



Rhône-Alpes

# Appel à candidatures

Reprise d'une ferme d'élevage de 80 ha avec bâtis agricoles  
et possibilité d'aménagement de logement pour un projet  
d'agriculture biologique  
Vougy (42)

Échéance des candidatures : **6 septembre 2024**



# 1. Présentation du bien

**Commune :** Vougy (42)

**Lieu-dit :** Le Morlandet / Les Charmilles

## **Composition du bien et propriété:**

- Propriété Foncière Terre de Liens: 28,55ha d'emprise dont 23,50ha de SAU avec 4,36ha labourables (*dont 3 sont des terrains d'alluvions en bord de la Loire, limoneux et très fertiles*),  
1 stabulation à réhabiliter/remplacer par le propriétaire (600m<sup>2</sup>), un bâtiment multi-usages fermé avec espace d'accueil potentiel (500m<sup>2</sup> sur 2 niveaux)
- Surfaces en location auprès d'autres propriétaires: 55 hectares de pré et de terres à vocation herbagère (polyculture élevage). Pas de point d'eau.
- Bâtiments en location auprès d'autres propriétaires: Ancienne grange (500m<sup>2</sup>)
- Possibilité d'aménagement d'un logement sur la ferme, à co-construire.

**Bail :** Bail Rural Environnemental de 9 ans

**Occupation :** le bien est occupé par Christophe Pontet, éleveur bovin lait

**Production agricole actuelle :** bovins lait en agriculture biologique et transformation

**Commercialisation actuelle :** vente à la ferme, vente à des collectivités publiques

**Potentiel agricole :** Élevage caprin ou ovin avec transformation fromagère.

**Irrigation :** captage

**Zonage urbanistique :** Zone A







### 3. Description de la ferme

Terre de Liens recherche un-e ou plusieurs porteurs de projet pour s'installer, tout début 2025, sur la ferme des Charmilles, située sur la commune de Vougy, dans la Loire. Il s'agit d'une transmission, suite au départ annoncé du fermier en place. Les terres seront louées par bail rural environnemental (BRE), avec obligation d'exploiter en Agriculture Biologique.

#### Terres agricoles

Commune : VOUGY

Lieu-dit	Section	N°	Sub	Div.	Ancien N°	Surface	NR
LA VAVRE	C	0471				1 ha 32 a 00 ca	T
LA VAVRE	C	0472				1 ha 93 a 20 ca	P
LA VAVRE	C	0473	A			1 ha 32 a 80 ca	P
LA VAVRE	C	0473	B			53 a 40 ca	BP
MORLANDET	C	0511				28 a 10 ca	PA
MORLANDET	C	0513				34 a 20 ca	BT
MORLANDET	C	0752	A			4 ha 04 a 34 ca	P
MORLANDET	C	0752	B			34 a 50 ca	BT
MORLANDET	C	0852				52 a 50 ca	T
LA VAVRE	C	0882	J		0461	67 a 61 ca	P
LA VAVRE	C	0882	K		0461	67 a 61 ca	P
MORLANDET	C	0887			0531	20 a 60 ca	P
MORLANDET	C	1413	J		0529	1 ha 07 a 18 ca	P
MORLANDET	C	1413	K		0529	40 a 34 ca	T
MORLANDET	C	1413	L		0529	11 ha 76 a 17 ca	P

LES CHAMBONS	C	0177				0 ha 62 a 70 ca	T
LES CHAMBONS	C	0178				0 ha 86 a 20 ca	T
LES CHAMBONS	C	0179				1 ha 57 a 50 ca	T



## Stabulation



## Matériel d'exploitation

Aménagements à la vente, à négocier avec le fermier en place: chambre froide, étuve, appareils de chauffage et de nettoyage (laiterie), tubulaires de contention, abreuvoirs.

## Mise à bail, fermages et loyers - concernant les propriétés Terre de Liens

Pour ce qui concerne **les propriétés de Terre de Liens** (28,5461 ha de terres et 930,00 mètres carrés de bâtiment agricole):

Le fermage est calculé selon le barème préfectoral en vigueur, réévalué chaque année selon l'indice national des fermages et loyers.

Le montant annuel HT actuel des fermages est de 8 280,42€ (indice 116,46). Dont :

- 5 572 € pour les bâtiments agricoles, fumière, fosse à lisier
- 2 708,42 € pour les terres

Si un logement est aménagé sur la ferme, un loyer correspondant sera dû par le locataire.

A cela s'ajoute une part de la taxe foncière, refacturée par la Foncière Terre de Liens à hauteur de 40 %; ainsi que la totalité des taxes d'ordure ménagères et des éventuelles autres taxes (remembrement, redevances annuelles de charges fixes et variables des associations syndicales libres (ASL) et associations syndicales autorisées (ASA) auxquelles la Foncière adhère, etc)

La ferme est mise à disposition via un bail rural environnemental (BRE – respect du cahier des charges de l'agriculture biologique). Il vous sera proposé par défaut un bail rural de 9 ans sous seing privé. Les frais de mise à bail s'élèvent à 1 000€.

