

LE FONCIER DANS UN ESPACE-TEST



Quel foncier mobiliser ?

Quelle vigilance par rapport à sa localisation ?

Quelle mise à disposition
de la surface à exploiter ?

Quels outils pour contractualiser ?

Le lieu de l'espace-test : résultat de synergies entre les partenaires locaux

Dans toutes les expériences étudiées, l'implantation physique de l'espace-test est très fortement orientée par la dynamique des acteurs présents et au regard de la réflexion menée pour l'émergence du dispositif. La synergie entre acteurs, grâce aux compétences, outils et vocations de chacun, permet d'envisager des disponibilités de foncier et la mise à disposition, que ce soit sur un lieu unique ou des lieux de test en archipel.

Dans l'expérience du Champs des Possibles, on notera la collaboration avec un agriculteur souhaitant préserver son exploitation, a permis de mobiliser autour du projet d'espace-test un réseau d'acteurs composés des AMAP, du GAB et de Terre de Liens Île de France. Les 73 ha de l'exploitation ont été acquis par la Foncière Terre de Liens offrant ainsi la durabilité attendue pour un tel équipement. C'est bien le partenariat entre plusieurs personnes et structures qui a permis la libération de la terre pour ce projet.

Une grande variété d'acteurs autour de la mise à disposition de foncier

En théorie, toute personne en possession de foncier peut la proposer en vue de la création d'un espace-test. Néanmoins, parmi les lieux test existants, les terres ont été mises à disposition principalement par :

- ➔ Des **collectivités** (commune, communauté de communes, agglomération),
- ➔ Des **établissements agricoles**,
- ➔ Des **exploitants agricoles** (souhaitant transmettre ou voulant devenir lieu test),
- ➔ **La Foncière et la Fondation Terre de Liens.**

Parmi les projets soutenus par les outils financiers de Terre de Liens, deux types d'approches ont pu être mobilisées :

➔ Au sein d'«**Îlots Paysans**», **la ferme de Flaceleyre**, lieu test, a été donnée à la Fondation Terre de Liens par son propriétaire afin d'en préserver la vocation d'agriculture paysanne,

➔ **Le Germeoir** dans le Nord-Pas-de-Calais a fait appel à l'épargne solidaire via la Foncière Terre de Liens pour l'acquisition de 4 ha de terres mises ensuite à disposition de plusieurs porteurs de projet.

Une terre avec des atouts...

Afin de s'assurer du bon usage du foncier choisi, il convient de connaître l'historique de celui-ci, sa qualité agronomique (en fonction des productions envisagées en agriculture biologique), son passé cultural, la possibilité de l'aménager (bâtiments, serres, clôtures), d'y apporter l'eau et l'électricité... Comme pour un projet d'installation, l'analyse fine du futur site doit permettre de confirmer ou de corriger les orientations choisies par les partenaires pour les finalités de l'espace-test.



... proche de tout et de tous

Afin de faciliter l'accueil du porteur de projet, les partenaires engagés doivent également s'assurer que des logements sont disponibles, autour du site de l'espace-test ou sur place. La mise à disposition de ceux-ci sont à prévoir en amont de l'arrivée des porteurs de projet, qu'elle se fasse à titre gratuit, par conditions d'accès aux logements aidés, ou par mise à bail classique auprès d'un propriétaire.

Par ailleurs, il est important d'étudier la possibilité de mobilisation d'agriculteurs locaux (futurs tuteurs). En effet, les tuteurs sont des personnes qui ont acquis, par la pratique, des compétences liées au métier d'agriculteur et qui vont pouvoir aider le porteur de projet par leur partage d'expériences professionnelles. Il serait donc pertinent que les orientations agricoles ciblées par le test soient proches des activités des futurs tuteurs, qui pourront alors plus facilement intervenir sur le plan technique, ou pour orienter le porteur de projet dans les démarches administratives, les recherches de financements ou l'intégration dans des réseaux locaux. De part leur vocation à pouvoir

rencontrer régulièrement le porteur de projet et à pouvoir intervenir directement sur le lieu test, leur proximité géographique est donc essentielle dans l'accompagnement.

