

CADRE D'INTERVENTION DE TERRE DE LIENS DANS LES PROJETS D'ACQUISITIONS

1. ACHAT DE FONCIER ET BÂTI AGRI-RURAL OU PÉRIURBAIN

Terre de Liens se positionne en acquéreur de propriétés immobilières et n'est pas gestionnaire de biens appartenant à d'autres. A ce titre Terre de Liens ne prend pas de part dans les Sociétés Civiles Immobilières.

Si Terre de Liens n'achète pas la totalité du bien, la transmissibilité en fermage pour des repreneurs à l'issue du projet initial doit être garantie. Terre de Liens n'achète pas pour revendre ou pour rétrocéder une partie aux porteurs de projet : elle conserve la propriété au-delà du projet initial.

2. LES CRITERES DE SELECTION DES PROJETS

Si chaque structure s'est dotée de son propre Comité d'Expertise ou Comité d'Engagement, les critères de sélection de la Foncière et de la Fondation sont sensiblement identiques. La seule différence concerne les acquisitions par donation ou legs de la Fondation, pour lesquelles les critères diffèrent de ceux d'une acquisition par achat : ils sont alors examinés par le Comité d'Expertise au cas par cas.

Les conditions et critères de sélection ont évolué au cours du temps et de l'expérience. À ce jour, les critères ci-dessous s'appliquent de façon cumulative :

- › Capacité d'accompagnement du projet par l'association territoriale Terre de Liens, moyens humains suffisants pour l'instruction et le suivi post-acquisition ;
- › Existence d'un bien identifié, à la vente, constituant une entité transmissible. Terre de Liens peut acheter un bien dans son intégralité, ou n'acheter qu'une partie de l'exploitation, soit parce que le reste n'est pas à vendre, soit parce qu'il est acheté par une autre personne ou structure liée au projet. Dans tous les cas, la cohérence du bien et sa capacité à accueillir un projet viable (surface, qualité agronomique, accès à des bâtiments, logement) sont des éléments essentiels.

- › Existence d'un porteur de projet identifié, individuel ou collectif ;
- › Prix de vente non spéculatif ;
- › Existence d'un projet de production agricole à vocation alimentaire certifiée en agriculture biologique, économiquement viable, en cohérence avec la charte de Terre de Liens et en adéquation avec le bien ;
- › Adhésion du porteur de projet aux valeurs, à la charte et au fonctionnement de Terre de Liens ;
- › Equilibre économique de la gestion du bien : les projets comportant une part importante de bâti qui entraînent des coûts de gestion conséquents ne sont pas prioritaires car ils déséquilibrent le modèle économique de la Foncière et de la Fondation.

Chaque association territoriale Terre de Liens, autonome dans ses orientations, peut décider d'ajouter à cette liste ses propres critères, comme l'implication des collectivités territoriales dans l'opération, le montage d'opérations mixtes Foncière-Fondation, le concours actif de partenaires techniques locaux, l'adhésion à sa propre charte, etc.

3. LES MODALITES ET DELAIS D'INSTRUCTION

Pour mener à bien l'instruction d'une acquisition, la Foncière, la Fondation et l'association territoriale Terre de Liens ont besoin de temps. L'exigence de professionnalisme et de transparence impose une procédure longue (6 à 12 mois au minimum), à laquelle peut s'ajouter le temps de la collecte de souscriptions ou de dons, le cas échéant, et les délais des tiers (Safer, vendeur, notaire, etc.). Les sollicitations « en urgence » n'ont donc aucune chance d'aboutir. L'instruction est menée par l'échelon local (groupes locaux ou association territoriale) en lien étroit avec

l'équipe des chargés de mission de la Foncière et de la Fondation, puis validée par l'échelon national (Comité d'Engagement ou d'Expertise, Commandité de la Foncière, et/ou Conseil de la Fondation).

