



20
ans

de collaboration entre
Terre de Liens et les Safer



Sommaire

01. DEUX STRUCTURES COMPLÉMENTAIRES	06
Objectifs, cadres et modalités d'action des Safer et de Terre de Liens	08
Qu'est-ce qu'une Safer ?	08
Qu'est-ce que Terre de Liens ?	09
Quelques chiffres	09
Des modèles économiques qui expliquent des modalités d'actions	10
Une complémentarité des structures pour préserver les terres agricoles et soutenir la transmission de fermes	11
Des outils combinés pour atteindre les objectifs communs	11
De la convention nationale aux conventionnements régionaux	11
Opérations conjointes : panorama sur les enjeux et les territoires	12
Transmission d'une ferme céréalière et sécurisation du foncier agricole	15
02. L'ORIGINE DES OPÉRATIONS : DE L'ACCUEIL À L'ACQUISITION EN PASSANT PAR LES CANDIDATURES	16
Accueil d'un bien foncier ou d'un projet agricole	20
Contexte des sollicitations et premières démarches d'accueil par les structures	20
Origine des fermes issues d'opérations conjointes	21
Candidatures et instructions	21
Des étapes et instances distinctes mais croisées	21
Qualifier le partenariat au prisme des attributions : un travail commun fructueux	22
Éclairage sur trois cas d'attribution souvent mal appréhendés	23
Acte de vente ou d'acquisition et conditions de suivi d'une ferme	24
Le cahier des charges, garant de la destination du foncier et de l'usage dans le temps	24
Prestations Safer : motifs des variations de tarifs entre territoires et opérations	24
La durée de traitement d'un dossier	25
Enjeux : une coopération à l'épreuve des étapes et temporalités de montage de projets	25
La ferme des Arbolèts, une collaboration réussie	26
03. LES FERMES TERRE DE LIENS ISSUES D'UNE COLLABORATION AVEC LES SAFER	28
À quoi ressemblent les fermes Terre de Liens ?	30
Une diversité de productions	30
Les fermiers et les fermières	31
Les surfaces moyennes des fermes	31
Au-delà du foncier, des besoins en bâtiments agricoles et d'habitation	31
La vie des fermes et les interactions entre les Safer et Terre de Liens	32
La durée des baux et la gestion des changements de fermiers	32
Le cahier des charges et demande de dérogation	32
L'intermédiation locative : anticiper et cadrer l'activité associée	32
Des efforts communs pour une recherche élargie de candidats	34
La force d'une synergie partenariale pour installer deux jeunes	35
04. VALORISATION DU PARTENARIAT EN INTERNE ET VERS L'EXTÉRIEUR	36
Communication sur les opérations réalisées	38
Communication sur les opportunités de projet	38
Échanges et partage d'information sur les porteurs de projet	38
05. CONCLUSION ET PERSPECTIVES DE TRAVAIL	39

INTRODUCTION

Un partenariat durable et exemplaire pour l'installation agricole, 20 ans de coopération réussie

Le partenariat entre Terre de Liens et les Safer repose sur un objectif commun : **faciliter l'accès au foncier pour les agriculteurs et préserver les terres agricoles**. Depuis plusieurs années, cette collaboration favorise l'identification et la mobilisation de terres au service de projets variés, souvent porteurs d'une forte valeur sociale et environnementale.

En conjuguant l'expertise des Safer, leur connaissance du territoire et de ses acteurs, à la capacité de Terre de Liens à mobiliser de l'épargne citoyenne et à gérer durablement les fermes acquises, ce partenariat a contribué à accompagner l'installation de nombreux agriculteurs et agricultrices. Dans un contexte critique de renouvellement des générations agricoles, où de nombreuses exploitations pourraient disparaître faute de repreneurs, **cette coopération joue un rôle important pour l'avenir de l'agriculture**.

Les Safer et Terre de Liens travaillent en synergie sur l'ensemble du territoire avec une forte interaction. Alors que de nouveaux acteurs émergent sur la question de l'accès au foncier, les Safer restent particulièrement attentives à la fiabilité et à la pérennité des solutions mises en place. Nos années de pratiques sur le terrain nous permettent aujourd'hui de produire ce bilan illustrant la solidité et la pertinence de notre partenariat.

Convaincus de l'importance de cette coopération, les Safer et Terre de Liens réaffirment leur engagement à poursuivre ensemble leur action au service de l'agriculture et des territoires.

Philippe Pointereau, président de la Fondation Terre de Liens

Geneviève Bernard, présidente de la Fédération Terre de Liens

Luc Moineville, gérant de la Foncière Terre de Liens

Emmanuel Hyst, président de la Fédération Nationales des Safer

Gilles Flandin, secrétaire général de la Fédération Nationales des Safer

Dominique Granier, trésorier de la Fédération Nationales des Safer



CONSTAT ET QUESTIONNEMENT INITIAUX

Les Safer et Terre de Liens collaborent depuis plus de 20 ans à l'installation de projets agricoles en agriculture biologique sur l'ensemble du territoire national. Ce partenariat s'est construit au fil du temps, chaque structure ayant évolué dans la façon d'aborder les opérations et de prendre en compte les contraintes de chacun.

Malgré la dynamique partenariale, la collaboration efficace entre les services opérationnels des structures et les résultats obtenus, des discours au sein de Terre de Liens et des Safer reviennent régulièrement sur des difficultés à coopérer et des points de crispation.

Dans le cadre de la convention nationale entre la Fédération Nationale des Safer (FNSafer) et Terre de Liens, il a été convenu de réaliser une analyse exhaustive des 20 années de partenariat entre nos structures et d'objectiver les réussites et difficultés rencontrées. Cette étude a pour finalité d'améliorer notre efficacité au service de l'agriculture et des territoires.

Cette étude tente de répondre à la question suivante : Comment qualifier le partenariat entre Terre de Liens et les Safer et les opérations qui en sont issues ? Plus précisément, comment les deux structures travaillent-elles ensemble depuis la création de Terre de Liens ? Quels types de projet ont été accompagnés et que deviennent-ils aujourd'hui ? Quels facteurs peuvent bloquer ou faciliter la coopération Terre de Liens/Safer et l'installation d'une ferme Terre de Liens ?

OBJECTIFS ET APPROCHE

Les **trois objectifs principaux** du bilan sont :

- 01. Présenter** un état du partenariat.
- 02. Comprendre** les modalités d'action, les bonnes pratiques de coopération qui sont à diffuser et repérer les sujets qui restent à améliorer.
- 02. Communiquer** sur l'efficacité du partenariat, des coopérations de terrains et sur la complémentarité des structures.

Pour répondre à ces objectifs, un travail conjoint a été mené sur la base des données de Terre de Liens et des Safer sur leurs activités entre 2003-2023, ainsi qu'à partir de retours d'expériences au sein des structures.





DEUX STRUCTURES

complémentaires



OBJECTIFS, CADRES ET MODALITÉS D'ACTION

des Safer et de Terre de Liens

L'objectif de cette partie est double, il s'agit premièrement de synthétiser les objectifs et les modalités d'action des deux structures, et deuxièmement de caractériser leur complémentarité pour atteindre des objectifs communs et dresser une vue d'ensemble des opérations menées conjointement.

Qu'est-ce qu'une Safer ?

Les Safer, nées de la loi d'orientation agricole de 1960, œuvrent depuis plus de 64 ans pour protéger et valoriser le foncier agricole, un bien commun précieux. Aujourd'hui, ce sont plus d'un millier de collaborateurs qui animent les dix-sept Safer régionales présentes sur tout le territoire métropolitain et dans quatre DROM.

Ensemble, elles portent 4 missions de service public inscrites dans l'article L. 141-1 du code rural et de la pêche maritime :

MISSIONS

DYNAMISER l'agriculture et la forêt :

en facilitant l'installation des jeunes agriculteurs, préservant l'usage agricole des terres, soutenant la restructuration et gestion durable des forêts. La plus grande part des surfaces revendues par les Safer est consacrée à l'installation agricole ou la consolidation d'un agriculteur récemment installé (32 200 ha en 2023). En 2023, les Safer ont accompagné 1 410 premières installations, dont 71 % hors du cadre familial.

ACCOMPAGNER le développement local :

en offrant aux collectivités des outils opérationnels et des solutions foncières répondant aux besoins des territoires.

PRÉSERVER l'environnement :

en intervenant dans la gestion des risques naturels et en soutenant des pratiques respectueuses de l'environnement.

RÉGULER et GARANTIR

la transparence du marché foncier rural :

par l'observation et la veille foncière, par la production de données et d'indicateurs.

La force des Safer réside dans leur capacité à organiser le dialogue entre les acteurs locaux, - agriculteurs, élus territoriaux, organismes environnementaux, chasseurs, les banques, assurances, et l'État - qu'elles réunissent au sein de leurs instances (Commissions locales, Comités techniques, Conseil d'administration) permettant d'ancrer chaque décision dans une dynamique collective et concertée.

Pour mener à bien leurs missions, les Safer disposent de plusieurs moyens d'action tels que l'acquisition, la rétrocession et le stockage de biens ruraux, ou encore l'accompagnement technique de collectivités dont les modalités sont définies par le code rural et de la pêche maritime (article L. 141-1).

Le moyen d'action le plus connu est l'acquisition de biens ruraux. Ces terres, grâce à des appels à candidatures transparents et ouverts à tous, sont ensuite redistribuées à des agriculteurs, des collectivités, des établissements publics ou des personnes privées dont les projets sont en adéquation avec les objectifs des missions des Safer.

La grande majorité des acquisitions (85 % en 2023) se fait par voie amiable, tandis que le recours au droit de préemption reste limité (moins de 1 % des ventes en zones rurales en 2023), mais ce droit joue un rôle dissuasif important face aux dérives spéculatives ou détournement d'usage.

Qu'est-ce que Terre de Liens ?

C'est un Mouvement national né en 2003 qui agit pour favoriser l'accès et le partage du foncier agricole afin de le considérer comme un bien commun. En réunissant paysans et paysannes, citoyens et citoyennes, acteurs économiques, partenaires et collectivités, Terre de Liens souhaite faire de la préservation des terres et de l'installation paysanne des préoccupations collectives.

PILIER

Le projet de Terre de Liens repose sur 4 piliers

LA PRÉSERVATION

des terres agricoles

L'INSTALLATION

de paysans et paysannes en agriculture biologique

LA MOBILISATION

et l'engagement des citoyen.nes

L'IMPLICATION

des pouvoirs publics

L'originalité de Terre de Liens repose sur une triple articulation :

Un réseau associatif mobilisé partout en France dont la mission est d'accueillir et d'accompagner les porteurs de projets pour leur accès à la terre, d'informer et rassembler le public sur les enjeux fonciers et agricoles. Le réseau ancre le projet Terre de Liens dans une dynamique citoyenne et locale.

Une Foncière, entreprise d'investissement solidaire qui achète des fermes pour y implanter des activités agricoles. La Foncière loue ces fermes à des paysans engagés dans une agriculture de proximité, biologique et à taille humaine, par le biais de baux ruraux à clauses environnementales. Elle est reconnue Entreprise solidaire d'utilité sociale (ESUS) et dispose d'un mandat « Service d'intérêt économique général » (SIEG).

Une Fondation, reconnue d'utilité publique, habilitée à recevoir des legs et donations de fermes ainsi que des subventions d'investissement. Elle achète aussi des fermes. Dans tous les cas, la Fondation garantit sur ces terres des pratiques agricoles respectueuses de l'environnement à très long terme.

Quelques chiffres

SAFER



17
Safer
régionales



1 200
Collaborateurs



20 000
Correspondants
locaux

TERRE DE LIENS



19
Associations
Terre de Liens

1
Foncière

1
Fondation



150
Salariés



10 700
Adhérents

1 500
Bénévoles

Des modèles économiques qui expliquent les modalités d'action

Les Safer

À leur création, les Safer, étaient majoritairement financées par des subventions de l'État permettant de soutenir de nombreux projets agricoles et de préserver les terres rurales. Depuis 2017, face à un environnement en constante évolution, elles doivent assurer leur financement par leur activité, à l'exception des Safer en DROM et Corse, qui bénéficient d'un soutien spécifique du ministère.

Malgré cette nécessité d'autonomie financière, les Safer et les candidats retenus bénéficient d'un régime fiscal avantageux notamment grâce à un allègement des droits d'enregistrement, en échange d'engagements inscrits dans les actes notariés d'acquisition par la formulation d'un cahier des charges. Ces engagements d'une durée de 10 à 30 ans, garantissent par exemple le maintien de la vocation agricole et naturelle des biens, l'obligation de mise en œuvre du projet, la demande de dérogation en cas d'évolution de ce projet, etc.

Aujourd'hui, les ressources des Safer proviennent principalement de leur activité foncière régulée par un barème validé par le conseil d'administration de chaque entité régionale. En parallèle, les Safer proposent également des prestations de services aux collectivités ou aux porteurs de projets, telles que des études ou la mise à disposition d'outils de veille foncière pour des collectivités locales. De manière assez constante depuis plusieurs années, ces ressources sont générées à 86 % par l'activité foncière et à 14 % par des prestations diverses.

Enfin, les Safer sont des **sociétés anonymes à but non lucratif**. Les excédents qu'elles génèrent ne sont pas distribués sous forme de dividendes aux actionnaires, et la valeur de l'action est figée. Au lieu de cela, ces excédents sont réinvestis dans leurs fonds propres, renforçant ainsi leur capacité à stocker des biens fonciers et à poursuivre leurs missions de service public.