Les possibilités de commercialisation autour du lieu test sont à anticiper lors de son implantation. Des systèmes de commercialisation existant au service des porteurs de projet avaient été pensés dans certains lieux et fonctionnaient déjà. Les Champs des Possibles, initié par le réseau AMAP Île de France soutient l'installation de porteurs de projet maraîchers qui deviennent fournisseurs du réseau. Dans le cas de Val Bio Centre, plateforme collective en production maraîchères, les membres du réseau passent commandes auprès des porteurs de projet en test au sein des Prés d'Amont.

Enfin, la collaboration territoriale autour de l'espace-test facilite une sortie positive du porteur de projet. Lors de sa phase de test, celui-ci prospecte pour trouver du foncier disponible. Les démarches seront facilitées si les différents acteurs agissant sur le foncier (collectivités, Safer, agriculteurs) sont associés en amont de la création puis dans l'activité de l'espace-test.

Le prêt à usage ou commodat

Le prêt d'un objet quelconque (matériel agricole, tracteur, etc.) ou d'un bien immobilier (terre, pré, bois, etc.) est réglementé par le Code civil. Défini comme « le contrat par lequel l'une des parties livre une chose à l'autre pour s'en servir, à la charge pour le preneur de la rendre après s'en être servi », le prêt à usage ou commodat est une pratique répandue.

Le commodat fait naître une obligation de restitution à la charge de l'emprunteur, mais éga-

lement des obligations secondaires à la charge du prêteur, notamment de laisser l'usage de la chose pendant la durée du prêt et de rembourser les dépenses extraordinaires, nécessaires et urgentes.

Le commodat est un contrat « essentiellement gratuit ». Le prêteur demeure propriétaire de la chose prêtée, l'emprunteur est tenu d'en user avec soin et de la rendre en état de bon usage après s'en être servi. Le prêt se fait, en général, verbalement. Il s'achève soit à l'issue de l'usage prévu, soit à l'expiration du terme convenu.

Nathalie Boquien, animatrice Terre de Liens Île-de-France nous parle de l'implication de Terre de Liens dans la couveuse « Les Champs des Possibles »

« Si Terre de Liens n'était pas intervenue, nous aurions assisté au démantèlement de l'exploitation de Jean-Louis. Nous avons pu travailler efficacement avec la Safer Île-de France afin de préserver l'unité de la ferme. Aujourd'hui des baux agricoles ont été signés avec l'association « Les Champs des Possibles ». Un diagnostic environnemental nous a permis de définir des clauses que nous avons annexées aux baux ainsi qu'une garantie de la pratique de l'agriculture biologique, en accord avec le cahier des charges de la Safer.

Au sein du pôle Abiosol, nous nous retrouvons autour d'objectifs communs que sont le développement de l'agriculture bio de proximité, le maintien des terres agricoles et l'accompagnement de personnes non issues du milieu agricole.

L'enjeu est que les porteurs de projet sortant de l'espace-test puissent s'installer avec un projet viable et vivable ! »

Différents conventionnements possibles

Les modalités de mise à disposition de foncier sont contractualisées dans la grande majorité des lieux de test étudiés. Lors de contrats de stages ou de salariat, elles sont incluses dans le contrat de stage. Lorsque la personne en test est cotisante solidaire ou en contrat CAPE, cette mise à disposition peut se faire via l'utilisation de baux ruraux à destination de l'espace-test ou de commodat directement avec le porteur de projet.

Dans l'Hérault, au sein de Terracoopa, un bail rural à long terme a été signé pour le lieu test du domaine de Viviers. Les terres apportées par les producteurs sont mises à disposition de la coopérative, juridiquement exploitante agricole. Celle-ci met les terrains à disposition du porteur de projet sous contrat CAPE pour la durée du test. Il peut alors concrétiser par la suite son installation en devenant entrepreneur salarié, membre de la coopérative.

Terre de Liens Alsace

5, Place de la Gare
68000 COLMAR
tél : 09 70 20 31 31
mail : alsace@terredeliens.org

Terre de Liens Lorraine

Centre Ariane - 240 rue Cumène
54230 Neuves Maisons
tél : 03 83 47 43 06
mail : lorraine@terredeliens.org

