Annexe 14

Cadre d'intervention de Terre de Liens pour les projets d'acquisitions, de donations et de legs

Achat de foncier et bâti

Terre de Liens se positionne en acquéreur de propriétés immobilières et n'est pas gestionnaire de biens appartenant à d'autres. À ce titre, Terre de Liens ne prend pas de parts dans les Sociétés Civiles Immobilières (y compris des GFA).

Terre de Liens n'achète pas pour revendre ou pour rétrocéder une partie aux porteurs de projet : elle conserve la propriété au-delà du projet initial, avec un engagement statutaire d'inaliénabilité.

Si Terre de Liens n'achète pas la totalité des biens, la pérennité et la transmissibilité pour des repreneurs à l'issue du projet initial doit être garantie.

Critères de sélection des projets

En 2020, les critères ci-dessous s'appliquent de façon cumulative pour que la Foncière ou la Fondation (les structures propriétaires de Terre de Liens) décident d'acquérir un bien agricole :

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

- Indentification d'une personne porteuse de projet[11] (individuel ou collectif) pour la location du bien en question via un bail rural à clauses environnementales.
- Prix de vente non spéculatif.
- Projet de production agricole à vocation alimentaire certifiée en agriculture biologique, économiquement viable, en cohérence avec la charte de Terre de Liens et en adéquation avec le bien.
- Adhésion du porteur de projet qui va s'installer sur la ferme aux valeurs, à la charte et au fonctionnement de Terre de Liens.
- Équilibre économique de la gestion du bien : les projets comportant une part importante de bâti qui entraînent des coûts de gestion conséquents ne sont pas acceptés car ils déséquilibrent les modèles économiques de la Foncière et de la Fondation.

Comme pour les projets d'acquisitions par la Foncière, les projets de legs et de donations à la Fondation Terre de Liens sont examinés au cas par cas par un comité d'expertise.

Les modalités et délais d'instruction

Pour mener à bien l'instruction d'une acquisition, la Foncière, la Fondation et l'association territoriale Terre de Liens ont besoin de temps. L'exigence de professionnalisme et de transparence impose une procédure longue (6 à 12 mois minimum), à laquelle peut s'ajouter les délais de tiers (Safer, notaire, etc.). Les sollicitations « en urgence » n'ont donc aucune chance d'aboutir. L'instruction est menée par l'échelon local (au niveau de l'association territoriale) en lien étroit avec les équipes salariées de la Foncière et de la Fondation, puis validée par l'échelon national (comité d'engagement de la Foncière et de la Fondation).

Cette instruction consiste à rassembler tous les éléments permettant d'apprécier la pertinence et la faisabilité du projet d'installation ou de transmission-reprise, que ce soit sur le volet agricole et économique, le volet social, le volet financier, le volet immobilier ou sur des questions transversales (cohérence lieu/projet, qualité de vie, transmissibilité, facilité de gestion).

11. Des exceptions existent, notamment lorsque l'acquisition répond à un enjeu territorial particulier.