

# Instruire un projet



Auvergne

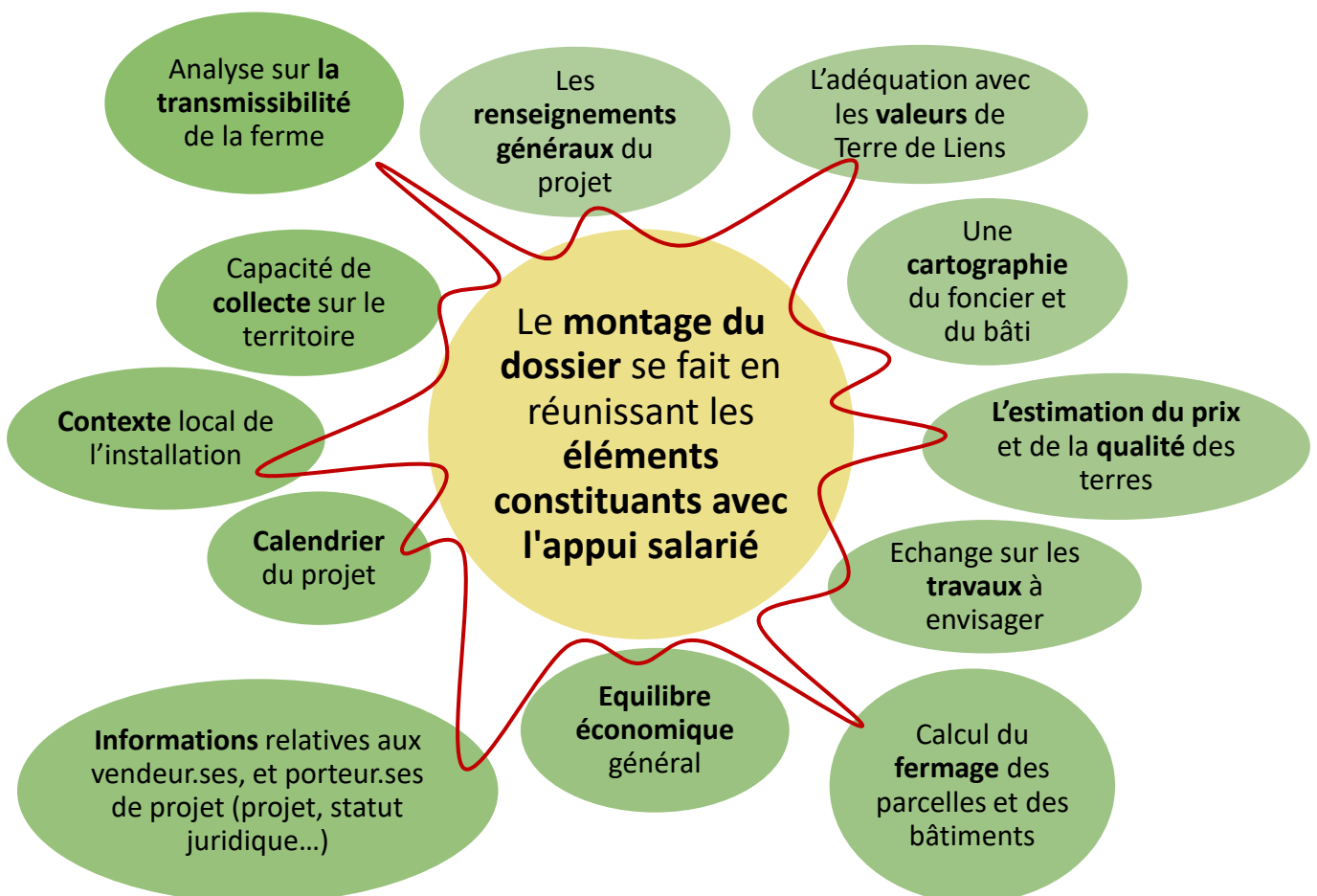
## Qu'est-ce qu'une instruction de projet ?

Lorsqu'un projet d'installation arrive en **Commission de suivi des projets** (CSP), les conditions pour que le projet puisse arriver à une acquisition sont discutées entre les membres de la commission. A ce stade, l'évaluation des motivations de la sollicitation Terre de Liens a été faite et les informations relatives au projet sont déjà réunies.

