Passeurs de terres



#3 Initiatives foncières citoyennes

Octobre 2021

Périmètre d'action



Etapes clés

2018: Assemblée Générale constitutive de la SCIC

2019: Obtention de l'agrément ESUS + première collecte pour la ferme des Roches (44)

2020: première acquisition (32 ha + 1500 m2 de bâti technique + 1 maison) et lancement de 4 autres collectes

2021: seconde acquisition de 12,5 ha sur la ferme de Launay (53)

∆ Les fondateur·rice·s

- Terre de Liens Pays de la Loire
- O CAB Pays de la Loire
- Fr CIVAM Pays de la Loire
- AFOCG 49/85
- Coordination régionale de la LPO Pays de la Loire

En Pays de la Loire, l'association territoriale Terre de Liens se dote d'un outil d'acquisition et de gestion du foncier et du bâti complémentaire à la Foncière et la Fondation Terre de Liens : la SCIC Passeurs de terres.

La naissance du projet et ses objectifs

La création de Passeurs de terres est le fruit de plusieurs années de réflexions au sein de l'association Terre de Liens Pays de la Loire et de ses partenaires territoriaux sur la possibilité de créer un outil complémentaire d'acquisition et de gestion de foncier et de bâti qui réponde au cahier des charges suivant :

- 1 Créer un outil capable de porter et de gérer des terres, du bâti agricole et du bâti d'habitation
- > La problématique de gestion du bâti (agricole et logement) sur les fermes et de son entretien est au cœur des questionnements de structures de portage foncier sur du long terme, comme la Foncière Terre de Liens ou Lurzaindia.



- 2 Intégrer les fermier·e·s coopérateur·rice·s dans la gouvernance de l'outil
- 3 Elaborer une méthode de calcul d'indemnité de sortie « juste » pour le a fermier e
- > notamment si le·a fermier·e a effectué des travaux augmentant la valeur du bien occupé
- 4 Associer toutes les parties prenantes du territoire au projet
- 5 Avoir un outil régional d'acquisition à activer en mobilisant son réseau associatif et citoyen local
 - > notamment face des situations dans lesquelles un ou des porteur·euse·s de projets sont en attente de terres faisant suite à un propriétaire-cédant·e; la priorité étant d'empêcher que ces terres ne partent à l'agrandissement d'exploitations.

→ SCIC, quésako ?

SCIC Une (Société Coopérative d'Intérêt Collectif) est une entreprise coopérative sous forme de SARL, SAS ou SA qui a pour objet « la production ou fourniture de biens et services d'intérêt collectif qui présentent un d'utilité caractère sociale »*

Voir le Guide de la propriété foncière agricole responsable

Elle peut associer toute personne physique ou morale à son projet



La réalisation d'alliances locales est essentielle pour Passeurs de terres qui souhaite avoir un lien permanent avec les territoires et les bénévoles dans les départements.



La SCIC est souvent choisie pour développer des projets de territoire au service de l'intérêt collectif

Voir fiche #1 SCIC Terres Citoyennes Albigeoises



Sa gouvernance est collégiale et répond au principe 1 personne = 1 voix

Une gouvernance multi-partenariale

La gouvernance associe Terre de Liens Pays de la Loire à des associations du réseau de l'agriculture paysanne (CAB, FR CIVAM, l'AFOCG 49/85,) et la coordination régionale de la LPO. Le président Bernard Jochaud explique qu' « il était évident de créer une coopérative afin d'associer toutes les parties prenantes au projet »

- (*) L'Assemblée Générale :
 - Décide des grandes orientations de la SCIC
 - Selon le principe 1 coopérateur·rice = 1 voix au sein de chacun des 6 collèges
- Le Conseil d'Administration :

 - (>) Est composé de 18 membres organisés en collèges

Collège 1 :

Terre de Liens Pays de la Loire (9 sièges)

Collège 2 :

Fermier-e-s coopérateur-rice-s (4 sièges)

Collège 3 :

Partenaires (associations / institutions) (2 sièges)

Collège 4:

Contributeur·rice·s solidaires (1 siège)

Collège 5 :

Producteur-rice-s de biens et services (1 siège)

Collège 6 :

Collectivités territoriales (1 siège)

L'association Terre de Liens Pays de la Loire dispose de 9 sièges au CA en tant que structure initiatrice du projet, dans une responsabilité de portage du foncier agricole (4 sièges d'administrateur·rice·s Terre de Liens et 5 sièges de bénévoles des 5 départements).

