Rencontre sur les enjeux du foncier agricole à la ferme du Bois de Boulle, la Turballe le 2 mai 2017

Nous étions une soixantaine ce mardi soir à la Turballe. Merci à tous les participants pour cette mobilisation et votre apport dans les échanges.

Résumé de la soirée

40 ha hectare et un étang de 2 hectares loués par la Ferme du Bois de Boulle (soit1/3 de la surface de la ferme) sont aujourd'hui à vendre dans les 2 mois qui viennent par la Safer. Terre de Liens Pays de la Loire et la Ferme du bois de Boulle souhaitent proposer une acquisition collective de ces terres. L'idée est de créer un groupement foncier agricole ou une société civile immobilière « mutuels » qui ferait appel à l'épargne des habitants du territoire (qui deviendrait donc sociétaires) en solidarité avec la ferme du Bois de Boulle dans l'objectif de solidarité entre mangeurs et paysans et pour renforcer les liens sociaux sur le territoire dans le respect de l'environnement.

Appel à mobilisation

Dans les prochaines semaines nous diffuserons des promesses d'apport pour savoir qui serait intéressé pour investir et s'investir dans cette aventure.
Pour le moment nous cherchons toute bonne volonté pour :

- Participer à la définition du fonctionnement interne de la société porteuse de foncier (accompagné par un juriste).
- Être relais de communication sur ce projet.
- Faire partie de la gérance de la société porteuse de foncier.

Si vous avez envie de vous investir dans ces tâches ou d'avoir des précisions avant de passer à l'action, merci de nous contacter :

Tanguy MARTIN
Médiateur foncier
Terre de Liens Pays de la Loire
06.42.68.97.31
t.martin@terredeliens.org

Déroulé de la soirée

18h – 19h30 : Présentation de la ferme

Visite des parcelles et de l'étang

Nous avons visité les parcelles louées par le GAEC du Bois de Boule qui sont actuellement en vente via la SAFER. Elle concerne 40 ha de terres et 2ha d'étang, soit 1/3 de la surface actuelle de la ferme. L'étang sert à l'irrigation des terres et accueille une association de pêche qui l'entretien en échange du droit de pêche. Les terres toutes certifiées en bio sont majoritairement en pré et une petite partie en céréales pour l'alimentation de l'élevage. Les tout est encadré d'un grand réseau de haies, réserves de biodiversité.

19h30-20h30 : Les enjeux du foncier agricole au Bois de Boulle et ailleurs

La ferme du Bois de Boulle a toujours fait le choix de privilégier la production d'une alimentation durable à l'investissement pour devenir propriétaire. Le GEAC n'est propriétaire que des bâtiments sur la ferme et les terres sont en location.

Un tiers de la surface de la ferme est aujourd'hui en vente via la Safer. Plusieurs candidats se sont

positionnés pour être bailleurs de ces terres pour le Bois de Boulle. La ferme est protégée à court terme car qui que soit le futur propriétaire, le bail de la ferme continuera de courir.

Néanmoins, cette vente est l'opportunité de garantir à long terme que ces terres resteront agricole et en agriculture biologique. Pour cela Terre de Liens et la Ferme du Bois de Boulle souhaite proposer à toute les bonnes volontés d'investir un peu de temps et un peu d'argent pour devenir propriétaire collectif des parcelles à travers une société civile immobilière ou un groupement foncier agricole mutuels. Ce dispositif permettra de garantir sur le long terme l'agriculture bio sur le site et sa transmission de génération en génération à des paysans bio. Le principe est que des citoyens deviennent propriétaire du patrimoine commun qu'est la terre et le confie à des fermiers qui sauront en prendre soin.

Il faudra pour cela réunir 170 000 € dans les prochains mois. Un complément par emprunt sera possible si une partie de la collecte ne marchait pas assez vite.

→ Découvrir ou redécouvrir la ferme du Bois de Boulle : http://www.lafermeduboisdeboulle.fr

La ferme du bois de Boulle représente dix emplois directs non délocalisables : 5 paysans et 5 salariés produisant de la viande de lapin et de bœuf et des œufs de poules sur 110ha de terres certifiées en agricultures biologique. Tout le lapin est transformé sur la ferme et la grande partie de la production vendue en circuits-courts.