Avant l'acquisition d'une ferme Terre de Liens en Auvergne, il faut que la CSP étudie le projet en prêtant **attention** à différents **critères** afin de pouvoir envoyer la **demande d'acquisition en comité d'engagement (CE) national** qui pourra valider l'acquisition (*car : l'association territoriale (AT) dans laquelle vous êtes bénévole n'achète pas les fermes. C'est la Foncière (ou la Fondation) Terre de Liens qui achète et qui en est propriétaire. En outre c'est ce comité qui est décisionnaire pour valider le processus d'acquisition*).

L'**instruction de projet** est la phase qui consiste à rassembler tous les éléments permettant **d'apprécier la pertinence et la faisabilité du projet d'installation** avant de la soumettre à l'examen et la décision du comité d'engagement Foncière/Fondation national.

## Quels sont les éléments présents dans le montage du dossier d'instruction ?



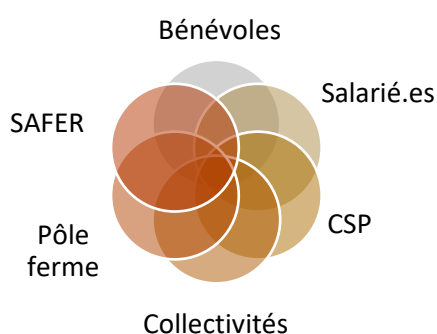
## Quel rôle pour les bénévoles instructeur·rice ?

**Leur rôle est d'instruire le projet avec l'appui de la personne salariée.**

Les **bénévoles instructeur·rices** qui s'engagent dans le montage du dossier d'instruction doivent être en binôme par projet. Il est préférable d'avoir suivi des formations sur l'instruction de projet avant de se lancer. Terre de Liens Auvergne – Rhône Alpes (AURA) anime une formation « **Instruire un projet d'acquisition** » et le Pôle ferme de la foncière propose également une **formation « Instruire des projets d'acquisition par Terre de Liens »**.

La phase d'instruction a pour but d'appréhender la propriété dans son ensemble : structure d'exploitation comprenant le bâti et le non bâti, environnement, faisabilité économique du projet en lien avec le lieu.

## Qui sont les acteur·rices lors de cette phase d'instruction ?



- Cette phase de montage du dossier d'instruction est **réalisée par les bénévoles référent·es** instructeur·rices du projet, en lien avec la **salariée**. Ils et elles sont au contact avec des membres de la **CSP** pour tous conseil avisé.
- En cas de besoin, le **Pôle Ferme** commun à la Foncière et à la Fondation est mobilisé pour guider l'AT tout au long du projet. Des échanges se font avant le passage en CE et notamment sur le calcul de fermage et le compte d'exploitation prévisionnel (CEP)\*. Il intervient aussi en présence de bâti sur la ferme pour évaluer son état. C'est lui qui rédige le bail rural environnemental (BRE).
- Les acteur·rices externes à Terre de Liens sont également mobilisé·es : la **SAFER** pour l'estimation du prix de la ferme (bâti, terres), et pour les modalités d'attributions du bien après l'appel à candidature, les **collectivités locales** comme des associations, AMAP, Biocoop pour le lien au territoire...

## Les règles d'organisation pour le fonctionnement du groupe d'instruction

Le groupe qui suit l'acquisition d'une ferme s'engage pour un temps plus ou moins long. Chacun et chacune ont des fonctionnements différents concernant l'échange d'informations, la prévision de réunion en visu, l'avancée du montage de l'instruction. Il est donc important de **définir les règles de fonctionnement internes** au groupe porteur·ses de projet /bénévoles/salariée/cédant·e pour en assurer un bon fonctionnement dans le temps.

**Exemple d'organisation** : Sur le projet d'acquisition d'une ferme dans le Cantal, le groupe projet est constitué de la cédante, du porteur de projet, quelques agriculteurs locaux, une administratrice et un bénévole Terre de Liens qui soutiennent toutes et tous le projet d'installation. Ce groupe organise leur fonctionnement avec la création d'une mailing-list pour se partager les informations. Un membre du groupe a notifié sa disponibilité uniquement par téléphone et pour des questions techniques. A la fin de chaque réunion, les objectifs d'avancement sont fixés pour la prochaine réunion.

