







Face aux problématiques d'accès à la terre pour l'installation agricole, différentes solutions existent : co-propriété, associations, Foncière ou Fondation Terre de Liens, Groupement Foncier Agricole, Société Civile Immobilière, ...

Ces deux dernières structures sont utilisées depuis les années 70 afin d'acheter et de gérer collectivement et localement de la terre agricole. Ce document vous propose de les découvrir par le biais de 9 monographies. Elles sont issues de 6 mois de stage et d'entretiens auprès de paysans et cogérants de GFA et SCI. Ce travail a été accompagné par la Fédération nationale Terre de Liens ainsi que par Terre de Liens Bretagne grâce à ses plus de 10 ans d'expériences et expertise en la matière (45 GFA et SCI accompagnés).

Chaque GFA et SCI étant unique, ces monographies amènent à découvrir des trajectoires et des parcours variés.





2. SCI de Kerleo 3. GFA de la Tertraie Solidaire

4. GFA Socié'terres de la

vallée de l'Oust

5. GFA Pousse Cailloux 6. GFA de la Bouëxière

Solidaire

7. GFA de Glomel

8. SCI l'avenir solidaire

9. GFA Champs libres



ES GFA/SCI PERMETTENT

le développement d'une agriculture écologique,

des installations agricoles en réduisant l'endettement,

le déploiement d'une finance éthique grâce à des épargnants

de s'inscrire dans le mouvement de l'éducation populaire en impliquant concrètement les citoyens dans la gestion de leur

de faciliter la transmission des exploitations,

de questionner le rapport à la propriété de la terre pour les citoyens comme pour la personne installée.



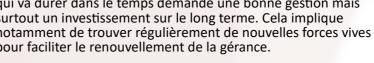
Le défi n'est pas tant technique qu'humain : une structure qui va durer dans le temps demande une bonne gestion mais surtout un investissement sur le long terme. Cela implique notamment de trouver régulièrement de nouvelles forces vives pour faciliter le renouvellement de la gérance.

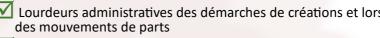
Lourdeurs administratives des démarches de créations et lors

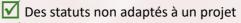
Difficultés pour les fondateurs (futur paysan, transmetteur,...) d'un projet à déléguer dans le temps

Des propriétaires parfois difficiles à convaincre face à des









structures qu'ils ne connaissent pas



DES TÉMOIGNAGES

« Quand un jeune s'installe, il va voir la banque, pour emprunter, puis au bout de 25 ans, la ferme lui appartient, sauf qu'il ou elle est usé-e donc il part à la retraite, il revend, il veut aller vivre ailleurs. Un jeune s'installe de nouveau, retourné voir la banque, refait un emprunt. Donc les paysans sont les éternels locataires des banques.

Le seul moyen d'arrêter ce processus, c'est arrêter de revendre la terre agricole, le seul moyen d'arrêter de revendre la terre agricole c'est arrêter d'en hériter et de l'avoir en propriété individuelle ».

Marc Bouché, paysan et cogérant du GFA de Pousse Cailloux, à Monteneuf (56)



- ✓ Impliquer des futurs gérants très tôt dans le projet afin qu'il ne repose pas uniquement sur le futur paysan
- ☑ Bénéficier d'un accompagnement juridique personnalisé et adapté au projet, par un juriste professionnel
- Impulser une dynamique d'éducation populaire pour que chaque associé s'approprie le fonctionnement du GFA/SCI
- Proposer des temps de convivialité, notamment lors de l'AG annuelle





→ SITUATION

Commune de Ploulec'h, Côtes d'Armor, Bretagne



→ LA FERME

Ornoduction

Cultures de céréales AB (blé, sarrasin, orge brassicole, orge

fourrager, avoine, féverole, maïs). Meunerie

Commercialisation
Circuits courts (magasins spécialisés, paniers, éleveurs, particuliers, Biocoop)
Filières longues (Agro Bio Europe)

Emplois agricoles
1 UTH : Jean-Pierre (bientôt 2
quand Clémentine rejoindra l'EARL)

- Patrimoine
 - > 70 hectares de terres (dont 50 ha en fermage)
 - Bâtiments d'habitation et bâtiments d'exploitation (propriété du père de Clémentine)

A Kerjean, dans la Commune de Ploulec'h, Clémentine est en cours d'installation pour devenir paysanne meunière, sur la ferme où son père cultive des céréales. En 2017, elle fait appel à des citoyens pour acheter une partie des terres en Société Civile Immobilière (SCI). Une co-gérance à trois se met en place, avec Guillaume, Jean et Jérémy.

La naissance du projet et l'accès au foncier

Clémentine a grandi sur la ferme familiale où elle s'installe aujourd'hui. Face à la crise laitière qui éclate, son père, Jean-Pierre, n'a d'autre choix que d'arrêter son élevage laitier pour passer sur un système céréalier. Il commence à remettre en cause le système agricole conventionnel et se tourne petit à petit vers l'agriculture paysanne.

Pendant et après ses études, le parcours de Clémentine est jalonné d'expériences et de voyages divers, qui l'emmène jusqu'en Irlande pour y réaliser du wwoofing¹. Alors qu'elle réfléchit plus sérieusement à se tourner vers l'agriculture, son père commence également à réfléchir à sa retraite et à penser la transmission de la ferme. Dans un premier temps, Clémentine souhaite s'associer avec lui, en rejoignant son EARL, pour lancer progressivement une activité de paysanne meunière. Pour ce faire, elle se dirige vers le Jura, pour réaliser un BPREA de paysan boulanger et commence à suggérer à son père une conversion en agriculture biologique.

La ferme comprend 70 hectares de terres, loués auprès d'une dizaine de propriétaires. Les bâtiments d'exploitation et d'habitation sont en propriété de Jean-Pierre. En 2017, 11 hectares de terres qu'exploite Jean-Pierre sont mis en vente. Il s'agit de parcelles indispensables pour leurs activités, puisque attenantes à la ferme. Faute de moyens, le rachat est compromis. Clémentine revient alors vers Terre de Liens Bretagne, qu'elle a connu lors de la formation « De l'idée au projet », animée par Agriculture Paysanne, l'ADEAR (Association pour le Développement de l'Emploi Agricole et Durable) locale.

¹ World Wide Opportunities on Organic Farms

⊕ 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.

MARS 2017
Premier
contact avec Terre de
Liens

AVRIL 2017Notification auprès de la SAFER

AVRIL À AOÛT 2017 Collecte des promesses de parts

28 AOÛT 2017 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

L'accompagnement par Terre de Liens est validé en conseil d'administration, et porte donc sur le rachat des 11 ha de terres. Pour cela, il est choisi de constituer une SCI, puisque ce statut permet d'intégrer des personnes morales. La Biocoop de Lannion est ainsi prête à prendre des parts.

Pressée par le temps, Clémentine arrive, en deux mois, à trouver 105 associés pour les 61 100€ nécessaires à l'achat des terres. Malgré l'appréhension de parler en public, elle présente son projet aux futurs associés en organisant des réunions. Lors de la première réunion, Delphine, juriste à Terre de Liens Bretagne, est présente pour l'épauler sur les questions

administratives et juridiques tandis que Julien, administrateur de l'association Terre de Liens, témoigne de son expérience réussie de création de GFA sur la commune voisine.

Entre constitution de la SCI et parcours à l'installation, la fatigue s'installe du côté de Clémentine. Elle souhaite donc déléguer la gestion de la SCI. Le jour de l'Assemblée Générale (AG) constitutive, trois personnes se proposent pour devenir cogérants, sans se connaître auparavant : Jean, Jérémy et Guillaume.

« On fait signer un BRE, pour que, par la suite, la SCI reste dans cette optique environnementale. »

Après l'AG constitutive, les cogérants prennent en main les démarches de création de la société (dépôt au Greffe des impôts et au Tribunal de Commerce, finalisation de l'acte de vente), qui ne sont pas sans embûches : le Tribunal de Commerce impose de se rendre sur place pour de simples rectifications. De plus, le propriétaire est réticent à vendre à une SCI citoyenne, une forme juridique qu'il ne connaît pas. Jean explique : « C'est une personne très attachée à la terre et il voulait vendre à des gens du cru. Alors la SCI, ça lui faisait peur ». Après beaucoup de dialogue, la vente est belle et bien actée. Un bail rural environnemental (BRE)² est signé entre la SCI et Clémentine. « On le fait pour que par la suite la SCI reste dans cette optique environnementale », explique Clémentine.

2 Bail rural environnemental (BRE): il s'agit d'un bail rural soumis au statut du fermage, mais il présente quelques particularités. Il vise principalement à la protection de l'environnement (l'eau, le paysage, le sol, l'air) par l'insertion de certaines clauses au sein même du contrat.

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

La cogérance: Clémentine reste impliquée, mais ne fait pas officiellement partie de la gérance, ce qui permet à Jean, Guillaume et Jérémy de bien prendre en main la SCI.

Jean, ancien élu retraité de la Commune de Ploulec'h, est convaincu par le discours et la personnalité de Clémentine lors de la première réunion publique : « Voir ce projet se monter, c'est quelque chose de significatif pour la commune. Initier comme ça une démarche qui peut faire tâche d'huile, ça me paraissait un devoir, une nécessité », explique-t-il. Guillaume, ingénieur à Lannion, rencontre Clémentine lorsqu'elle présente son projet au marché. « Le principe de sauver des terres, le côté écologique, ça me parlait. J'avais les moyens de prendre une part et du temps pour la gérance », raconte-t-il. Jérémy, qui complète le trio, est le compagnon de Clémentine.

Les rôles sont répartis : Guillaume est trésorier, Jérémy assure un lien direct avec Clémentine et Jean met à profit ses compétences administratives. Comme la gérance tournera à un moment, ils tiennent à jour un cahier de gérance pour conserver une trace de l'ensemble des actions et décisions mises en œuvre.