Terre de Liens

La **Foncière Terre de Liens** permet aux citoyennes et citoyens de s'engager dans un projet solidaire via l'acquisition d'actions. Des personnes morales (investisseurs institutionnels) peuvent aussi prendre des parts (383 investisseurs institutionnels pour 20 784 citoyennes et citoyens). Compte-tenu de la labellisation ESUS de la Foncière, les actionnaires épargnants, qu'ils soient personnes physique ou morale, ne perçoivent ni dividende, ni rémunération liée à leur placement. En revanche, chaque épargnant personne physique bénéficie d'une réduction fiscale (à hauteur de 25 % de son investissement en 2024). L'épargne collectée est strictement engagée dans l'acquisition de terres, bâtiments agricoles et logements paysans, qui sont ensuite gérés sur le long terme pour assurer leur préservation, et aider à l'installation de paysans.

La **Fondation** propose plusieurs modalités qui lui permettent d'interagir avec une diversité de public : les citoyens peuvent faire des dons, des donations, des legs ; les entreprises peuvent contribuer via le mécénat ; enfin les collectivités peuvent soutenir les acquisitions foncières via des subventions d'investissements (par exemple un Agence de l'eau).

Enfin, les **associations territoriales** qui élaborent les projets et sont en contact direct avec les Safer. Elles sont financées par des subventions publiques et privées, par des prestations à des collectivités, par des dons et des adhésions issues des citoyens de leur territoire. Il y a une parfaite distinction entre les fonds dédiés à l'investissement et les fonds dédiés au fonctionnement des structures.



UNE COMPLÉMENTARITÉ DES STRUCTURES

pour préserver les terres agricoles et soutenir la transmission de fermes

Des outils combinés pour atteindre les objectifs communs

Par la description des deux structures, on voit que les Safer et Terre de Liens agissent pour préserver la vocation des terres agricoles et pour favoriser l'installation d'une nouvelle génération d'agriculteurs. **Les deux acteurs œuvrent donc pour des objectifs communs avec des outils différents mais complémentaires.** Cette complémentarité intervient à différents endroits : du repérage d'opportunités foncières à l'identification de porteurs de projets, de la sensibilisation d'une collectivité à l'accompagnement d'un projet de territoire, de la sécurisation d'une opération foncière à l'acquisition d'un bien agricole. À chacune des étapes, les Safer et Terre de Liens peuvent interagir et apporter un outil particulier, un réseau, une approche, un montage juridique et financier qui permettront d'aboutir à une opération conjointe.

Le partenariat se traduit essentiellement autour des acquisitions de fermes, la suite de ce rapport le précise. Les Safer interviennent sur le marché foncier par leurs observations, leurs estimations, leurs interventions sur les mouvements fonciers puis par l'identification de porteurs de projets. Pour se faire, les Safer sont dotées d'outils spécifiques cadrés par la loi et leur activité est contrôlée par les ministères de tutelle. Terre de Liens propose d'intervenir par l'identification de propriétaires et de porteurs de projets qui souhaitent qu'un tiers s'engage à leurs côtés pour assurer le portage du foncier sur le long terme. Les deux acteurs ont des rôles complémentaires et qui n'auront pas la même portée dans le temps. En effet, Terre de Liens en faisant l'acquisition d'un bien agricole s'engage sur le long terme puisqu'il n'est pas prévu de revente. Les Safer accompagnent quant à elles une procédure sur un temps plus ou moins long (ex. restructuration parcellaire, préemption, acquisition et rétrocession de biens, suivi du cahier des charges, etc.).

Enfin, il est important de rappeler ici la dimension de mission de service public encadrée de la Safer, c'est-à-dire l'inscription dans le Code rural du rôle et des modalités d'action des Safer, et la dimension spontanée de Terre de Liens qui est un réseau citoyen qui s'est doté au fil du

temps de structures reconnues par des agréments et des labellisations d'État.

De la convention nationale aux conventionnements régionaux

En 2010, Terre de Liens et la FNSafer signent une convention dont l'objet est de fixer le cadre national de référence pour le partenariat. La convention définit des principes et des domaines de collaborations. Elle incite la mise en place de conventions régionales établies en référence au cadre national et invite les structures régionales et locales à développer des partenariats en faveur du développement d'une agriculture durable.

La déclinaison régionale du partenariat ne s'est pas traduite systématiquement par des conventions. Dans certains territoires, le fait de poser un cadre écrit a permis de tisser des habitudes de travail qui ont perduré au-delà de la convention. Dans d'autres territoires, c'est le résultat d'une collaboration rapprochée qui a conduit à un conventionnement permettant de valoriser et d'entériner des pratiques (ex. en Occitanie). **À ce jour, on compte 6 conventions : en Occitanie, en Corse, en PACA, en AURA, dans les Hauts-de-France et en Champagne-Ardenne (réflexion pour un élargissement de la convention à l'échelle de Grand Est).** En Lorraine, une convention a été signée mais n'a pas été renouvelée, toutefois le partenariat se poursuit en dehors d'un cadre de convention.

Le contenu des conventions est sensiblement équivalent d'une région à une autre. Il s'agit principalement :

- ✓ **d'animer** l'interconnaissance entre les structures avec des rencontres régulières régionales ou départementales,
- ✓ **d'acter** le partage d'informations sur les opportunités foncières et les candidats à l'installation qui pourraient bénéficier des efforts des deux structures,
- ✓ **de mener** une veille autour des fermes Terre de Liens afin de les consolider,
- ✓ **de décrire** les modalités d'acquisition d'une ferme par Terre de Liens par l'intermédiaire de la Safer,

- ✓ **d'inciter** les structures à communiquer sur le partenariat et donner de la visibilité sur les opérations communes,
- ✓ **de cadrer** l'exclusivité qui, sauf en Lorraine, est fonction de la volonté du cédant,
- ✓ **de cadrer** les honoraires de la Safer notamment s'il n'y a pas de candidatures concurrentes pour l'opération visée par Terre de Liens (ex. 6 % en Occitanie, en fonction du montant de l'opération en Limousin).

Des spécificités régionales peuvent être soulignées. Par exemple, certaines conventions peuvent intégrer des collectivités, comme en Auvergne-Rhône-Alpes où la convention lie la Safer, Terre de Liens et le Conseil Régional. Cette convention intègre une dimension financière : le Conseil Régional conditionne son soutien financier à Terre de Liens en fonction des opérations d'acquisitions menées avec la Safer. En PACA, au-delà de la convention, l'association Terre de Liens siège au Conseil d'administration de la Safer.

Ces conventions sont un moyen pour les structures d'être en lien, de prévoir des points réguliers et d'inciter à l'interconnaissance. Elles sont aussi de bons supports pour des prises de contact à l'occasion de changement dans les équipes. En revanche, l'absence de convention

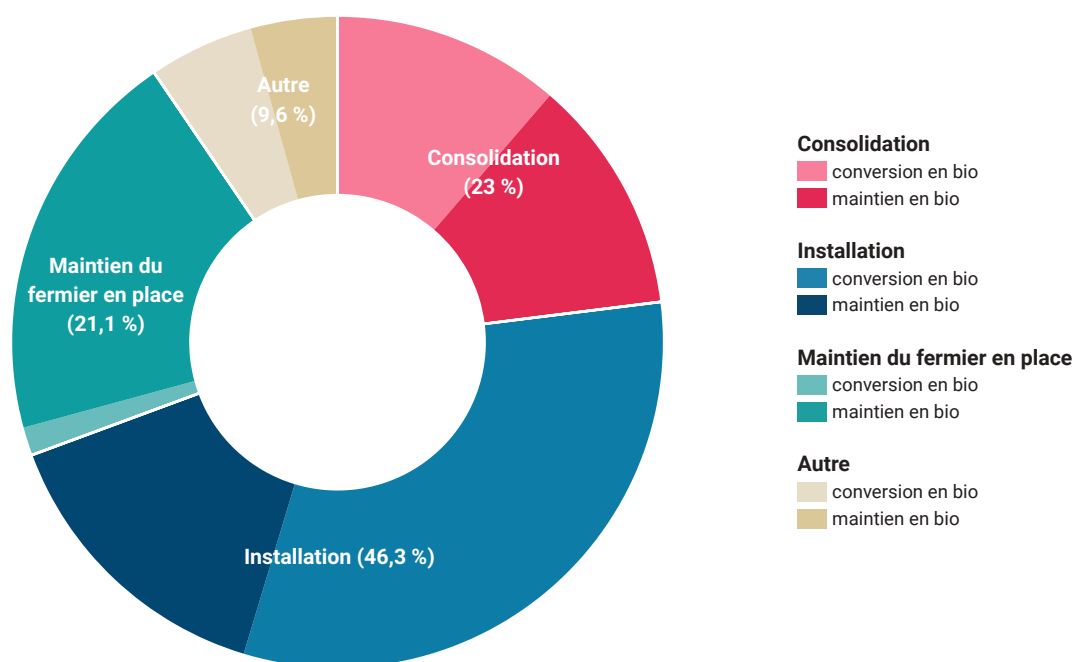
n'empêche pas le travail en commun. En effet, les parties prenantes s'accordent pour dire que le partenariat, s'il est facilité par le conventionnement, vit principalement du fait des relations humaines qui se tissent sur le terrain : **l'interconnaissance des réseaux constitue l'un des fondements du partenariat.**

Opérations conjointes : panorama sur les enjeux et les territoires

Les deux structures agissent pour l'installation de façon prioritaire, 46,3 % des opérations menées conjointement concernent la création de nouvelles activités agricoles. Toutefois, 23 % des opérations correspondent à un maintien de fermier en place. Dans ces cas, les fermiers exploitent déjà les surfaces mais mobilisent Terre de Liens car ils ne souhaitent pas devenir propriétaire ou n'ont pas les moyens financiers lorsque leur propriétaire initial vend ses terres. Notons également que ces projets concernent parfois des fermes pour lesquelles un renouvellement devra être pensé à moyen terme. L'enjeu est donc de limiter le poids de l'acquisition foncière dans la transmission à venir.

ENJEUX DES OPÉRATIONS ISSUES DE LA COOPÉRATION SAFER ET TERRE DE LIENS

(en nombre de rétrocessions)



Clés de lecture : La répartition des quatre catégories (consolidation, installation, maintien du fermier en place et autre) est réalisée à partir des rétrocessions et non des fermes, une ferme peut-être issue de plusieurs rétrocessions appartenant à des catégories différentes. Concernant le détail sur la part de conversion et de maintien en agriculture biologique par catégorie, la donnée n'est pas complète (information pour un peu plus de 60 % des rétrocessions). Toutefois, cette répartition est cohérente avec le dire d'expert et peut être transposée sur l'ensemble des opérations. Enfin, la catégorie « Autre » correspond à des enjeux d'intérêt général agricole, remaniement parcellaire, rétrocession d'un bien bâti, compensation foncière ou réorientation.

D'un point de vue territorial, si les collaborations entre les structures ont commencé dans les moitiés sud et est de la France métropolitaine, elles couvrent aujourd'hui le territoire hexagonal [Figure des surfaces par région dans le temps]. Néanmoins, l'ampleur des opérations menées depuis 20 ans n'est pas équivalente d'une région à l'autre, en surface comme en nombre de fermes concernées [Figures des surfaces et du nombre de fermes aujourd'hui]. Ces variations s'expliquent par des différences entre :

DIFFÉRENCES

✓ **La structuration et l'ancienneté des associations territoriales Terre de Liens.**

Par exemple, l'activité en Rhône-Alpes est importante car c'est l'une des plus anciennes associations Terre de Liens qui bénéficie d'un ancrage citoyen important. Ou encore, l'action en Normandie est caractérisée par un partenariat entre Terre de Liens et l'Agence de l'eau Seine-Normandie conduisant à l'émergence d'un grand nombre d'opérations sur des zones à enjeux eaux. *A contrario*, en Corse, l'action de Terre de Liens est très récente.

✓ **Les dynamiques territoriales.**

Dans les Pays de la Loire, le réseau paysan dynamique induit moins d'achat de Terre de Liens par l'intermédiaire de la Safer. C'est également le cas en Bretagne où les acquisitions sont régulièrement réalisées par des structures dédiées à chaque projet et non en direct par Terre de Liens.

✓ **Les prix du foncier.**

Dans les régions où le prix est trop élevé, comme en PACA, Terre de Liens ne peut pas se porter acquéreur et alimenter le phénomène de spéculation. Cependant, Terre de Liens est en mesure d'acheter des terres à des prix élevés dans certains contextes, notamment en périphérie d'agglomération. Dans les régions où le prix est relativement faible, comme dans les Pays-de-la-Loire, les agriculteurs ont moins besoin de faire appel à Terre de Liens.

✓ **Les modes de faire-valoir.**

Par exemple, l'importance du fermage dans les Hauts-de-France limite le nombre d'acquisitions.

