

Calendrier appel à candidature

Echéance pour les réponses : 15 janvier 2018

Visite collective prévue le(s) : courant février

Transmission d'une exploitation individuelle

- Appel à candidature -

*Petite ferme familiale pour cultures,
maraîchage ou petit élevage*

Collines sous-vosgiennes (Bas-Rhin)

APPEL A PROJET ACCOMPAGNE PAR :



Alsace



Les candidatures sont à retourner **par courrier ou mail** à l'attention de :

Terre de Liens Alsace c/o Chants de la terre 114 Chemin du Lauchwerb 68000 Colmar	Chambre d'Agriculture d'Alsace - Odasea 67 – Espace Européen de l'Entreprise 2 rue de Rome CS 30022 SCHILTIGHEIM 67013 Strasbourg cedex
A l'attention de Cécile Schweitzer : c.schweitzer@terredeliens.org	A l'attention de Sophie Goehry : s.goehry@alsace.chambagri.fr

Date limite de dépôt du dossier : **15 janvier 2018**

Le collectif prendra contact avec les candidats afin d'échanger sur leur projet, proposer une visite de la ferme et des rencontres avec les partenaires locaux.

Pour tout renseignement complémentaire concernant cet appel à candidature et le projet de transmission, n'hésitez pas à contacter :

> **Sophie Goehry, Odasea 67** : s.goehry@alsace.chambagri.fr ; 03 88 99 38 39

> **Cécile Schweitzer, Terre de liens Alsace** : c.schweitzer@terredeliens.org ; 09 70 20 31 31 ou 06 33 86 06 30

1. OBJET

Située sur une colline au dessus du village de Marmoutier, la ferme de Bernard et Anne-Marie est entourée des prés-vergers typiques de la région où le couple a élevé un petit troupeau ovin. Sans enfants, le couple souhaite aujourd'hui transmettre son patrimoine et sa passion de l'élevage à un jeune couple ou une famille qui pourrait reprendre leurs terrains et les activités. Le couple souhaitant continuer à vivre sur place tant que leur santé la leur permet, un logement d'environ 80m² a été créé et aménagé à neuf dans la ferme pour permettre l'accueil de nouveaux arrivants.

La ferme comprend donc deux habitations dont le logement dédié aux repreneurs, des dépendances à usages agricoles (garage, fenil, logement des animaux) ainsi qu'un ensemble de 5,6 hectares regroupés en trois îlots autour de la ferme. Les projets envisagés peuvent multiples et diversifiées dans la mesure des surfaces disponibles : petit élevage ovin ou caprin, élevage de volaille en plein air, maraîchage...

Le couple de propriétaire souhaite pouvoir accueillir des personnes, couple ou famille, acceptant l'idée d'une cohabitation intergénérationnelle, l'entraide et le partage ; possédant des valeurs de simplicité et de sobriété, mais pouvant apporter un nouveau dynamisme au lieu.

La mise à disposition du bien sera à discuter avec les candidats retenus entre vente et location, sachant que le couple de propriétaire serait très favorable à un viager dont les conditions seront détaillées dans le présent appel à projet.

Le projet est **accompagné par un collectif d'acteurs** qui seront également présentés ci-dessous, ces structures souhaitant apporter leurs compétences et leurs connaissances du territoire pour permettre au candidat retenu de construire un projet adapté aux attentes locales et aux conditions techniques et humaines de la ferme.

Echéances et modalités des candidatures

Un formulaire de réponse à l'appel à intérêt est mis à votre disposition en fin de document et doit être retourné à l'adresse indiquée **pour le 15 janvier 2018**.

A l'issue de cette date, les personnes intéressées seront invitées à venir sur site et à rencontrer les potentiels du projet lors d'une journée de visite collective. A l'issue de cette journée, les candidats souhaitant poursuivre vers la présentation d'un projet d'installation seront accompagnés par le collectif à leur demande dans l'avancement de leur démarche, de même que le couple de vendeurs.

Toute candidature en dehors de cet appel à projet devra être présentée à l'ODASEA 67 à l'adresse de Sophie Goehry.