Cette instruction consiste à rassembler tous les éléments permettant d'apprécier la pertinence et la faisabilité du projet d'installation :

- Volet agricole et économique (mode de production, mode de vente, création d'emplois, si activités non agricoles complémentaires) ;
- Volet social (parcours du ou des porteurs de projets, inscription dans les réseaux locaux, lien au territoire, cohérence avec la charte) ;
- Volet financier (viabilité économique du projet, prix d'acquisition en cohérence avec les références locales, équilibre produits et charges, potentiel de collecte) ;
- Volet immobilier (unité d'exploitation, état du bien, estimation des travaux, négociation du prix) ;
- Volet transversal (cohérence lieu/projet, qualité de vie, transmissibilité).

4. VERS DES CO-ACQUISITIONS MIXTES

Depuis la création de la Fondation en 2013, la piste des opérations mixtes est étudiée. Alors que la très grande majorité des 100 premières fermes acquises appartiennent soit à la Foncière, soit à la Fondation, les acquisitions actuelles peuvent se concrétiser en impliquant les deux structures. L'intérêt est d'optimiser le potentiel de collecte sur un projet

Les avancées de l'instruction dépendent à la fois de la capacité des porteurs de projets à fournir ces éléments et de la disponibilité de l'association territoriale Terre de Liens. Le Comité d'Engagement ou d'Expertise se réunit régulièrement pour examiner les projets dont l'instruction est finalisée.

Dans le cas de reprise d'une ferme Terre de Liens, le projet de mise à bail est étudié par ces comités (un agrément de la Safer est parfois indispensable si l'acquisition a eu lieu par l'intermédiaire de celle-ci et que la vente demeure soumise à un cahier des charges). Aucune installation non expressément consentie par le bailleur ne pourra être mise en œuvre par le porteur de projet qui s'expose à un risque d'occupation sans droit ni titre.

d'acquisition : mobiliser non seulement de l'épargne via la Foncière, mais également du don, du mécénat d'entreprise et des subventions publiques via la Fondation. Des collectivités territoriales peuvent également être mobilisés pour des montages mixtes dans lesquels Terre de Liens et la collectivité se partagent la propriété.

5. L'IMPLICATION DANS L'EFFORT DE COLLECTE

Quel que soit le montage de l'opération (Foncière, Fondation ou mixte), l'association territoriale et les porteurs de projets doivent s'impliquer activement dans la collecte de dons et/ou de souscriptions d'actions pour le voir aboutir.

L'engagement de la Foncière est conditionné à la collecte d'épargne à hauteur de 60 % du montant immobilisé à l'acquisition, sous forme de promesses dédiées au projet ou de souscriptions dédiées à la région. Pour chaque opération, les 40 % restants sont issus de souscriptions non dédiées ; ces dernières financent également la réserve (25% du capital n'étant pas investi permettant le retrait d'actions).

Le montant immobilisé est la somme :

- du prix d'achat du bien
- de frais annexes (frais d'acte, frais Safer, expertises, frais Terre de Liens...)
- d'une estimation des travaux à financer (le matériel agricole et certains équipements mobiles ne sont pas inclus car leur achat est à la charge du porteur de projet ; par exemple : matériel végétal, équipement d'irrigation etc...)

L'engagement de la Fondation, en dehors des cas particuliers de donations, est conditionné à la collecte

de 100 % du montant de l'opération sous forme de don dédié à la ferme.

Dans le cas d'un projet mixte, il est possible de combiner diverses sources de financement pour boucler le budget d'acquisition. L'effort de collecte en est facilité.

Même si l'association territoriale et le réseau Terre de Liens peuvent soutenir l'effort de collecte (documents de communication, mobilisation des bénévoles, information aux sympathisants...), les porteurs de projets sont les principaux acteurs de cette collecte de souscriptions ou de dons. C'est en général la mobilisation des réseaux personnels (amicaux, familiaux, associatifs, professionnels, locaux...) qui est la plus efficace. Les porteurs de projets doivent être prêts à fournir cet effort qui demande du temps, de l'imagination et de l'énergie.

L'autorisation de démarrage d'une campagne de collecte de promesses, comme celle d'une campagne de collecte de souscriptions ou de dons relève d'une décision des comités d'engagement/d'expertise.

La vigilance à bien respecter cette étape doit être de mise pour ne pas nuire à l'instruction du dossier et engager trop en amont Terre de Liens sur des projets non validés. ■