La gestion courante: chaque année, lors de l'AG, il est décidé collectivement quelle est l'affectation des bénéfices, amenant son lot de réflexions sur le rapport à l'argent. Jean explique: « Clémentine a été claire pendant la première réunion à Ploulec'h. Prendre des parts, ça ne fait pas perdre d'argent, mais ça ne rapporte pas. Et les gens l'ont bien compris. Mais c'est vrai que dans le monde marchand dans lequel on vit, pour beaucoup, c'est inconcevable. On voudrait faire fructifier son argent, que ce placement nous rapporte, qu'il y ait un intérêt financier ».

Les mouvements de parts : les associés s'étant engagés pour cinq ans minimum, les mouvements de parts sont pour l'instant bloqués. Pour réduire le coût de cette démarche administrative, les cogérants souhaitent s'organiser avec les associés pour que les mouvements de parts se fassent de manière groupée. Pour faciliter ce suivi des mouvements de parts, un registre des associés a été mis en place par la cogérance, la pérennité de la structure dépendant notamment de cette bonne gestion par les cogérants.



Partenaires Principaux

Terre de Liens BretagneL'association AgriculturePaysanne

(D) Biocoop de Lannion

LE LIEN AUX ASSOCIÉS

Clémentine informe les associés des nouvelles de la ferme par mail : achat d'un moulin, avancement des travaux dans la meunerie, première récolte du sarrasin... Les AG sont également l'occasion de revenir sur son activité, de la culture à la transformation. Même si l'activité agricole sur la ferme et la SCI sont des entités différentes et séparées, le lien est important à mettre en avant pour communiquer auprès des associés.

Pour la suite, les cogérants souhaitent créer les conditions d'une dynamique avec les associés, en faisant par exemple intervenir des conférenciers lors de l'AG ou en organisant des chantiers participatifs. « On veut faire vivre la SCI, que ça ait du sens pour les associés, que les parts qu'ils ont mis, ça ne soit pas que de l'argent. Il peut y avoir un essoufflement si on intègre pas suffisamment les gens dans le projet, il faut essayer de rendre la chose vivante », affirme Clémentine.

Partager la terre

Quand on l'interroge sur son rapport à la terre en temps que fermière d'un collectif de citoyens, Clémentine répond : « Ça me parle que la terre soit partagée, elle ne m'appartient pas, elle est là pour nous nourrir ». A terme, et lorsque son père partira à la retraite, Clémentine souhaiterait que les terres de la SCI permettent à d'autres paysans de développer leur projet, et pourquoi pas initier un projet collectif sur la ferme. Lorsque Clémentine partira à son tour, le repreneur n'aura pas à investir dans la terre, même si apparaîtra alors la problématique du rachat des bâtiments, en propriété de la famille de Clémentine.



Tour des parcelles du GFA avec Clémentine et Guillaume (© Pauline Chiron, TDL)



⊕ Situation

Plouguernevel, Côtes d'Armor, Bretagne.



Oheptel

25 vaches (pies noire) 45 porcs (race locale/plein air)

- Production
 Fromages, produits de crèmerie, charcuterie (AB)
- Circuits courts (épiceries, vente à la ferme, marchés locaux)
 Filières longues (épiceries)
- Emplois agricoles
 3,5 UTH (3 associés en GAEC et 1 salariée)
 - Patrimoine
 - 58 hectares (dont 10 en propriété de la SCI et le reste en fermage)
 - 1 maison d'habitation et Bâtiments d'exploitation (propriété de la SCI)

A Plouguernevel, en Centre-Bretagne, Marion, Benjamin et Pierre-Yves se sont installés sur la ferme de Buis Sonnant. Ils y élèvent des vaches bretonnes pies noire, des cochons et font de la transformation laitière. Pour permettre leur installation, une Société Civile Immobilière (SCI) citoyenne est constituée, et se porte acquéreur de 10 ha de terres, des bâtiments d'exploitation et de la maison d'habitation.

La naissance du projet et l'accès au foncier

Marion, Benjamin et Pierre-Yves ont grandi autour de Plouguernevel. et prennent des chemins différents lors de leurs études et de leurs premières expériences professionnelles. Pierre-Yves travaille pendant quatorze ans pour des entreprises de transport, dans la logistique. Après des études d'agronomie, Marion se dirige dans la recherche agricole et Benjamin s'oriente vers le milieu bancaire. Ils se retrouvent quelques années plus tard pour monter un projet agricole.

Pour avoir la capacité agricole, Pierre-Yves passe un BPREA. Marion et Benjamin se forment plus spécifiquement sur l'élevage bovin lait, porcin et à la transformation laitière. Ils sont tous les trois « hors cadre familiaux », même Marion, qui fait le choix de ne pas s'installer sur la ferme de ses parents, agriculteurs laitiers toujours en activité à côté de Kerleo. Ils commencent donc leur recherche de terres.

Ils obtiennent d'abord des terres en fermage à Kerleo, où se trouve l'ancienne ferme des grands parents de Marion, qui élevaient des vaches laitières jusqu'en 1993. Ils remettent la salle de traite en route, ce qui revêt une forte valeur symbolique pour ce trio natif du territoire. La ferme est répartie sur deux sites, pour une surface totale de 58 hectares. C'est pour acquérir 10 hectares de terres mises en vente par la famille de Marion, avec une maison et des bâtiments d'exploitation, que le projet de SCI se crée. Le reste des terres est en fermage auprès de divers propriétaires.

Θ 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.



MARS À JUIN 2016 Collecte des promesses de parts

JUIN 2016 AG constitutive

JUILLET 2016 Signature de l'acte de vente

→ 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

Au moment d'investir pour l'acquisition du foncier et du bâti, le trio envisage de créer une SCI, connaissant par ailleurs des projets émergents de GFA et SCI dans les départements voisins. L'objectif est d'intégrer les bâtiments dans la SCI, aussi bien pour réduire l'investissement de départ que pour constituer un tout cohérent entre les bâtiments et les terres plus facilement transmissible.

Le montant d'acquisition des bâtiments et des terres est de 77 000€. Alors que la phase de collecte est lancée, ils sollicitent un prêt à la banque, qui est acceptée. Ils décident

finalement de ne pas réaliser cet emprunt : les promesses de parts collectées dépassent le montant initial de la collecte. 120 000€ sont collectés en un mois et demi ! Le trio décide de limiter à 10 000 € les plus gros porteurs de parts, pour permettre malgré tout à des petits porteurs de rentrer dans la SCI.

Durant toute cette phase de collecte, l'accompagnement de Terre de Liens Bretagne est important, notamment lors des réunions: « Delphine, la juriste, était disponible pour répondre aux futurs associés qui avaient beaucoup de questions, souvent juridiques », se souvient Marion.

« J'ai trouvé ça assez clair et limpide grâce aux fichiers que nous a transmis Terre de Liens. »

> préparer l'Assemblée Pour Générale (AG) constitutive, il est de réunir nécessaire informations documents et (cartes d'identités, adresses, etc.) sur les 122 associés. Marion reconnaît : « Il ne faut pas être fâché avec l'administratif, la paperasse et avoir de la patience pour attendre les réponses des gens ». Après l'AG constitutive, c'est surtout elle qui se charge des démarches administratives de création de la société. Elle déclare : « J'ai trouvé ça assez clair et limpide grâce aux fichiers que nous a transmis Terre de Liens. Il a fallu des échanges par téléphone en plus ».

La SCI signe avec le GAEC un bail rural classique pour les terres et un bail emphytéotique¹ pour les bâtiments en mauvais état. Marion explique : « L'idée c'est de rendre les bâtiments à la SCI dans le même état, sinon mieux. En contrepartie, les loyers sont très faibles, ce qui nous permet d'investir dans des travaux ». De cette manière, ils rénovent la salle de traite et une partie des bâtiment agricoles. Un magasin de vente et un laboratoire de transformation sont en construction.

¹ bail emphytéotique : bail de très longue durée par lequel les obligations de gestion du patrimoine bâti reviennent au locataire.

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 DU GFA

- La cogérance : elle est composée de cinq co-gérants : Marion, l'unique fermière, Padrig, Mélanie et Valérie, trois amis des fermiers qui se sont proposé lors de l'AG constitutive. Claudine, la mère de Marion qui vit sur la ferme voisine, complète cette équipe et permet d'avoir quelqu'un de très proche géographiquement et avec une bonne connaissance des lieux. Tous habitent à une demie heure de route maximum de la ferme, ce qui facilite l'organisation de réunions physiques. Au sein de la gérance, Claudine assure l'intendance lors des AG; Valérie s'occupe de la partie communication et compte rendu de l'AG; Mélanie assure la partie gestion et comptabilité et Marion et Padrig s'occupent de la communication auprès des associés, pour les tenir informés des actualités de la ferme.
- La gestion courante : avant, les bénéfices dégagés par la SCI (2%) étaient redistribués en fonction du nombre de parts de chaque personne et pouvaient être récupérés tous les trois ans. Après un vote durant l'AG 2019, la moitié de ces bénéfices serviront pour des projets de valorisation du foncier, comme la plantation de haies bocagères.
- Les mouvements de parts : cela n'est possible que tous les trois ans, suite à une décision en AG. Pour le moment, les mouvements de parts sont abordés sereinement : une liste de personnes souhaitant intégrer la SCI au prochain mouvement de parts a été constitué. Ce sont essentiellement des clients de la ferme.



© Hélène Segard et Samuel Lemore



PARTENAIRES PRINCIPAUX

- Terre de Liens BretagneLe CEDAPA
- Union des Bretonnes Pies Noires
- L'association Agriculture Paysanne 22
- La CIAP 22
- Le GAB 22
- soutien d'un groupe d'appui local (paysans, élus, amis)

LE LIEN AUX ASSOCIÉS

Pour maintenir le lien avec les associés, des mails sont envoyés pour donner des nouvelles de la ferme. L'objectif est également de proposer des chantiers participatifs pour répondre aux attentes et aux envies des associés de pouvoir participer plus fortement.