Aucune candidature directe auprès des propriétaires ne sera tolérée et ne pourra donner lieu à un rendez-vous.

2. LES ACTEURS ET PARTENAIRES DU PROJET

> Bernard et Anne-Marie, agriculteurs en retraite et propriétaires de la ferme

Installé à Marmoutier sur la ferme familiale, Bernard et Anne-Marie ont toujours eu une activité agricole en complément d'activités professionnelles à l'extérieur, Bernard ayant travaillé dans l'imprimerie jusqu'à l'âge de la retraite.

Depuis une quinzaine d'années, le couple possède un troupeau d'une trentaine de brebis auquel il est très attaché, qui leur a permis un petit complément d'activité par la valorisation de la viande.

Sans enfants, et avec le souci de ne pas laisser la ferme disparaître ou se détériorer, Bernard et Anne-Marie souhaite aujourd'hui accueillir un jeune couple ou une famille, pour transmettre le lieu et partager un cadre de vie dans une ambiance familiale et d'entraide.

S'ils ont le souci que les personnes qui viendront vivre et travailler sur le lieu puissent vivre de leur activité, ils sont également très attentif à un certain état d'esprit et à un socle de valeurs partagés avec les futurs arrivants : sobriété, simplicité, sens du travail et des relations humaines, partage et entraide.

Dans le souci d'accueillir dans les meilleurs conditions les nouveaux venus, Bernard et Anne-Marie on fait rénover une partie de la grange pour y créer un logement entièrement à neuf et équipé.

Bernard et Anne-Marie n'aiment pas parler d'argent et ont à cœur de favoriser l'arrivée d'un jeune couple correspondant à leurs attentes en leur facilitant l'accès au lieu, d'où leur intérêt pour le viager qui permettrait un investissement de départ moindre permettant de concentrer l'investissement sur les activités agricoles. Cet aspect sera donc traité individuellement avec les candidats intéressés, les partenaires proposant que la négociation financière et les conditions de cohabitation puisse se faire en présence d'un tiers médiateur qui sera choisi conjointement par les candidats et le couple.

> Terre de liens Alsace

Terre de liens est un mouvement associatif qui s'engage pour enrayer la disparition des terres agricoles, alléger le parcours des agriculteurs qui cherchent à s'installer et développer l'agriculture biologique et paysanne. L'initiative s'appuie sur une dynamique associative et citoyenne atypique. L'épargne et les dons du public perçus par les outils financiers permettent d'acquérir du foncier agricole et de recréer du lien entre paysans et citoyens, pour préserver les fermes à travers les générations.

Dans cet optique, le réseau associatif accompagne également les communes et autres propriétaires fonciers pour faciliter le développement de projet agricoles biologiques et de proximité sur leurs territoires.

Créée en 2010, l'association régionale alsacienne intervient dans différents domaines :

- l'accompagnement des porteurs de projet agricoles, notamment dans la recherche de foncier, par des démarches individuelles et collectives ;
- l'accompagnement des agriculteurs bio en fin de carrière et sans repreneurs en vue de préparer la transmission ;
- l'accompagnement et le suivi des projets de ferme faisant appel aux outils financiers de Terre de liens, avec aujourd'hui deux projets en cours de finalisation ;
- l'appui aux communes et collectivités qui souhaitent développer des projets agricoles innovants sur leur territoire, notamment au travers de la gestion du foncier.

> Chambre d'agriculture d'Alsace

Sur l'ensemble des départements, un réseau de conseillers expérimentés anime le Répertoire Départ Installation (RDI). Cette mission de service public confiée aux Chambres d'agriculture, assure un accompagnement à la transmission des exploitations agricoles. Les conseillers du réseau des Chambres d'agriculture proposent leurs services aussi bien lors de reprises d'exploitations individuelles que lors de la recherche d'associé(s) dans le cadre d'exploitations sociétaires.

Pour vous aider à réaliser votre projet d'installation et à trouver l'exploitation qui convient, le conseiller vous proposera un entretien pour faire le point sur votre recherche.