## Quelle chronologie pour une acquisition Terre de Liens ?



2 mois\*

### Phase 1 : Etude pour acquisition

#### Quoi ?

Bénévoles

Salarié·e

Commission de suivi des projets (CSP)

- Etude du projet agricole et adéquation aux valeurs TdL
- Appréciation de la motivation des cédant·es et de la cohérence des candidat·es
- Analyse de l'opportunité foncière
- Discussion sur le prix du bien (estimation par la Safer)
- Organisation de rencontres cédant·es, candidat·es et bénévoles
- Présentation du projet au Pôle ferme (PF), échanges réguliers
- Identification des points à travailler

3-12 mois\*

### Phase 3 : Mise à bail et acquisition

#### Quoi ?

Pôle ferme

Bénévoles

Salarié·e

Notaire

- Préparation à la mise à bail (choix des clauses environnementales, type de bail, chasse...)
- Appel à candidature par la SAFER
- Préparation des actes par le ou la notaire, ventes-achats et bail par le Pôle ferme
- Signature de acte entre les vendeur·ses, la Fondation ou la Foncière
- Signature du bail entre la Foncière ou la Fondation et le ou les fermier·es
- Signature charte fermier·es TdL Auvergne
- Etat des lieux entrant des terres et du bâti

6-12 mois\*

### Phase 2 : Instruction

#### Quoi ?

Bénévoles

Salarié·e

CSP

Pôle ferme

Comité engagement

- Présentation détaillée du projet (fait par le ou la porteur·se de projet)
- Préparation dossier d'instruction
- Elaboration du compte d'exploitation prévisionnel (CEP) par le pôle ferme
- Inscription en comité d'engagement (CE)
- Finalisation dossier d'instruction
- Présentation en CSP de TdL Auvergne
- Transmission du dossier au pôle ferme 1 mois avant la date du CE (minimum)
- Passage en CE pouvant aboutir sur un refus, ajournement avec des conditions à lever (qui nécessiteront un nouveau passage en CE) ou validation

années

### Phase 5 : Suivi de la ferme

#### Quoi ?

Pôle ferme

Bénévoles référent·e ferme

Salarié·e

- Rencontre a minima annuelle entre l'association et la ferme
- Echange régulier Pôle ferme et association pour gestion locative / patrimoniale
- Etat des lieux sortant en cas de départ du fermier·e
- Recherche de candidat·e et nouvelle mise à bail

\*à titre indicatif

## Avant de se lancer : quelques questions à se poser...

Pourquoi je le fais ?

A quelles conditions je peux être satisfait·e de ce que j'ai fait ?

Qu'est ce qui est important pour moi dans le fait de réaliser cette instruction ?



## ... et à poser avec la ou les personnes impliquées dans l'installation...

Quels sont les moyens à mettre en œuvre pour réaliser nos objectifs ?

Que voulons-nous réaliser ensemble ?



Quels sont les résultats attendus ?

Quelles sont les responsabilités de chacun·e ?

### Question pratique

Chaque bénévole peut, s'il ou elle le souhaite, demander le **remboursement de ses frais de déplacements** lorsqu'il ou elle mène des actions pour faire vivre le projet de l'association. Les bénévoles peuvent donc demander le remboursement des trajets en lien avec le projet. Il est également **possible de faire un abandon de ces frais** au profit de l'association.



Le suivi du temps passé sur les projets est valorisé dans les comptes de l'association, vous pouvez le renseigner sur [Bénévalibre](#). Jean-François Gaffard, administrateur chez Terre de Liens Auvergne, est l'interlocuteur pour vos questions à ce sujet.

