FACILI TERRE

Portage foncier pour l'installation en agriculture

GUYANE

Juin 2025

La Safer Guyane Guyane est l'opérateur foncier régional de l'espace rural et périurbain, en charge de la régulation du marché foncier, du développement de l'agriculture et au service des politiques publiques dans ces territoires.

Son objectif est de préserver et valoriser le foncier agricole pour les agriculteurs. En Guyane, cet objectif passe par une régulation importante du marché foncier rural et une nécessité de transparence de ce marché.

Les difficultés d'accès au foncier concernent particulièrement les porteurs de projets en agriculture. Elles sont liées à la pression foncière, à ce manque de régulation du marché foncier rural, aux prix élevés ou encore aux changements de destination des terres en dépit des règlements d'urbanisme.

Et pourtant, l'installation d'agriculteurs comporte des intérêts multiples pour les territoires, au-delà des bénéfices environnementaux et paysagers : création d'emplois, redynamisation des territoires ruraux, préservation des terres agricoles, développement et diversification de la production alimentaire locale permettant de concurrencer les imports, fournir les marchés locaux et d'approvisionner la restauration collective et les circuits de proximité…

Les collectivités locales, les partenaires financiers peuvent agir sur le foncier et donc l'installation via le portage foncier qui est un outil supplémentaire essentiel pour faciliter l'accès aux terres agricoles.

1. Intérêts d'un portage foncier

Le portage foncier consiste à acquérir un bien agricole (foncier non bâti et/ou disposant déjà d'un bâti) durant une durée définie et qui peut être limitée, le temps de le rétrocéder à un futur propriétaire. L'objectif premier est de le céder à un agriculteur primoaccédant qui s'installe en Guyane dans la mesure du possible. Cette rétrocession peut également se faire au profit d'un porteur foncier à long terme (EPCI, banque, foncière à créer) qui établira une location (bail à ferme) au profit de l'agriculteur(trice) installé(e). Dans le cadre de la mise en place d'une foncière, le portage est assuré à long terme et demande des moyens importants pour un impact réel en surfaces.

Au travers du portage, les porteurs de projets agricoles ont ainsi le temps de monter et finaliser leur projet (faisabilité, emprunts ou projet d'acquisition progressive, parcours à l'installation, formation, etc.), sans que le coût immédiat du foncier ne soit porté par eux-mêmes ou par les cédants.

Les motivations des partenaires d'un portage foncier résultent donc d'un intérêt public primordial :

L'accès à la terre - Promouvoir l'installation (primo accédant et consolidation d'installation dans le respect du futur SDREA pour la Guyane)

Le processus repose de façon opérationnelle sur le principe de porter et différer la charge foncière des porteurs de projets au travers d'outils de location (Convention d'Occupation Précaire et Proviroire) avant de passer sur des outils de long terme (rétrocession au bénéficiaire ou bail à ferme avec portage long terme)

L'intervention de portage permet de reporter la charge de l'investissement en capital sur une période donnée pour le porteur de projet. Cela peut permettre d'élargir le champ des profils des porteurs de projets.

Il permet également de contribuer à la régulation des prix pour le marché guyanais en cas d'activation de la préemption en révision de prix.

2. Tester la démarche en Guyane au travers d'un outil pilote : un fonds foncier

L'objectif est de **tester le portage foncier de façon pilote en Guyane** sans créer immédiatement une société type Foncière et générer des frais. Cette option devra être étudiée et envisagée en fonction des résultats du présent fonds de portage foncier après quelques années de fonctionnement (mises en location et premières rétrocessions).

La « location » n'est pas dans les habitudes des agriculteurs et des porteurs de projets en Guyane qui sont encore « habitués » au système d'accès au foncier par bail emphytéotique et cession auprès de l'Etat.

L'outil doit être simple, facilement mobilisable mais contrôlé.

Les partenaires financiers signent une convention de portage foncier qui définit les conditions de fonctionnement du fonds foncier. Ils sont réunis en comité de pilotage du fonds. (Cf. annexe)

Les partenaires dotent la Safer Guyane d'un fonds destiné au financement des opérations relatives aux biens bâtis et non bâtis répondant aux objectifs des partenaires regroupés en comité de pilotage. **L'objectif principal est l'installation de primo accédant et la consolidation d'installation.**

Ce fonds est exclusivement destiné aux opérations d'acquisition foncière, de stockage éventuel de façon limitée (le temps d'identifier et sélectionner un porteur de projet) et d'amélioration des terres dans le but d'installer un ou une agriculteur-rice.

