

8

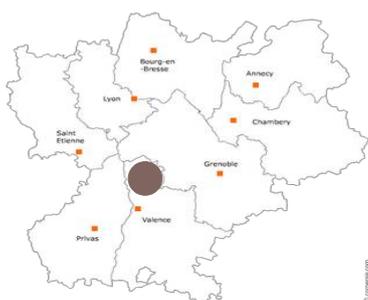
LA SCI L'AVENIR SOLIDAIRE



© PAULINE CHIRON

⊖ SITUATION

Commune de Saint-Dizier-en-Diois, Drôme, Rhône-Alpes



⊖ LA FERME

⊙ Production

Elevage caprin
Boulangerie
Fabrications en lien avec l'événementiel

⊙ Emplois

un chevrier, un paysan-boulangier,
une entreprise artisanale

⊙ Patrimoine

- ⊙ 37 hectares de terres
- ⊙ 1 maison d'habitation
- ⊙ 1 bâtiment d'exploitation

L'ensemble est en propriété de la SCI

En 2005, dans le village de Saint Dizier-en-Diois, dans la Drôme, des habitants rachètent une ferme pour lutter contre la déprise agricole et y installer des paysans et artisans. Pour acquérir la terre et la gérer en collectif, ils créent une Société Civile Immobilière (SCI). En 2018, faute de forces vives pour assurer la rotation de la gérance, les associés décident de liquider la SCI et de revendre les terres aux fermiers de la SCI.

LA NAISSANCE DU PROJET ET L'ACCÈS AU FONCIER

En 2005, Robert Delage est maire de Saint-Dizier, une commune de montagne, située à 1 100 mètres d'altitude, qui connaît une forte déprise agricole. La Commune se préoccupe alors de maintenir l'activité agricole, notamment d'élevage, pour enrayer l'exode et l'enfrichement des terres sur le territoire. La commune souhaite devenir un acteur en matière de foncier en se positionnant lors des ventes de fermes afin de développer des fermes communales. L'opportunité d'acheter une ferme de 37 hectares se présente et en parallèle, un chevrier déjà installé sur la commune perd une partie de ses terres suite à un contentieux avec un autre agriculteur. Son activité est en jeu. Mais la Commune n'a pas de financements publics pour se porter acquéreur. Des résidents secondaires et des agriculteurs locaux décident donc de créer une SCI pour intervenir sur cet achat de foncier et venir en aide au chevrier.

➔ QU'EST CE QU'UNE SCI / UN GFA CITOYEN ?

Des citoyens prennent des parts dans le GFA ou la SCI, ce qui permet d'acquérir la terre. Ils gèrent ensuite le bien sur le long terme. Le GFA ou la SCI devient propriétaire et loue la terre et/ou les bâtiments à un ou des fermiers. Il y a donc un découplage entre la propriété et l'utilisation du bien.



➔ ÉTAPES CLÉS



2005

- La commune repère les terres en vente
- création de la SCI

2006

Achat des terres par la SCI

2018

Vente des terres aux fermiers et liquidation de la SCI

➔ L'AG CONSTITUTIVE

C'est un moment fort car elle rassemble l'ensemble des associés qui votent et signent les statuts de la société, notamment les gérants, votent l'achat du bien et sa mise à disposition à un agriculteur.



LA CRÉATION DU GFA ET L'ARTICULATION AVEC TERRE DE LIENS

Terre de Liens est à l'époque une association récente, né en 2003, et ni la Foncière, ni la Fondation ne sont mises sur pied à l'époque. Robert Delage rencontre un des salariés, Jérôme Deconinck, qui l'informe sur les démarches à suivre pour la création de SCI et de GFA. A partir de ces échanges et du guide méthodologique « **L'accès solidaire et collectif au foncier** » publié par Terre de Liens, cela confirme l'intérêt de créer une SCI.

Très rapidement, l'engouement des locaux est fort. Des résidents secondaires sont prêts à apporter du capital et s'engager pour le maintien de la vie agricole locale. Parmi les associés de la SCI, on retrouve finalement des résidents secondaires engagés, trois paysans dont le chevrier, et le maire du village de l'époque, Robert Delage.

Le choix se porte sur une SCI plutôt qu'un GFA puisque le chevrier est intéressé par les terres, possiblement par le bâtiment d'exploitation mais pas par la maison d'habitation. La SCI semble donc plus adaptée pour valoriser ce patrimoine, avec la possibilité d'accueillir des projets non agricoles.

Une fois le capital nécessaire réuni, soit 161 100€, les futurs associés se positionnent pour l'achat de cette ferme, en sortie

La SCI est nommée « **Avenir solidaire** », réaffirmant l'esprit de solidarité, de développement local non spéculatif qui motivent les différents associés.

d'indivision. Les vendeurs sont sensibles à la création d'une SCI ou d'un GFA, avec des associés en local, pour aider le chevrier du point de vue foncier. Malgré tout, la vente est contestée par un des agriculteurs locaux qui souhaite

« Très rapidement, l'engouement des locaux est fort. »

recupérer ces terres. Les associés sont contraints de porter l'affaire devant le Tribunal paritaire des baux ruraux. Ils obtiennent gain de cause, mais ce litige retarde la vente d'un an et demi du côté de la Safer et du notaire. Alors que les vendeurs sont pressés de vendre, ils se montrent finalement patients pour s'assurer que cette ferme se pérennise dans son ensemble.

