Accueil d'un·e cédant·e -
Entretien

Vous prévoyez de rencontrer un·e cédant·e. Voici une liste non exhaustive des principaux sujets à aborder lorsque vous vous entretenez avec un·e cédant·e. Celle-ci est un aide-mémoire, pas un interrogatoire, qui permet de vous aider dans la discussion et de ne pas oublier certains points à aborder. Les informations recueillies pourront par la suite être partagées en groupe local et en Commission de suivi des projets (CSP).

La deuxième partie de la fiche est une aide pour présenter le Mouvement Terre de Liens et les principales possibilités d'intervention de l'association Terre de Liens Auvergne.

IMPORTANT : Vous devez définir vos limites, vos modalités de communication et votre disponibilité au démarrage de la prise de contact afin de cadrer les échanges. *Exemple : je suis bénévole chez Terre de Liens et j'accueille les cédants et porteurs de projet à l'installation dans l'Allier. Je pourrai vous communiquer des informations sur les fermes en activité sur le territoire que vous prospectez et vous présenter Terre de Liens et les modalités d'acquisition des fermes. J'ai une activité professionnelle à côté, je suis disponible par mail et il me faut parfois quelques jours pour répondre.*

Il est préférable de commencer par laisser les cédant·es se présenter, parcours, historique de la ferme, vision de l'agriculture etc.

Informations	Sujets à aborder	Notes
Date de la rencontre : **Bénévoles présent.es :**		
Motivation de la sollicitation à TdL	**Par quel biais connaissez-vous Terre de Liens ?** **Depuis quand vous y êtes-vous intéressé ?**	
Identité	Prénom(s) NOM(S) Age Adresse Email Téléphone	

Type de cédant·es	Agriculteur·rice en activité Agriculteur·rice en projet de transmission Particulier non-agriculture Collectivité Collectif de citoyen·nes	
Exploitation	Bref historique de l'exploitation Origine du bien, familiale ? Statut de l'exploitation Productions Propriété/fermage Commercialisation Autres activités ? AB ou non	
Engagement/valeurs	Motivation de la cession	
Les questions qui se posent	Si transmission familiale, est-ce que tous les indivisaires sont ok pour vendre ? S'agit-il d'une transmission partielle, intégrale, autres ? Surface à transmettre ? (Libre ou occupée) Type de terrains ? Bâti agricole ? Dans la transmission ? Où en est la transmission ? Quel type de transmission ? Apport en capital durant l'activité sur la ferme ? Installation en DJA ? Vision future ? Quelle situation financière ? Principales préoccupations ?	

Etat d'avancement du projet et calendrier	Quelles démarches déjà entreprises ? (Rencontres organismes MSA, Chambre d'agriculture, SAFER rencontre de PP) A quelle échéance souhaitez-vous transmettre ? (Contraintes) Y-a-t-il déjà un prix de vente/location fixé pour les terres, le bâti ? Evaluation du prix réalisée ? Des freins à la transmission rencontrés ?	
Modalités de transmission	Quels types d'installation pour la ferme ? Quels modes de conduite de l'exploitation souhaitable ? Comment la famille, le voisinage, les agriculteur.rices du secteur perçoivent la transmission ?	
Conseil ressources	⇨ **Lien vers la Charte TDL** ⇨ **Publier une annonce sur Objectif Terres**	**Comment adhérer à TDL ? => en ligne ou par courrier à envoyer à Claire Dionnet (c.dionnet@terredeliens.org)**
Conclusion	Suites à donner côté cédant·es Suites à donner côté Terre de Liens	**Prochain rendez-vous ?**