La Safer Guyane est chargée de présenter les opérations foncières susceptibles d'être éligible au fonds au comité de pilotage qui se réunit régulièrement (fréquence à définir) au travers d'une fiche détaillée standardisée pour les différents projets.

Le comité de pilotage est chargé de valider les opérations avant ou après processus de décision de la SAFER GUYANE (avis du comité technique, décision SAFER GUYANE)

Le comité de pilotage donne son avis pour :

- **Acquérir et stocker (durée maximum de stockage de 1 an)**
- **Mettre en attribution dans le même temps**

En matière de critères d'éligibilité au fonds, celui-ci cible des opérations d'installation (primo-accédant sans critère JA) et consolidation d'installation. Le fonds pourrait aussi au besoin intervenir dans des périmètres prioritaires (critères à définir par les partenaires). Dans tous les cas, le fonds ne peut porter le foncier que sur une durée de 5 ans maximum pour permettre un revolving rapide et l'appui à des dossiers plus nombreux.

3. Le fonctionnement

Si la Safer Guyane repère un bien en vente ou dont la cession qu'elle envisage correspond aux critères de la convention de portage, **elle notifie les projets d'acquisition au comité de pilotage** (acquisition amiable, préemption au prix) et propose au comité de pilotage de le mettre en réserve puis attribution aux éventuels candidats à l'installation (base porteurs de projets Safer Guyane).

Un porteur de projet peut repérer un bien en vente ou dont la cession est envisagée et demander à la Safer Guyane de le mettre en réserve. En cas d'accord, le bien est stocké, ce qui laisse le temps au candidat de finaliser son projet d'installation (1 an). Il peut surtout commencer le plus rapidement possible mais dans de bonnes conditions et ainsi tester son activité selon des conventions de mise à disposition provisoire (COPP) (maximum 5 ans).

Le comité de pilotage doit pouvoir donner son avis sous un mois au maximum afin de respecter les procédures (délai pouvant être raccourci dans le cadre des préemptions).

Le bien est stocké-attribué pour une durée déterminée, définie dans la convention de portage qui définit également les conditions de cession au porteur de projet. L'objectif est de stocker et mettre en attribution immédiate un maximum de biens.

Le comité de pilotage peut cependant décider de la mise en stock sans attribution immédiate dans l'attente de l'identification des potentiels porteurs de projets. Ce stockage est limité à un an et les conditions de sortie du stock définies (notamment si le bien ne trouve finalement pas preneur dans les conditions et critères d'attribution définis par le comité de pilotage).

Le comité de pilotage donne un avis sur les modalités de lancement d'appel à candidatures et consécutivement sur les candidats. Ces appels à candidatures doivent être anticipés au maximum.

L'appel à candidatures permet d'identifier les potentiels porteurs de projets candidats et la Safer Guyane doit les informer de la possibilité pour eux d'entrer dans le dispositif du fonds foncier : acquisition progressive.

Pour les opérations classiques, la Safer Guyane évalue l'intérêt de proposer un portage aux candidats répondant aux critères de sélection du fonds foncier et les présenter au comité de pilotage pour avis.

Les candidats signent une promesse d'achat et la mise à disposition des biens est formalisée sous la forme d'une convention d'occupation provisoire et précaire (COPP) pour une durée maximale de 5 ans. Cette formule est dérogatoire aux conditions du fermage jusqu'à cette durée.

Les loyers perçus reviennent au fonds foncier. Ils seront déduits du prix de vente au candidat, déduction faite des frais inhérents au portage foncier (taxes, frais financiers, frais Safer Guyane…) et au fonctionnement du fonds assuré par la Safer Guyane.

Si l'appel à candidature est lancé et qu'un porteur de projet est sélectionné, le bien lui est rétrocédé au maximum à la fin de la durée prévue par le dispositif de portage.

L'objectif est aussi de favoriser une rotation rapide du fonds afin de permettre d'accompagner un nombre plus important de dossiers.

Passé le délai de 5 années, trois options sont possibles :

- **Acquisition des terres par le candidat porteur de projet** qui avait été attributaire de la COPP
- **Demande de prolongation par le candidat porteur de projet. Dans ce cas, le relais du portage foncier (cession) doit être assuré par une collectivité ou un partenaire financier**, avec la mise en place d'une Convention mise à disposition (CMD) et bail SAFER GUYANE ou directement en bail rural.
- **Abandon du projet par le candidat, remise en route du cycle** : appel à candidatures…

Ce système permet au fonds de se renouveler rapidement et de se remobiliser sur différents projets.