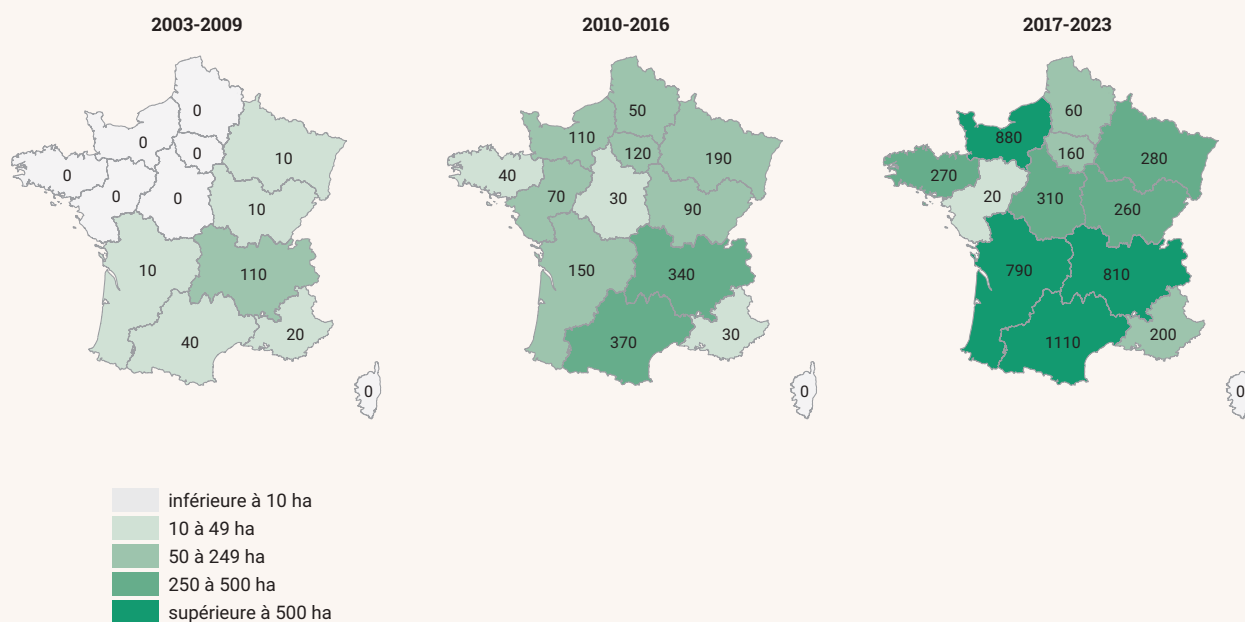
✓ **Les surfaces agricoles utiles présentes.**

En région PACA, le faible volume de SAU explique que même si les fermes concernées par des opérations conjointes sont relativement nombreuses, la surface totale est plus réduite (médiane de 30 ha/ferme Terre de Liens à l'échelle nationale, 11 ha/ferme pour la région PACA). Ces surfaces varient selon les projets agricoles (beaucoup de fermes en maraîchage en PACA).

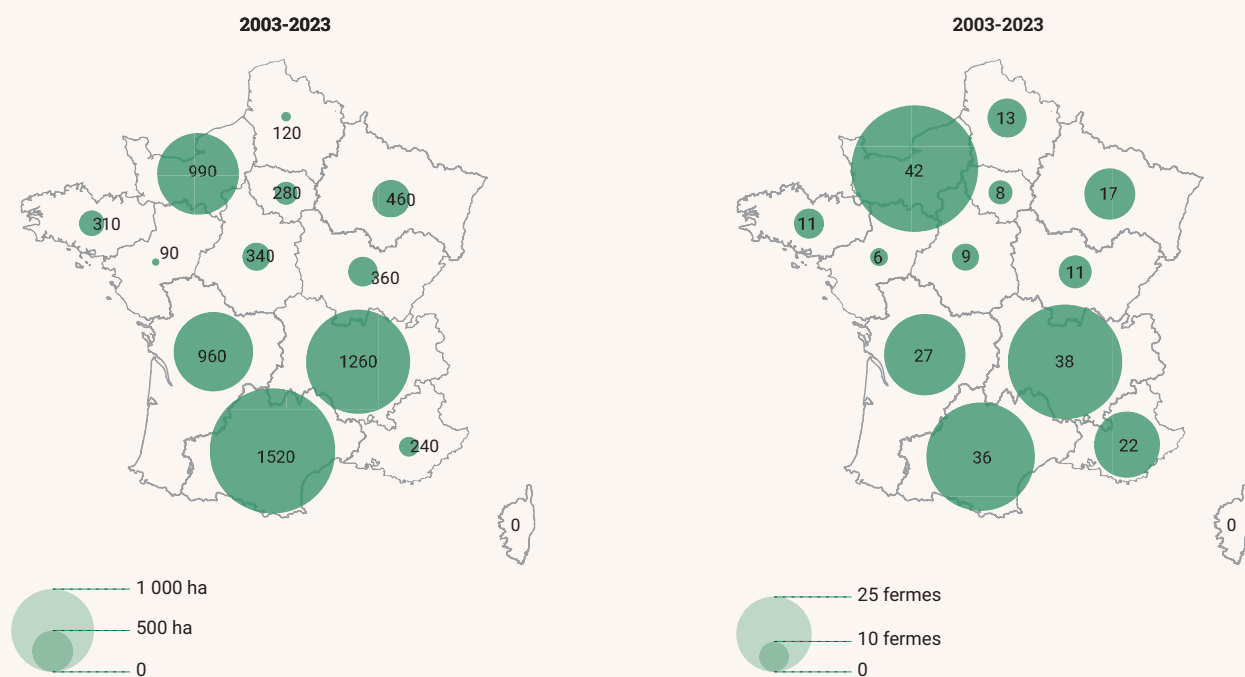


SURFACES PAR RÉGION ET PAR GRANDE PÉRIODE

(surface en hectare, non-cumulée d'une période à l'autre)



SURFACES ET NOMBRE DE FERMES PAR RÉGION AUJOURD'HUI



TRANSMISSION D'UNE FERME CÉRÉALIÈRE et sécurisation du foncier agricole



Ce partenariat m'a permis d'alléger la reprise de l'exploitation et de penser à l'avenir : je ne me suis pas constitué de patrimoine ce qui allégera aussi la transmission de l'exploitation à terme.

Vincent MARRAND

Tout commence il y a plusieurs années, lorsque le père de Philippe Boile décide d'embaucher Vincent Marrand, alors âgé de 16 ans, comme salarié sur l'exploitation familiale. Au fil des ans, Philippe agrandit le domaine à environ 195 hectares de grandes cultures.

Arrivé à l'âge de la retraite, Philippe espérait transmettre l'exploitation à son fils. Mais ce rêve familial ne se concrétise pas. C'est alors que Vincent, salarié fidèle depuis 24 ans, se propose pour reprendre les rênes de l'exploitation, bien décidé à en préserver l'intégrité et à éviter son morcellement.

Face à l'impossibilité de racheter seul les terres, Vincent se tourne vers des partenaires solides. Terre de Liens, en collaboration avec la Safer Auvergne-Rhône-Alpes, apporte les garanties financières et sociétales nécessaires pour faire aboutir son projet.

Aujourd'hui, Vincent est à la tête d'une ferme en agriculture biologique, une réussite qui incarne les valeurs de durabilité. C'est un choix réfléchi qui lui a donné l'opportunité de retourner « sur les bancs de l'école » : « la conduite d'une exploitation de grandes cultures en Bio ne se fait pas comme une exploitation conventionnelle. J'ai suivi des formations. ».





02

L'ORIGINE DES OPÉRATIONS

de l'accueil à l'acquisition
en passant par les candidatures



Depuis près de vingt ans, le travail de coopération entre Terre de Liens et les Safer a permis d'installer 240 fermes sur près de 7000 ha de terres en agriculture biologique ou en conversion. Cela représente les deux-tiers des 352 fermes de Terre de Liens (au 31 décembre 2023). Après avoir dressé le portrait des structures et des opérations au regard des territoires et des enjeux, nous proposons d'observer plus finement les étapes d'acquisition de foncier propres aux instances, ainsi que les types d'interactions et de collaborations entre la Safer et Terre de Liens.

Comment les opérations et les interactions entre les structures se mettent-elles en œuvre ?

Cette deuxième partie propose une analyse par grandes étapes d'une installation agricole : accueil d'un bien ou d'un projet agricole, candidatures et instructions, acte de vente ou d'acquisition et dispositif de suivi d'un projet. Pour chaque section, il s'agit d'abord de décrire les cadres d'action et les pratiques des structures, puis de mettre en évidence les résultats des opérations conjointes ainsi que les points bloquants ou pistes d'amélioration.

Avant d'entrer en matière, une vue d'ensemble des étapes opérationnelles et des interactions entre les

structures est proposée. Du fait de leurs objectifs et leurs dispositifs opérationnels, les Safer et Terre de Liens interviennent à des étapes et des calendriers propres aux structures mais qui impliquent des moments d'échange voire de travail conjoint. Les deux schémas [page ci-contre] montrent la succession des étapes, pour les Safer de la cession d'un bien au suivi d'une ferme, et pour Terre de Liens de l'accueil d'un projet à la gestion d'une ferme. Les indications jaunes soulignent dans les deux cas les moments clés et les types d'interaction entre les structures. L'anticipation et la qualité de ces interactions jouent un rôle dans l'installation de fermes.

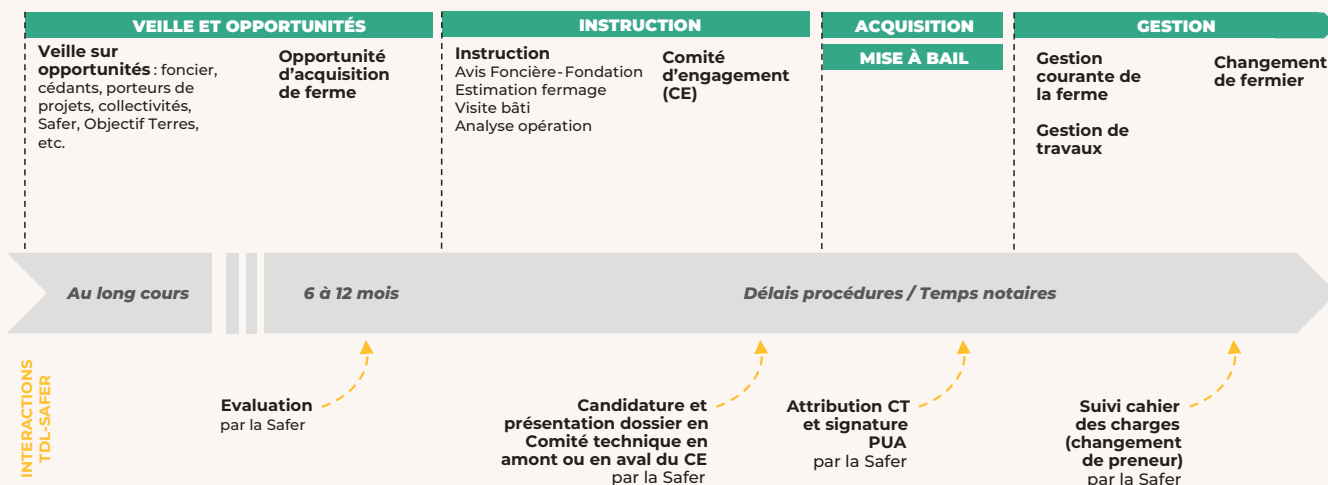


© Karim Brusseleers

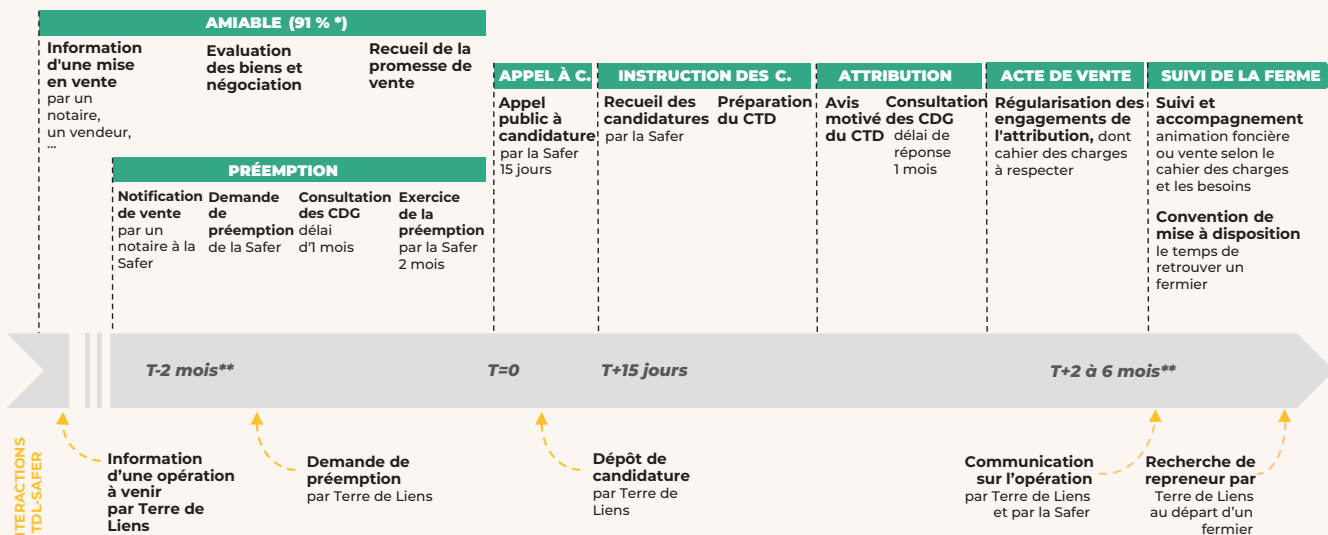
SCHEMA DE L'ACTIVITE DE L'ACCUEIL ET LA GESTION DE FERME PAR TERRE DE LIENS, CROISÉE AVEC DES ACTIVITÉS DE LA SAFER

Foncière - Fondation (associations en relais ponctuel)

Associations territoriales



SCHEMA DE L'ACTIVITE DE LA CESSIION ET L'INSTALLATION DE LA SAFER, CROISÉE AVEC DES ACTIVITÉS DE TERRE DE LIENS



L'origine des opérations : de l'accueil à l'acquisition en passant par les candidatures

ACCUEIL D'UN BIEN FONCIER ou d'un projet agricole

Contexte des sollicitations et premières démarches d'accueil par les structures

Les Safer et Terre de Liens peuvent être contactés par des propriétaires souhaitant céder leur foncier et leur structure agricole ainsi que par des agriculteurs souhaitant accéder à du foncier pour leur projet. **Comment les opérations débutent-elles au sein de chaque structure ?**

Chaque Safer accompagne la transmission d'exploitations et de propriétés à vocations diversifiées : polyculture, élevage, domaines viticoles, exploitations spécialisées en productions horticoles, maraîchères ou arboricoles, domaines forestiers.