- il se chargera, si besoin, de diffuser votre inscription dans les départements de votre zone de recherche,
- il vous proposera des offres expertisées correspondant à vos souhaits. A noter que toutes les offres ne sont pas publiées sur le site internet.

Vous cherchez à céder votre exploitation agricole.



- il vous mettra en relation avec des candidats correspondant à votre recherche,
- il pourra publier votre offre sur le site www.repertoireinstallation.com,

Nos mises en relation

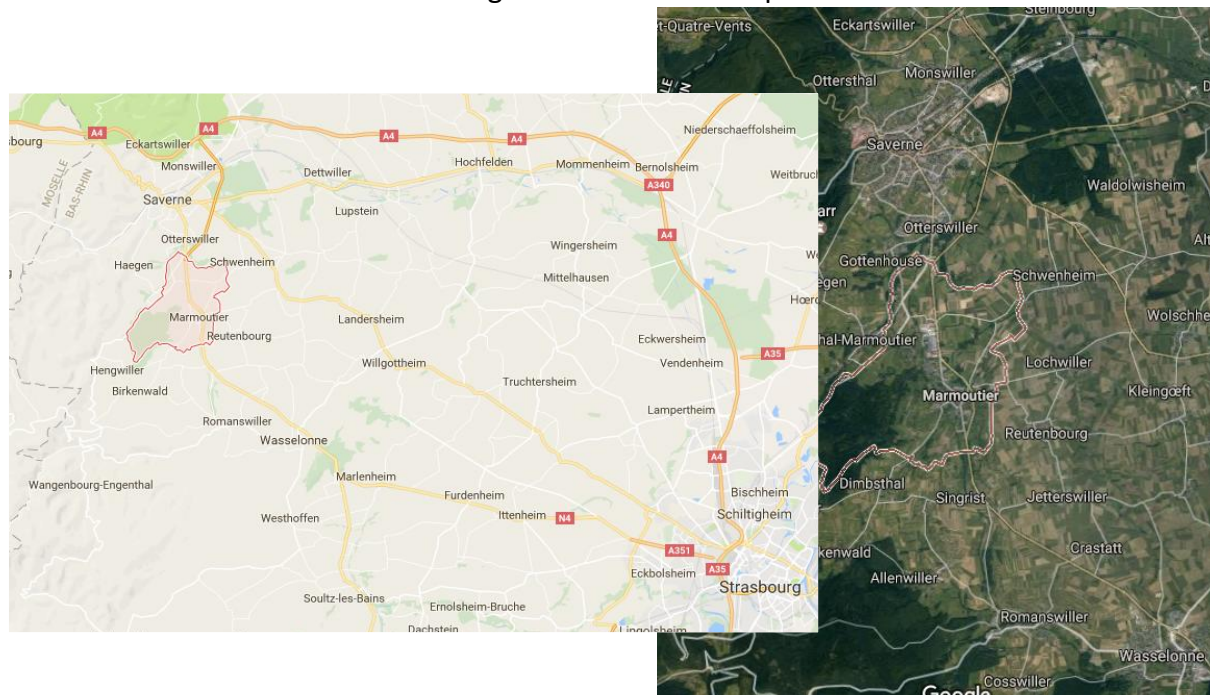


Selon les souhaits du cédant et du candidat, un conseiller RDI peut accompagner la mise en relation pour faciliter les premiers échanges et s'assurer que tous les aspects de la transmission sont abordés. Lorsque la mise en relation aboutit, différents outils pour accompagner la transmission effective de l'exploitation pourront vous être proposés : stages de parrainage, accompagnement spécifiques mis en place localement ...

3. FAISABILITE D'UN PROJET AGRICOLE EN POLYCLTURE ET PETIT ELEVAGE

Description générale du site

La ferme est située sur une colline surplombant la ville de Marmoutier, à une altitude de 280 m. Marmoutier est une ville de 2 800 habitants, située entre Wasselonne et Saverne, et à une trentaine de kilomètres de Strasbourg. La ville est connue pour son abbatale du XIe siècle.



