



Dossier de presse

Métairie de la Guère :

*Histoire d'une reprise agricole unique
en Pays d'Ancenis*

Le Pays d'Ancenis est une terre agricole historique qu'il est important de préserver. Il bénéficie de productions diversifiées avec une prédominance de l'élevage, modèle vertueux sur le plan économique, social et environnemental.

La mairie d'Ancenis-Saint-Géréon, la Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural (SAFER) et l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique (EPF) ont expérimenté un nouveau montage administratif et financier pour faciliter la reprise de la ferme « la Métairie de la Guère » avec pour objectif, la préservation de l'outil de production existant, pour une agriculture nourricière de proximité.

Pour cela, le Conseil municipal d'Ancenis-Saint-Géréon a validé une convention de portage foncier avec l'EPF afin d'acquérir le foncier bâti de l'exploitation agricole. La SAFER a de son côté avancé les fonds du prix de vente. Ce montage innovant va permettre de renforcer la pérennité de cette activité agricole.

Cette intervention des acteurs publics a demandé aux différents acteurs de sortir des sentiers battus et d'aller chercher de nouvelles façons de faire. C'est un bel exemple de coopération territoriale qui a permis d'assurer la transmission du siège d'exploitation.

La Métairie de la Guère

Située au nord-ouest de la commune d'Ancenis-Saint-Géréon, la ferme agricole « La Métairie de la Guère » est une exploitation laitière composée :

- D'un ensemble de bâtiments agricoles d'une superficie totale de 20 739 m²,
- D'un logement de fonction avec jardin d'une superficie totale de 2 218 m²,
- Des terres agricoles.

Ce siège d'exploitation présente des atouts agricoles indéniables :

- Une situation privilégiée aux portes de l'agglomération propice aux circuits courts,
- L'intégrité du foncier de 55 hectares, regroupé immédiatement autour de la ferme, auxquels s'ajoutent un potentiel d'une vingtaine d'hectares en fermage à proximité,
- La valeur agronomique reconnue des prairies associées au foncier.

Pour préserver cette ferme historique, la mairie d'Ancenis-Saint-Géréon a tenu à faciliter la reprise en faisant appel à différents acteurs.

Les différents acteurs du projet

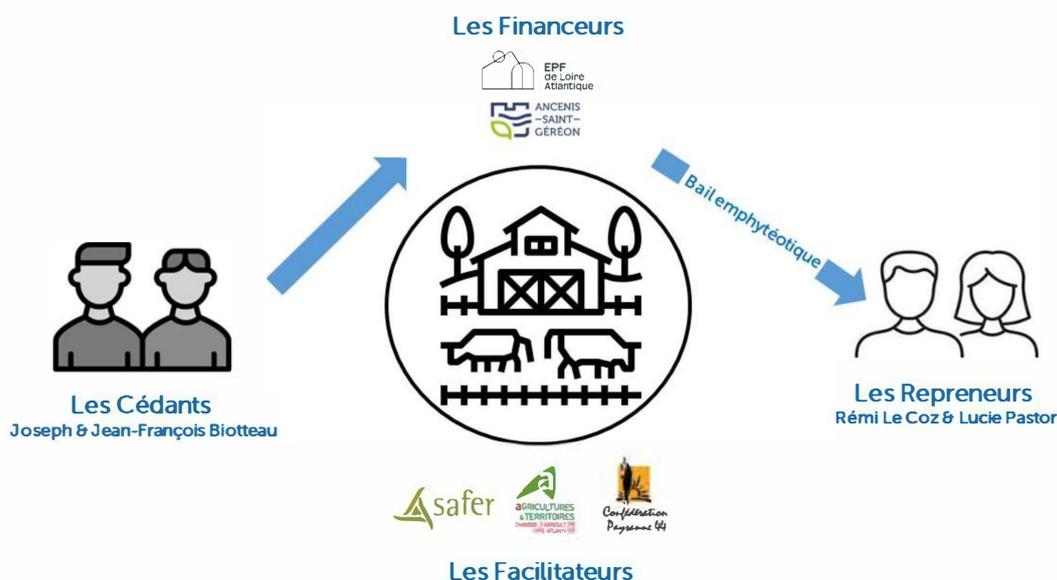
La commune d'Ancenis-Saint-Géréon a sollicité l'intervention de l'EPF, afin d'acquérir à l'amiable et porter le foncier bâti de l'exploitation agricole.

Au Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur de la commune historique d'Ancenis, l'ensemble des bâtiments de l'exploitation (bâtiments agricoles et logement de fonction) est classé en zone A, zone à protéger, en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La mise en place d'un bail emphytéotique avec le repreneur désigné par la SAFER a permis de consolider la dimension économique de l'exploitation.