➔ LE RÔLE DES ASSOCIÉS

Les associés signent les statuts et définissent le fonctionnement de la société :



objet, apport en capital, droits et responsabilité des membres et des gérants, cession et transmission de parts sociales, règles des AG et quorum obligatoire à atteindre, etc.

Les associés se réunissent en AG chaque année :



ils approuvent ou non le rapport de gestion et le rapport des comptes. Ils décident de l'affectation des bénéfices.

Les associés nomment des gérants :



ces derniers gèrent et administrent la société (comptes et assurances notamment). Ce sont eux qui assurent le lien avec les autres associés.

LA VIE DE LA SCI

Les terres sont louées au chevrier, tout comme le hangar. La maison d'habitation et l'autre partie de la bergerie sont louées à une entreprise artisanale de construction tournée sur l'événementiel : les Gandousiers. La maison d'habitation sera ensuite louée à différents preneurs au cours de la vie de la SCI.

Les cogérants de la SCI ont l'avantage d'être proches géographiquement. Ils sont trois, avec Robert, à assurer la gérance, dont un des résidents secondaires qui s'occupe particulièrement de l'aspect administratif. Robert Delage explique : « *Il y a quand même beaucoup de travail, il faut suivre les choses, parfois il y a des travaux, il y a toute la relation propriétaires preneurs. C'est quand même du boulot de gestion. Pour que ça dure, il faut respecter des règles, être rigoureux, il faut faire des AG, organiser le nombre de rencontres nécessaires de manière à éclaircir les sujets quand c'est nécessaire pour éviter une forme d'enlisement ou de laisser aller* ».

En 2018, après plus d'une dizaine d'années de gérance, la fatigue s'installe. Parmi les associés, le besoin de renouveler la cogérance et de mobiliser de nouveaux associés est unanimement partagé. Finalement, aucune nouvelle force vive ne se présente. Du côté des fermiers de la SCI, cela semble également compliqué de s'impliquer dans la cogérance. La question de la poursuite et de l'avenir de la SCI est donc clairement posée. La forme de cette poursuite reste entière, où l'enjeu de conserver une société pour sécuriser le foncier à destination d'une agriculture paysanne et de l'artisanat local n'est pas partagé par tous. Il est évoqué un temps une revente à la Foncière Terre de Liens, mais le chevrier en place n'est pas prêt à réaliser la conversion en bio, condition sine qua non pour que les terres soient rachetées par la Foncière.

Un autre scénario est la dissolution de la SCI, avec la revente des terres aux personnes intéressées, c'est à dire au chevrier et à un paysan boulanger qui est installé depuis quelques années sur une partie des bâtiments d'exploitation, qui loue la maison d'habitation et dont les terres qu'il cultive pour l'heure sont situées sur une commune voisine.

Un accord est trouvé pour le rachat des terres et du bâti. Le chevrier rachète la plus grosse partie des terres ; le paysan boulanger le restant des terres, la maison d'habitation et le bâtiment d'exploitation, loué en partie aux Gandousiers.

Pour les associés, la SCI a rempli son rôle essentiel : le maintien de l'activité des chevriers et le sauvetage de la ferme. Pour être en cohérence avec l'esprit de la SCI, il est décidé que le prix de vente soit le même que le prix initial d'achat : aucune plus-value n'est donc réalisée lors de la revente.

LA SCI EN BREF

CHIFFRES CLÉS



POUR ALLER PLUS LOIN

3 fermes Terre de Liens à Saint-Dizier aujourd'hui, à retrouver sur le site www.terredeliens.org

DES PISTES POUR L'AMÉLIORATION DES GFA ET SCI

Pour Robert Delage, la création d'une SCI doit être un engagement de long terme pour les associés. Il est nécessaire d'avoir un noyau dur de cogérants et un renouvellement possible de certains associés. La gérance doit également pouvoir être partagée et surtout renouvelée, pour assurer la pérennité de la structure. *« Le foncier, c'est quelque chose qui s'inscrit dans le temps, c'est un engagement sur la durée. Acheter des terres, ce n'est pas pour les revendre juste après »* insiste Robert.

En cela, pour Robert, Terre de Liens peut avoir un rôle à jouer pour assurer la continuité de ces structures et surtout, pour continuer à expérimenter, *« en tant que laboratoire pour penser »*, retravailler cette idée *« géniale »* des SCI/GFA, la faire avancer, tout comme les autres outils développés par Terre de Liens avec la Foncière et la Fondation, *« pour en dépasser les limites : les moyens humains et matériels à trouver »*.

Loin de prôner un modèle unique ou idéal, il s'agit de tirer les leçons de ces expériences pour de nouvelles expérimentations, qui s'adapte aux problématiques locales et au contexte de chaque époque.

« Le foncier, c'est quelque chose qui s'inscrit dans le temps, c'est un engagement sur la durée. Acheter des terres, ce n'est pas pour les revendre juste après »



©Robert Delage