→ Pour le contexte foncier agricole du plateau turballais : http://www.loire-atlantique.fr/jcms/services/environnement-energies/le-pean-du-coteau-guerandais-et-du-plateau-turballais-fr-p1_75181

20h30 -21h30 : moment de convivialité

Les échange se sont poursuivis en petits groupes autour d'un pic-nique partagé sortit du sac et de la dégustation des produits de la ferme du Bois de Boulle.

21h30-22h30 : Les contours d'une propriété collective au Bois de Boulle

Atelier de définition des orientations :
Une petite animation a permis au personnes restées après le repas d'exprimer les contours de la futures société candidate au portage des 40ha et de l'étang.

Les objectifs de cette société seraient :

- La préservation des terres en agricoles et leur maintien dans l'agriculture biologique sur les très long terme.

- Le maintien et le développement du lien de la ferme du bois de Boule avec les habitants du territoire.

- La mobilisation citoyenne et la participation large à une solidarité entre paysan et mangeurs.

Le fonctionnement de la future société serait le suivant :

- Une assemblée générale tout les ans dans les 3 premières années et ensuite tous les 3 ou 5 ans pour ne pas se donner trop de lourdeur de gestion.

- Une part à prix fixe pour éviter la spéculation et la non rémunération des sociétaires, afin de garder le surplus des loyer pour : racheter les part des éventuels sortant, entretenir l'étang, acheter d'autre foncier de la ferme qui serait à vendre.

- Un fonctionnement de l'assemblée générale « coopératif » : 1 sociétaire = 1 voix.

- Un engagement morale des fermiers à informer les sociétaires des évolutions de la ferme et à dialoguer avec eux.

Les questions en débat :

La valeur des parts : les participants ont souhaité que le montant minimum de la part soit assez bas pour permettre une mobilisation citoyenne large. Néanmoins, la multiplication des membres dans une société la rend plus lourde à gérer. Deux options ont été proposées pour résoudre cette contradiction :

- Une part à 250 €
- Une part à 1000 € et la constitution d'une association dont la cotisation des membres lui permettrait de prendre des parts dans la future société

SCI ou GFA : Le statut de SCI permet de faire rentrer des personnes morales dans la société, ce qui intéresse certaines organisations : association de pêche, syndicat de l'Immaculée, … ce que ne permet pas un GFA. Cependant, les frais liés à la transmission des parts sont forfaitaires pour un GFA (125€) et proportionnels pour une SCI (5 % de la valeurs des parts). Il faudra donc évaluer si le potentiel d'apport des personnes morales est assez intéressant pour compenser le surcoût lié à la fiscalité sur la SCI.

Entrée des fermiers du Bois de Boule dans la gérance : La loi impose une transparence totale si un des gérants de la société contractualise directement avec la société. Ainsi, si un fermier devenait

gérant, toute modification du bail devrait être validée en assemblée générale pour éviter le conflit d'intérêt. Cela alourdirait considérablement la gestion de la société. Cependant, la présence d'un fermier dans la gérance est aussi la certitude d'une implication forte et de l'échange constant avec la réalité du terrain. Il faudra choisir entre les 2.

Ces débats devront être tranchés par le groupe de travail qui formalisera les statuts. Le prestataire pour cette partie juridique et sociale sera l'Afocg Atlantique (centre de gestion associatif).

La suite des opérations :

Il y a 3 actions à mettre en œuvre en urgence :

- Formaliser les statuts avec l'AFOCG et identifier les futurs gérant (au moins 3 personnes si possible).

- Rédiger et diffuser des promesses d'apport pour réunir la garantie de financement le plus vite possible (avant début juin si possible et mi-juillet absolument).

- Signer le dossier de candidature auprès de la Safer.