Pour Marion, les paysans ont un rôle important pour maintenir ce lien : « c'est nous, les paysans qui avons voulu monter la SCI à la base, donc c'est normal que ce soit nous qui soyons moteurs. La cogérance n'est pas forcément force de proposition, mais plus là pour mettre en place les idées qui émergent et continuer la réflexion ». Un juste équilibre est à trouver, pour savoir déléguer et conserver une cogérance partagée, reconnaît Marion.

Partager la terre

Pour Marion, être fermière de la SCI apporte une nouvelle facette au projet. Elle explique : « Des associés nous demandent : qu'est ce que vous allez faire ici? Nous, on leur répond : et toi, qu'est ce que tu as envie qu'on fasse ? Car c'est aussi un peu toi le Même s'ils propriétaire ».

« Moi je laisse mes bottes et le suivant il n'a plus qu'à mettre ses pieds dedans »

restent maîtres de leurs choix pour la partie agricole, ils revendiquent cette ouverture et cette place des citoyens dans le projet. La SCI leur permet d'être une ferme ouverte, avec des citoyens qui s'intéressent et s'investissent dans leur projet.

Partager la terre avec les citoyens donc, mais aussi à travers le temps, avec les futurs fermiers. Dès le départ, Marion, Benjamin et Pierre-Yves réfléchissent à la transmission de la ferme. Le choix de la SCI découle de cette volonté que le repreneur, tout comme eux, n'ait pas à emprunter



© Pauline Chiron, TDL BZH

pour le bâtiment et une partie des terres. « Moi je laisse mes bottes et le suivant il n'a plus qu'à mettre ses pieds dedans » a l'habitude de dire Benjamin.



SITUATION

Commune de Lanouée, Morbihan, Bretagne.



- Production (AB)
 Vaches laitières (pie noire, montbéliardes)
 Culture de céréales
 Farine et pain
 Produits laitiers
- Commercialisation
 Circuits courts (vente à la ferme, marchés, épiceries , restauration collective)
- Emplois agricoles
 3 UTH (2 associés en SCEA et 1 salarié)
 - Patrimoine
 - 36 hectares de terres (en propriété du GFA)
 - 1 maison et des bâtiments d'exploitation (en propriété des fermiers)

A Lanouée, au lieu dit la Tertraie, se trouve la ferme de Cathy et Hervé Trémoureux : la Grange Paysanne de l'Oust. Ils cultivent des céréales, élèvent des vaches et transforment le lait en produits laitiers et la farine en pain. En 1997, leur installation est permise grâce à la création d'un GFA citoyen.

La naissance du projet et l'accès au foncier

En 1996, un collectif de 8 jeunes souhaite s'installer, avec l'idée de créer une activité agricole et artisanale en milieu rural. Tous sont issus du MRJC (Mouvement Rural de la Jeunesse Chrétienne). Les stages, camps et chantiers de jeunes les fédèrent autour de valeurs et d'envies communes. Hervé raconte : « Le constat qu'on faisait, c'était que beaucoup de paysans devenaient des salariés de l'agroalimentaire, ne maîtrisaient rien et subissaient les crises. C'était couplé aux grands chantiers en vue de se prendre en main dans sa vie professionnelle et personnelle ». A cette époque, d'autres GFA bretons naissent de cette même dynamique.

Non issus du milieu agricole, la question de l'accès au foncier devient rapidement centrale pour le collectif. De la Bretagne à la Mayenne, ils cherchent des terres tous azimuts, avec une condition : ne pas acheter le foncier pour s'endetter le moins possible. Néanmoins, ils tiennent à acheter le bâtiment agricole pour y réaliser facilement les aménagements nécessaires pour leur projet de transformation. « Ça été compliqué car le type de ferme qu'on cherchait (30 hectares maximum), pour le RDI (Répertoire Départ Installation), c'était des fermes non viables, elles allaient à l'agrandissement », se souvient Hervé. Un jour, la SAFER (Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural) leur signale la vente d'une ferme à Lanouée. S'ils se montrent intéressés après une première visite, le prix reste a priori inabordable pour eux.

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.



MAI À JUIN 1997 Collecte des promesses de parts

JUIN 1997Attribution des terres par la SAFER et AG constitutive du GFA

→ 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

Bloqués par ce montant à investir, la solution du GFA se présente à eux grâce à une conseillère de la Chambre d'agriculture. L'idée ? Créer un GFA citoyen pour acheter 26 hectares de terres et que le collectif se porte acquéreur en propre des bâtiments. Ils sont 10 candidats au moment de la vente, et 8 sont des agriculteurs en place souhaitant s'agrandir.

Il leur faut dans tous les cas pouvoir réunir 620 000 francs, soit 93 000€. Ils organisent une première réunion, où ils sont épaulés par la conseillère de la Chambre. Ils sont plus de 100 à cette réunion, grâce à une diffusion massive de l'invitation auprès de leurs réseaux. A ce

moment, si tout n'est pas encore gagné, ils sont tout de même à 400 000 francs de promesses de parts. « On avait décidé qu'à 500 000, rajouterait le montant manquant, car on pouvait prétendre à un prêt foncier de 100 000 francs qu'on ne voulait pas utiliser sauf si c'était

le dernier recours pour arriver à la somme espérée ». Finalement, en un mois et demi, ils réunissent le montant espéré. La réussite de leur projet dépend aussi de l'avis du comité technique de la SAFER, qui se tient quelques jours après

la réunion publique. Le Comité décide finalement de leur attribuer les terres. De son côté, le collectif décide également de laisser 5 hectares à l'autre candidat qui souhaitait, comme eux. s'installer.

La conseillère de la Chambre les accompagne, de l'écriture des

« A l'époque, tout le monde pensait qu'on était une secte! " Tout cet argent, d'où ça vient ? Et ils sont combien ?" nous étions un des premiers GFA en Bretagne et même pas en conventionnel!»

> statuts à l'acte de vente, mais aussi pour les premiers mouvements de parts. « On aurait eu à le faire seuls, on aurait fui », admet Cathy.

Alors que l'Association Terre de Liens est tout juste créée, le GFA est sollicité en 2003, pour participer à une réflexion sur l'amélioration de l'accompagnement des SCI et GFA. Le GFA est donc une ressource pour Terre de Liens. Après 10 ans d'expériences, Terre de Liens Bretagne réalise des formations pour les cogérants dans lesquelles ceux du GFA de la Tertraie témoignent régulièrement auprès de ceux qui veulent créer des SCI et GFA. « On essaie de relayer l'information. C'est aussi ça le côté réseau éducation populaire, si ça part de la base, c'est nourri, c'est vivant », résume Cathy.

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 DU GFA

La cogérance: actuellement, ils sont huit cogérants, avec Cathy et Hervé. Parmi eux, il y a Jean, un paysan militant de longue date; Cathy D., cliente de la ferme depuis 1999 et associée depuis 2008; ou encore Véronique, qui est associée depuis 1997 et dans la gérance depuis 2003, et où elle trouve dans cet engagement le moyen de renouer un lien avec son territoire qu'elle a quitté pendant six ans.

Pour garder une trace des différentes étapes et changements dans le GFA, un cahier de gérance a été mis en place depuis plusieurs années.

A la Tertraie, les paysans ont toujours fait partie de la gérance. Tous s'accordent à dire que la présence des paysans dans la gérance est indispensable pour leur connaissance des besoins et du terrain, qui rend plus efficace le travail. Toutefois, il est important que ces derniers ne prennent pas trop de place et délèguent la gestion. Cathy D. raconte: « Cette année, il y a eu un travail de classement, administratif, comptable. Ca a souvent été Cathy qui gérait cela, tout est stocké ici à la ferme. Là, les cogérants ont accepté d'aller mettre le nez dedans, de faire un tri ».

La gestion courante: au départ, il y a 172 associés dans le GFA, avec de nombreux petits apporteurs, la part étant à 100 francs (soit 15€). Deux grandes

« l'AG est aussi un lieu d'échange sur des thèmes. On l'a fait autour des abattoirs, du bocage, ... Une fois, on a fait un atelier « dans 20ans, que sera la Tertraie ? » pour parler de la transmission. Si c'est pour se voir et ne parler que des comptes, ça ne sert à rien! »

vagues de mouvements de parts ont lieu, au moment des 3 et 6 ans. L'une permet de réduire le nombre d'associés, pour simplifier les démarches administratives. L'autre permet de relocaliser les associés pour que ce soit davantage des citoyens du territoire. Pour cela, les gérants présentent le GFA sur des marchés pour faire monter à bord des consommateurs et des clients. Ces nouvelles entrées leur permettent également de faire augmenter le capital et de racheter 10 ha de terres supplémentaires.

Les mouvements de parts : au lancement du GFA, la question de la rémunération des parts fait débat. Un groupe de réflexion est mis en place, notamment face au souhait affiché de certains associés de ne pas toucher leurs dividendes, dans une démarche solidaire et non spéculative. Comme il s'agit d'une obligation légale, lors de l'assemblée générale, les associés doivent décider une nouvelle fois si les parts sont rémunérées ou si les bénéfices sont réinjectés dans le GFA.

LE GFA EN BREF

CHIFFRES CLÉS

123 associés
172 au départ
ont 8 cogérants

94 500 €

de capital social (1part=100F à l'origine)

2 Paysans

26

36 hectares



PARTENAIRES PRINCIPAUX

La conseillère de la Chambre d'Agriculture



Pour aller plus loin

<u>Le GFA de la Tertraie</u> <u>Solidaire</u> documentaire de l'Arbre Aux Films

LE LIEN AUX ASSOCIÉS

Lors de l'AG, au delà du rapport d'activité et de l'exercice comptable, les cogérants veulent donner du grain à moudre aux associés, en proposant des débats autour de thèmes comme le bocage ou l'avenir du GFA dans 20 ans. L'enjeu est de maintenir l'intérêt des associés à faire partie du GFA et à venir aux AG. Depuis trois ans, des actions sont aussi menées autour de la biodiversité sur les terres du GFA. Impulsé par des cogérants, la création d'un groupe de travail sur un projet d'agroforesterie, a été lancé avec des associés. Hervé raconte : « On a réussi à faire en sorte que ce soit porté par le GFA, même s'il faut l'aval des paysans et qu'on est moteurs là dessus. On a proposé le thème et ça a raisonné dans la tête de certains associés sensibles au bocage». Cathy et Hervé sont souvent à l'initiative de ces animations, ayant acquis des compétences certaines pour mobiliser les associés. Ils reconnaissent volontiers la difficulté de passer d'un GFA des fermiers vers un GFA des associés de la Tertraie : « C'est notre GFA pour eux. On insiste beaucoup sur le fait que c'est un GFA qui nous permet de développer notre activité. On est restés cogérants, car ça va plus vite, mais ça a trop centré sur nous » explique Cathy T.