Les partenaires élus pour le premier mandat sont la CAB et la LPO. Seul un collège n'est pas encore représenté : celui des collectivités territoriales (aucune collectivité n'a encore pris de parts dans la SCIC).



🖔 Ce choix de gouvernance reflète 3 objectifs

- 1 Assurer une présence dans les territoires avec des membres dans chaque département
- 1 Intégrer pleinement les fermier · e · s coopérateur·rice·s à la prise de décision
- Garantir le maintien des valeurs fondatrices de Terre de Liens Pays de la Loire

Voir fiche #2 LURZAINDIA : les deux outils se ressemblent en associant les partenaires locaux et les paysan·ne·s dans leur gouvernance.

→ Les paysan·ne·s installé·e·s

Les Roches, Couëron (44)

- > 32 ha portés par la SCIC
- Elevage de vaches
 Jersiaises, transformation
 laitière

Bergers dans l'âme, Launay (53)

- > 13 ha portés
- > Elevage de brebis laitières, transformation fromagère

La Champenière, Drain (49)

- > 50 ha portés sur une ferme emblématique de la région
- Elevage de volailles, moutons, vaches allaitantes
 production de céréales, de crêpes et de galettes

Les Quatre Vents, Rablay-sur-Layon (49)

- > 18 ha portés
- > Elevage de volailles, vaches allaitantes, vaches laitières, distillation de plantes aromatiques et médicinales

Le Bois Olive, Bouaye (44)

- > 6,5 ha portés
- > Maraîchage très diversifié et fruits de verger

Plusieurs types de contractualisation possibles

○ Le Bail Rural Environnemental (BRE)

C'est le type de bail utilisé sur les terres agricoles mises à dispositions des fermier·e·s de la SCIC. C'est un bail rural qui inclut des clauses environnementales.

- **De Bail à Domaine Congéable (voir page 4)**
- () La convention des usages

Elle établit les rapports entre la SCIC et les paysan·ne·s. Cette convention intègre le sujet de la biodiversité dans les fermes ou encore la gestion des travaux sur le bâti.

Co-écrite par les administrateur·rice·s et les paysan·ne·s coopérateur·rice·s ce document sera signé par les parties prenantes du bail à domaine congéable, pour une recherche d'une responsabilité équilibrée entre propriétaire et locataire..

La SCIC porte une vision de la terre comme un bien commun **confié** aux paysan·ne·s le temps de leur activité. Cette confiance passe par un dialogue entre les détenteur·rice·s des terres et les usager·e·s agriculteur.rice.s.

Exemple avec Aline, bergère en Mayenne. Elle a signé un BRE avec Passeurs de terres sur 13 ha de terres et explique : « certaines clauses envisageables dans le bail rural environnemental me paraissaient inadaptées à mon système. Nous avons échangé avec les administrateurs de Passeurs de Terres pour éclaircir les détails compris dans le bail et y apporter des modifications et des précisions avant de le signer »

Des outils participatifs pour inclure les citoyen·ne·s

La SCIC a une portée régionale mais vise à impliquer les citoyen·ne·s au niveau local

(>) Les groupes d'accompagnement

- Ils sont constitués d'habitant·e·s et de paysan·ne·s loca·ux·les « plus à même d'apprécier la valeur des biens et de suivre des travaux que ceux situés à 50 km de la ferme »
- > En partageant les expériences et points de blocages expérimentés sur un territoire partagé, ces groupes permettent aux fermier·e·s d'activer des leviers pour pallier des difficultés et améliorer leurs pratiques. Les paysan·ne·s locataires de Passeurs de terres ont des référent·e·s loca·ux·les et accessibles en cas de problème ou d'évolution du projet.

Dialogue Permanent pour la Nature (DPN)

> Inspiré du modèle Nature et Progrès, le DPN est un système participatif conçu par la LPO, proposé à toute ferme volontaire, qui implique paysan·ne·s, naturalistes et habitant·e·s d'un territoire dans un dialogue sur la biodiversité sauvage dans les fermes du réseau « Paysans de Nature ». Le DPN inclut une visite de ferme participative et une restitution collective nommée Commission de Progrès Biodiversité.



Pourquoi ce bail?

