

Comment accéder plus facilement à la terre ? (partie 1)

© 13/11/2018 | Florian Cazerès • Terre-net Média

Prix en constante augmentation, exploitations de plus en plus grandes... accéder à la terre n'est pas facile pour un jeune qui veut s'installer. Surtout s'il ne vient pas du milieu agricole. Appui de la Safer ou d'associations comme Terre de liens, portage du foncier : ce premier article présente plusieurs dispositifs favorisant l'accès au foncier.



L'achat de foncier pèse souvent lourd dans le coût de l'installation et prend parfois la place de certains investissements productifs essentiels pour le lancement d'une exploitation. (©Terre-net Média)

D'ici 2021, 40 % des agriculteurs actifs partiront à la retraite. Or, les jeunes générations ont de plus en plus de difficultés pour **accéder au foncier agricole**. Et pour cause : les prix ne cessent d'augmenter et les fermes de s'agrandir. De plus, les **terres agricoles disponibles** sont souvent captées par des agriculteurs déjà en place, soucieux d'accroître la surface de leur exploitation pour faire face à la concurrence. Enfin, le **modèle traditionnel de transmission familiale** cède du terrain, ce qui complique les relations et la rencontre entre les repreneurs et les propriétaires. Pour pallier ces difficultés, certains mécanismes juridiques et dispositifs d'accompagnement ont été mis en place au fil des années.

Lire aussi :

[Foncier et installation – Comment accéder plus facilement à la terre ? \(partie 2\)](#)

Trouver et acheter une terre : quel accompagnement ?

Se lancer dans l'agriculture hors du cadre familial est compliqué. D'autant plus lorsque l'on veut **acquérir des terres**. Sans réseau, il est difficile de trouver un endroit où s'installer. Pour réussir, pas de secret : il faut se faire accompagner. C'est notamment le rôle de la **Safer**, qui propose un suivi personnalisé pour les jeunes qui veulent **devenir agriculteurs**.

« Ceux qui viennent nous voir savent très bien que nous pourrions leur proposer un bien au prix du marché, sans qu'ils entrent en concurrence avec des gens déjà installés et ayant des moyens supérieurs », se félicite **Muriel Gozal, la directrice générale de la Fédération nationale des Safer**. L'organisme dispose en effet de terres qu'elle propose aux **candidats à l'installation**. « Souvent ce sont les propriétaires qui viennent vers nous pour que nous les aidions à vendre leur foncier. C'est plus simple pour eux, car on s'occupe de tout. Mais en échange, nous leur faisons bien savoir qu'ils ne peuvent pas pratiquer n'importe quel prix », précise Muriel Gozal. La Safer dispose en outre d'un **droit de préemption pour acquérir des terres** en vente si elle le juge utile.

Il existe aussi des associations, comme **Terre de liens**, qui repèrent les **terres disponibles pour l'installation des agriculteurs**. La seule condition : le projet doit avoir une forte dimension environnementale ou biologique. « Notre **site d'annonce foncière** est l'un des plus consultés en France sur ce créneau », se réjouit Fabrice Ruffier, coordinateur de Terre de liens Midi-Pyrénées. L'organisme propose également une aide plus ou moins personnalisée pour l'installation. « Nous agissons comme des passeurs d'expériences », explique-t-il. Enfin, les terres disponibles à l'achat sont également répertoriées sur

certains sites spécialisés d'annonces foncières. De plus, certains notaires et collectivités territoriales peuvent être des sources d'information pour le candidat.

Décaler l'acquisition dans le temps via le portage foncier de la Safer

L'**achat de foncier** pèse souvent lourd dans le coût de l'installation et prend parfois la place de certains investissements productifs essentiels pour le lancement d'une exploitation. Afin d'éviter ces situations, il est possible de décaler l'achat des terres dans le temps, grâce au **portage du foncier**. Le dispositif est piloté par les Safer, souvent en partenariat avec certaines collectivités territoriales, banques ou syndicats agricoles. Le principe est simple : la Safer achète le bien foncier à la place de l'agriculteur, et signe avec lui un **contrat de fermage** pour cinq ans, potentiellement renouvelable.

À la fin du contrat, l'exploitant pourra acheter les terrains. Les loyers qu'il aura payés chaque année seront soustraits au prix final. « Cela permet de garder des fonds pour investir dès le début dans l'exploitation et l'appareil productif », raconte Marie Brunel, marâchère en Gironde ayant bénéficié de ce système en 2013.

Mais attention : il est nécessaire, pour être éligible, de démontrer la viabilité économique du projet. Pas question pour la Safer et les collectivités d'investir dans une ferme non rentable, qui ne pourra pas financer l'acquisition au terme des cinq ans. Pour limiter ce risque, une caution bancaire peut même être demandée au repreneur. Un montant maximum à ne pas dépasser peut par ailleurs être fixé. Par exemple, il est de 200 000 € en Gironde, où le Conseil départemental s'est associé à la Safer pour le portage du foncier.

Découvrez également à propos du portage foncier :

[Les banques et l'installation \(partie 1\) - L'installation by CA, le pack tout en un du Crédit Agricole](#)
et le témoignage de Fabrice, éleveur : « [Le portage foncier a soulagé mes premières années d'installation](#) »