Elle se tient aux côtés des agriculteurs, tout au long du processus. Elle peut accompagner les transmissions avec des transferts de baux, fournir un appui pour les démarches nécessaires au respect des réglementations agricoles. Elle accompagne également les porteurs de projets dans les moments parfois complexes en veillant à ce que tout soit en phase avec les schémas des structures agricoles et en favorisant la concertation avec les acteurs locaux. De plus, la Safer peut rechercher des bailleurs et apporteurs de capitaux pour des propriétés propices à des placements fonciers à reprendre en location.

Dans le cadre de ses missions, chaque Safer est amenée à **maîtriser des biens** agricoles (par acquisition, substitution) dans l'objectif de les rétrocéder ou les mettre à disposition d'un porteur de projet (par intermédiation locative, gestion temporaire).

Un propriétaire qui souhaite céder ses terres, son exploitation, peut faire appel à la Safer pour évaluer son bien et gérer la transaction ou encore pour garantir le maintien de la vocation agricole de ses biens dans le temps long, notamment par la mise en place d'un cahier des charges adapté. De son côté, un porteur de projet peut solliciter la Safer pour l'aider à acquérir ou louer du foncier adapté à son projet. La Safer facilite également l'accès à l'information en publiant les biens en vente sur le site *proprietes-rurales.com* et les appels à candidature sur les sites des Safer par régions.

De son côté, **Terre de Liens** accueille des candidats à l'installation, des propriétaires et cédants désireux de contribuer ou de porter un projet en agriculture biologique et pour qui il est difficile d'accéder ou de transmettre le foncier. Ces **accueils** sont menés par les associations régionales par l'intermédiaire des équipes salariées et

très souvent par des bénévoles. Ces derniers sont formés et accompagnés afin qu'ils adoptent une posture d'écoute et qu'ils soient en capacité d'apporter des réponses pour les orienter vers d'autres interlocuteurs. Les sollicitations parviennent à Terre de Liens par l'intermédiaire de la plateforme internet *Objectif Terres*.

Les demandes ont des objets très variables qui peuvent être très ponctuelles ou relever d'un accompagnement qui aboutira à une acquisition par Terre de Liens. **Dans ce cas, le propriétaire-cédant peut venir vers Terre de Liens pour différentes raisons :**

- ✓ il peut avoir à cœur que **sa pratique en agriculture biologique soit maintenue** sur le long terme (garantie apportée par Terre de Liens par l'utilisation exclusive de baux ruraux environnementaux mentionnant obligatoirement le respect des normes de l'AB),
- ✓ il peut souhaiter qu'après lui **sa ferme ne fasse pas l'objet d'une nouvelle transaction financière**,
- ✓ il peut vouloir **soulager les nouveaux porteurs de projets du poids de l'investissement** de façon à ce qu'ils puissent s'engager pleinement dans leur outils de travail et non dans le patrimoine.

Les porteurs de projets arrivent aussi à Terre de Liens avec des approches variées, il peut s'agir :

- ✓ de **faire intervenir un tiers** car leur capacité financière ne le permet pas d'investir,
- ✓ d'**accéder à un bien acquis de façon collective** et solidaire car la propriété privée n'est pas un souhait,
- ✓ de **faire émerger un lieu qui a la garantie de perdurer** dans le temps du fait de l'engagement de Terre de Liens de sans cesse mettre à bail tout le patrimoine acquis.

Chaque région organise l'accueil selon ses ressources humaines et sa stratégie régionale. Une fois l'accueil fait, le projet repéré et validé, s'engage alors une phase d'instruction.

Comment se fait le choix des projets ? On peut noter deux critères principaux :

- ✓ la présence d'un projet agricole pour une reprise ou une création d'activité,
- ✓ et que ce soit un projet sans caractère d'urgence.

À ce stade, les Safer peuvent être déjà mobilisées par le vendeur mais dans la très grande majorité des cas aucune promesse de vente n'est signée.

Origine des fermes issues d'opérations conjointes

La très grande majorité (91 %) des dossiers Safer - Terre de Liens sont issus d'opérations à l'amiable. Ce taux est supérieur à celui observé en Safer pour l'ensemble des opérations, tout type d'acquéreur confondu (en 2023, 85 % des achats sont amiables). En effet, Terre de Liens travaille généralement sur les projets en amont des procédures Safer, c'est-à-dire avant qu'une promesse de vente ne soit recueillie ou qu'une publicité ne soit faite.

Les deux structures sont en lien de façon à ce que les calendriers et leurs procédures respectives puissent être cohérents pour faire avancer au mieux les opérations.

Par ailleurs, les dossiers issus de préemptions concernent plutôt des fermes qui font l'objet de compléments d'acquisition par Terre de Liens. Dans ces cas-là, on observe des partenariats intéressants avec des collectivités qui, par l'intermédiaire d'une convention avec la Safer, peuvent contribuer à la mise en œuvre de la préemption (financement de l'opération), le temps que Terre de Liens puisse faire valider l'opération et accepter la rétrocession.

CANDIDATURES ET INSTRUCTIONS

Des étapes et instances distinctes mais croisées

Pour les deux structures, les projets portés par les agriculteurs doivent être recueillis et instruits. Des étapes sont suivies et des instances propres aux structures sont mobilisées :

À la Safer, chaque attribution de bien est un processus transparent et équitable. Lorsqu'un bien est mis en vente, un appel public à candidatures est lancé pendant 15 jours, offrant à chacun une chance de présenter son projet. Cet appel est publié dans un journal habilité à publier des annonces légales, affiché en mairie et sur les sites internet des préfectures de région et de la Safer régionale. Le porteur de projet intéressé échange avec le **conseiller foncier** (CF) de la Safer en charge de l'opération, qui le guide et l'aide à constituer son dossier de candidature et à décrire son projet. La Safer recueille tous les dossiers de candidature qu'elle instruit avec rigueur, objectivité et équité en s'appuyant sur des informations déclaratives, mais aussi sur des données complémentaires recueillies auprès des administrations, avec l'accord des candidats.

L'attribution du bien est une décision concertée qui associe les acteurs locaux concernés et qui est validée par les commissaires du gouvernement (ministères en charge de l'Agriculture et des Finances Publiques).

Tous les dossiers des candidats à l'achat d'une terre ou d'une exploitation sont examinés par le Comité technique départemental (CTD), une instance organisée par la Safer. Ainsi, 936 CTD se sont tenus en 2023 et ont permis d'instruire les 38 400 candidatures. Chaque CTD dans son département réunit environ quinze à trente membres représentant l'agriculture, l'administration, le monde économique, l'environnement, les collectivités territoriales. Cette instance a pour mission de répondre aux enjeux identifiés localement et de mettre en œuvre les missions de service public confiées aux Safer. Le CTD

émet un avis sur les projets des candidats en respectant des critères définis par les priorités légales et les politiques publiques. Les avis sont pris de manière collégiale et sont ensuite soumis au conseil d'administration et aux commissaires du gouvernement pour validation finale.

Pour Terre de Liens, l'instruction est une étude approfondie à la fois du projet agricole (qu'il soit d'installation ou non) et du volet patrimonial du projet. Les associations régionales récoltent un maximum d'informations auprès des parties prenantes et en lien avec les équipes de la Foncière ou de la Fondation, afin de constituer un dossier qui sera soumis au Comité d'Engagement national Terre de Liens.

Ce Comité (CE) est un groupe d'experts composé de bénévoles sélectionnés pour leurs compétences spécifiques dans différents domaines : agronomie et agriculture biologique, gestion économique et financière, gestion d'une exploitation agricole, bâti agricole, etc. **Il étudie et donne un avis sur :**

- ✓ Les projets d'acquisition, de donation ou de legs,
- ✓ Les projets de compléments d'acquisition en vue de conforter une ferme Terre de Liens,
- ✓ Les mises à bail à un nouveau preneur sur une ferme Terre de Liens,
- ✓ Les demandes de travaux des fermiers dont le budget est supérieur à 50k€.

À la suite de cette étude, il rend un avis consultatif, préalable à la décision d'acquisition de fermes et à leur mise à bail par la Foncière ou la Fondation.

La durée depuis l'accueil jusqu'au passage en Comité d'engagement est très variable. Elle est fonction de l'engagement des parties, de leur investissement dans les démarches, des moyens de l'association en charge de l'étude de l'opération, de la complexité du bien (projet collectif ou non, projet incluant du bâti ou non, etc.). On considère à Terre de Liens que ces phases peuvent prendre 6 à 12 mois.

Qualifier le partenariat au prisme des attributions : un travail commun fructueux

L'analyse des candidatures de Terre de liens auprès des Safer montre que la très grande majorité des projets aboutissent. 88,7 % des terres pour lesquelles Terre de Liens a candidaté depuis vingt ans ont été attribuées aux projets portés par la structure quand bien même Terre de liens est majoritairement en concurrence avec d'autres

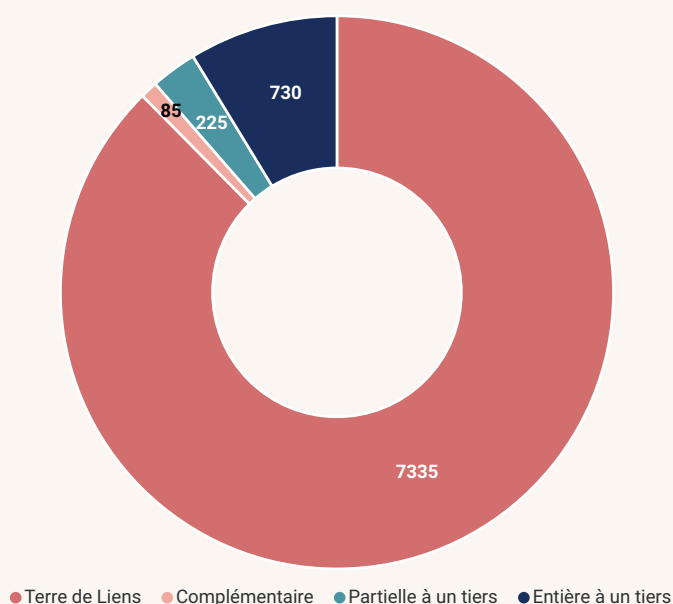
porteurs de projet. La surface attribuée à Terre de Liens est de 7335 ha*.

Qui plus est, la part des candidatures retenues ne cesse d'augmenter dans un contexte où le nombre de candidatures de Terre de Liens auprès des Safer a doublé entre les deux périodes 2015-2020 et 2020-2023.

** Cette surface est plus élevée que celle indiquée en introduction de la partie car elle inclut les cas d'attribution à Terre de Liens qui ont donné lieu à un abandon, cf. point « Éclairage sur trois cas d'attribution mal appréhendés ».*

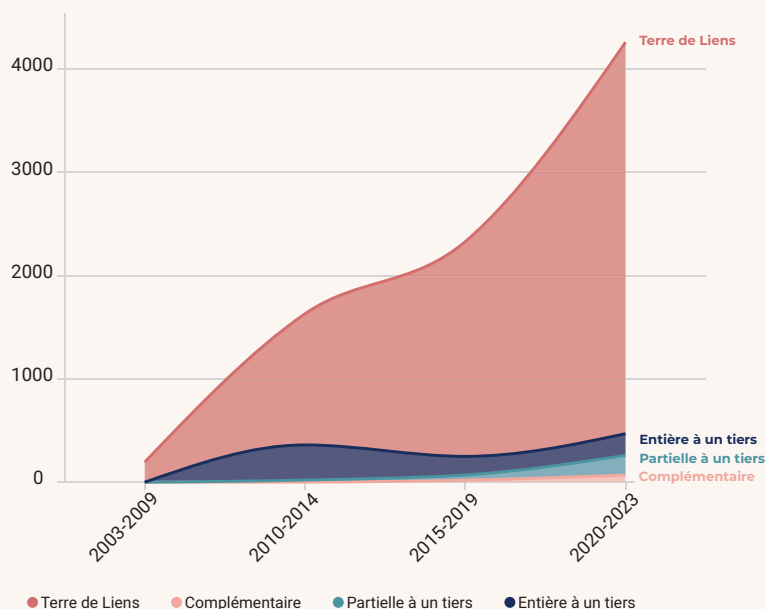
RÉPARTITION DES SURFACES ATTRIBUÉES (HA) PAR TYPE D'ATTRIBUTAIRES

quand Terre de Liens a candidaté (2003-2023)



ÉVOLUTION DES SURFACES ATTRIBUÉES (HA) PAR TYPE D'ATTRIBUTAIRES

quand Terre de Liens a candidaté



Plus finement, l'attribution ou non attribution de foncier par les Safer à Terre de Liens peut prendre différentes formes. La ferme peut être acquise par Terre de Liens entièrement mais aussi partiellement si le foncier bénéficie à plusieurs projets. En outre, la terre peut être acquise par un tiers tout en étant travaillée par un fermier Terre de Liens, autrement dit le bien concourt au projet porté par Terre de Liens mais le montage du projet implique un autre acquéreur (par exemple, pour acheter la parcelle bâtie). Enfin, le foncier peut être attribué entièrement à un ou des candidats autres que Terre de Liens (personne ou structure privée, collectivité, etc.).