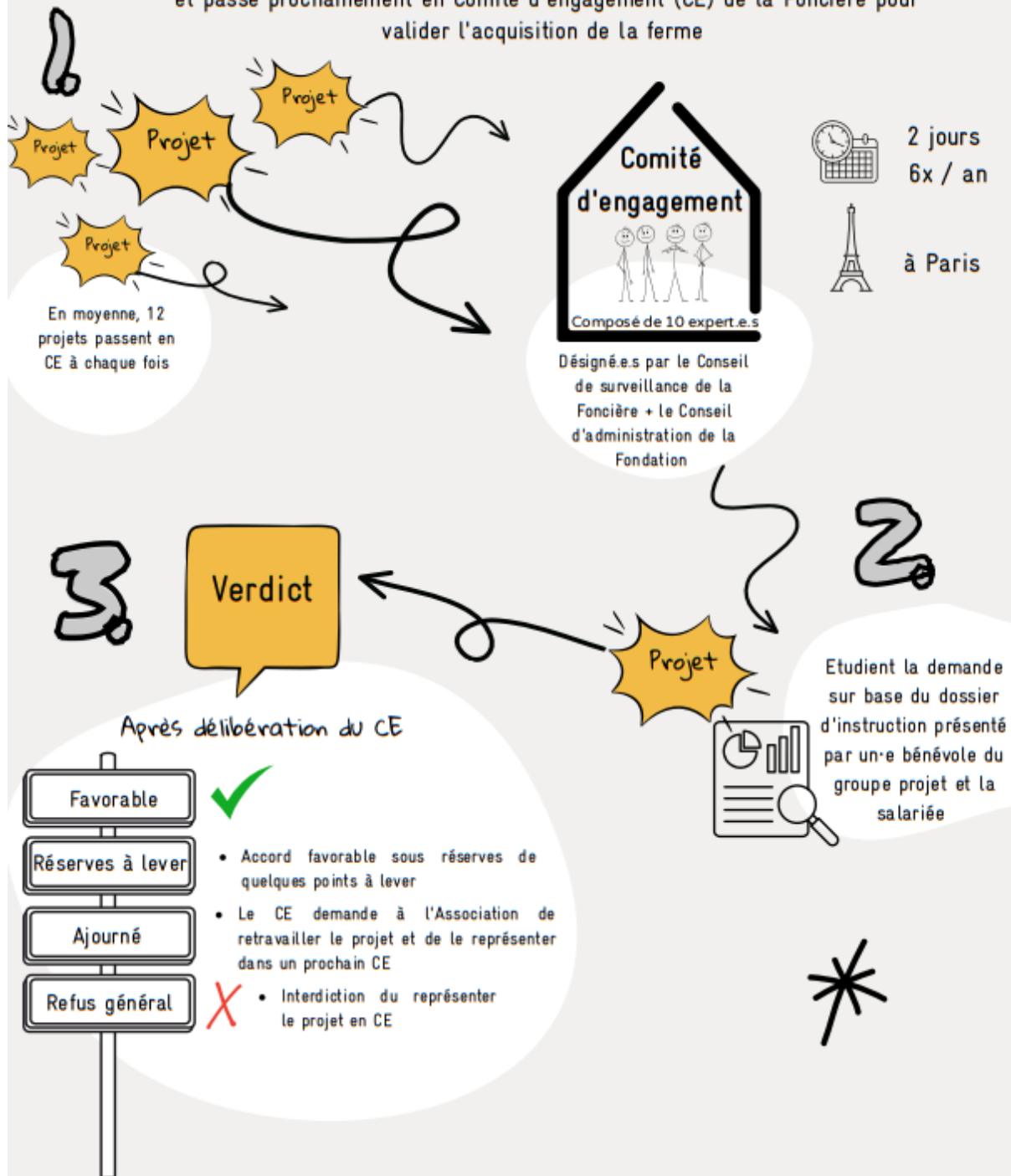
### Comment fonctionne le Comité d'engagement (CE) national Terre de Liens ?

Le **Comité d'engagement** est composé d'un collectif de **10 expert-es** désigné-es d'une part par le **Conseil de surveillance de la Foncière** sur proposition du commandité (la SARL Terre de Liens Gestion), et d'autre part par le **Conseil d'administration** de la Fondation. Il étudie et donne un avis consultatif obligatoire pour tout projet d'acquisition.