Partager la terre

Le prochain groupe de travail portera sur la transmission de la ferme. Pour Cathy et Hervé, cette question concerne aussi bien les associés qui détiennent le foncier que les paysans qui possèdent le bâti et développent leurs activités. Alors qu'ils pensaient racheter les parts lorsqu'ils ont créé le GFA, ils affirment aujourd'hui leur volonté de continuer à louer, pour des raisons financières mais également pour éviter à leurs successeurs de s'endetter pour racheter les terres et pour partager la terre avec des citoyens qui se préoccupent du devenir de ces terres et du modèle agricole défendu.



La ferme participe a l'association de producteur Clic ta Berouette (© Clictaberouette)



→ SITUATION

Commune de Peillac, Morbihan, Bretagne.



- Production
 chèvres poitevines et alpines, fromagerie (AB)
- Commercialisation
 En circuit court (marchés et une association de producteurs)
 En circuit long (2 Biocoop et un ciné-café)
- Emplois
 1 UTH
 - Patrimoine
 - 12 hectares de terres (en propriété du GFA)
 - □ 1 maison et des bâtiments agricoles (en propriété du fermier)

La Ferme de la Saudraie se trouve sur la commune de Peillac, dans le Morbihan. Gaëtan y élève une cinquantaine de chèvres et transforme le lait directement sur la ferme. En 2014, pour acquérir le foncier, il s'associe avec des citoyens pour créer un Groupement Foncier Agricole (GFA).

La naissance du projet et l'accès au foncier

Mécanicien à Peillac jusqu'en 2009, Gaëtan décide de prendre un nouveau tournant professionnel : il projette de s'installer en élevage de chèvres et transformation fromagère. Non issu du milieu agricole, il s'inscrit en Brevet Professionnel Responsable d'Exploitation Agricole (BPREA) pour pouvoir rentrer dans le cadre du parcours à l'installation. Il commence à chercher des terres en parallèle.

En 2012, une ferme est mise en vente sur la commune. Elle comprend des terres, une maison et des bâtiments d'exploitation. Historiquement, la ferme est louée par un paysan en vaches laitières avec traite au pot jusque dans les années 90, et les terres sont désormais exploitées par un GAEC dont le siège d'exploitation se trouve sur la commune voisine. Le GAEC se porte candidat pour l'achat, mais la Safer attribue finalement les terres au projet de Gaëtan. Cela représente la deuxième ferme en bio à Peillac, car des boulangers cherchent également des terres. Bénédicte, une des cogérante actuelle, raconte : « C'était symbolique, car de plus en plus de terres sont exploitées par des agriculteurs des communes voisines. Cela faisait plaisir de faire revenir une ferme sur Peillac ».

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.



2012 Première visite sur les terres

JANVIER À JUILLET 2014 Collecte des promesses de parts

JUILLET 2014
AG constitutive

Août 2014 Signature de l'acte de vente

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

Pour obtenir son BPREA, Gaëtan doit monter son dossier d'installation et établir un prévisionnel financier. Le constat est clair : s'il achète le foncier, son projet n'est pas viable. Après une intervention de Terre de Liens Bretagne sur une formation, il décide d'acquérir le foncier en créant un GFA citoyen, pour lever, dans un premier temps, ce frein financier de l'accès au foncier. Pour les bâtiments d'exploitation et la maison, Gaëtan et Dominique, sa compagne, font le choix d'acheter en propre, ayant la capacité d'investir pour cette partie de la ferme sans compromettre la viabilité du projet agricole.

Tout n'est pas encore gagné : le vendeur souhaite vendre rapidement et se montre méfiant vis-à-vis de cette idée de « GFA

citoyen ». Après une âpre période de négociation, la vente est finalement prévue pour l'automne 2014, ce qui laisse deux ans pour : préparer la création du GFA;

mobiliser des associés et rassembler les 44 600 € nécessaires pour le rachat des terres; et acheter les bâtiments en propre pour Gaëtan et Dominique.

Pour Gaëtan, l'objectif est de récolter suffisamment de promesses de parts en sept mois. « Il ne fallait pas que ça dure trop longtemps, sinon les gens allaient oublier ou se demander ce que ça devient », explique-t-il. Etant originaire de Peillac et ayant travaillé plusieurs années sur la commune, Gaëtan dispose d'un

réseau de connaissances et de proches prêts à soutenir son projet. « Parmi les associés, il y a eu beaucoup de gens qui ont mis

« GFA eu beaucoup de gens qui ont « Il ne fallait pas que ça dure trop longtemps, sinon les gens

allaient oublier ou se demander

ce que ça devient »

de l'argent parce qu'ils nous connaissaient, sans savoir ce qu'étaient des GFA » reconnaît Gaëtan. D'autres promesses de parts viennent de réseaux de l'agriculture paysanne, comme Le Relais Paysan, les paniers bio de Peillac. Un GFA voisin qui dispose déjà des promesses d'apports suffisantes, renvoie également des associés vers Gaëtan. A la création du GFA. les 80 associés sont essentiellement des locaux : 50 % du capital est détenu par des personnes du canton et 25 % par des personnes du Pays de Questembert.

Durant la collecte, Gaëtan est épaulé par Terre de Liens Bretagne, qui l'accompagne sur les aspects juridiques et sur la communication. Par la suite, le GFA continue de s'appuyer sur l'association et sur le réseau des GFA et SCI bretons, en participant à des formations ou en sollicitant les conseils de l'association.

→ 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 DU GFA

La cogérance : en suivant les conseils de Terre de Liens Bretagne, Gaëtan s'entoure le plus tôt possible d'une équipe de volontaires qui puissent l'accompagner dans la création du GFA. A chaque promesse de part, il présente à chaque futur associé la possibilité d'intégrer la cogérance.

La cogérance est composée de 5 personnes, avec Gaëtan. Il est rejoint par Bénédicte, qui entend parler du GFA via le Relais Paysan et qui souhaite œuvrer pour que des fermes continuent à avoir leur siège d'exploitation sur la commune. Marie-Claire, Michel et Laurianne complètent l'équipe de la cogérance. La répartition des rôles s'est faite de manière spontanée. Gaëtan explique : « Michel est plus dans un rôle de secrétaire, il aime bien quand c'est dans les règles. Bénédicte est plus sur le terrain, elle va chercher les gens, elle relance. Moi je suis plus en recul, quand il y a besoin ».

Dès l'AG constitutive passée, la cogérance se met en ordre de bataille pour lancer les démarches administratives de création de la société et permettre à Gaëtan de se concentrer sur son installation. Aujourd'hui, deux membres de la cogérance demandent à arrêter, dont Bénédicte qui s'est beaucoup investie pour gérer les cessions de parts. Ils cherchent désormais des nouvelles personnes pour reprendre leur place dans la gérance, « qui doit tourner pour durer » expliquent-ils.

- La gestion courante : pour le moment, les associés ne souhaitent pas récupérer leurs bénéfices, mais ce fut le cas pour ceux qui ont repris leurs parts en quittant le GFA.
- Les mouvements de parts : les associés ont décidé d'inscrire dans les statuts que les mouvements de parts ne sont possibles que tous les trois ans. De 80 associés en 2014, le GFA est passé à 108 associés en 2018, après le premier mouvement de parts. Certains associés ont revendus leurs parts, parce qu'ils voulaient surtout aider Gaëtan au début, mais également parce que Gaëtan avait initialement prévu de racheter petit à petit les parts du GFA. D'autres associés souhaitent partir parce qu'ils sont loin et se sentent trop peu impliqués.

Pour trouver des nouveaux associés sur les 88 parts à reprendre, les cogérants mobilisent la clientèle de la ferme. Ce mouvement de parts est l'occasion de réduire le nombre de gros apporteurs de capitaux. Pour les cogérants, avoir des petits apporteurs rend le GFA moins fragile car la probabilité qu'ils se retirent est moins importante.



PARTENAIRES PRINCIPAUX

- Terre de Liens Bretagne
 Relais Paysan
- Ees paniers bio de Peillac

LE LIEN AUX ASSOCIÉS

Le lien aux associés se fait principalement lors de l'assemblée générale annuelle organisée par les cogérants. Une lettre d'information est également rédigée, « la chèvrefeuille », pour transmettre les nouvelles de la ferme aux associés. Pour Gaëtan, il est important que le lien ne soit pas uniquement de propriétaire à locataire : « même s'ils n'ont pas le droit de regard sur le fonctionnement de l'activité, les associés veulent soutenir une ferme et voir comment elle fonctionne » explique-t-il.

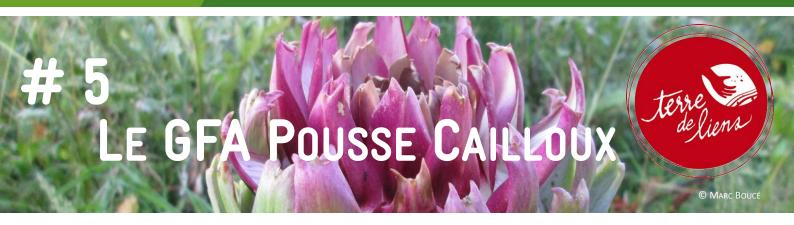
PARTAGER LA TERRE

Au départ, Gaëtan conçoit le GFA comme un outil pour faciliter son installation et il souhaite racheter progressivement les parts, jusqu'à dissoudre le GFA pour devenir propriétaire. « On se disait que, au vu des retraites agricoles, on aurait au moins la vente de la ferme pour nous », admet Gaëtan. Sa vision du GFA évolue petit à petit : ayant été confronté à la difficulté de l'accès au foncier, il souhaite désormais permettre à autre une personne que lui de pouvoir s'installer sans avoir à racheter les terres. « J'étais révolté par le fait que les terres soient rachetées, revendues, comme ça sans cesse, et qu'à chaque fois il faille payer des frais de notaire, faire des emprunts, où tout le monde s'engraisse un peu », résume-t-il.