La région des collines sous-vosgiennes est caractérisée par les paysages de prés-vergers et par une dominante d'activités d'élevage. Les sols sont variés avec une dominante argileuse et/ou limoneuse. La pluviométrie est relativement plus importante qu'en plaine d'Alsace, le massif vosgien étant proche.

Le secteur n'est pas classé en zone de montagne, ni en ICHN. Il n'est pas concerné non plus par des classements de protection environnementaux ou agricoles. En revanche, la proximité d'édifices historiques demande une vigilance particulière sur tous les travaux pouvant être réalisés sur la ferme ou sur la réalisation de certains aménagements agricoles.¹

La ferme est la dernière construction en bout de rue, et est entièrement entourée par les prairies. Il n'y a pas de projet d'urbanisation sur le site, toutefois cette information reste à confirmer dans un futur plan local d'urbanisme.

¹ A ce sujet, une demande de certificat d'urbanisme pourra être faite en mairie afin de détailler les conditions d'aménagements du site avec les candidats souhaitant aller plus loin dans l'évaluation d'un projet

Situation de la ferme

Il s'agit de trois îlots regroupés autour des bâtiments et habitations de la ferme formant une entité cohérente de 5,65 hectares. Le couple d'exploitant est propriétaire de 75 % des surfaces, et valorisent les autres soit en location soit par échanges. Les autres parcelles appartiennent à différents propriétaires privés. Ces trois îlots sont les seules surfaces actuellement rattachée à la ferme.



Caractéristiques du foncier

Les îlots mesurent respectivement 2,3 ha, 2,4 ha et 0,9 ha. Ils sont majoritairement composé de prairies et plantés de vergers hautes tiges relativement ancien. Ils sont aujourd'hui dédié au pâturage du troupeau de mouton.

Aucune analyse de sol ou étude du profil n'a été faite à ce stade. Un profil de sol pourra être réalisé lors de la visite pour les candidats souhaitant évaluer la faisabilité d'un projet en maraîchage. Toute analyse de sol par un laboratoire reste à la charge des candidats.

Toutefois, les partenaires accompagnant ce projet proposent d'associer des intervenants spécialisés (agriculteurs, conseillers maraîchage) afin de contribuer à l'analyse de faisabilité lors notamment de la visite collective à destination des candidats.

Les activités d'élevage devront être étudiée en tenant compte de la proximité d'autres habitations à proximité.

Caractéristiques des bâtiments

En terme de bâti agricole, la ferme dispose ²:

- d'une bergerie d'environ 70 m² disposant d'un fenil
- d'un hangar / garage de 20 à 30 m².

La bergerie est une construction ancienne datant à l'origine de 1843 qui a été agrandie par les propriétaires. Elle se compose de deux entités dédiées actuellement au logement des animaux et à un grenier à foin. La bergerie est rattachée à l'habitation ce qui autorise un accès direct aux animaux en hiver.

Le hangar / garage est une construction ancienne dont la toiture a été rénovée il y a 10 ans. Actuellement, le local sert à entreposer du matériel.

La ferme possède le matériel de fenaison nécessaire qui pourra être mis à disposition des repreneurs de l'activité agricole.

Le logement créé dans la bergerie à destination des futurs repreneurs se compose :

- d'une construction bois isolé et chauffée (chauffage au sol) de 80 m²
- d'une cuisine équipée de 20 m²
- de 2 chambres à l'étage de 12 et 15 m²
- d'une salle de bains avec WC
- d'une chambre à finir de 20 m².

Le logement est équipé de compteurs dissociés pour l'électricité et l'eau.

Autres éléments de faisabilité du projet agricole

> Situation au regard de l'urbanisme

La ferme est classée en zone urbaine et les prairies correspondent actuellement à des espaces agricoles. Si la commune n'a pas fait connaître de souhait de rendre constructible ce secteur, une vigilance sera de mise.

Par ailleurs, la **chapelle Saint Blaise du Sindelsberg** située à proximité immédiate de la ferme relève des Monuments historiques : la ferme est donc soumise à un régime d'obligation correspondant à la préservation du bâtiment classé et de ses abords. Ce classement n'interdit pas toute nouvelle construction mais nécessite l'avis de l'architecte des bâtiments de France. Le critère de la co-visibilité et de la protection des points de vue autour de la chapelle prévaut dans la plupart des cas.