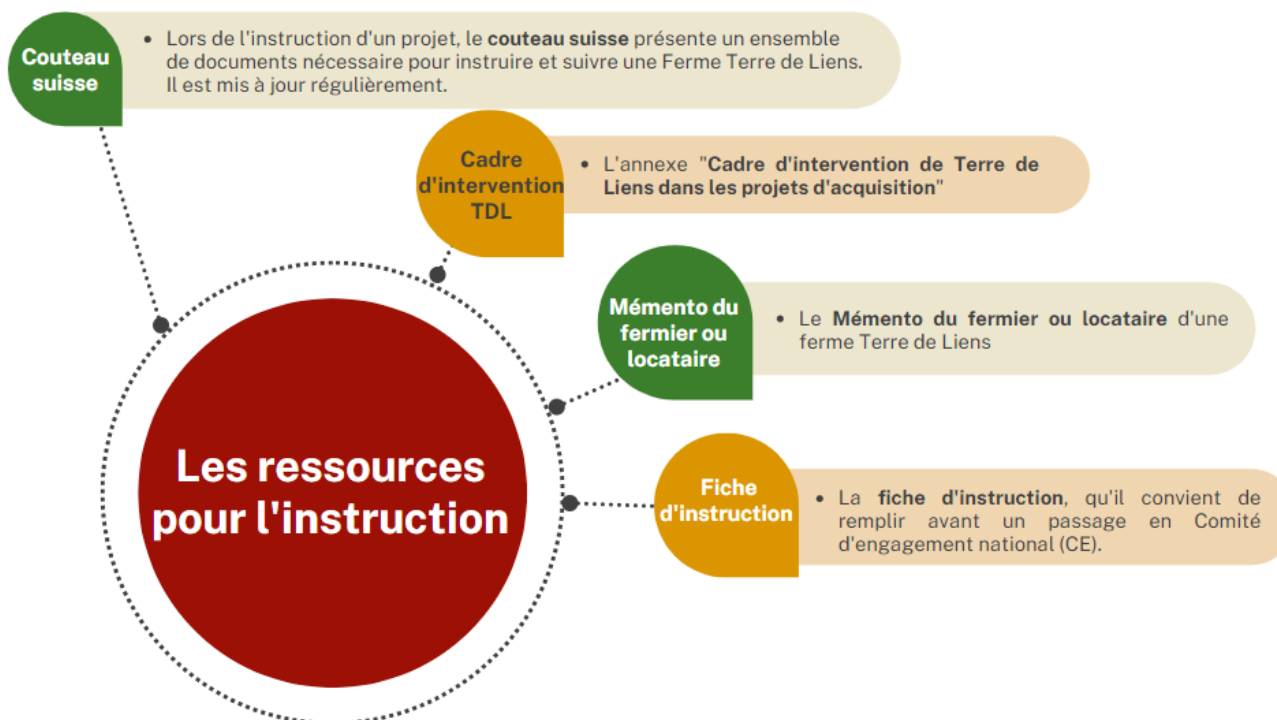
Le CE se réunit **6 fois par an** et dure 2 jours. Il se déroule le plus souvent à Paris. Il examine en moyenne 12 projets à chaque fois et ne donne qu'un **avis** : favorable, favorable avec réserves à lever, ajourné ou refusé. C'est la SARL de la Foncière, ou le CA de la Fondation qui valide l'acquisition sur l'avis du CE. Lorsqu'un projet présente un **refus général**, il n'a plus le droit de se présenter en CE. En revanche il a la possibilité de solliciter la SARL gestion de la Foncière en cas de désaccord sur le refus ou certaines réserves à lever. *(Schéma explicatif ci-après)*

# Passage en Comité d'engagement

Le projet d'acquisition a été étudié en Commission de suivi des projets (CSP) et passe prochainement en Comité d'engagement (CE) de la Foncière pour valider l'acquisition de la ferme



## Les ressources clés



➤ Cliquez sur l'image pour accéder aux ressources !

## Et après l'acquisition ?

Une fois que la ferme est acquise, que les porteur·ses de projet se sont installé·es, les bénévoles peuvent être **référent·es de la ferme** pour la suivre dans le temps et être **l'interface** entre l'association territoriale Terre de Liens et les fermier·es.

Voici un lien vers la fiche [« Etre référent·e ferme »](#).



### Contact

**Claire FARACO**, salariée de l'association Terre de Liens Auvergne  
[c.faraco@terredeliens.org](mailto:c.faraco@terredeliens.org)

**Jean-François GAFFARD**, administrateur de l'association Terre de Lien Auvergne  
[jean-francois.gaffard@laposte.net](mailto:jean-francois.gaffard@laposte.net)

\* Le **Compte d'exploitation prévisionnel** (CEP) est un outil interne à Terre de Liens qui permet d'estimer l'amortissement du bien dans la durée. Il est réalisé par le Pôle fermes sur la base des informations collectées lors de l'instruction.