« la SCIC n'a pas vocation à gérer le bâti. Nous n'en avons pas les compétences et c'est bien pour cela que l'on propose le bail à domaine congéable, qui s'aligne avec les valeurs d'autonomie que nous souhaitons pour les fermiers » Bernard Jochaud, président de la SCIC

Préserver l'unité des fermes

Selon les membres de la SCIC Passeurs de terres, la préservation de l'activité paysanne nécessite de préserver une unité entre terres, bâtis agricoles et bâti d'habitation

La coopérative souhaite maintenir des fermes du territoire et les transmettre par fermage, dans des conditions respectueuses de toutes les parties prenantes.

Le bail à domaine congéable

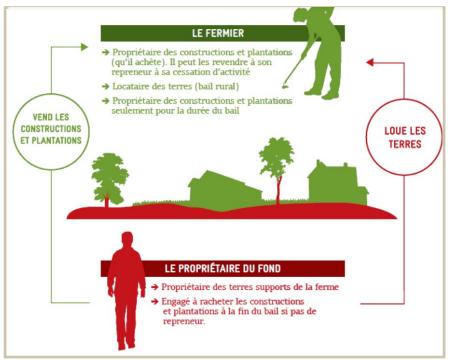
Ce bail ancien, utilisé anciennement en Bretagne, est l'outil choisi par la SCIC Passeurs de Terres pour répondre à la problématique de la gestion du bâti agricole et non agricole sur les fermes.

Il différencie la tenure des édifices et superfices.

Tenure : c'est le sol. En pratique : le foncier et les arbres (dans le cadre d'un verger par exemple)

Édifices et superfices : ce qui est porté par le sol. En pratique : bâtiments (logements et locaux d'exploitation), fosses et talus, puits... ou encore les plantations pérennes comme les haies.

- La coopérative est propriétaire de la tenure
- Le preneur est locataire de la tenure et propriétaire des édifices et superfices sur la durée du bail.



Fonctionnement du bail à domaine congéable [Source : Passeurs de Terres]

O Lorsque le preneur signe le bail à domaine congéable :

Il achète le bien à une valeur d'usage estimée à l'entrée du bail. Cette valeur sera réévaluée à sa sortie pour prendre compte des éventuelles améliorations ou dégradations.



Quand le preneur met fin à son bail, il perd son droit de propriété; le futur preneur rachète au cédant la valeur d'usage des biens.



Si aucun preneur du bail à domaine congéable n'est identifié pour la reprise, la coopérative s'engage à racheter au paysan cédant cette valeur d'usage et devient ainsi propriétaire des édifices et superfices

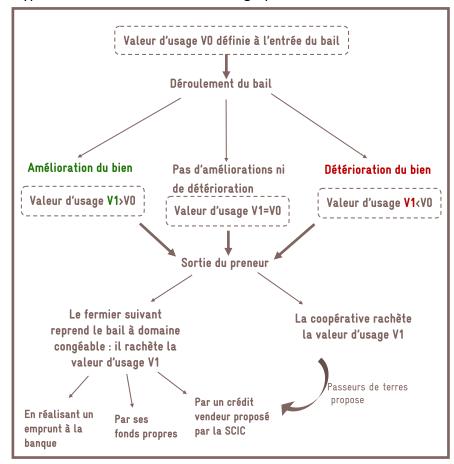
Voir le schéma de fonctionnement p.5

Des états des lieux seront réalisés à l'entrée et la sortie de chaque locataire du bail à domaine congéable. Ces états des lieux nécessitent d'avoir une capacité d'expertise couplée à des références fiables et partagées

Pour la SCIC Passeurs de terres, la méthode utilisée lors de ces états des lieux est encore en cours de rédaction. Cette évaluation sera collective, et impliquera les groupes d'accompagnement locaux, des administrateurs de la SCIC et le preneur du bail.

Le bail à domaine congéable est encore à l'état de projet, aucun de ces baux n'a encore été signé en 2021.

La signature nécessite la présence d'un notaire spécialisé, ce qui ralentit les démarches. Le preneur du bail à domaine congéable est propriétaire du bâti. Il peut ainsi réaliser des modifications sur les édifices, à sa charge. Cependant, lors de la réalisation de ces travaux, le preneur doit en informer le propriétaire de la tenure (Passeurs de terres), les types de travaux autorisés étant régis par le code rural.



