

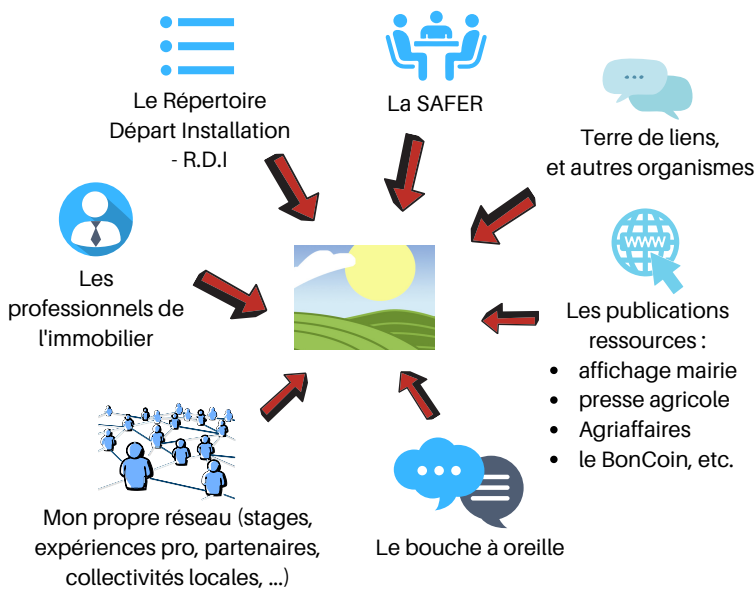
Accéder au foncier

RECHERCHER DES TERRES ET RÉALISER MES DÉMARCHES

Avec près de 70 % de sa surface dédiée à l'agriculture, la Normandie est la 1^{re} région française en surface agricole. Ce foncier est à la fois votre futur outil de travail, souvent considéré comme le premier, et un élément patrimonial. C'est pourquoi, il est globalement nécessaire de le préserver et d'encadrer son utilisation. L'accès au foncier peut parfois s'avérer difficile, c'est pourquoi des organismes (et des outils) existent pour vous aider.

Où effectuer mes recherches ?

Pour trouver un site d'exploitation et/ou du foncier, il convient de consulter :



Quelles démarches m'attendent ?

Pour cultiver des terres, il faut avoir une autorisation d'exploiter ET un acte de propriété ou bail. La demande d'autorisation est à envoyer à la DDT du territoire où se trouve le siège de l'exploitation. Dès accord de la Préfecture, suivent d'autres démarches administratives. Cf. "L'accès au foncier" ci-après.

L'accès au foncier : sous quelle forme ?

- **Donation** > acte notarié
- **Achat** en direct ou via un organisme > acte notarié
- **Location** (fermage) : mise à disposition à titre onéreux (prix encadré) de terres agricoles pour une activité agricole, avec tacite reconduction si non changement (aucune modification, demande de résiliation ou non renouvellement, pas d'arrêt d'activité). Encadrement par différents baux :
 - Bail classique de 9 ans
 - Bail de petite parcelle : déroge au statut du fermage sur le prix, la rédaction d'un écrit, les durée-renouvellement-reprise. > écrit type contrat
 - Bail à long terme (18 et 25 ans ; dit "de carrière")
 - Bail cessible Hors Cadre Familial (18 ans)
 - Bail emphytéotique (18>99 ans)
 - Bail environnemental > acte notarié
- **Convention foncière** précaire et limitée hors statut du fermage : gestion de terres par la Safer en relation tripartite avec le propriétaire ou, lors d'attente de rétrocession. > écrit type convention
- **Portage du foncier** : mise à disposition (contre fermage) de terres appartenant à la Safer (ou autre), avec le concours de la Région Normandie. > écrit type convention



Notez bien : Contrôle des structures et SDREA (Schéma Directeur Régional des Exploitations Agricoles - nouvelle version en 2021) encadrent le faire valoir indirect (fermage) dans le but de favoriser une cohérence régionale et le Renouveau des Générations Agricoles. L'instance constituée en partie d'agriculteurs qui étudie les demandes d'autorisation d'exploiter, est la CDOA - Commission Départementale d'Orientation de l'Agriculture. Elle donne un avis, seul le Préfet a toute autorité ; il suit les directives établies dans le SDREA.



AVIS D'EXPERT

Pierre LIABEUF, conseiller foncier
SAFER de Normandie

“

**Un accompagnement pour
donner le jour au projet des
acquéreurs**

En 2017, Adèle et Alexandre LETOURNEUR, installés dans l'Orne, ont bénéficié d'un accompagnement de la part de mon prédécesseur. Ils nous ont fait un retour plus que positif de cet accompagnement qui leur a permis de conserver la propriété initiale ainsi qu'un îlot et même de louer un îlot supplémentaire qui n'était pas prévu au départ de leur projet. Aujourd'hui, ils ont donné mes coordonnées à un vendeur pour que je fasse le lien avec eux et que je sois l'œil extérieur sur cette vente. L'accompagnement est très humain, il faut faire face aux attentes des deux parties.

Aussi, j'accompagne et explique toutes les démarches administratives, un réel plus dans le parcours des jeunes porteurs de projet notamment.

TEMOIGNAGE

Mathieu CROUIN, installé depuis 2017

En viande bovine, transformation & vente directe
Saint-Martin-le-Bouillant (50)

Ancien boulanger et désormais éleveur de parthenaises, Mathieu a bénéficié du **portage foncier**. "Je suis locataire des terres. La Safer en est propriétaire, elle cherche des investisseurs pour la remplacer". Il a repris une exploitation de 64ha, la surface représentait un coût de 500 000 €. "Comme je n'ai pas eu à les financer cela m'a permis de les consacrer à l'achat du cheptel, environ 140 000 €, et du matériel, environ 60 000 €". La rénovation des bâtiments a été prise en charge par une société familiale.

“



Photo : © Mathieu CROUIN

**Ne pas supporter le poids
du foncier pour développer
mon projet**

Résultat, aujourd'hui l'ancienne ferme laitière s'est développée : 105 ha en location, 80 vaches allaitantes, 100 taurillons et surtout le développement de l'activité de transformation et de vente directe qui a permis à Elodie, sa compagne, de le rejoindre.

EN SAVOIR +

- Le RDI - Répertoire Départ Installation outil des Chambres d'agriculture, qui répertorie les exploitations disponibles à la reprise partout en France : www.repertoireinstallation.com
- Le portage foncier outil supplémentaire pour les jeunes de moins de 40 ans : www.normandie.fr/portage-foncier
- Fiches additionnelles Méthodo Projet
 - L'autorisation d'exploiter, qu'est-ce que c'est ? ;
 - Les Baux, différents types et démarches<https://normandie.chambres-agriculture.fr> - rubrique "S'installer / Fiches pour concrétiser son projet"

- La Safer - Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural - de Normandie qui dynamise l'agriculture et la forêt, accompagne le développement local, participe à la protection de l'environnement, assure la transparence du marché foncier rural. www.saferdenormandie.fr - rubrique "Vous êtes candidat"
- Terre de liens Normandie réseau associatif qui accompagne les paysans pour leur accès à la terre en agriculture biologique. <https://terredeliens.org/normandie.html> Guide disponible