Éclairage sur trois cas d'attribution souvent mal appréhendés

L'étude des formes d'attributions souligne une diversité des modalités d'accès au foncier, mais aussi des difficultés rencontrées et des dynamiques en cours pour les surmonter au sein des structures. L'étude nationale apporte des éléments de lecture sur **trois cas de figure qui remontent de structures locales et peuvent altérer le partenariat**.

1. Quand les biens sont entièrement attribués à un ou plusieurs tiers.

Depuis 2003, 36 fermes et 730 ha (8,7 %) pour lesquelles Terre de Liens a candidaté répondent à ce cas de figure. Après un pic à 20 % entre 2010 et 2014 (340 ha sur 1630 ha pour lesquels Terre de Liens a candidaté à cette période), cette situation ne concerne plus que 5 % des surfaces depuis 2020 (210 ha sur 4250 ha pour lesquels Terre de Liens a candidaté). Cette baisse s'expliquerait en particulier par une meilleure connaissance réciproque des structures et de leur fonctionnement, ainsi qu'une montée en compétence dans le montage des dossiers.

Dans ces cas où Terre de Liens n'a pas été retenu attributaire, les surfaces ont majoritairement été orientées en faveur de l'installation ou de la consolidation des exploitations, puis vers le maintien des locataires en place, et plus ponctuellement, pour du remaniement ou de l'échange de parcelles.

2. Quand les surfaces vendues bénéficient à plusieurs projets, celui de Terre de Liens et des projets de tiers.

L'attribution partielle à un tiers est finalement marginale, depuis 2003 elle représente 44 ventes et 3 % du foncier pour lequel Terre de Liens a candidaté. De plus, lorsqu'il y a une attribution partielle, Terre de Liens acquière généralement la plus grande part de la surface vendue : la Foncière a acquis 80 % du foncier vendu dans ce contexte (1 000 ha par Terre de Liens et 250 ha par 55 autres candidats).

À l'instar du point précédent, lorsque Terre de Liens n'a pas été retenu attributaire, les surfaces ont d'abord été orientées en faveur de l'installation ou de la consolidation

des exploitations, puis du maintien des locataires en place. Cette situation comprend en plus des attributions au profit de collectivités locales pour la mise en œuvre de compensations agricoles. En revanche, la part des acquisitions par les fermiers en place est plus rare dans ce cas de figure.

3. Quand du foncier est attribué par la Safer à Terre de Liens mais que le projet est abandonné *a posteriori*.

Sur vingt ans, 16 projets et 410 ha sont concernés par cette situation. La situation arrive lorsque Terre de Liens se positionne sur un appel à candidature mais que le porteur de projets renonce, notamment du fait du refus d'un prêt bancaire nécessaire à son investissement sur le capital d'exploitation et sur lequel Terre de Liens ne se positionne pas. Le retrait de Terre de Liens peut également intervenir lorsqu'il y a un décalage entre les calendriers des instances propres aux structures. Ainsi, un projet soutenu par l'association régionale et attribué en Comité technique départemental (Safer) peut ensuite être refusé par le Comité d'engagement national (Terre de Liens) qui intervient parfois *a posteriori*. Plusieurs raisons expliquent ce refus : un risque trop important quant aux investissements sur les bâtiments, un projet agricole trop fragile, un prix de vente trop élevé après évaluation du bien et/ou des travaux à réaliser sur les bâtiments.

Si le problème d'abandon était plus présent à la fin des années 2010 (8,2 % des surfaces entre 2015-2020), il est de mieux en mieux géré depuis 2020 (4,4 % des surfaces entre 2020-2023). D'un côté, l'amélioration du dialogue entre les structures a permis de progresser sur la coordination des instances de Terre de Liens et la Safer. Par ailleurs, le réseau associatif Terre de Liens s'est consolidé. Les équipes salariées se sont étoffées passant d'une cinquantaine de salariés au début des années 2010 à 160 en 2023. Le réseau des bénévoles s'est aussi transformé. Ainsi les projets d'acquisitions peuvent être suivis de manière plus qualitative. Sur la même période, un travail important a été mené sur la stratégie d'acquisition ainsi que sur les conditions d'achats de biens comprenant des bâtiments afin de mieux anticiper les risques liés aux investissements.

ACTE DE VENTE OU D'ACQUISITION

et conditions de suivi de la ferme

L'acte de vente pour les Safer ou d'acquisition pour Terre de Liens marquent l'attribution du bien et le lancement du projet agricole. Pour les deux structures, des dispositifs cadrent l'usage du bien dans le temps.

Un cahier des charges pour garantir l'usage et la destination du foncier dans le temps

L'acquisition des fermes par Terre de Liens peut suivre deux cheminements : une acquisition en direct dès la validation du Comité d'engagement (CE) en lien avec le notaire du vendeur, ou une acquisition par l'intermédiaire de la Safer après candidature et attribution de la part du Comité technique départemental (CTD). Dans le cas où Terre de Liens candidate auprès de la Safer, on distingue deux façons de faire : une candidature auprès de la Safer qui précède la validation du projet par le CE (qui mentionne donc une réserve) ou qui fait suite à l'aval de la Foncière. La mise à bail se fait en même temps que la signature de l'acte d'acquisition par la Foncière ou la Fondation.

Quand du foncier agricole est rétrocédé par la Safer, l'acte de vente contient des conditions particulières dont un **cahier des charges** que l'attributaire du bien doit respecter. Ce cahier des charges permet d'assurer la mise en œuvre du projet tel qu'il a été soutenu ainsi que le maintien de la destination du bien pendant au moins 10 ans. La vente est par ailleurs annoncée par la Safer sur son site, dans un journal local et en mairie.

Pour les fermes Terre de Liens issues d'une acquisition par l'intermédiaire de la Safer, ces cahiers des charges ont des durées variant de 10 à 30 ans avec une durée moyenne à 13 ans.

Prestations Safer : motifs des variations de tarifs entre territoires et opérations

Comme évoqué précédemment, les Safer doivent assurer leur financement par leur activité propre. Ce financement se traduit par la facturation de son activité auprès des acquéreurs ou de collectivités dans le cadre d'études ou de mise à disposition d'outils.

À l'échelle nationale et depuis 2003, les Safer ont appliqué un **taux moyen de 7 % sur le montant des opérations avec Terre de Liens**. Ce pourcentage est un repère mais il faut noter qu'il existe des disparités importantes d'une

opération à une autre. Plusieurs facteurs expliquent ces nuances : l'origine d'acquisition du foncier (amiable ou préemption), le temps de stockage de terrain, le choix de barème des Safer en région en matière de prise en compte ou non de la valeur du dossier, la contribution de certaines collectivités aux frais de transaction pour Terre de Liens (ex. contribution d'un département sur les frais de notaires et de Safer sur les petits actes), la présence d'une convention entre la Safer et Terre de Liens permettant de s'accorder sur les barèmes appliqués selon les prestations (modalités prévues dans les barèmes de plusieurs Safer), ou encore les marchés ruraux locaux (dynamique de marchés, prédominance de la propriété ou du fermage, etc.) qui conditionnent le modèle économique des Safer.

Plusieurs Safer pratiquent des barèmes différents pour les partenaires conventionnés. Les expériences et remontées locales soulignent **l'intérêt de mettre en place des conventions régionales** entre la Safer et Terre de Liens. La présence d'une convention peut permettre de fixer et d'anticiper les modalités financières des différentes opérations menées par la Safer de la cession de terres au changement de fermier.

Pour situer le taux des marges appliquées par les Safer, il est possible de le comparer avec celui observé pour les attributions aux Conservatoires des espaces naturels (CEN). Les acteurs sont relativement comparables dans la mesure où ils ont acquis des biens à l'échelle nationale et dans le temps long. On observe que le taux médian des honoraires Safer est de 6,5 % pour Terre de Liens et de 7,4 % pour les CEN, pour des opérations dont la surface rétrocédée médiane est de 12,7 ha pour Terre de Liens et 13,2 ha pour les CEN*. Il convient d'être prudent dans la comparaison de ces taux car les biens concernés et les projets accompagnés sont souvent de natures très différentes. En effet, le montant moyen des biens acquis par Terre de Liens est globalement plus élevé que celui des biens acquis par les CEN (présence de bâti, vocation agricole plutôt que naturelle du foncier). Pour autant, la complexité des projets accompagnés avec Terre de Liens liée à la mise en œuvre de projets agricoles est souvent plus chronophage pour les Safer que les projets environnementaux portés par le CEN.

Pour poursuivre l'exercice de comparaison, l'étude des biens attribués par la Safer à des structures privées accompagnant l'installation agricole telles que Fermes en Vie (FEVE) et le Printemps des Terres montre que le taux médian des frais Safer est le même (6,5 %). Mais la pertinence d'une comparaison est vite limitée : les deux structures sélectionnées sont relativement récentes,

l'échantillon d'attribution est petit (moins de 10 biens) et ne couvrent pas des territoires équivalents (ex. 3 départements pour FEVE).

** Les dossiers de moins de 20 000 € sont écartés de l'échantillon car les petits dossiers des CEN biaisent les résultats du fait de marges opérationnelles Safer impondérables malgré la moindre valeur de la vente et qui augmentent le taux médian. De plus, les rétrocessions impliquant du foncier stocké par la Safer sont écartées car elles induisent des frais variables et des méthodes de calcul des marges Safer difficiles à associer à un projet candidat. Notre échantillon est de 245 rétrocessions à Terre de Liens et 127 aux CEN.*

La durée de traitement d'un dossier

Le temps de traitement des procédures des deux structures impacte la concrétisation des projets. Il n'est pas évident de mesurer une durée moyenne d'un projet depuis son apparition à sa réalisation, toutefois il est possible de tracer des durées moyennes entre les étapes de décisions.

Pour commencer, pour 60 % des opérations, le Comité d'engagement (CE) de Terre de Liens se tient avant le Comité technique départemental (CTD) des Safer. L'inverse est donc vrai pour 40 % des ventes. Quel que soit l'ordre dans lequel se succèdent les instances, pour 20 % des ventes elles se tiennent à moins d'un mois d'intervalle. Quel que soit les cas de figure (CE avant ou après CTD), le temps médian est de 2 mois et pour 70 % des ventes la durée maximum est de 4 mois. Cette proximité de date entre ces deux instances décisionnelles est un facteur important de fluidité dans le traitement des dossiers : elle permet d'éviter que Safer ou Terre de Liens ne mobilise des moyens et du temps pour des dossiers qui *in fine* ne seraient pas validés par le partenaire. Il arrive cependant que les durées soient supérieures à un an, mais ce cas est plutôt marginal (cas de 12 rétrocessions pour lesquelles le CE a eu lieu avant le CTD et de 5 rétrocessions pour lesquelles le CE a eu lieu après le CTD).

Une autre période à retenir est la durée médiane entre l'attribution d'un projet et la signature des actes notariés : elle est de l'ordre de 6 mois pour les opérations réalisées par Terre de Liens, contre environ 5 mois pour les dossiers comparables traités par la Safer. Ce délai est certes un peu plus long, mais il est souvent lié à des opérations plus complexes et des cédants plus disposés à laisser du temps aux repreneurs pour finaliser leurs projets.

Comme mentionné auparavant, Terre de Liens travaille sur des opérations le plus souvent en amont de la diffusion d'une publicité Safer. Côté Terre de Liens, il est estimé qu'un temps de 6 et 18 mois de travail sur une opération est nécessaire afin que cette dernière aboutisse. Ce délai comprend, la rencontre entre le cédant et le porteur de projet, la mise au point de la reprise de l'activité, la discussion autour de la reprise du patrimoine, l'estimation (et donc le plus souvent l'intervention de la Safer), le chiffrage du projet par le candidat, etc. Autant d'étapes

qui demandent du temps afin que tous les aspects soient bien analysés et acceptés par chacune des parties.

ENJEUX

Une coopération à l'épreuve des étapes et temporalités de montage de projets

La description des procédures d'accueil des projets côté Safer et côté Terre de Liens mettent en évidence des étapes où les deux partenaires sont en interactions. En effet, Terre de Liens durant sa phase d'instruction va pouvoir solliciter la Safer, avec l'accord du vendeur si la Safer n'a pas encore été mobilisée sur différents aspects notamment : l'estimation du bien, un portage temporaire, la sécurisation de l'opération par le recueil d'une promesse de vente.