Tout projet de construction ou d'aménagement sera étudié en tant compte de cette

² Les surfaces des pièces et bâtiments sont données à titre indicatives et ont été relevés sommairement lors d'un premier état des lieux. Elles pourront être confirmées lors des visites par un métrage précis.

contrainte. La Chambre d'agriculture dispose des compétences pour accompagner toute réflexion en la matière.

> Environnement social et dynamique de territoire

Il pourra être intéressant de consulter pour connaître les dynamiques sur le territoire le n°455 de la revue « Transrural Initiative » intitulée "S'installer à Marmoutier". Le dossier présenté par la revue fait le point sur un travail de diagnostic territorial par une quinzaine de permanents du mouvement MRJC. Ils ont travaillé sur l'attractivité du territoire et l'accueil des jeunes installés, d'une façon très large qui dépasse l'agriculture.

Le travail réalisé a permis de mettre en avant vitalité du tissu associatif et une réelle qualité de vie. Les ressources du patrimoine sont le support de nombreuses initiatives collectives avant d'être un produit d'appel touristique. Le paysage traditionnel de prés-vergers et le maintien des activités d'élevage crée une distinction forte avec la plaine maïssicole proche. Ces différentes analyses complétés par d'autres enquêtes menées dans le dossier, concluent sur les atouts indéniables du territoire pour l'installation durable d'une nouvelle génération d'habitant.

Calendrier

La ferme et le logement étant libre, l'installation et la création d'activités ne présentent pas de contraintes de calendrier. Toutefois, compte tenu des démarches à effectuer (temps de l'appel à projet, vente ou viager, validation des projets d'aménagements, ...), un délai d'un an avant l'installation semble judicieux.

4. CRITERES ATTENDUS POUR LE PROJET AGRICOLE

Dans le cadre du travail préalable de préparation de l'appel à projet, différents critères ont été établis que ce soit par le couple de propriétaire, que par les parties prenantes. L'appel à projet visant à favoriser les échanges et les relations saines entre cédants et candidats à l'installation, ces critères ont été établis afin d'identifier en amont toute situation pouvant entraîner un échec du projet.

Le projet agricole

La ferme correspondant à une petite structure de type familial, le site autorise différentes formes de production et d'élevage, voir de transformation. Le type de projet attendu sera nécessairement diversifié et fera cohabiter des productions commerciales et des activités relevant davantage de l'autonomie familiale. Néanmoins, une attention sera portée à l'équilibre économique et à la viabilité du projet. En effet, les cédants souhaitent que le lieu reste une ferme en activité et auront à cœur que la famille installée puisse vivre de son activité.

Le projet économique et de commercialisation

Le territoire présente de nombreuses opportunités de commercialisation en circuit-court, que ce soit en vente direct ou à travers différentes initiatives notamment porté par les agriculteurs du territoire. Un temps d'exploration de ces possibilités sera à prévoir dans le cadre de la préparation d'un projet afin d'identifier les pistes de débouchés.

Les candidats devront justifier dans le dossier de candidature final les choix de productions et les caractéristiques technico-économiques du projet.

La démarche de conversion à l'agriculture biologique³ est souhaitable afin de justifier du caractère agro-écologique du projet agricole. Tout refus de certification devra être justifiée et argumentée sur la base d'une analyse factuelle du projet de production et de commercialisation.

Le projet environnemental et social

Outre le souhait d'une production répondant aux critères de l'agro-écologie, il est attendu des candidats un projet cohérent avec le site, respectant ses caractéristiques paysagère et environnementales.

Dans le cadre du projet de cohabitation avec les cédants dans deux logements accolés, il est également attendu une coopération sur certains travaux de la maison que le couple ne peut plus réaliser lui même, dans une optique d'entente et d'ambiance familiale sur le lieu. L'état d'esprit de la famille retenue doit être celle de la sobriété et de la simplicité pour correspondre à l'éthique de Bernard et Anne-Marie.