Aujourd'hui, pour son projet agricole, l'urgence est de trouver de nouvelles terres, puisqu'il doit aujourd'hui acheter de la luzerne à l'extérieur pour nourrir ses chèvres. Un prochain chantier pour le GFA, qui pourrait racheter des parcelles complémentaires autour de la ferme si l'opportunité se présente...



chèvrerie de Gaëtan (© Pauline Chiron, TDL)



⇒ SITUATION

Commune de Monteneuf, Bécihan, Morbihan, Bretagne.



→ La Ferme

- Production
 Production de semences
 potagères (AB)
- Commercialisation

 Vente à des semenciers :

 Semailles et Germinance et achat revente sur des foires, des salons
- Emplois agricoles
 1 UTH
 - Patrimoine
 - 5 hectares de terres (en propriété du GFA)
 - 1 maison d'habitation, 2 granges et 2 hangars (en propriété du paysan)

Au lieu dit Bécihan, sur la commune de Monteneuf (56), Marc Bouché produit des semences bio sur 5 ha. Son projet a été rendu possible par la création d'un Groupement Foncier Agricole (GFA) et l'apport de 90 associés pour l'acquisition de terres et de plusieurs bâtiments agricoles.

La naissance du projet et l'accès au foncier

Depuis 2009, Marc produit ses propres semences. Après une formation en agriculture biodynamique, il multiplie les expériences agricoles : des projets collectifs et individuels, en salarié ou en indépendant, sur des terrains qu'on lui prête, en Belgique, en Dordogne, dans l'Ain et ailleurs. En 2012, il arrive dans le Morbihan, à Augan, et décide d'y rester, notamment pour la dynamique associative impulsée par l'épicerie associative et coopérative de proximité *le Champ Commun*. Il y achète une première parcelle de 0,5 hectare. En 2015, il entend parler de terres à vendre, à Bécihan. La configuration de la ferme correspond à ses besoins : un bâtiment habitable et 7000 m² de parcelles. Le propriétaire lui propose ensuite 4 hectares de parcelles complémentaires aux alentours de la ferme. Une aubaine pour Marc, qui a justement besoin d'un parcellaire morcelé pour éviter les croisements entre variétés.

Le compromis de vente est signé peu après. Au-delà de cette démarche administrative, Marc a la ferme volonté de s'inscrire dans l'histoire du lieu. Il raconte ses échanges avec l'ancien propriétaire : « Il m'a raconté son enfance, dans cette maison où ils vivaient à quatre. C'était vraiment intéressant comme balade. Soudain, on est plus un citoyen lambda qui arrive sur un lieu anonyme, on entre dans une histoire, on devient un maillon d'une chaîne ».

Marc achète la maison et les bâtiments agricoles en propre mais ne souhaite pas être propriétaire des terres agricoles. Pour lui, la terre ne devrait appartenir à personne : c'est un bien commun.

⊕ 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.



→ 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

De cette conviction découle l'idée de créer un GFA pour acheter en collectif tout ce qui est agricole : les 5 hectares de terres, deux granges et deux hangars vétustes.

Après une première prise de contact avec Terre de Liens Bretagne, Marc se fait accompagner par l'association pour le montage juridique et pour lancer la collecte de promesses de parts. Il organise une première réunion collective à Augan, au Champ Commun.

Pour appuyer son discours auprès

des citovens, documents sur les aspects juridiques sont fournis par Terre de Liens Bretagne. Marc sollicite également Delphine, juriste de l'association, sur des questions précises juridiques et administratives. Un appui et une disponibilité très importante pour Marc, dans une phase où il se perdu face sent

l'ensemble des démarches à réaliser et où il se concentre sur l'organisation des réunions. Cellesci l'amènent à se mettre sur le devant de la scène, à présenter et expliciter son projet, répondre aux questions des personnes intéressées sur des aspects juridiques et financiers sur lesquels

il n'a pas nécessairement de réponses, ou encore ouvrir certains débats sur des décisions collectives à prendre sur le futur GFA.

L'AG constitutive a lieu en février 2016. Parmi les associés, beaucoup fréquentent le Champ Commun et se sentent liés au projet par une certaine connivence idéologique. Ce sont

« Le GFA trouve ici un usage pertinent et avec une vraie idée du bien commun, puisque on a des associés qui se nourrissent des fruits de cette terre. »

aussi des amis ou de la famille de Marc, qui viennent de Belgique, de Suisse, des Pays-Bas et de différentes régions de France. Mais il y a aussi des habitants de la commune de Monteneuf ou de ses alentours, que Marc ne connaissait pas et qui soutiennent avant tout une dynamique d'installation locale.

Terre de Liens continue d'être sollicité ponctuellement, pour des précisions sur le bornage et sur des procédures juridiques, comme l'acte de vente. Celui-ci n'est signé qu'en mai 2016, face aux obstacles rencontrés au Greffe du Tribunal de Commerce de Vannes, par lequel doivent passer toutes les constitutions de sociétés. « Ça été long, fastidieux, rocambolesque, kafkaïen, les mots me manquent », se rappelle Marc.

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 DU GFA

La cogérance: ils sont quatre co-gérants avec Marc, dont deux qu'il sollicite avant l'AG constitutive et une qui se propose le jour même. Marc a décidé de rester dans la gérance et reste très impliqué. Ayant beaucoup d'associés de sa sphère privée, Marc a géré les principales relations aux associés. « J'ai eu de l'aide pour le tri des documents, qu'est ce qui manque pour telle personne ? On a 90 associés, parfois ils sont à l'étranger, ils ont perdu leur carte d'identité ...! »

La gestion courante : il a été voté et inscrit dans les statuts du GFA qu'il n'y aura pas de rémunération du capital. L'objectif est d'affirmer la dimension non spéculative de ce placement. Toutefois, l'assemblée des associés peut toujours décider de redistribuer les bénéfices, lors d'un vote en AG. Cette décision est en effet une obligation légale. Un GFA étant soumis à l'impôt sur le revenu, il faut déclarer les bénéfices (loyer déduit des charges) de chaque associé auprès du Centre des Impôts. C'est à dire saisir un ensemble d'informations pour chacun des 90 associés sur le fichier en ligne du Centre. Pour faciliter la gérance au long cours, Marc a développé son propre outil de reprise des bénéfices pour chaque associé. Une négociation est en cours avec le Centre des Impôts pour l'éviter de ressaisir ces informations et pouvoir renvoyer directement son document.

Les mouvements de parts : l'ensemble des associés a décidé d'inscrire dans les statuts que les mouvements de parts ne peuvent se faire que tous les cinq ans.



Assemblée Générale constitutive du GFA (©Delphine Leroux, TDL BZH)

LF GFA FN BREF

CHIFFRES CLÉS 90 associés dont 4 cogérants 31 400 € de capital social (1part=100€) 1 Paysan (gérant) 5 hectares



PARTENAIRES PRINCIPAUX

Terre de Liens Bretagne
Le Champ Commun
(épicerie coopérative de proximité à Augan)
Semailles et Germinance

LE LIEN AUX ASSOCIÉS

Pour Marc, maintenir le lien aux associés dans le temps n'est pas chose aisée. Lors des AG annuelles, ils sont entre 20 et 30 sur 90 associés seulement, car beaucoup sont éloignés géographiquement, notamment des membres de sa famille en Belgique.

Même s'il n'a pas une volonté de créer une dynamique d'animation, pour Marc, le GFA est l'occasion de se réunir autour de deux préoccupations: l'usage de la terre et la défense d'un certain modèle d'agriculture. « Dans les associés, il y a des gens concernés par l'usage fait de la terre agricole à l'endroit où ils vivent, mais aussi des gens qui sont liés par des convictions au projet et qui vont garantir son usage dans le temps en agriculture paysanne », explique-t-il.

« Le seul moyen d'arrêter ce processus, c'est arrêter de revendre la terre agricole, le seul moyen d'arrêter de revendre la terre agricole c'est arrêter d'en hériter et de l'avoir en propriété individuelle ».

Partager la terre

Être en propriété collective et sortir la terre agricole du marché pour en favoriser la transmissibilité sont deux éléments centraux du projet de Marc. Pour lui, « Quand un jeune s'installe, il va voir la banque pour emprunter, puis au bout de 25 ans, la ferme lui appartient, sauf qu'il ou elle est usé-e donc il part à la retraite, il revend, il veut aller vivre ailleurs. Un jeune s'installe de nouveau, retourne voir la banque, refait un emprunt. Donc les paysans sont les éternels locataires des banques. Le seul moyen d'arrêter ce processus, c'est arrêter de revendre la terre agricole, le seul moyen d'arrêter de revendre la terre agricole c'est arrêter d'en hériter et de l'avoir en propriété individuelle ».

Marc étant propriétaire de la maison qui jouxte les terres du GFA, il pourra être question, à terme, lors de l'arrêt de son activité, de la revente de cette maison au GFA pour avoir un tout cohérent entre les terres et le bâti.





Production Culture de céréales (AB) Transformation en farine et pain (au feu de bois)

- Oceanicalisation

 Marchés locaux, boutiques et magasin en ligne
- Emplois agricoles
 1 UTH
 - Patrimoine
 - 25 hectares propriété du GFA: 16ha de terres et 8 ha de bois
 - 1 maison d'habitation
 - 1 hangar

A Guichen, près de Rennes, Hubert est paysan boulanger sur la ferme de la Bouëxière. Après sept années de recherche de terres, 95 citoyens se sont mobilisés pour qu'il puisse développer son activité sur 25 hectares. Emeline, compagne d'Hubert, s'investit alors fortement dans la création du GFA.