===== Présenter Terre de Liens lors d'un 1er Rendez-vous =====

- **Le Mouvement Terre de Liens**

C'est un **mouvement** national, citoyen qui se mobilise pour sauvegarder les terres agricoles en proposant de changer notre rapport à la propriété foncière. Les actions menées sont ancrées dans l'éducation populaire et vise à la préservation des terres agricoles sur le très long terme. Pour faciliter l'accès au foncier pour les paysan·nes pratiquant l'agriculture biologique, le mouvement comprend une structure d'investissement solidaire : la Foncière Terre de Liens, une Fondation reconnu d'utilité publique et une Fédération qui fédère les 19 associations territoriales. La **Foncière achète** les fermes afin de garantir son utilisation agricole sur le long terme. La **Fondation**, elle recueille des **dons (monétaires, fermes) et des legs**. Toutes deux **louent** ses fermes aux fermier·ères Terre de Liens. L'accompagnement vers un portage foncier par la Foncière ou la Fondation peut débuter lorsque vous avez trouvé une ferme adaptée à votre projet ou des repreneur·ses pour votre exploitation.

- **L'accompagnement des installations par Terre de Liens Auvergne**

En Auvergne, lorsqu'un·e porteur·se de projet nous contacte, nous lui conseillons de s'inscrire sur Objectif Terres pour démarrer/compléter ses recherches de foncier. On peut agir plus activement **lorsqu'ils et elles ont trouvé une ferme correspondant à leur projet**. En tant que bénévole et afin de faire étudier un projet d'acquisition de ferme par l'association, il est nécessaire de prendre connaissance du projet détaillé avec la personne. Ensuite le projet sera étudié par une commission spécialisée composée de bénévoles des quatre départements. A ce stade nous allons voir si ce projet d'installation peut rentrer dans les **conditions** d'achat d'une ferme Terre de Liens. Pour arriver à l'acquisition, il faut remplir ce qu'on appelle un **dossier d'instruction** avec des renseignements plus approfondis sur le projet pour ensuite pouvoir le présenter en **Comité d'engagement national** de la Foncière/Fondation qui validera ou non l'acquisition. Lors de l'instruction, Terre de Liens agit avec les acteurs du territoire et sollicite notamment la SAFER pour l'estimation des terres et du bâti.

- ⇨ Une acquisition par Terre de Liens est une possibilité d'accès au foncier mais ce n'est pas la seule. D'autres possibilités d'accès au foncier sont possibles en direct via un·e **propriétaire privé·e** ou auprès des **collectivités territoriales.** Terre de Liens va intervenir lorsqu'il s'agit d'une acquisition collective, citoyenne et solidaire inscrite sur le long terme (non-revente du foncier). Avec Terre de Liens, la personne qui s'installe ne pourra jamais devenir propriétaire de son foncier.
- ⇨ Pour bien réfléchir à la structure juridique qui correspond au projet d'installation voici un ***Tableau récapitulatif*** des pistes envisageables.

- **Les critères de sélection pour une acquisition Terre de Liens**

- Acquisition de propriétés immobilières, **pas d'achat de parts sociales**
- Pour développer une **production agricole nourricière**
- Cultiver en agriculture **biologique** avec un **bail rural environnemental** (BRE)
- Le porteur·se de projet sera **locataire** sur les parcelles Terre de Liens, **sécurisé par son bail rural** de 9 ans **reconductible** tout au long de sa carrière agricole (code rural)
- Le projet d'installation doit **être mûri, construit** et en **cohérence** avec le bien proposé, avec un ancrage du projet sur le **territoire**. Il est doté d'un prévisionnel économique qui peut être élaboré avec des structures d'accompagnement (Addear, Afocg, Chambre d'agriculture, Centre de gestion CER …)
- Un ou des porteur·ses de projet est en **capacité (humaine, technique et économique)** de réaliser le projet

- **Délais pour une acquisition Terre de Liens**

  Une vente avec Terre de Liens est plus longue qu'une vente se faisant de gré à gré. Cela dépend de la maturité du projet de transmission comme du projet d'installation. L'engagement de Terre de Liens sur le très long terme en tant que propriétaire impose de travailler le projet dans toutes ses dimensions avec un grand nombre d'interlocuteurs. Depuis les premiers échanges jusqu'à l'acquisition et la mise à bail effective, cela prend du temps. Une sollicitation en urgence ne peut pas aboutir, ou alors en trouvant des solutions de portage foncier temporaire.