C'est la promesse de vente qui déclenche des délais d'action, malheureusement ces derniers peuvent être incompatibles avec les temporalités de Terre de Liens. En effet, les porteurs de projets agricoles et Terre de Liens auront du mal à se positionner sur un bien sans avoir eu le temps de l'étudier. Ainsi la période d'appel public à candidature est souvent trop courte. De ce fait Terre de Liens se positionne souvent auprès de la Safer sur des biens et des projets qui ont pu être analysés en amont de la signature d'une promesse de vente. Le partage d'informations entre Terre de Liens et Safer est ainsi très important afin de cadencer correctement les procédures.

LA FERME DES ARBOLÈTS,

une installation collective construite dans le temps long



Aux portes d'Auch, en bordure immédiate de la RN 124, une opération foncière d'ampleur a été initiée et menée à bien sur pratiquement 112 hectares, pour un montant total de 946 591 €. Cette démarche a impliqué quatre acquisitions foncières réalisées par la Safer Occitanie au profit de la foncière Terre de Liens, mobilisant propriétaires et exploitants tout au long d'un processus de plus de deux ans.

Le foncier concerné est constitué de terres cultivées en agriculture biologique depuis 2016 et de deux bâtiments totalisant 960 m². L'un est dédié au stockage et à la transformation des céréales et oléagineux, tandis que l'autre est utilisé par des maraîchers. Ce projet a permis de sécuriser le foncier pour six exploitants agricoles, dont cinq âgés de 32 à 40 ans, assurant ainsi la pérennité d'activités agricoles diversifiées et respectueuses de l'environnement.

Ces producteurs, réunis dans un collectif informel, cultivent des céréales et oléagineux transformés en farine, boissons végétales et crèmes dessert, du maraîchage en vente directe, ainsi que des grandes cultures. L'élevage est également présent avec des chèvres et brebis laitières dont le lait est transformé en fromages fermiers, ainsi que des porcs noirs gascons élevés en plein air. L'ensemble de ces productions est valorisé en circuit court, via la vente directe et les marchés locaux, garantissant une agriculture durable.

Ce projet illustre ainsi l'importance de la préservation du foncier agricole pour favoriser l'installation et le maintien des exploitations en agroécologie et en circuits courts.



© Terre de Liens et Safer Occitanie



Travailler avec Pierre et, plus largement, avec Terre de Liens est un réel plaisir. Nous avons déjà mené plusieurs opérations ensemble sur le département du Gers, dans un esprit de coopération efficace.

Nos échanges avec les bénévoles locaux sont fluides, ce qui nous permet de construire les dossiers en synergie. Nous avons travaillé conjointement sur la sélection des candidats, tandis que Terre de Liens assure la communication et l'échange entre les porteurs de projet et l'ensemble des parties prenantes.

À la Safer, nous disposons des outils nécessaires pour accompagner au mieux ces opérations. Terre de Liens nous laisse pleinement intervenir sur les aspects fonciers, notamment l'évaluation de la valeur des terres. Il est essentiel pour nous de bien comprendre leur calendrier, qui articule les travaux menés à l'échelle départementale et régionale avec les décisions de leur comité d'engagement au niveau national.

Baptiste AURIGNAC, chargé de mission foncière - Safer Occitanie



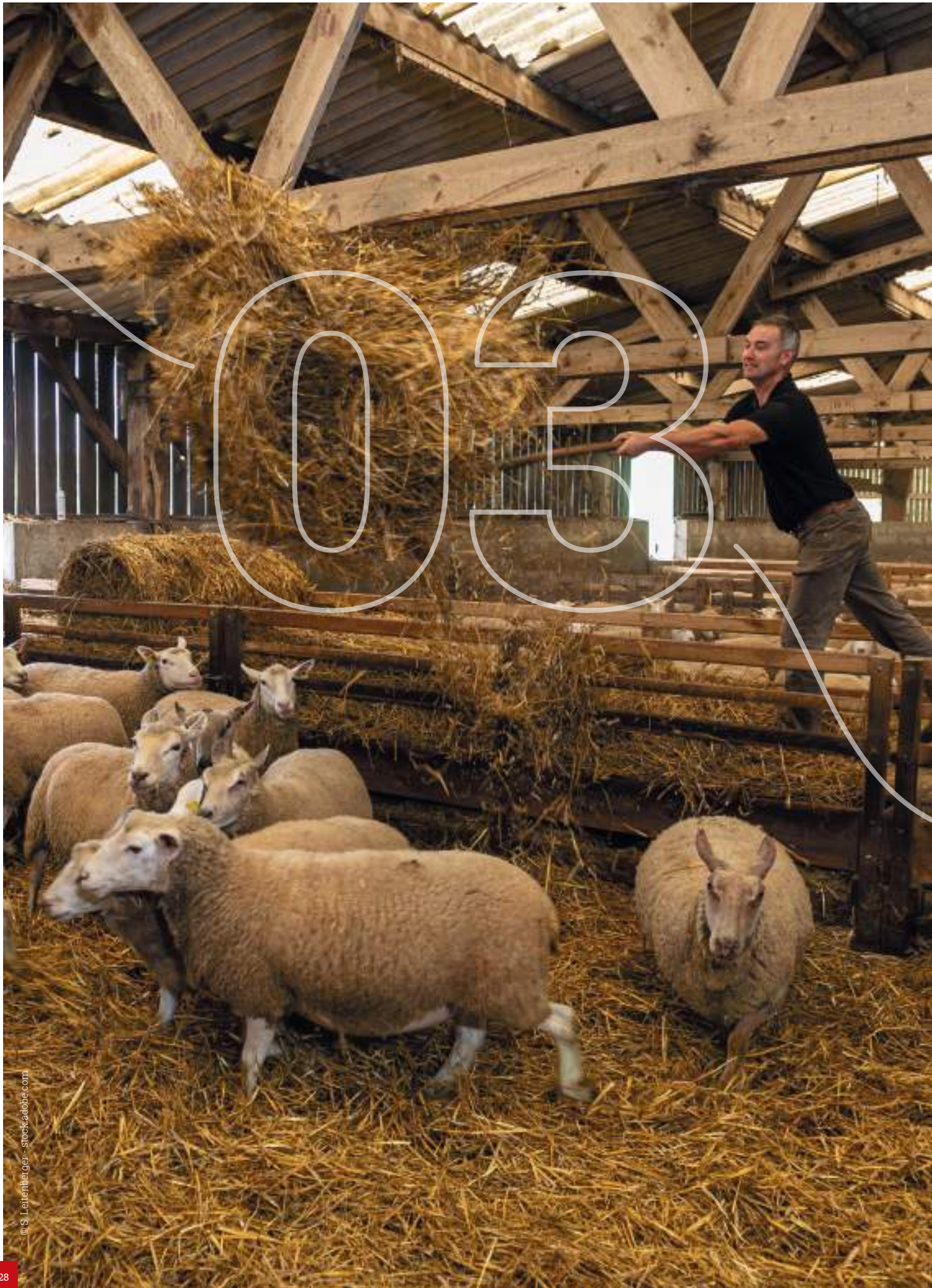
Lorsque les premiers contacts entre l'association Terre de Liens Midi-Pyrénées et Marie-Sylvie Herman se nouent en 2019, la transmission de la ferme est au cœur du sujet et, très vite est évoquée l'évaluation du bien à transmettre.

Dès ce stade, le service départemental du Gers de la Safer Occitanie est sollicité pour réaliser ce travail. Rapidement un autre sujet s'invite dans le projet : la Safer porte, depuis 2019, 27,40 ha de foncier, pour le compte du fils de Marie-Sylvie, Hugues Ancellin, qui s'est installé depuis 2016 sur une petite partie des terres de sa mère.

La rétrocession de ce foncier va donc faire partie des surfaces présentées à la foncière Terre de Liens pour acquisition et intégrées dans le dossier d'instruction. Terre de Liens a également accompagné Hugues Ancellin dans une demande de préemption sur une petite surface, précédemment exploitée par lui en commodat et mise en vente par le propriétaire impatient.

Pierre de BOISSIEU, bénévole Terre de Liens





LES FERMES

Terre de Liens issues d'une
collaboration avec les Safer



À QUOI RESSEMBLENT les fermes Terre de Liens ?

Les deux premières parties ont mis en évidence la complémentarité des structures, puis rendu compte des opérations d'attributions et des dispositifs de cadrage de l'usage du bien. Cette troisième partie permet de mieux appréhender la vie des fermes une fois le foncier attribué. **Quelles sont les productions des fermes ? Qui sont les fermiers ? Quels sont les besoins dans le temps des fermiers et des deux structures pour sécuriser l'activité agricole ?**

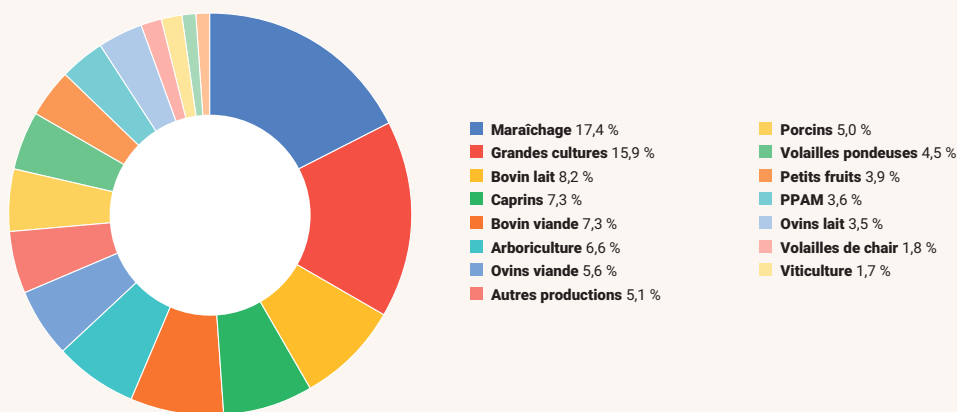
Une diversité de productions

Les projets installés depuis 2003 sont caractérisés par une **grande diversité de productions**. Les activités de types grandes cultures, polyculture et polyélevage, maraîchage et bovin allaitant représentent les deux tiers des projets. De plus, un tiers des fermes correspondent à des activités plus spécifiques telles que la viticulture, les vergers, les ovins viande ou allaitant, les caprins, les volailles plein air, les porcins plein air, l'horticulture, les fruits ou encore l'apiculture. Au-delà de ces catégories renseignées, ce sont des métiers de producteurs de semence, paysan boulanger

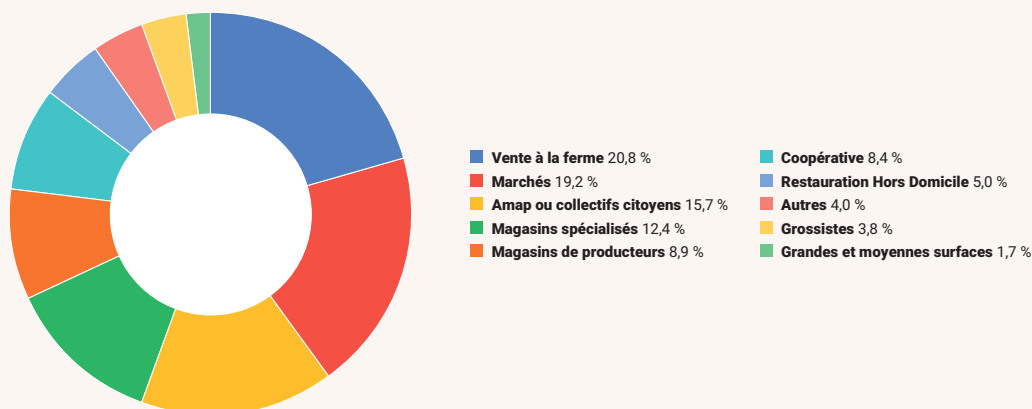
ou de transformation qui témoignent de la diversité des pratiques portées par ces installations.

Il est intéressant de noter que la structuration des productions accompagnées par Terre de Liens fait écho à celle des installations coordonnées par les Safer au niveau national. En effet, ces structurations des productions sont proches au regard de la part d'exploitations installées en maraîchage, grande culture, bovin lait, ovins et caprins, bovin viande, porcins et volailles. Seules les parts d'installation en viticulture et activités équestres diffèrent significativement puisque Terre de Liens n'intervient que pour des projets nourriciers, ce qui exclut les projets équins et on ne compte qu'une poignée de fermes en viticulture.

PRODUCTIONS AGRICOLES SUR LES FERMES TERRE DE LIENS

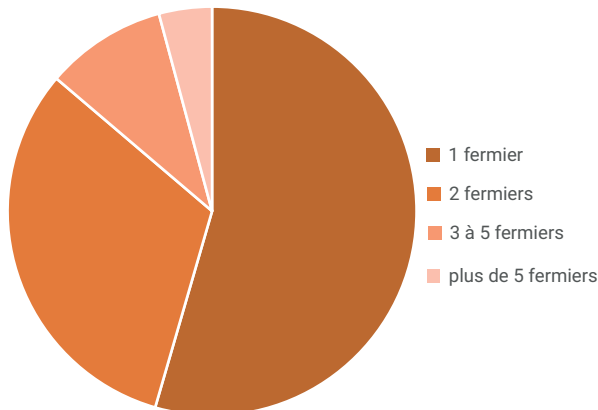


CIRCUITS DE COMMERCIALISATION DES FERMES TERRE DE LIENS



Les fermières et fermiers

Au total on décompte 338 fermières et fermiers Terre de Liens pour les fermes issues d'un partenariat avec les Safer. Ces fermes sont majoritairement composées d'une fermière ou d'un fermier mais elles regroupent souvent 2 actifs et parfois plus.