Pour aller plus loin

<u>Les enjeux du foncier agricoles en France et en Pays de la Loire :</u>

Industrialisation de l'agriculture

- Concentration des surfaces agricoles (entre 1990 et 2010, le nombre d'exploitation de moins de 20 ha a baissé de 37 % et celle de plus de 100 ha a augmenté de 34 %)
- Besoin de rentabilité élevée à court terme, liée aux emprunts importants nécessaires pour réaliser des investissements d'installation toujours plus élevés (même en agriculture paysanne et biologique ces investissements peuvent dépasser plusieurs centaine de milliers d'euro par actif installé)

Un cercle vicieux dans les campagnes

- Baisse de l'emploi agricole *(-2000 actifs net par an en Pays de la Loire entre 2000 et 2010)*
- Destruction de l'environnement *(92 % des cours d'eau sont contaminés par au moins un pesticide)*
- Perte de lien au territoire / affaiblissement des dynamiques sociales en milieu rural

Un accès au foncier difficile

- Le capital nécessaire à l'acquisition du foncier est très élevé pour un revenu final faible (entre 2000 et 2010, le prix des terres a augmenté de 40 % alors que le revenu moyen a baissé de 30 %), d'où un endettement à l'échelle de la carrière professionnelle
- L'accès au foncier est limité par une transmission des terres principalement vers l'agrandissement des fermes existantes
- L'équivalent en surface d'un département est bétonné tout les 7 ans, ce qui exacerbe la pression sur le foncier

En milieu rural et périurbain, les agriculteurs sont les principaux gestionnaires du territoire de par les surfaces utilisées pour leur activité. Ils ont donc un rôle important à jouer en terme de protection de l'environnement et d'aménagement du territoire. Des exploitations de taille modeste qui laissent la place à de nombreux éléments semi-naturel (haies, bosquets, mares...) sont non seulement un atout en terme de qualité paysagère, mais également pour le maintien de la biodiversité.

La France est le second consommateur de pesticides au monde (3kg/ha/an) et les cours d'eau et les nappes phréatiques continuent à être pollués sur l'ensemble du territoire. Le développement de l'agriculture biologique, qui n'utilise pas de produits chimiques de synthèse, est un moyen de répondre à cette problématique.

De plus, la petite agriculture multifonctionnelle emploie beaucoup de main d'œuvre grâce notamment à la diversification potentielle de ses activités. Par exemple, en moyenne et à surface égale, l'agriculture biologique emploie 30 % de main d'œuvre de plus que l'agriculture conventionnelle. Avec 20 000 actifs agricoles de moins en 10 ans en Pays de la Loire, il y a urgence à maintenir et installer des agriculteurs.

En choisissant de favoriser des relations plus directes entre consommateurs et producteurs d'un même territoire, on favorise la construction d'un milieu rural dynamique permettant de faire vivre des producteurs, à même de répondre à la demande de consommateurs de plus en plus conscients qu'ils ont tout à gagner à consommer local.

Les objectifs du Grenelle de l'Environnement sont clairs : 6% de la surface agricole devaient être cultivés selon le cahier des charges de l'agriculture biologique en 2012 et 20% en 2020. Fin 2015,

la France comptait 4,14 % de sa surface agricole en bio et se plaçait 17ème sur les 25 pays de l'Union Européenne. La Région Pays de la Loire faisait un peu mieux avec 5,4 %.

Favoriser l'accès au foncier pour des projets agricoles biologiques et paysans : c'est vous permettre d'entreprendre et de créer des emplois non délocalisables en participant à la protection de l'environnement et des paysages.

SCI et GFA Mutuel, la propriété collective au service de la préservation des terres :

Les GFA (Groupement Foncier Agricole) et SCI (Société Civile Immobilière), sont deux formes de sociétés civiles permettant l'acquisition et la gestion collective de biens immobiliers, et constituent ainsi un outil intéressant pour œuvrer au maintien d'une agriculture à échelle humaine sur le territoire.

Les GFA et SCI sont un des outils utilisés par l'association Terre de liens, qui propose de changer le rapport à la terre, à l'agriculture, à l'alimentation et à la nature, en faisant évoluer le rapport à la propriété foncière. Valorisant les dimensions collectives et solidaires pour l'accès à la terre et sa gestion, les membres de Terre de Liens agissent, aiguillonnent, débattent et soutiennent les modes de vie et les pratiques agricoles soutenables pour l'humanité et la Terre. L'association souhaite participer au maintien d'une agriculture diversifiée respectueuse des hommes et de la nature, via les axes suivants :

- Soutien des projets socialement, écologiquement et économiquement pérennes
- Encouragement des dynamiques collectives et solidaires en milieu rural et périurbain
- Renforcement, par des actions du débat sur la gestion de la terre et du bâti

Les GFA et SCI sont des structures qui peuvent être employées dans le but de :

- Participer à la création de lieux de rencontre et de gestion de son territoire
- Aider les agriculteurs à s'installer en leur enlevant le poids de l'acquisition du foncier
- Impliquer les citoyens, les consommateurs dans un projet agricole

SCI-GFA, comment ça marche :

Le GFA ou la SCI sont des Sociétés Civiles d'acquisition et de gestion d'un bien immobilier (uniquement agricole pour le GFA), permettant d'acheter de la terre et/ou des bâtiments qui sont ensuite loués à un agriculteur.