- **Après l'acquisition**

Terre de Liens s'engage sur le très long terme sur le suivi de la ferme avec des bénévoles référent·es ferme pour accompagner le.s fermier·ères et faciliter les liens avec les citoyen·nes du territoire. (Visite de ferme, chantiers participatifs…)

Lorsque le ou la fermier·ère souhaite partir, les référent·es ferme accompagnent la recherche de repreneur·ses pour assurer la conduite en AB sur le très long terme.

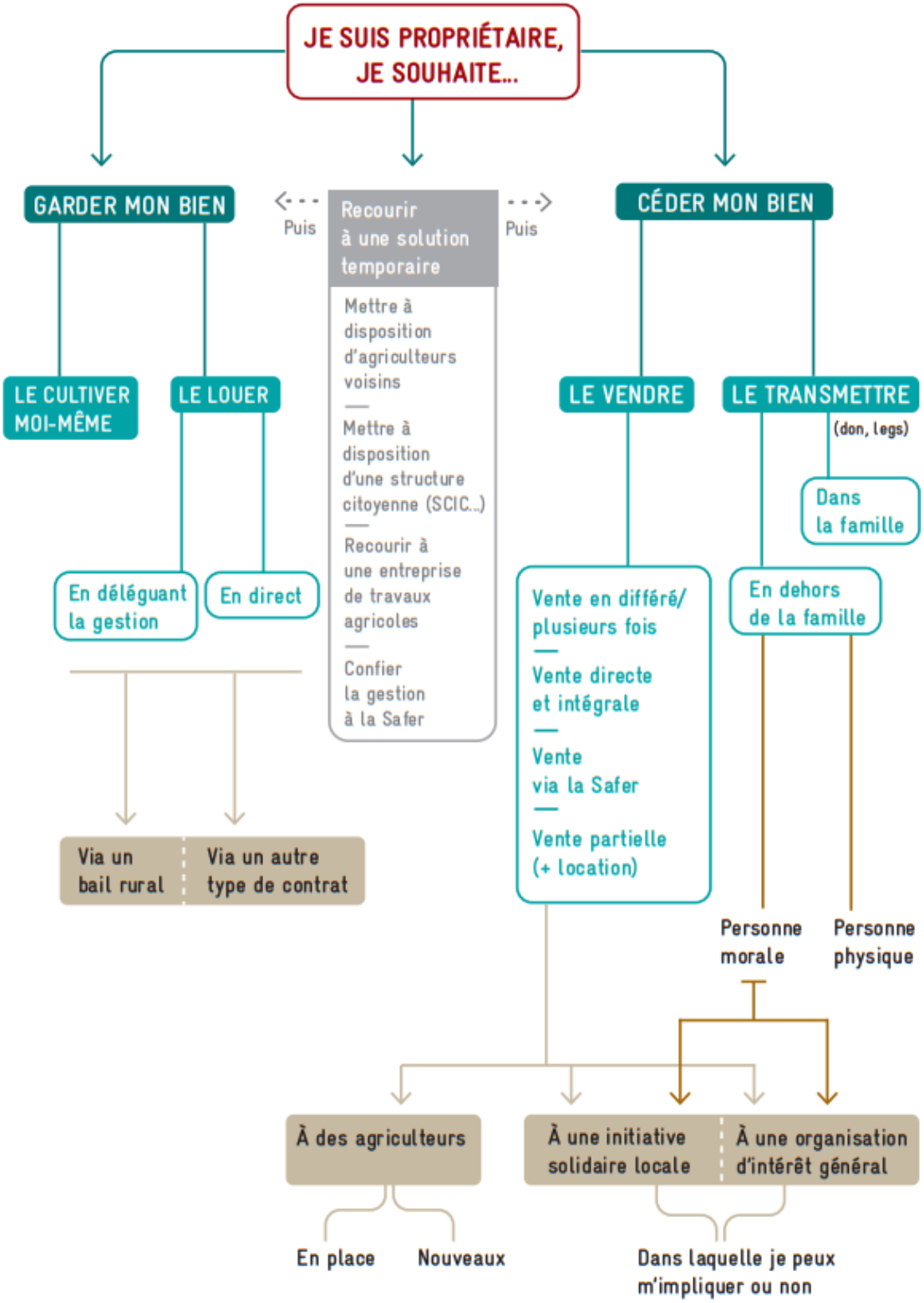
Vivement conseillé : Prendre connaissance du « guide de la propriété foncière responsable » disponible sur le centre de ressources Terre de Liens. Lors d'un échange avec un·e cédant·e, il est important d'avoir des repères essentiels pour échanger, dans ce guide vous trouverez des informations concernant les problématiques et enjeux liés à la transmission ainsi que des informations sur les acteurs clefs de la transmission.