Les fermières et fermiers Terre de Liens sont à 62 % des hommes et 38 % des femmes, et leur âge moyen est de 35 ans. Le plus souvent les fermes sont sous la forme de GAEC, mais les collectifs prennent des formes variées telles que des SCOP ou des entreprises individuelles qui « co-exploitent » la ferme. Quelques fermes identifiées relèvent d'une mise à disposition de surfaces pour des espaces tests agricoles ou pour des structures de réinsertion professionnelle par l'activité agricole. Par ailleurs, ces fermiers, fermières s'installent dans 67 % des cas en mobilisant la Dotation jeune agriculteur (donnée basée sur 205 des 240 fermes consolidées ou installées par l'intermédiaire de la Safer).

Terre de Liens propose des baux ruraux environnementaux de 9 ans. Pour les fermes en collectif, le bail à co-preneurs est le plus souvent utilisé pour que le propriétaire ait un regard sur les fermières et fermiers. Ces derniers font ensuite une demande de mise à disposition des terres à la structure juridique existante. Chaque nouvelle entrée dans la ferme doit faire l'objet d'une validation par le Comité d'engagement national qui permet d'intégrer la nouvelle personne au bail.

Les surfaces des fermes Terre de Liens

Le foncier Terre de Liens issu d'une collaboration avec les Safer concerne des surfaces allant de 0,5 ha à 175 ha selon les fermes, pour une surface moyenne de 29,3 ha et une surface médiane de 17,7 ha. Toutefois, les surfaces d'exploitation peuvent être plus grandes, c'est notamment le cas de la ferme Terre de Liens de 5 000 m² où le fermier déclare exploiter 4,2 ha à la PAC.

Pour donner un ordre d'idées, les surfaces de 164 fermes Terre de Liens issues d'une rétrocession Safer font l'objet d'une déclaration pour les aides de la PAC en 2022.

Dans cet échantillon, la surface médiane des fermes est de 27,6 ha et la surface médiane du foncier déclaré par les fermiers Terre de Liens est de 48,2 ha. Notons que tous les fermières et fermiers Terre de Liens n'effectuent pas de déclaration PAC et que les déclarations PAC ne rapportent pas l'ensemble des surfaces travaillées, ce qui induit une sous-estimation du différentiel.

Plusieurs motifs expliquent le constat : l'agricultrice ou l'agriculteur peut mobiliser plusieurs leviers pour résoudre ses besoins fonciers, il ou elle possède de la terre parallèlement au foncier Terre de Liens, l'acquisition de terre peut aussi traduire une stratégie individuelle de patrimonialisation, ou bien le besoin de logement a conduit le fermier à acquérir un terrain et à étendre les surfaces de l'exploitation, etc. Dans des régions de fermages, le fermier Terre de Liens aura d'autres propriétaires.

Au-delà du foncier, des besoins en bâtiments agricoles et d'habitation

Les attributions à Terre de Liens concernent dans 75 % des cas uniquement du foncier mais pour les 25 % restants du bâti agricole et des habitations sont compris. Peu d'acteurs de portage foncier s'engagent dans l'acquisition de bâtiments (d'exploitations et logements) car elle complexifie les opérations. Cela représente certes des investissements supplémentaires mais aussi et surtout des responsabilités plus importantes pour le propriétaire (réhabilitation, entretien). L'entretien du bien répond à deux besoins : assumer les obligations légales du propriétaire et éviter la dévaluation du capital engagé.

Dans les années 2010, Terre de Liens avait choisi de suspendre quelques temps les acquisitions comprenant du bâti pour se consacrer à la gestion des biens déjà en propriété et pour se doter d'outils d'analyses et de compétences dédiées à la question du patrimoine bâti. Ainsi depuis 2017, Foncière et Fondation peuvent acquérir l'ensemble des composantes d'une ferme après un travail de diagnostic bâti et d'évaluation des engagements financiers à prévoir dans le temps. Parfois, la meilleure solution est une réponse intermédiaire : le porteur de projet acquière le bâti à court ou moyen terme, mais il s'engage à céder ou mettre à disposition le bâti pour transmettre la ferme à long terme, au moment de son départ.

Par ailleurs, la présence de bâti représente un atout pour transmettre la ferme. Ce sujet appelle un travail de fond entre les Safer et Terre de Liens pour 1/ mieux anticiper le devenir du patrimoine bâti agricole et éviter l'abandon de corps de fermes, 2/ éviter l'apparition d'usages non agricoles et concurrentiels, notamment en approfondissant des solutions pour assurer l'unité foncière des fermes. Des initiatives impliquant des collectivités ou d'autres structures du type Fonds Antidote par exemple sont des pistes intéressantes pour ne pas dissocier le bâti et le foncier et pour que les structures trouvent ensemble des solutions.

LA VIE DES FERMES ET LES INTERACTIONS ENTRE *les Safer et Terre de Liens ?*

La durée des baux et la gestion des changements de fermiers

Terre de Liens, en assurant le portage foncier sans permettre le rachat du patrimoine aux preneurs, assure une gestion à très long terme des baux ruraux. Les preneurs faisant appel à Terre de Liens gagnent en capacité d'investissement dans leur outil de travail et contribuent à un changement de vision quant à l'attachement au patrimoine. Si la proposition de Terre de Liens permet aux preneurs d'accéder plus facilement au foncier, elle leur permet aussi de s'en libérer plus facilement.

Au 31 décembre 2023, 584 preneurs de baux sont dénombrés sur la totalité des fermes Terre de Liens. De plus, depuis le lancement de la Foncière (première acquisition en 2006), 18 % des fermes Terres de Liens ont connu une résiliation de bail et donc un changement de preneurs.

Les périodes de changements de preneurs peuvent faire apparaître **plusieurs types de coopérations entre Terre de Liens et les Safer** :

La mobilisation des Conventions de mise à disposition

Au-delà des baux ruraux environnementaux qui sont la norme dans les relations entre les deux structures, les Safer peuvent être mobilisées pour mettre en place des Conventions de mise à disposition. En particulier dans le cas de fermes en attente de finalisation des projets mais pour lesquelles il y aura des changements de preneurs. Les Safer permettent ainsi d'assurer une gestion agricole du bien pour une période transitoire dans un cadre juridique sécurisé par le code rural. Ces conventions peuvent être utilisées pour organiser le départ d'un exploitant au moment de l'achat par Terre de Liens, pour permettre à un porteur de projet de finaliser son projet ou pour gérer la période transitoire entre le départ d'un fermier Terre de Liens et l'arrivée d'un nouvel exploitant.

La demande de dérogation au cahier des charges

Le changement de fermiers est un sujet qui nécessite d'être approfondi conjointement par les structures. L'application du cahier des charges inscrits dans l'acte notarial d'acquisition d'une ferme (cf. partie sur les

modalités d'action de la Safer) implique un suivi des Safer lorsqu'il y a un changement de preneurs.

En effet, pendant la durée d'application d'un cahier des charges, les Safer ont un droit de regard sur les fermiers si la ferme est issue d'une attribution par la Safer. Cependant, les modalités de suivi sont variables d'une région à une autre : simple courrier recommandé, demande d'agrément soumise au CTD, réalisation d'un appel à candidature et instruction des différents projets en concurrence avant arbitrage en CTD. Plusieurs raisons expliquent ces disparités, notamment les contextes fonciers variables, les concurrences importantes au moment de l'attribution, les pratiques de la gestion locative variables au sein des Safer. Ces modalités sont aussi liées aux conditions de maîtrise du bien : ceux issus de préemption nécessitent une attention particulière des Safer qui doivent s'assurer de la cohérence entre le projet agricole mis en œuvre et les objectifs qui ont motivé la préemption. Ces différences mobilisent des besoins de personnel différents et induisent des frais variables.

Par ailleurs, comme souligné en amont, ces cahiers des charges ont des durées variant de 10 à 30 ans, pour une durée moyenne de 13 ans. Dans un contexte où de nouveaux acteurs de portages arrivent, cette durée moyenne augmentera vraisemblablement car les Safer souhaitent sécuriser les fermiers sur une plus longue période. Dans un souci de cohérence, l'allongement concernerait également Terre de Liens. Le sujet devra être travaillé par les structures : le besoin des Safer de sécuriser des opérations est compris par Terre de Liens, mais les modalités de suivi des cahiers des charges doivent être discutées et affinées (cf. point suivant sur l'intermédiation locative).

L'intermédiation locative : anticiper et cadrer l'activité

Dans le cadre d'un changement de preneur sur une ferme sous cahier des charges, les Safer peuvent mettre en œuvre une intermédiation locative. Il s'agit d'une prestation qui sera facturée au fermier sortant. Cette pratique est très liée aux contextes dans lesquels les Safer évoluent. En effet, dans les régions où les modes de faire valoir indirect sont dominants, les Safer auront plus tendance à réaliser ce type de prestation.

Dans certains territoires, l'activation d'une intermédiation locative peut être perçue par Terre de Liens comme

une contrainte, en particulier si les modalités du choix de l'exploitant ne sont pas partagées en amont entre les structures (au moment de la mise en place du cahier des charges). En effet, Terre de Liens est en capacité d'identifier de nouveaux porteurs de projets par la diffusion d'appels à candidatures, d'annonces sur *Objectifs Terres*, via son réseau de candidats et de partenaires de l'installation. La compétence des Safer en termes de recherche de candidat, d'analyse des dossiers, d'arbitrage et plus largement de leur connaissance du territoire peuvent être complémentaires au travail réalisé par Terre de Liens.

Ces deux questions de la dérogation et de l'intermédiation locative sont un sujet d'amélioration du partenariat. **Un travail doit être réalisé pour :**

- ✓ **clarifier** les attentes et besoins des 2 structures autour du suivi et des changements des preneurs,
- ✓ **dessiner** des modalités claires pour le suivi des cahiers des charges (modalités pratiques, juridiques et financières),
- ✓ **questionner** la durée des cahiers des charges dans un contexte où de nouveaux acteurs du portage apparaissent,
- ✓ **cadrer** le déclenchement des intermédiations locatives.



DES EFFORTS COMMUNS

pour une recherche élargie de candidats



En 2019, Monsieur et Madame Mauduit connus de longue date de la Safer, ont pu être maintenu sur leur exploitation de 95 hectares de prairies exploitée en agriculture biologique située, pour une grande partie, en périmètre de captage d'eau potable à Isigny-sur-Mer grâce au soutien de la Fondation Terre de Liens et de la Safer de Normandie. Cette exploitation, dont les terres sont aujourd'hui propriété de Terre de Liens via la Safer, a été exploitée jusqu'à leurs départs en retraite en 2022.

Pour garantir la continuité de l'activité agricole et favoriser une nouvelle installation ou réinstallation, un mandat d'intermédiation locative a été mis en place intégrant le cahier des charges d'exploitation en agriculture biologique de Terre de Liens. Le siège d'exploitation toujours propriété des cédants est également à vendre.

Monsieur Mauduit ayant souhaité stopper son activité et pour garantir l'exploitation transitoire des parcelles et activer les Droits à Paiement de Base (DPB), la Safer a proposé qu'une Convention de Mise à Disposition (CMD) soit établie au nom de la SCEA Safer de Normandie créée en 2020 pour régler notamment ce type de situation temporaire. La recherche conjointe de candidats a été une priorité pour les deux structures, qui ont assuré une large diffusion de l'opportunité afin d'attirer des porteurs de projet.

7 candidatures, ont été déposées dont 6 porteurs de projets en première installation. Lors du comité technique départemental Safer, 4 rangs d'attribution, ont été proposés avec comme priorité l'installation d'un jeune éleveur. En parallèle, Terre de Liens, via ces instances internes, a accepté la construction d'une stabulation d'élevage supplémentaire afin d'assurer la pérennité de l'activité laitière biologique ou une activité d'élevage allaitant sur le site.

Ce partenariat illustre l'engagement conjoint de Terre de Liens et de la Safer de Normandie pour préserver le foncier agricole, favoriser l'installation ou réinstallation de jeunes agriculteurs en élevage sur des exploitations tout herbe. Il incarne pleinement la thématique du congrès des Safer, en démontrant comment agir concrètement pour le renouvellement des générations en agriculture, tout en intégrant les enjeux des filières de transformation et de commercialisation ainsi que les impératifs environnementaux, notamment dans les zones de captage d'eau potable. Ce projet constitue également un modèle pour l'ensemble des organisations professionnelles agricoles (OPA), soulignant la nécessité d'une coopération renforcée sur ces enjeux essentiels, à l'image de l'adage : « L'Union fait la Force ».