En outre, la convention de portage devra inclure une garantie de bonne fin de l'opération envers la Safer Guyane.

4. Le dimensionnement du fonds de portage foncier

Le premier tour de table préfigure 1 M€ de disponibilité soit 200 K€ par an en moyenne. A 4 000 € ou 5 000 € l'hectare (objectif de prix régulé en zone agricole), le fonds permettrait de porter 40 à 50 ha annuellement.

Le fonds devra être abondé par la suite pour augmenter son potentiel, selon les opportunités foncières et les enjeux (augmenter la SAU productive) ainsi que l'implication de nouveaux partenaires intéressés à son fonctionnement (banques, EPCI…).

Le comité de pilotage des partenaires devra valider ces entrées.

Après trois à cinq années de fonctionnement pilote, les partenaires du fonds devront dresser un bilan et étudier l'opportunité de créer une organisation de type foncière en complémentarité avec les dispositifs existants.

Le dimensionnement initial limite toutefois sa capacité d'intervention pour des grands domaines.

Dans ces cas, d'autres solutions complémentaires pourraient être mobilisées le cas échéant :

- Le système de garantie bancaire et bonification des taux d'intérêts pour le ou les porteurs de projets candidats.
- Le stockage en direct par une collectivité ou un partenaire financier
- L'élargissement du cercle des partenaires financiers pour une ou plusieurs opérations de façon spécifique.
- L'obtention d'un prêt d'investissement pour les porteurs de projets auprès des partenaires bancaires du fonds
- La mobilisation du fonds ELAN
- …

5. Le principe de la foncière, une option à moyen terme

Le portage foncier agricole repose le plus souvent sur la création d'une « foncière ».

Une foncière, ou société foncière, est une **entreprise spécialisée dans l'acquisition, la gestion et la valorisation d'un patrimoine immobilier.** Elle génère principalement des revenus en louant les biens qu'elle détient, mais elle peut également en assurer la revente après une valorisation dans son acceptation générale.

Terres de lien, FEVE, Foncières créées par les Safer en région Occitanie mais aussi sur l'Ile de la Réunion sont autant d'expériences en matière de portage foncier. Le fonds Elan créé par la FnSafer avec différents partenaires se distinguent des foncières habituelles de part sa durée (10 à 25 ans).

En matière de Foncière, l'exemple de la Réunion est intéressant du fait de son antériorité (1989) et sa dimension aujourd'hui. Les partenaires (conseil régional, conseil général, Safer, banques dont crédit agricole…), ont ainsi constitué une Société d'Epargne Foncière Agricole de la Réunion sous la forme d'une Société Civile. Son objet unique est l'acquisition et la gestion d'un patrimoine composée de parts de Groupements Fonciers Agricoles (GFA). Ces GFA sont créés et accompagnés dans leur gestion par la Safer Réunion. Ces GFA sont propriétaires du foncier qu'ils concèdent en baux aux fermiers membres. Au total, ce sont 37 GFA qui sont en activités pour plus de 2700 ha de foncier couvert et 220 fermiers environ. Le dispositif est cependant lourd (animation et gestion statutaire des GFA, paiements des baux) et immobilisent le capital investi à moyen terme et génère des coûts importants de fonctionnement.

Plus récemment (2022), la Région Occitanie a lancé avec la Safer et la chambre régionale d'agriculture une foncière également sous forme de SAS. Le crédit agricole, les banques populaires et la caisse d'Epargne y participent également. La Foncière agricole Occitanie donne la possibilité aux agriculteurs de louer des terres qu'ils ne peuvent acheter. Dans les faits, la Foncière reste propriétaire des terrains pendant une durée de portage de 4 à 9 ans, et l'agriculteur, locataire, peut acquérir les terres à la fin de cette période, sans subir l'inflation. Dans ce modèle l'agriculture supporte une redevance foncière correspondant aux frais d'acquisition initiaux du foncier et incluant les frais de portage. L'objectif est que la foncière puisse s'équilibrer sans toutefois gagner de l'argent. A la redevance de bail et à la redevance foncière s'ajoute enfin un mécanisme d'épargne. Le candidat supporte une épargne annuelle équivalent à 0,5% du prix du foncier, qui lui est reversée en fin de portage, dans l'idée de lui rappeler qu'il devra bien acquérir le foncier.