Quelques parties du guide de la propriété foncière responsable :

- Partie 3 « **orienter l'avenir d'un bien agricole** » (p54) qui questionne les motivations, les besoins, les droits, les obligations des propriétaires et aide à discriminer les scénarios possibles pour l'avenir du bien
  - Page 61 « **Articuler envies, besoins personnels, engagements familiaux et opportunités** », permet de donner des orientations de discussion afin de mieux questionner ses besoins financiers, ses contraintes temporels, matériels et géographiques et ses envies concernant l'avenir agricole et environnemental du bien. (*Utile à lire avant un entretien cédants pour ne pas passer à côté des informations essentielles*)
- Partie 4 « **Louer un bien agricole** » (p. 74), qui explore les différents contrats possibles pour un·e propriétaire qui souhaite garder son bien sans l'exploiter par lui-même, et les implications de chaque option pour la ou le propriétaire et pour l'agriculteur·rice.
- Partie 5 « **Vendre pour favoriser des installations et l'agriculture biologique** » (p. 111)

Sur **le centre de ressources** de Terre de Liens, un dossier consacré à **l'accompagnement des cédant·es et des propriétaires est accessible lorsque vous disposez d'un espace membre.**

ARBRE À DÉCISIONS



Les points de vigilance pour une acquisition Terre de Liens

Certains **critères/souhaits**, des vendeur·ses et/ou des porteur·ses de projet, **excluront** d'emblée une partie des options possibles pour le devenir de la propriété de la ferme.

Le calendrier pour la vente/l'installation	• Si la vente doit être réalisée dans un délai inférieur à 1 an	X
Le bien à acquérir	• Si la valeur du bien paraît surestimée au regard des références locales • Si c'est un achat non immobilier (achat de parts sociales) • Si le bâti nécessite des travaux importants nécessitant une coordination d'artisans • Si la surface à acheter par TdL ne permet pas l'installation d'un projet agricole viable et vivable, et qu'elle ne fait pas l'objet d'une entité transmissible par la suite	X
Le projet agricole : nourricier ? bio ?	• Si le projet n'est pas majoritairement en production nourricière • Si le projet n'est pas certifié en agriculture biologique • Si les porteur·ses de projet n'adhèrent pas à la charte de TdL	X
Les cédant·es/porteur·ses de projet	• Si les porteur·ses de projet ne veulent pas être locataires • Si aucune des personnes repreneuses n'a la capacité (humaine, technique et économique) de réaliser le projet • Si les cédant·es ne sont pas d'accord pour un partenariat éventuel avec la SAFER • Si la relation porteur·se de projet/cédant·e semble conflictuelle et/ou en désaccord	X
L'implication citoyenne dans la gestion du patrimoine de la ferme	• S'il n'y a pas au minima un binôme de bénévole autour du projet pour gérer le montage du dossier d'instruction • S'il n'y a pas assez d'implication citoyenne pour effectuer la collecte • S'il n'y a pas de bénévoles pour effectuer le suivi post-acquisition de la ferme	X

Contact

Claire FARACO, salariée de l'association
Terre de Liens Auvergne
c.faraco@terredeliens.org

Date de publication : Septembre 2022
Judith Bureau du Colombier

Mise à jour Mars 2023
Claire Faraco