LA NAISSANCE DU PROJET ET L'ACCÈS AU FONCIER

Tout commence en 2003, où Hubert et Emeline décident de s'installer pour faire du maraîchage, du pain et de l'accueil. Hubert est alors salarié agricole, Emeline en recherche d'emploi. En 2004, ils commencent à faire du pain, dans le fournil prêté par un paysan, en échange de l'achat de la farine qu'il produit, et à vendre sur les marchés. Ce même paysan les oriente vers trois parcelles de 5000m2 en fermage : une opportunité qui permet à Hubert de cultiver ses céréales et d'obtenir le statut de cotisant solidaire¹. Emeline devient dans le même temps animatrice au CIVAM 35 Installation-Transmission (Centre d'Initiatives pour Valoriser l'Agriculture en Milieu Rural).

Ils continuent en parallèle la production de pain et la recherche de terres en location, en vain. L'expérience est difficile à digérer et l'achat des terres, par défaut, devient la piste privilégiée. Au printemps 2009, la SAFER (Société d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural) leur signale la vente d'une ferme. Après une visite du lieu, ils décident que c'est sur cette ferme qu'ils s'installeront. En novembre 2009, l'accord du comité SAFER est obtenu pour l'installation d'Hubert. Le portage foncier du département d'Ille-et-Vilaine² est activé, pour se laisser le temps de définir une solution de rachat des terres.

- Cotisant solidaire: Le cotisant solidaire est un agriculteur inscrit à la MSA (redevable de la cotisation de solidarité) mais qui ne bénéficie pas de la couverture de protection sociale en raison d'une taille inférieur à un seuil fixé par la loi. Ce statut est couramment utilisé pour des installations progressives.
- 2 Portage foncier du Département d'Ille-et-Vilaine: Constitution de réserves foncières auprès de la SAFER Bretagne. Mise en réserve de foncier (avec bâti ou non) dans l'attente d'une installation sur un projet durable et/ou agri rural innovant. Dispositif pour les porteurs de projets, s'inscrivant dans un parcours PPP, s'installant individuellement ou sous forme sociétaire.

Θ 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.



2009
Repérage de la ferme et demande de portage foncier au Département d'Ille-et-Vilaine

JANVIER À JUIN 2010 Collecte des promesses de parts

5 JUIN 2010 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

La ferme est composée de 16 ha de terres et 8 ha de bois, pour un montant de 60 800€, d'une maison d'habitation et d'un hangar agricole. Connaissant Terre de Liens Bretagne de par son travail, Emeline encourage Hubert à se lancer dans une aventure collective : ils décident de créer un GFA sur les terres, et d'acheter le bâti en propre.

Terre L'association de Liens Bretagne est encore naissante; ils font donc appel à une juriste extérieure pour la rédaction des statuts. Lysiane, salariée l'association, les appuie sur les réunions avec les futurs associés. Emeline raconte : « Lysiane a fait plusieurs réunions avec nous pour nous mettre sur les rails. Je ne me suis pas sentie seule et c'était motivant de voir les réactions des gens ».

En janvier 2010, la collecte est

lancée. La recherche d'associés se fait en grande partie sur les marchés, où Hubert vend son pain : parmi les 95 associés, un quart vient de leur clientèle. Patrick, un des cogérants, raconte ce qui l'a motivé à devenir

associé: « avec mon épouse, on était clients d'Hubert. On avait un peu de disponibilité de trésorerie à ce moment là. On voulait aider un projet avec des valeurs qu'on partage et qui nous semblait réaliste économiquement. Je suis un militant réaliste. C'est la maîtrise de bout en bout, de la semence à la vente, en passant par la transformation, qui nous a séduit car la valeur ajoutée reste dans la ferme, pour l'exploitant. C'est un modèle qu'on voulait soutenir ».

« Je ne me suis pas sentie seule et c'était motivant de voir les réactions des gens »

L'AG constitutive a lieu en juin 2010. Pour le couple, jeunes parents, l'installation doublée de la création du GFA est pour le moins sportive. Le four n'étant pas encore fini de construire, Hubert façonne la pâte à pain dans la maison, charge le camion et la cuit à 17km de là. Pour lancer les activités de production, les terres doivent également être défrichées. En 2014, Hubert décide d'arrêter l'atelier légumes suite à des résultats décevants liés à la qualité médiocre des terres, et Emeline, qui avait pour projet de s'installer avec Hubert, choisit finalement de se concentrer davantage sur son poste au CIVAM 35 IT, dans l'accompagnement des paysans et futurs paysans.

→ 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 du GFA

La cogérance : elle est composée de cinq personnes : Emeline, Solenn (une amie), Richard (un voisin), Bernard (ancien patron d'Hubert) et Patrick (ancien responsable Ressources Humaines qui souhaite apporter de son temps en plus de son capital).

Les cogérants s'investissent une fois l'AG constitutive passée. Avec du recul, Emeline reconnaît : « Je n'ai pas demandé assez d'aide aux cogérants en amont de l'AG, je n'ai pas su demander et donc les cogérants attendaient que ça s'active pour démarrer ». Cela montre l'importance de partager la gérance, d'autant plus pour les fermiers qui sont également en phase d'installation. Dans le montage et la vie d'une SCI ou d'un GFA, Terre de Liens Bretagne conseille systématiquement aux paysans de déléguer au plus vite la gestion. L'idéal est de trouver des soutiens en local et en amont de l'AG constitutive, ce qui demande un important travail de préparation.

Pour Patrick, la cogérance tire sa force de sa diversité. Il apporte par exemple la rigueur budgétaire, un peu d'organisation et de méthode. Avec Terre de Liens, il se forme sur les aspects financiers et réglementaires spécifiques aux GFA. Pour lui, il est important d'être à l'aise avec l'administratif, appliqué et rigoureux, dès le départ : « c'est une règle d'or, car après le temps ne se rattrape pas et c'est extrêmement dur de reconstituer l'historique du GFA», précise-t-il.

- La gestion courante : pour le moment, les bénéfices restent sur le compte du GFA et une partie est réinvestie pour couvrir les temps conviviaux du GFA, creuser un fossé pour l'écoulement des eaux ou encore payer le géomètre pour préciser une limite de haie.
- Les mouvements de parts : ces mouvements ne sont possibles que tous les trois ans. En 2013, des premiers associés cèdent leurs parts et de nouveaux preneurs de parts peuvent rentrer. Pour Emeline, qui porte ces démarches quasiment seule, cela devient trop lourd.



© Mathieu Chanel

Elle communique auprès des cogérants pour déléguer davantage. En 2016, les cogérants reprennent la gestion en main.



PARTENAIRES PRINCIPAUX

Terre de Liens Bretagne
 Le CIVAM 35 Installation –
 Transmission
 Agrobio 35

LE LIEN AUX ASSOCIÉS

Pour Hubert et les cogérants, l'assemblée générale est une occasion de proposer un chantier collectif sur les terres du GFA, par exemple pour nettoyer les haies bocagères ou pour le ramassage du bois. En phase d'installation, plusieurs jours de chantier ont permis de défricher les terres et de les préparer pour le maraîchage. Actuellement, un projet d'agroforesterie est en route, où les cogérants vont mobiliser les associés.

Tout comme pour la gestion, les cogérants reprennent l'animation du GFA en main pour soulager Emeline. Patrick explique : « avant c'était Emeline qui faisait l'animation, mais on a compris qu'elle n'avait pas le temps avec son boulot, sa vie de famille. Après une discussion en AG, on a décidé de mieux se structurer pour organiser ça ». Pour Patrick, ces projets marquent une convergence des intérêts entre le fermier, usager des terres, et les associés qui en sont propriétaires. Il est néanmoins important de bien préciser la dissociation existante entre le GFA d'une part, et l'activité agricole d'Hubert d'autre part, pour éviter une forme d'ingérence de la part des associés dans la vie de la ferme.

L'AG est aussi un lieu de débat, par exemple sur l'usage des 8 ha de bois : « certains veulent qu'on ne touche à rien, qu'ils soient sanctuarisés, qu'on laisse la nature faire. D'autres pensent qu'il faut entretenir le bois, tout en respectant le biotope. Il y a besoin de délibérer. S'il faut voter on vote, toutes les décisions ne sont pas prises à l'unanimité ».

PARTAGER LA TERRE

Pour Emeline et Hubert, l'objectif est, à terme, de transmettre un outil de travail fonctionnel à de futurs fermiers. Pour cela, il leur faudra laisser la maison d'habitation, en la vendant ou en la louant aux futurs repreneurs.

Pour Patrick, de nouveaux fermiers sur les terres changera pas la dynamique actuelle: la condition sine qua none est qu'ils s'inscrivent dans l'esprit global du projet qui a séduit les différents associés, en développant une agriculture biologique et paysanne.



© Emeline Jarnet





- Activité Élevage de vaches laitières (AB)
- Cheptelvaches laitières
- Emplois agricolesUTH (bientôt en GAEC)
 - Patrimoine
 - 50 hectares de terres (37 en propriété du GFA)
 - 1 maison d'habitation et 1 bâtiment d'exploitation (en propriété du fermier du GFA)

En centre Bretagne, à Glomel, Raymond Robic est fermier jusqu'à la fin de sa carrière, en 2012. Pour assurer la transmission de sa ferme et favoriser une installation, il crée un Groupement Foncier Agricole (GFA) citoyen pour le rachat des terres. En étant cogérant, Raymond reste aujourd'hui encore très impliqué dans la gestion du GFA.