Déroulement du bail à domaine congéable

La valeur d'usage pour transmettre du bâti

- > La valeur d'usage est une valeur attribuée à l'utilisation du bien.
- Elle permet surtout au fermier locataire du bail à domaine congéable d'envisager retrouver une valorisation équitable de son investissement dans la rénovation ou l'amélioration des bâtiments occupés. La valeur d'usage de sortie est évaluée en comparant l'état des lieux à l'entrée et l'état des lieux à la sortie. Les locataires sont ainsi encouragés à investir sans crainte de le faire en pure perte.
- Dans le bail rural classique, la valeur d'une amélioration est systématiquement dévaluée d'un amortissement forfaitaire de 6% par an, avec le risque d'une indemnité au sortant égale à zéro au moment du départ.
- > Le calcul de la valeur d'usage est une méthode utilisée par la Société Civile des Terres du Larzac pour favoriser la rénovation des bâtiments du causse ou la construction de bâtiments de travail adaptés pour les éleveurs. Cette méthode est efficace : elle a déjà permis 10 transmissions suite à des départs en retraite.
- > Pour aller plus loin lire « la valeur d'usage comme outil de transmissibilité des bâtiments » page 50 du recueil « Des idées pour transmettre sa ferme » publication du réseau InPACT disponible sur le centre de ressources TDL.

→ Les chiffres en 2021

- 271 Coopérateur·rice·s
- 599 500 € collectés
- 5 fermes (2 acquises, 3 en cours d'acquisition)

🕣 Les souscriptions

Le capital est abondé par la souscription de parts sociales d'une valeur de 100€ défiscalisables, cessibles et remboursables sous condition d'être conservées au minimum 5 ans.

La SCIC bénéficie de l'expertise et du réseau de Terre de Liens ce qui lui permet de mobiliser efficacement des fonds lorsqu'un projet est porté.

→ Le frein du bénévolat

Le travail est exclusivement bénévole et les tâches réalisées par les membres sont nombreuses (rédaction des baux, veille foncière, campagnes de souscriptions, action de communication...)

Les administrateur·rice·s de la SCIC sont en cours de recrutement d'un·e coordinateur·rice et de mise en place d'un comité opérationnel dans une optique d'évolution du modèle économique.

www.passeursdeterres.org

Une vision pour « faire commun », plusieurs outils

La coopérative vient compléter la « boîte à outils » de l'association territoriale Terre de Liens Pays de la Loire lorsque cette dernière décide d'accompagner un projet d'acquisition collective au profit d'un·e futur·e paysan·ne.

Le choix entre un portage par la Foncière Terre de Liens, la création d'une SCI ou GFA ou la SCIC est fait par toutes les parties prenantes pour coller au projet. « Le montage de la SCIC Passeurs de Terres, avec la convention des usages et le bail à domaine congéable est très impliquant pour le fermier » selon Liliane Piot, une administratrice.

Ierre de Liens / Passeurs de terres, quelles limites ?

« On s'est heurtés à trouver la limite entre TDL et Passeurs de Terres » explique une administratrice, « quelles tâches relèvent de la SCIC et quelles tâches relèvent de la charge de l'association territoriale Terre de Liens ? » .

Concrètement, « à quel moment s'arrête l'action bénévole de Terre de Liens sur des projets portés par Passeurs de Terres ? au moment où le conseil d'administration de la SCIC prend la décision d'acheter ? quand l'acte d'achat est signé ? »

Entre ces deux moments, il y a la collecte qui demande une forte mobilisation de ressources humaines... C'est un des points qu'il reste à éclaircir pour la coopérative.

Les perspectives de la coopérative 2021 - 2022

- Délimiter les rôles entre Terre de Liens et Passeurs de Terres dans le parcours d'acquisition des fermes et leur gestion
- Ochanger d'échelle en professionnalisant la coopérative, assurer la pérennité de son modèle économique. La SCIC embauchera prochainement un·e coordinateur·rice.
- Augmenter la visibilité et répondre aux sollicitations sur la région
- Intégrer les collectivités locales au projet

Notre Analyse: La SCIC Passeurs de terres cherche à innover en dotant l'association Terre de Liens Pays de la Loire d'un outil répondant aux problématiques du bâti agricole et d'habitation sur les fermes. Réel engagement de la coopérative, elle implique pleinement les fermier-e-s dans la gouvernance et développe des méthodes pour intégrer les citoyen-ne-s dans la vie et la protection de leur territoire. Le choix de l'expérimentation du bail à domaine congéable semble très lié à l'ancrage et aux spécificités régionales de l'initiative et à une implication associative, paysanne et citoyenne forte. La réflexion portée par Passeurs de terres pour favoriser la transmissibilité du bâti agricole en dépassant le clivage traditionnel propriétaire / locataire fait écho à celle d'autres collectifs qui cherchent des solutions juridiques pour créer des communs pérennes.