Philippe GARNIER, Chef de Service Départemental du Calvados, Safer de Normandie

LA FORCE D'UNE SYNERGIE

partenariale pour installer deux jeunes



À Lanvellec, Marion Le Bihan et François Onfray sont éleveurs de 30 vaches de race Montbéliarde et producteurs de plusieurs fromages affinés (pâte pressée cuite, fromage type bleu, raclette, pâte molle). Ils sont donc installés sur une ferme d'une quarantaine d'hectares, avec un maximum de surface accessible afin d'être autonome en herbe et de maximiser le pâturage. **Leur projet a vu le jour grâce à une collaboration efficace entre de nombreux partenaires engagés dans la région dont Terre de liens et la Safer Bretagne.**

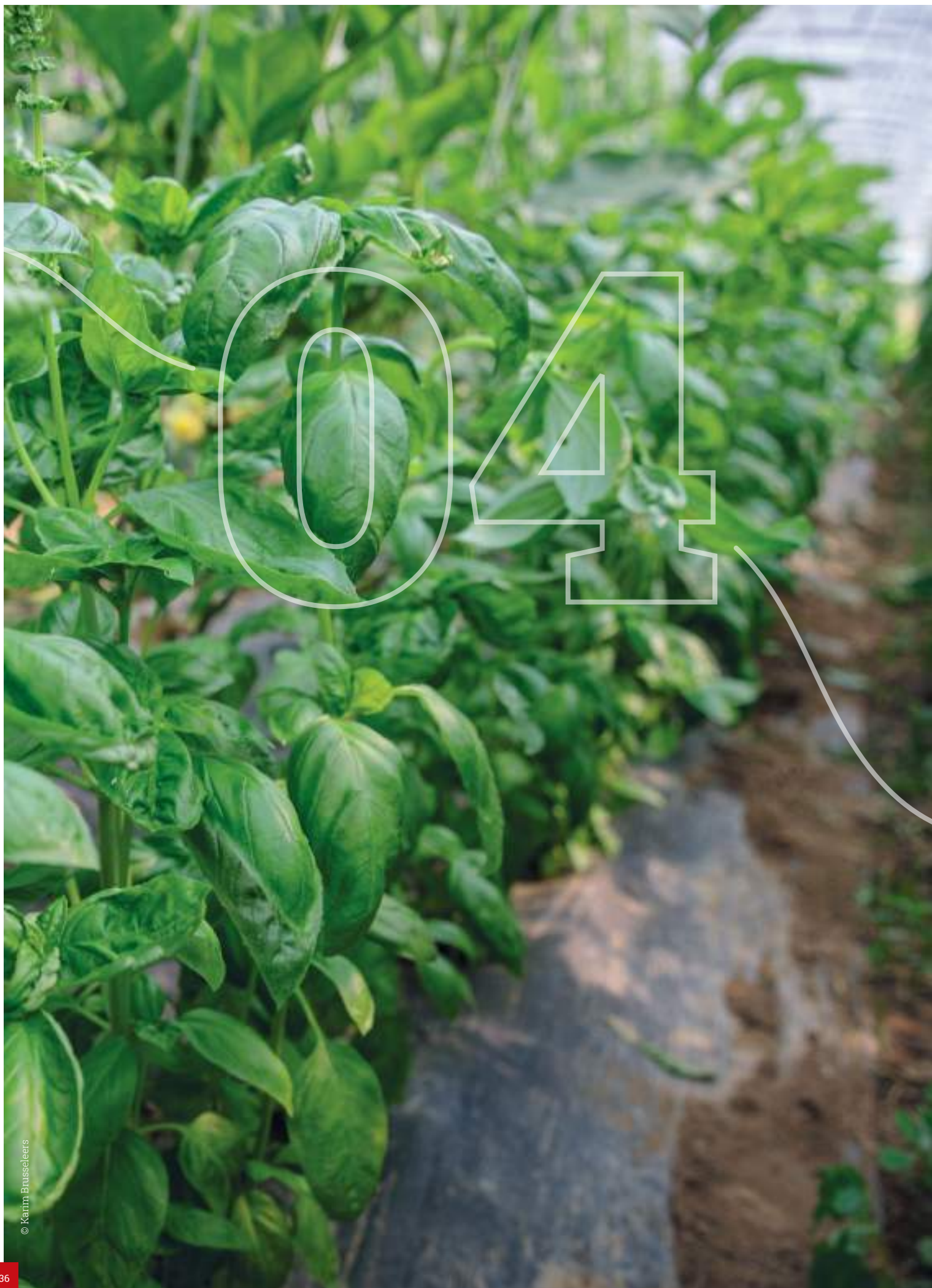
Dans ce projet, la Safer Bretagne a joué un rôle central en négociant 60 ha au total à travers 9 acquisitions, incluant deux échanges multilatéraux réalisés en collaboration avec la Chambre d'Agriculture. Elle a mené 9 négociations amiables en 18 mois pour assurer une restructuration parcellaire et sécuriser les terres. Avec le soutien de la région Bretagne, la Safer a assuré le portage du foncier et des bâtiments d'exploitation vendus à Marion et François. Les parcelles ont été acquises par la Foncière Terre de Liens qui a pu les proposer en location à Marion et François. Nous agissons ensemble pour favoriser l'installation en priorité.

Michel DIVANAC'H, Conseiller foncier, Safer Bretagne

Nous avons repris un site en arrêt d'activité, avec l'ensemble des terres à vendre. Le projet de récréation totale d'activité (achat de matériel, constitution de cheptel, rénovation de bâtiments) a été facilité par le portage foncier de la Safer, qui a permis l'acquisition des terres dans l'attente, d'une part, de notre installation, et d'autre part, du rachat par la foncière Terre de Liens. De plus, le travail mené par la Safer sur les échanges foncier nous a permis d'avoir l'ensemble des terres directement accessibles au troupeau, ce qui a été très favorable à la mise en place d'un système herbager, très pâturant.

Marion LE BIHAN et François ONFRAY, Fermiers de la Foncière Terre de Liens





VALORISATION DU PARTENARIAT

en interne et vers l'extérieur



Le partenariat vit essentiellement autour de l'achat des fermes par Terre de Liens. Il s'agit d'un partenariat plutôt technique qui repose beaucoup sur l'interconnaissance et sur les relations qui se tissent sur le terrain entre les équipes salariées des deux structures.

Communication sur les opérations réalisées

Les conventions qui nous lient mentionnent la communication que l'on peut faire sur les opérations menées conjointement. Cette valorisation se fait sur nos pages internet et supports respectifs sans qu'un descriptif du partenariat ne soit fait. Le peu de détail fait dans nos communications n'empêche pas l'action commune mais il invisibilise la réalité de terrain : comme on l'a vu, les deux tiers des fermes acquises par Terre de Liens sont issus d'une attribution en comité technique départemental de Safer. Il existe en effet une grande disparité de formes de collaborations : de la simple estimation Safer, à des échanges de parcelles, en passant par des préemptions ou du stockage, etc.

Ces expériences mériteraient d'être analysées conjointement plus en détail afin de rendre compte de la réalité de nos actions mais aussi d'apprendre de situations plus ou moins faciles. Cette communication est essentielle au sein même de nos structures qui rassemblent un très grand panel de profils.

Ainsi au-delà des analyses régulières de nos opérations, il serait pertinent de coordonner notre communication sur des opérations exemplaires : par la production de fiches expériences, par l'organisation de visites de ferme, par la valorisation au sein de la presse agricole et au-delà, par la participation à des événements de sensibilisation aux enjeux agricoles, etc.

Communication sur les opportunités de projet

Un autre aspect de la communication concerne le partage d'informations de la part des deux structures le plus en amont des projets. Terre de Liens peut mobiliser la Safer lorsque le propriétaire du bien en question a validé la démarche.

Les Safer peuvent informer Terre de Liens des opérations faisant l'objet d'un appel à candidature. Toutefois cette communication arrive généralement trop tard par rapport au processus d'instruction de Terre de Liens. Il conviendrait alors de pouvoir communiquer en amont du déclenchement d'une publicité, voire en amont du recueil d'une promesse de vente mais dans ce cas il conviendrait que le propriétaire valide la démarche.

Cette problématique pose la question de la sensibilisation des propriétaires à la nécessité d'anticiper la vente de leur

patrimoine afin de favoriser les chances d'une reprise dédiée à l'installation. Il serait intéressant d'échanger alors sur les informations de base qui nous semblent nécessaires mutuellement pour assurer la dynamique des projets et conforter les chances d'aboutissement des opérations envisagées.

Échange et partage d'information sur les porteurs de projet

Enfin, alors qu'il est crucial d'identifier des porteurs de projets pour faire face aux départs à la retraite massifs qui s'annoncent, il semble indispensable de mutualiser nos efforts pour sensibiliser, identifier et suivre des candidates et candidats à l'installation.

Ce partage peut se faire par la contribution des structures à des dispositifs tels que les cellules foncières, les comités locaux installation-transmission, ou encore par l'association d'autres acteurs tels que les collectivités. Les échanges et le partage entre les structures concernent aussi bien les informations sur les candidates et candidats que sur les opportunités foncière. Ce sujet pourrait être discuté dans le cadre du partenariat pour trouver une position commune.

CONCLUSION

et perspectives de travail

À travers l'analyse des opérations conjointes menées depuis 2023 et les retours d'expériences, **ce rapport montre que le partenariat entre Terre de Liens et les Safer est fructueux et qu'il s'améliore dans le temps.** Fructueux car porteur de grandes réussites à l'image des 240 fermes qui ont vu le jour, des 7 000 ha en agriculture biologique ou en conversion, des 338 agriculteurs et agricultrices installées ou maintenues, la diversité des productions, la pérennité des exploitations ou encore les nombreuses reprises qui n'auraient pas eu lieu sans ce partenariat.

L'amélioration du partenariat au cours des 20 dernières années se traduit notamment par des surfaces attribuées qui ont presque doublé depuis 2020 ou l'interconnaissance qui a permis de fluidifier les relations et simplifier le montage de dossiers. Pour parvenir à la situation actuelle, chaque structure a dû apprendre les procédures et les pratiques de l'autre, s'adapter aux nouvelles réalités des porteurs de projets, à l'arrivée de nouveaux acteurs de portage. Par ailleurs, Terre de Liens a dû montrer la viabilité de son modèle pour nouer un

partenariat vivant. Le partenariat nécessite encore des ajustements, toutefois la maturité de la relation permet d'assumer des incompréhensions et inconforts qui persistent ou apparaissent parfois.

L'objet de ce travail était de **valoriser 20 ans de coopération**, mais aussi **d'identifier les étapes et les pratiques qui peuvent être bloquantes**, ceci dans une perspective d'amélioration. Certains sujets repérés concernent les procédures des structures, d'autres relèvent d'un contexte agricole où il est indispensable de coopérer et d'inventer ensemble.

Ces perspectives de travail issues du bilan nécessitent une priorisation par nos instances respectives. Enfin, cette étude se concentre sur le sujet des fermes mais d'autres sujets de collaboration existent et pourront faire l'objet d'analyses, en particulier celui de l'action des structures à destination des collectivités.

Les Safer et Terre de Liens identifient ainsi plusieurs travaux opérationnels et de fond pour les mois et années à venir :

TRAVAUX OPÉRATIONNELS ET DE FOND

- ✓ **La poursuite des démarches d'interconnaissance** pour mieux prendre en compte les modalités de travail de chacune des structures : rencontre régulière entre les équipes, production de *modus operandi*, etc.
- ✓ **La communication commune** autour de nos réalisations à destination des différents publics (cédants-propriétaires, agriculteurs, collectivités, réseaux des structures).
- ✓ **L'amélioration de la transmission d'informations** sur les projets repérés par les deux structures, ceci pour anticiper les modalités et temporalités d'interventions des structures, ainsi que la communication commune auprès des cédants-propriétaires.
- ✓ **Un travail conjoint sur le cahier des charges** Safer et les modalités de suivi pour mieux comprendre et s'accorder sur les rôles et objectifs de chaque structure, en particulier au sujet de la durée, des procédures et des modalités financières lors de changement de preneurs.
- ✓ **Un travail de fond sur le devenir du patrimoine bâti agricole.** En effet, le bâti agricole n'est parfois pas adapté aux projets de reprise, il nécessite trop d'investissements, fait l'objet de concurrences d'usages ou demande des modalités d'interventions innovantes. *A contrario*, quand il est adapté mais dissocié de la propriété agricole (ex. achat direct par le preneur), la pérennité de l'entité agricole est questionnée. Les structures ont donc intérêt à travailler conjointement sur le sujet pour préserver l'activité et les usages agricoles des espaces dédiés. Dans cette réflexion, la cession et la gestion de l'habitat paysan dans le temps serait aussi à interroger.
- ✓ **L'analyse approfondie des projets conjoints** pour en tirer des enseignements et adapter le cas échéant nos pratiques.
- ✓ **Un décryptage des besoins fonciers** sur les fermes Terre de Liens : comment les Safer peuvent contribuer ?
- ✓ **La refonte de la convention nationale** pour actualiser son contenu et l'étoffer, et l'encouragement à une déclinaison de conventionnements régionaux, pour discuter localement des sujets précédents.

Fédération Nationale des Safer (FNSafer)

91 rue du Faubourg Saint-Honoré, 75008 Paris
01 44 69 86 00 - <https://www.safer.fr>

Terre de Liens

25 Quai André Reynier, 26400 Crest
09 70 20 31 00 - <https://terredeliens.org>

Conception et réalisation :

Fédération Nationale des Safer et Terre de Liens

Illustrations, données :

Sources Groupe Safer et Terre de Liens