La société se compose d'associés qui prennent des parts sociales au sein du GFA ou de la SCI. L'ensemble des parts sociales forment ainsi le capital social de la société, qui permet d'acquérir le bien souhaité. Les associés peuvent être des personnes physiques dans le cadre d'un GFA et des personnes physiques ou morales dans le cas d'une SCI (associations, collectivités...)

Les instances de décision :

- La SCI ou le GFA est géré(e) par une ou plusieurs personnes : c'est la gérance. Ainsi, des personnes extérieures au monde agricole peuvent directement choisir de participer à la gestion du bien acquis et, de cette manière, soulager l'agriculteur dans la gestion de la société.

- L'assemblée générale des associés est l'instance de décision la plus importante. Elle se réunit régulièrement pour, entre-autres, rendre les comptes financiers à l'ensemble des associés.

- Les règles de vie et de décision du GFA ou de la SCI sont inscrits dans les statuts.

Les parts sociales :

La valeur de la part est choisie au moment de la création de la société. Elle peut ensuite être réévaluée par décision de l'assemblée générale, selon un taux à définir. Les conditions de cession de parts et de retrait d'un associé sont définies dans les statuts. Ces mouvements doivent toujours être notifiés à la gérance qui en informe l'ensemble des associés. L'entrée d'un nouvel associé est alors conditionnée à l'agrément de l'assemblée générale des associés.

La prise de parts sociales entraîne une responsabilité financière illimitée pour l'associé : chaque associé est responsable financièrement, en proportion du nombre de parts prises en cas de faillite de la société. Dans la pratique, la société ne gère pas l'activité agricole et ses comptes se limitent :

- au paiement des impôts, taxes foncières et assurances ainsi qu'au frais administratifs (envoi de courriers aux associés…).

- à percevoir chaque année le loyer de l'agriculteur Le risque financier se limite donc principalement au non paiement du loyer par l'agriculteur. La société étant locale, ce risque est facilement contrôlable.

Les bénéfices nets de la société sont automatiquement placés sur un compte courant associé. De la même manière, ces derniers correspondent au bilan des comptes qui sont rarement élevés, et peuvent même être bloqué par décision d'AG. Cette rémunération n'est donc pas la principale motivation des personnes à devenir associé.

La Safer :

Dans le secteur agricole et rural, le rôle de régulation du marché foncier relève de la Société d'aménagement foncier et d'établissement rural (Safer). Sa mission est d'améliorer la structure foncière des exploitations agricoles et de faciliter l'accès au foncier des candidats à l'installation. Elle possède un droit de préemption sur les ventes de terres et bâtis agricoles.

Tout notaire a obligation d'informer la Safer lors de la conclusion d'un acte de vente, dès lors qu'il touche à un bien agricole. Cette information est communément appelée la « notification Safer ». Cette dernière dispose alors d'un délai de deux mois pour exercer son droit de préemption : elle a la possibilité d'acquérir en priorité et aux conditions du vendeur le bien mis à la vente. Ce droit de préemption permet de stocker des terres qui seront ensuite revendues à un acquéreur respectant les priorités définies par la Safer.

Cependant, la majorité des interventions de la Safer se font à « l'amiable ». Elle intervient alors en intermédiaire de vente de terres ou de bâti. La SAFER ne vend pas au plus offrant, mais au projet le plus proche des objectifs fixés par la loi française selon l'appréciation de son conseil d'administration. Les prestations de la Safer sont payantes.

Au Bois de Boulle, la Safer a obtenu à l'amiable une promesse de vente pour les 40ha et l'étang en location par le Gaec du Bois de Boulle. Le travail de la Safer a notamment été de mettre d'accord les propriétaire suite à une succession difficile. Maintenant que les propriétaires sont d'accord pour vendre, il souhaite le faire vite d'où l'urgence d'avancer sur une proposition acquisition collective.

http://www.safermao.fr