La naissance du projet et l'accès au foncier

Raymond est installé sur une ferme laitière de 50 ha. Son système essentiellement herbager est complété par un peu de maïs. Quelques années avant son départ en retraite, qu'il prévoit en 2012, la question de la transmission devient centrale : comment faire en sorte que ces terres qu'il loue auprès de trois propriétaires favorisent bien l'installation d'un nouvel agriculteur plutôt que l'agrandissement d'agriculteurs déjà installés? Comment pérenniser ce siège d'exploitation sur la commune de Glomel? « J'en ai trop vu disparaître dans les villages alentours » explique Raymond. « Ici, il y avait 3 chefs d'exploitation quand je suis arrivé. Si celui-ci était abandonné, il n'y en aurait plus sur la commune ».

Pour éviter ce scénario, Raymond questionne ses propriétaires sur le devenir des terres après son départ en retraite. Si la principale propriétaire souhaite continuer à louer, elle lui donne "carte blanche" pour lui trouver un successeur. Raymond rencontre Jean-Philippe, qui se montre intéressé pour la reprise de la ferme, sur la base d'une location des terres. La propriétaire décide finalement de vendre, ce qui remet en cause la viabilité économique du projet de Jean-Philippe avec l'achat du foncier. Après une phase de questionnement et face au blocage financier, l'idée d'un GFA commence à émerger.

Θ 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



JUIN 2011 Premier contact avec Terre de Liens

ÉTÉ ET AUTOMNE 2011 Collecte des promesses de parts

NOVEMBRE 2011 AG constitutive

JANVIER 2012 Signature de l'acte de vente

⊖ 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

Raymond découvre Terre de Liens en juin 2011, lors d'une intervention de Terre de Liens Bretagne au cours d'une AG de la Confédération Paysanne. Après un premier rendez-vous avec la salariée de l'association, Lysiane, l'option de créer un GFA pour acheter les 37 hectares de terres semble la plus pertinente. Le reste des terres est en fermage auprès de propriétaires. Raymond étant propriétaire du bâti (maison d'habitation et bâtiment d'exploitation), il les revend directement à Jean-Philippe.

Accompagné par Terre de Liens Bretagne et avec des amis de la Confédération Paysanne, Raymond forme ensuite comité de pilotage pour réfléchir à la création du GFA, à l'écriture des statuts et à l'animation de la collecte de promesses de parts. lls trouvent facilement des associés, notamment qu'une personne leur propose de prendre un grand nombre de parts. Son apport est finalement plafonné à 20 000€, ce qui équivaut à 200 parts, permettre à des plus petits porteurs de parts de rentrer dans GFA. Jean-Philippe prend également un grand nombre de parts: 216. Fin septembre, la somme espérée est réunie. Les associés sont majoritairement issus du département des Côtes d'Armor, que Raymond a sollicité grâce à son réseau de la Conf', du GAB (Groupement des

Agriculteurs Biologiques) et du CEDAPA (Centre d'Etude pour un Développement de l'Agriculture Plus Autonome). Les associés adhèrent à l'idée mais aussi parce qu'ils connaissent Raymond. « Il y a une certaine personnalisation », admet Raymond. On peut alors se demander si le GFA perdurerait sans Raymond et si des associés ne retireraient pas leurs parts.

« J'y ai passé énormément de temps, j'ai failli exploser! »

Après la phase de collecte, et alors que Jean-Philippe, le repreneur est en stage pour six mois et s'occupe de la ferme, Raymond se lance seul dans les démarches administratives inhérentes à la création du GFA. « J'y ai passé énormément de temps, j'ai failli exploser! », lâche-t-il. L'Assemblée Générale (AG) constitutive a lieu en novembre 2011 en présence de Terre de Liens Bretagne, puis l'acte de vente avec la propriétaire principale est signé en janvier 2012. Pour le reste des terres, des baux de fermage sont signés avec les autres propriétaires et pourraient revenir dans le giron du GFA en cas de vente. Raymond peut alors partir en retraite à la date prévue, en février 2012.

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.

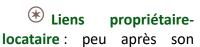
Les associés nomment des gérants :



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

LA VIE DU GFA

- La cogérance : ils sont trois cogérants mais finalement deux à se répartir les tâches : l'un s'occupe de la comptabilité et Raymond du reste. Il s'est souvent épuisé dans cette fonction, ayant en plus porté la création du GFA. Par ailleurs, il est opposé à ce que le fermier soit gérant pour limiter le risque de conflit d'intérêt, par exemple en cas de non paiement du fermage.
- La gestion courante : l'assemblée des associés décide en général que les bénéfices restent sur le compte du GFA. Cela permet de constituer de la trésorerie, pour être en mesure d'acheter des terres, par exemple. Actuellement, avec les 9000€ du compte, une parcelle enclavée au sein de la ferme et appartenant à Raymond, va être rachetée par le GFA.
- Les mouvements de parts: les cogérants souhaitent essayer de réduire le nombre de petits porteurs de parts, pour simplifier la gestion des mouvements de parts et limiter les frais inhérents aux actes de cession.





© Delphine Leroux, TDL BZH

installation et la signature de son bail avec le GFA, Jean-Philippe arrête brutalement son projet agricole, suite à des problèmes personnels. Le GFA se retrouve sans fermiers. Des amis de Raymond, de la Confédération Paysanne, entretiennent les terres le temps de trouver un nouveau candidat à la reprise. Une piste les conduit vers un candidat à l'installation en maraîchage et élevage bio, qui est intéressé par les terres du GFA pour compléter son parcellaire. Alors que le nouveau bail vient d'être signé avec le GFA, il annonce finalement son départ, suite à un conflit avec ses futurs associés. Le GFA se retrouve une nouvelle fois sans paysans. A l'automne 2015, Xavier candidate pour un projet en élevage laitier bio en système herbager, avec Laurence, sa compagne. Alors que le couple se heurtait jusque là à l'impossibilité financière d'acheter le foncier, Xavier s'installe l'hiver suivant en attendant de constituer un GAEC¹ avec Laurence.

Pour Raymond, malgré ces rebondissements, le fait d'être en GFA a permis à ce que la ferme perdure. « Un propriétaire privé lambda n'aurait sûrement pas fait preuve de la même ténacité », affirme-t-il.

¹ Groupement Agricole d'Exploitation en Commun







Pour aller plus loin

1001 Traites:

film documentaire de Jean-Jacques Rault sur la transmission de Raymond Robic

LE LIEN AUX ASSOCIÉS

En dehors des AG annuelles, il n'y a pas de mobilisation des associés du GFA. Raymond cherche tout de même à s'assurer que les associés reçoivent bien tous les mails, en demandant une réponse systématique aux invitations à l'AG. En cas de chantier collectif, il fait plutôt appel à son réseau d'amis de la Confédération Paysanne et de la CUMA². En cela, Raymond souligne que la dynamique du GFA de Glomel est différente de celles d'autres GFA : comme par exemple au GFA de la Tertraie où la cogérance mobilise des associés sur des chantiers, des réflexions sur l'avenir de la structure ou pour partager un moment de convivialité ou encore au GFA de Kerleo, qui rassemble au sein du GFA une bonne partie des clients de la ferme. « Il y a une espèce de lien social créé par ces GFA » reconnaît Raymond. « Ici, il y a des voisins de la Conf' et tout ça mais ce n'est pas parce qu'on est en GFA ».

La question de l'investissement des associés se pose tout de même. Pour Raymond, la règle « une personne égale une voix » questionner au regard de la diversité des engagements des associés : « celui qui a placé 20 000€, est-ce qu'il a les mêmes soucis que ceux qui ont

« Juridiquement, tu as beau n'avoir qu'une part de 100€, tu es associé d'une société qui est inscrite au Tribunal de Commerce! »»

mis 100€ ? Est-ce que c'est normal qu'il ait le même pouvoir que ceux qui ont une part? C'est pas le même engagement!» constate Raymond. Pour Raymond, les petits porteurs peuvent sous-estimer l'importance d'être associé d'un GFA. « Une associé m'a par exemple informé que sa carte d'identité n'était pas valide, quinze jours avant l'AG. Juridiquement, tu as beau n'avoir qu'une part de 100€, tu es associé d'une société qui est inscrite au Tribunal de Commerce! », rappelle-t-il.

Cet exemple questionne l'intérêt d'ouvrir davantage le GFA, pour qu'un nombre plus grands d'associés puissent s'approprier cet outil et assurer sa durée dans le temps, au-delà du fort et essentiel engagement de Raymond.



→ 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-boulanger, 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.

Θ 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.



2005

La commune repère les terres en vente
création de la SCI

2006

Achat des terres par la SCI

2019

Vente des terres aux fermiers et liquidation de la SCI

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, Jérome 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

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. »

> récupérer 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.

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

→ 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.

cogérants de la SCI ont l'avantage d'être Les 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.



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.

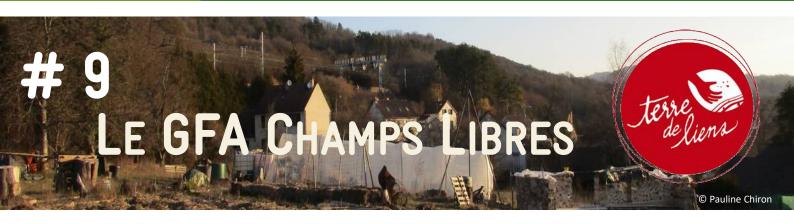
En cela, pour Robert, Terre de Liens peut avoir un rôle à jouer pour assurer la continuité de ces structures et surtout, pour continuer à expérimenter, « en tant que laboratoire pour penser », retravailler cette idée « géniale » des SCI/GFA, la faire avancer, tout comme les autres outils développés par 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



SITUATION

Malaîn, Côtes d'Or, Bourgogne-Franche-Comté.



LA FERME

- Activités (en AB)
- → Poules pondeuses
- → Maraîchage
- → Microbrasserie
- → Boulangerie
- → Çafé associatif
- → Épicerie coopérative
- Circuits courts (vente à la ferme, AMAP)
- Emplois agricoles
 2 UTH (bientôt en GAEC)
 - Patrimoine
 - 3,5 ha de terres (en propriété du GFA)
 - 9 800m2 de bâtiment (en propriété de la SCI)

En Côte d'Or, dans le village de Malaîn, une ferme en maraîchage permaculturel et en poules pondeuses a vu le jour, notamment grâce à la création d'un Groupement Foncier Agricole (GFA) citoyen en 2016. Le GFA fédère des habitants et consommateurs du territoire autour de l'installation de deux paysans, Jeff et Myriam, et impulse une dynamique pour la création d'initiatives multiples autour du lieu.