→ Cet appel à projet est animé et accompagné : pour développer leurs propositions, les candidats motivés suite à la visite collective recevront une liste de partenaires, distributeurs, ainsi que la liste des structures ressources qu'ils pourront mobiliser localement pour préparer un projet d'installation cohérent. Le collectif propose notamment d'organiser des visites de site et des rencontres avec l'ensemble des interlocuteurs pertinents du territoire pour les candidats.

5. MODALITES D'ACCES AU BIEN

Dans l'optique d'une cohabitation sur les lieux tant que la santé de Bernard et Anne-Marie leur permet, différentes modalités d'accès au bien ont été envisagée. La location a été exclue de suite car Bernard et Anne-Marie souhaitent cohabiter dans une relation équilibrée et de partage des responsabilités.

Le choix d'une vente en viager a été envisagée dont les modalités techniques sont détaillées ci-dessous. Des valeurs ont été envisagées notamment avec un notaire et seront à confirmer

³ Terre de Liens intervient prioritairement pour des projets en agriculture biologique certifié, notamment en cas d'intervention financière pour l'acquisition du bien par les outils financiers du Mouvement. En l'absence de décision préalable sur le mode d'acquisition, ce critère reste à prendre en compte. L'OPABA (organisation des producteurs bio alsaciens) et le Pôle Conversion Bio pourront être sollicités pour évaluer les enjeux d'une conversion bio de la ferme, et indiquer les projets et filières pertinentes à étudier dans le cadre d'un projet de production bio.

avec le couple retenu. Bernard et Anne-Marie mettent la priorité dans les aspects humains du projet et sont donc ouverts à l'échange et à la discussion sur ce sujet, mais ne souhaitent pas en faire un critère déterminant ce qui justifie l'absence d'informations plus précises dans cette présentation.

Principe généraux du viager ⁴

Ce type de vente peut-être un moyen de transmission du focier, bien qu'il ne corresponde qu'à 1% des ventes car l'outil n'a pas bonne presse. Le viager s'apparente à une vente classique, seule la méthode de paiement est différente puisque le prix est converti en une rente : le vendeur (crédientier) y trouve un complément de retraite tandis que l'acheteur (débientier) s'installe sans mise de fonds initiale importante.

Au delà de l'aspect financier de la transaction, le caractère affectif est important dans le choix d'une vente en viager qui est ainsi majoritairement utilisée dans le cadre familial.

Modalités et contractualisation

L'acheteur devient le propriétaire effectif du bien dès la vente, à ce titre il est en charge des obligations et taxes relevant du propriétaire. La répartition des charges est définie au moment de la vente entre les deux parties.

Le paiement s'effectue en deux modes :

- le bouquet qui correspond à l'apport initial des débientier et qui est librement défini par les parties

- la rente qui est évaluée sur la base de la valeur du bien et de la durée prévisionnelle de versement de la rente (sur la base de l'espérance de vie moyenne).

Dans le cas d'une vente en viager, le vendeur peut demander un droit d'habitation, cette condition ne lui permettant pas de louer à un tiers. Dans ce cas, le montant de la rente peut être réduit d'un « loyer » pour l'occupation du bien par le vendeur.

La vente en viager est signée devant notaire. C'est notamment le notaire qui pourra établir le barème du montant de la rente. Dans tous les cas, il sera l'interlocuteur privilégié des deux parties pour établir le contrat et les valeurs du bouquet et de la rente.

Processus de négociation et de validation des modalités d'accès au bien

A l'issue des visites collectives et avec les candidats souhaitant poursuivre, le collectif suggère que différentes modalités d'accès puisse être discutée et notamment envisagées au regard des charges et ressources issues de l'activité agricole. La question du viager pourra être traitée concrètement avec un notaire qui pourra conseiller les parties prenantes notamment afin d'établir le montant du bouquet et des mensualités à un niveau acceptable pour les jeunes installés comme pour le couple de cédants.

⁴ Extrait de « Trouver une terre pour mon projet agricole : Guide pratique et méthodologique » édité par Terre de Liens, 2017.