



Vendre à la valeur de reprenabilité économique pour pérenniser un projet agricole



Témoignage de Chantal

Le projet en bref

Situation :

Vallée de l'Arve (74)

Nature du bien :

2 ha ; un bâtiment agricole et d'habitation de 200m²

La propriété avant :

1 propriétaire privée

La propriété après :

Association Une ferme pour tous

Nombre de paysans confortés suite à la vente : 2

Mise à disposition du foncier : bail rural

Finalités escomptées :

pérenniser l'activité des maraîchers en place ; préserver la vocation agricole des terres

Dans la Vallée de l'Arve, au pied du Mont Blanc, le prix des terres atteint des sommets. Après une première estimation, Chantal revient sur son prix de vente pour permettre le rachat de la ferme par un collectif de citoyens, l'association Une ferme pour tous, et ainsi maintenir les deux maraîchers en place.

DONNER DU SENS À L'ACTE DE CESSION

Chantal est née sur la ferme en 1948 ; ses parents y pratiquent alors une agriculture vivrière diversifiée, avec une dizaine de vaches laitières. En 1976, au décès de son père, le partage des biens familiaux est effectué au sein de la fratrie : Chantal hérite de la ferme, sa mère en est l'usufruitière, tandis que ses frères et sœurs héritent de terrains constructibles. À partir de 2009, au décès de la mère de Chantal, la maison n'est plus habitée. « À ce moment-là, je me suis vraiment posée la question de l'avenir de cette propriété : je ne projetais pas d'y vivre et la ferme n'intéressait personne au sein de ma famille. Ce choix pouvait aussi me permettre de réaliser un acte important de ma vie » explique Chantal.

« Mes réflexions portaient sur cette notion d'héritage, sur l'évolution de la valeur des biens immobiliers et des terres agricoles au Pays du Mont-Blanc, sur la notion d'attachement, de continuité à donner, de responsabilité, avec un réel point d'interrogation sur la place de l'écologie dans ce projet » poursuit-elle.

Forte de ses rencontres et de ses lectures, Chantal acte que la cession de la ferme « doit être une concrétisation de [ses] idées ».

REDONNER À CE LIEU UNE VOCATION AGRICOLE

En 2010, Chantal rencontre un porteur de projet en recherche de terres pour une installation en maraîchage biologique. Une convention annuelle de location d'une partie du terrain est signée avec Pascal, bientôt rejoint par Jérôme. Au bout de 5 ans, la ferme revit avec une production désormais certifiée agriculture biologique et commercialisée en AMAP*. En parallèle, Chantal continue de réfléchir au devenir du lieu : « la gestion de ce bien représentait une charge trop importante pour moi : j'habitais loin et allais très peu sur place,

ce qui m'a d'ailleurs permis de me détacher progressivement et affectivement de cette maison. L'âge avançant, je me suis donnée pour objectif de réaliser la vente de la ferme au plus tard pour mes 70 ans. »

Chantal privilégie la vente de la totalité de la propriété auprès d'un acquéreur unique, pour maintenir et poursuivre le travail des maraîchers en place. Après plusieurs estimations (notaire, agences immobilières, Safer), la propriété est mise en vente à 350 000€. Chantal reçoit plusieurs propositions au prix demandé, mais cela implique de déloger les maraîchers en place. « Compte-tenu du travail accompli, entre la transformation des terres et la formidable vie qui avait repris sur cette ferme, je ne voulais surtout pas les mettre dehors » affirme Chantal.

Ces derniers sont intéressés, mais n'ont pas les ressources suffisantes pour se porter acquéreurs. Avec un collectif de citoyens, ils créent l'association Une ferme pour tous pour collecter de l'épargne solidaire et se positionner sur la vente. Ils font une première offre d'achat à 150 000€, soit le montant collecté par l'association naissante. « C'était quand même 60% en dessous de la valeur estimée de mon bien ! Finalement, après de longues discussions sur le prix avec la Safer et les maraîchers, j'ai décidé de baisser le prix de vente à une valeur de reprenabilité économique plutôt que de rester sur une valeur patrimoniale, en diminuant de 100 000 euros le prix de vente. » Après une nouvelle phase de collecte organisée par l'association pour rassembler le capital manquant (100 000€), l'acte de vente est finalement signé en mai 2019. « Aujourd'hui, je suis sereine, heureuse de ce que j'ai réussi » se satisfait Chantal.

« L'association Une ferme pour tous partage le même objectif que Terre de Liens, celui de préserver la vocation agricole des terres sur le long terme. Je continue de recevoir régulièrement des nouvelles de la vie de la ferme : les jardins sont magnifiques et de plus en plus de gens s'intéressent à l'AMAP ! »

Pour aller plus loin | www.unefermepourtous.com

« Après de longues discussions sur le prix avec la Safer et les maraîchers, j'ai décidé de baisser le prix de vente à une valeur de reprenabilité économique plutôt que de rester sur une valeur patrimoniale. »

Un peu de recul...

Facteurs de réussite :

- Une vente fixée à la valeur de reprenabilité économique et non à la valeur du marché foncier immobilier
- Une transmission en plusieurs étapes pour redonner à la ferme sa vocation agricole
- Un détachement affectif progressif quant à la propriété de ce bien familial

Difficultés rencontrées :

- L'éloignement avec le bien
- Le calendrier de vente et les différentes phases de négociation