LA NAISSANCE DU PROJET ET L'ACCÈS AU FONCIER

A l'origine, Léo et Myriam sont à la recherche d'un lieu pour une installation en collectif. En reconversion professionnelle après une vie de comptable, Myriam souhaite créer un élevage de poules pondeuses ; Léo est de son côté chercheur en philosophie des sciences. En attendant de trouver le lieu idéal, ils commencent par habiter Malaîn, petit village de 800 habitants au cœur de la vallée de l'Ouche.

Avec la mairie de Malaîn, ils se mettent en recherche d'un lieu avec des terres agricoles et plusieurs habitations. Après plusieurs pistes infructueuses, la mairie les informe, en novembre 2014, d'un lieu qui va être mis en vente suite à une indivision successorale : 3,5 hectares de terres agricoles attachées à 800m² de bâtiments. Après une première visite, ils se rendent directement chez la notaire, avant même que le lieu ne soit mis en vente.

Dès le départ, ils souhaitent séparer terres et bâtiments. Une Société Civile Immobilière (SCI) est créée pour gérer les bâtiments : quatre logements, dont un occupé par Myriam et Léo. Dans un premier temps, ce ne sont que les habitants du lieu qui prennent des parts dans la SCI, puis des épargnants solidaires du territoire qui soutiennent les projets qui se lancent petit à petit au sein des bâtiments de la SCI : la micro-brasserie de Jennifer, le fournil de Cyril, un café associatif et une épicerie coopérative.

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

Novembre 2014
la mairie les informe
de la vente de terre à
Malaîn

JANVIER À JUILLET 2015 Collecte des promesses de parts

JUILLET 2015AG constitutive

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

Pour le volet foncier et agricole, la volonté est de créer un GFA, pour que le projet soit ouvert largement à des citoyens. Les SCI et GFA, Léo en entend parler de par son engagement dans le mouvement des AMAP (Association pour le Maintient de l'Agriculture Paysanne). Une première collecte (36 000€) permet d'acheter 3,5 ha, avec l'idée de continuer à acheter des terres, via le GFA, qui a vocation à soutenir la création d'autres projets agricoles. « Le GFA, c'est vraiment un outil au service de projets et d'une dynamique sur le territoire » explique Léo. Actuellement, les terres sont occupées par l'élevage de poules pondeuses de Myriam et par du maraîchage sur sol vivant en permaculture destiné à la vente et à de l'accueil pédagogique, avec l'arrivée de Jeff, à mi-temps à l'INSEE¹, début 2019.

« Le GFA, c'est vraiment un outil au service de projets et d'une dynamique sur le territoire »

Pour le lancement de la collecte début 2015, une dizaine de personnes forment un « collectif d'animation » pour l'organisation de réunions qui peuvent prendre la forme de projection-débat, et qui rassemble à chaque fois une centaine de personnes des villages du secteur. Pour Myriam et Léo, le GFA va au-delà d'une simple solution financière : il a pour objectif d'impliquer des gens en local. Aujourd'hui, 60 % des associés du GFA sont du village ou des villages alentours, 20 % sont dijonnais et les 10 % restant viennent de plus loin.

Des groupes un peu plus restreints sont constitués, pour réfléchir sur les statuts et la charte, ce qui permet de lancer une dynamique citoyenne. « On a repris les articles un par un, on voulait vraiment s'approprier les choses » raconte Léo. Ils revendiquent le choix de ne pas recourir à l'appui d'un expert juridique. Pour Léo, « si un expert comptable ou un notaire était venu nous écraser de son savoir, on ne se serait pas approprié les choses. On commence à monter en compétences. C'est le but de l'éducation populaire, apprendre en faisant. C'est vrai qu'on prend des risques, mais on essaie de les limiter». S'ils sont parfois confrontés à des erreurs faites lors de la rédaction des statuts, c'est pour eux le prix à payer pour l'aventure collective de co-construction du GFA entre citoyens néophytes.

¹ Institut national de la statistique et des études économiques

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 du GFA

La cogérance : ils sont cinq cogérants. Parmi eux, il y a notamment Louis, un administrateur de Terre de Liens Bourgogne Franche-Comté.

Aucun des locataires n'en fait partie. Pour Myriam, ce choix marque la volonté de ne pas tomber dans un GFA « pour elle». Elle souhaitait qu'il y ait des processus « neutres » qui puisse s'appliquer à d'autres qu'elle et s'assurer que les décisions prises soient adaptées à tous les fermiers actuels et futurs. En ayant pris des parts dans le GFA, cela lui permet toutefois d'avoir une voix à l'AG.

La cogérance est tournante, pour éviter que la structure ne repose sur une personne en particulier. Léo insiste sur l'importance pour les cogérants de partager l'information et de permettre à d'autres associés de prendre leur place : « il ne faut pas qu'on devienne ce que nous refusons vis-à-vis des experts. Il ne faut pas qu'on devienne des experts vis-à-vis des associés alors qu'on a fait ça pour ne pas dépendre d'experts. Le danger de l'expertise c'est le moment où des gens deviennent tellement experts qu'il n'y a plus de place pour d'autres ». Pour assurer cette rotation, ils assurent un tutorat auprès des associés intéressés pour intégrer la cogérance.

- Les mouvements de parts : ils ne sont possibles que tous les trois ans, comme cela a été inscrit dans les statuts après une décision de l'ensemble des associés.
- La gestion courante: les recettes du fermage servent à payer la taxe foncière et les frais de gestion. Pour le moment, les associés ont toujours voté en AG, que les bénéfices (restes entre les recettes et les dépenses) sont réinjectés dans le GFA.
- La relation propriétaire-fermier: l'avantage du GFA, selon Louis, est que les fermiers sont locataires de citoyens, en local. « Il y a un lien direct et un intérêt réciproque à sortir des problèmes », souligne-t-il. Léo ajoute: « c'est important qu'il y ait un soutien citoyen, comme dans le mouvement des AMAP. On est plus dans un modèle du fermier qui est un

héros qui doit s'en sortir tout seul dans son coin ». Pour lui, il faut arriver à créer un cercle vertueux : c'est par une forte conscientisation des associés les problématiques agricoles que les fermes pourront être soutenus par les citoyens en cas de besoin.



© Pauline Chiron





© Pauline Chiron

LE LIEN AUX ASSOCIÉS

Pour Léo, les associés ont pris des parts avec l'envie de participer et de se mobiliser pour le GFA. Pour maintenir ce lien, les cogérants s'assurent d'informer les associés des évolutions du projet, et ils continuent à proposer des évènements sur la ferme, en dehors des AG, que ce soit pour une soirée débat ou pour des chantiers collectifs.

Depuis la création du GFA, les initiatives se multiplient sur le lieu : l'association Réseau d'Initiatives Solidaires Mutuelles et Ecologiques (RISOME) est née en 2016 et a permis de démultiplier les projets (épicerie coopérative, organisation d'un festival, actions pour promouvoir la biodiversité, etc.) autour de la ferme tandis qu'une autre association s'est constituée autour de la gestion de l'eau de la commune. « Le GFA se retrouve comme une graine, dans un ensemble qui fleurit de partout et où le GFA n'est pas le centre et ne maîtrise pas l'ensemble, il ne structure ou ne coordonne pas l'ensemble » résume Léo.

L'éducation populaire est une valeur fondamentale, inscrite dans la charte du GFA. Sur les aspects fonciers, les cogérants sont des informateurs, ils accompagnent la montée en compétences des associés sur le sujet. Dans cette optique, les rapports d'AG sont très détaillés et permettent par exemple d'expliciter les procédures d'acquisition des terres avec la SAFER (Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural). Chaque associé peut alors être à son tour le porte-voix du GFA auprès d'un autre citoyen ou d'un élu.

Partager la terre

Si un des projets agricoles venait à s'arrêter, le logement en propriété de la SCI ne se libérera pas forcément en même temps, puisque la SCI et le GFA sont bien deux entités juridiques séparées. Pour Myriam, locataire de la SCI et du GFA, il lui semble nécessaire de quitter le lieu en cas d'arrêt de son projet agricole, pour laisser un ensemble cohérent entre les terres et le bâti, et faciliter à son tour une nouvelle installation.

D'ici là, d'autres projets pourraient voir le jour sur les terres du GFA. Pour cela, cogérants et fermiers cherchent à acquérir davantage de terres en faisant un travail de prospection auprès de propriétaires fonciers, pour racheter leurs parcelles qui sont pour la plupart en friches. A terme, cela permettrait à Cyril, le boulanger, de cultiver ses propres céréales et de devenir paysan-boulanger.

Cette publication propose de découvrir les GFA et les SCI au travers de 9 histoires d'installations et de transmissions agricoles.

Son intention est d'illustrer la diversité de ces structures ainsi que de mettre en lumière les leviers d'actions pour leur mise en place, leur longévité et de faire émerger des questionnements sur la transmissibilté des fermes

Réalisation :

Pauline Chiron: Etudiante Master 2 Concertation et Territoires en Transition -Sciences Po Rennes Campus de Caen, stagiaire de la Fédération Terre de Liens de Septembre 201 à Février 2019

Thibaud Rochette : Fédération Terre de Liens,

Lysiane Jarno : animatrice-coordinatrice à Térre de Liens Bretagne

Delphine Leroux : juriste Terre de Liens Bretagne

Marie-Christine Monget, administratice Terre de Liens Bretagne

Mise en page :

Lysiane Jarno, animatrice-coordinatrice à Terre de Liens Bretagne

Remerciements: merci à l'ensemble des paysan-ne-s et des cogérant-e-s rencontrés qui ont pris le temps de partager leurs expériences.