Le syndicat de la confédération paysanne 44 a facilité le projet, grâce à leur réseau de territoire, en trouvant les profils de repreneurs adaptés pour cette ferme d'élevage.

La chambre d'agriculture a accompagné les porteurs de projet dans le cadre du parcours CREA (Création ou Reprise d'une Entreprise Agricole).



Les repreneurs de la Métairie de la Guère

Rémi LE COZ 31 ans, fromager de métier et éleveur depuis 2020.

Lucie PASTOR 31 ans, ouvrière agricole depuis 2020 en élevage et vigne.

Installés depuis le 29 octobre, le couple de repreneurs a poursuivi l'activité laitière dans la continuité des cédants, Joseph et Jean-François BIOTTEAU. Leur projet : convertir la ferme en agriculture biologique et concevoir une fromagerie pour transformer une partie du lait.

Le montage financier

Le prix de vente du foncier bâti exprimé par la SAFER, pour le compte des vendeurs, s'élève au total à 625 000,00 € réparti comme suit :

- 350 000,00 € pour le logement de fonction ;
- 275 000,00 € pour les bâtiments d'exploitation (anciens bâtis agricoles, hangar et stabulations),

pour une superficie cumulée de 22 957 m².

Le portage foncier est prévu pour une durée de 8 ans à partir de la première acquisition réalisée par l'EPF. Une convention de portage foncier, dite convention d'action foncière, a été établie en juin 2024 par décision du conseil municipal, précisant les modalités de financement, de gestion et de rétrocession du bien. La commune prenant en charge les frais d'acquisition et l'EPF les frais de gestion.

Méthode et calendrier

Le programme pluriannuel d'intervention de l'EPF établit ses priorités d'interventions. Parmi elles, la protection et la valorisation des fonciers agricoles et naturels. À ce titre, l'EPF peut accompagner le projet de la commune d'Ancenis-Saint-Géréon en faveur du maintien du siège d'exploitation agricole de « La Guère ». Cette action est rendue possible dans le cadre d'une convention liant l'EPF et la SAFER, où chacun s'engage à trouver des solutions innovantes pour préserver la vocation d'accueil des agriculteurs, au sein des logements jouxtant les fermes, notamment en faveur des jeunes agriculteurs.

- Mars 2023
La commune sollicite l'EPF afin d'acquérir les fonciers bâtis de la ferme au titre de son axe d'intervention « Protection et valorisation des fonciers agricoles et naturels »
- Mai 2023
Rencontre avec la confédération paysanne et Cap44 sur la méthodologie de mise en réserve de ferme mise en œuvre sur d'autres communes
- Mars 2024
Le service du Domaine estime les biens à hauteur de 625 000 € hors frais
- Avril 2024
Le conseil d'administration de l'EPF donne son accord pour acquérir et porter les bâtiments agricoles et le logement
- Avril 2024
Les services du Domaine évaluent la valeur de redevance à 10 184 € pour un bail emphytéotique de 35 ans (incluant une somme provisionnelle de travaux à réaliser sur les biens immobiliers compte-tenu de leur état)
- Mai 2024
La COMPA donne un avis favorable à l'intervention de l'EPF

L'EPF se porte candidat pour l'acquisition du siège d'exploitation, s'engageant, une fois devenu propriétaire, à donner à bail emphytéotique le foncier bâti de l'exploitation aux futurs repreneurs de l'exploitation (agréés par la SAFER)

- Juin 2024
Le conseil d'administration de l'EPF donne son accord pour la signature d'un bail emphytéotique avec les futurs repreneurs
La mairie d'Ancenis-Saint-Géréon et l'EPF signent une convention pour une durée de 3 ans
- Septembre 2024
Une convention de cession (valant compromis de vente) est signée entre l'EPF et la SAFER
- Octobre 2024
L'acte d'achat des bâtiments par l'EPF et le bail emphytéotique entre l'EPF et les repreneurs sont signés

La Loi EGalim

Adoptée en mars 2023, la loi EGalim met en place des mesures visant à soutenir un revenu aux producteurs, améliorer les conditions de production et favoriser une alimentation saine dans le cadre des différentes filières agricoles. Les mesures pour la restauration collective de la loi EGalim en restauration collective sont un volet important dans l'ensemble de la loi EGalim. Celles-ci ont vocation à développer une alimentation plus durable en restauration scolaire, et plus largement dans tous les lieux de restauration collective publique et privée.

Un paysage agricole diversifié et renforcé est la garantie d'une restauration scolaire saine. Depuis 2021, la loi EGalim a permis de réduire le chemin entre le producteur et l'assiette. A Ancenis-Saint-Géréon, on compte 800 repas servis chaque jour, un vrai levier pour les producteurs locaux.