## 4. Présentation de Terre de Liens

### > L'objet de Terre de Liens

Terre de Liens propose de changer le rapport à la terre, à l'agriculture, à l'alimentation et à la nature, en faisant évoluer le rapport à la propriété foncière. Valorisant les dimensions collectives et solidaires pour l'accès à la terre et sa gestion, les membres de Terre de Liens agissent, débattent et promeuvent les modes de vie et les pratiques agricoles soutenables pour l'humanité et la planète. Terre de Liens participe ainsi à recréer une responsabilité individuelle et collective pour la préservation du bien commun que représente la terre. Terre de Liens participe au maintien d'une agriculture diversifiée, respectueuse des hommes et de la nature.

### > Les missions du Mouvement Terre de Liens

Terre de Liens participe et encourage la création d'activités rurales, écologiquement responsables et socialement solidaires, par le biais de l'acquisition collective du foncier et du bâti agricole. La Foncière et la Fondation Terre de Liens font l'acquisition de fermes pour enrayer la disparition des terres agricoles et réduire les difficultés d'y accéder. Ces fermes sont ensuite louées via un bail rural environnemental (BRE), sans option d'achat, à des fermiers et des fermières qui y développent une agriculture biologique, paysanne et de proximité. Terre de Liens concourt ainsi au maintien de l'activité agricole dans les territoires, à la création d'emplois et à la préservation du bien commun qu'est la terre.

Terre de Liens se place également à la croisée du monde agricole, de l'éducation populaire et de l'économie sociale et solidaire. L'association est un lieu de dialogue, de rencontres et d'initiatives. En décroissant les univers, en diffusant des savoirs, en impliquant les citoyen·nes sur leur territoire, elle leur donne les moyens d'agir localement.

Terre de Liens favorise une implication forte de la société civile, en réinventant de nouvelles formes de gouvernance territoriale basées sur la responsabilité et la collecte d'épargne solidaire et de dons.

Consciente que son action ne peut pas être isolée, Terre de Liens interpelle les acteurs et actrices politiques, syndicaux et associatifs, afin de replacer la gestion foncière au cœur de leurs préoccupations.

## **> L'association territoriale Terre de Liens Rhône Alpes**

L'association Terre de Liens Rhône Alpes s'appuie sur des bénévoles aidé·es de 6 salariées. Les grands axes d'action de l'association sont les suivants :

1. Préserver les terres et faciliter l'installation en agriculture bio et paysanne ;
2. Sensibiliser le grand public et rendre les citoyennes et citoyens actrices et acteurs du projet ;
3. Agir auprès des décideurs et décideuses publiques pour développer le projet au plus près des territoires ;
4. Faire vivre le projet de Terre de Liens à l'échelle du territoire Rhône Alpes.

31 fermes Terres de Liens ont déjà été acquises en Rhône Alpes, dans lesquelles vivent 56 fermier·es. De productions et de contextes très variés, elles sont là pour montrer qu'un autre modèle agricole est possible. Lieux d'accueil et d'échanges, ce sont des fermes ouvertes, vivantes et citoyennes.

L'association territoriale Rhône Alpes assure le lien localement avec les fermier.es en place. Pour chaque ferme, au moins un bénévole est référent de la ferme : c'est l'interlocuteur privilégié. Les référents suivent l'évolution de la ferme dans la mesure où elle impacte la vie du bail (départ – arrivée de preneurs au bail, complément d'acquisition, travaux...). Par ailleurs, en lien avec les fermiers et le groupe local de bénévoles du département, des animations sont proposées autour de la ferme.

## **> Être fermier et fermière de Terre de Liens**

Les fermiers et fermières Terre de Liens doivent se reconnaître dans les valeurs et la philosophie de Terre de Liens.

Il n'y a pas d'obligation de devenir adhérent·e, mais une adhésion au projet Terre de Liens dans ses valeurs est indispensable. Il est par ailleurs tout à fait possible de s'engager, notamment en devenant bénévole de notre association

Les fermiers se doivent d'adhérer à la démarche de ferme citoyenne, par exemple en organisant et en accueillant au moins une fois par an un événement avec du public et en maintenant le lien avec les bénévoles locaux.

## > Le bail Terre de Liens

### **Un bail aux personnes physiques**

Terre de Liens signe des baux ruraux uniquement avec des personnes physiques impliquées dans l'activité agricole de la ferme, et non avec des personnes morales. En effet, les dirigeant.es et associé.es des personnes morales peuvent changer au cours du temps. En cas de conclusion d'un bail avec une personne morale, Terre de Liens n'a plus aucune garantie que les éventuels nouveaux membres ou associé.es partagent comme leurs prédécesseurs les objectifs et la charte du Mouvement. Cette perte de maîtrise de l'identité des preneurs du bail n'est pas compatible avec les objectifs de Terre de Liens.

### **Un Bail Rural Environnemental**

Tous les baux ruraux signés par Terre de Liens sont des baux ruraux environnementaux (BRE). L'objectif de ces baux est, dans le cadre de l'activité agricole, de protéger la qualité des sols, la ressource en eau, la biodiversité, et de préserver la qualité des paysages. Pour ce faire, le BRE impose aux preneurs·euses la mise en œuvre de bonnes pratiques environnementales visant :

- Le maintien, voire l'amélioration du taux de matière organique du sol et sa protection contre l'érosion ;
- La protection des ressources en eau superficielles et souterraines ;
- Le maintien, voire l'amélioration de la biodiversité (diversité des habitats et des espèces), par l'entretien ou la création d'infrastructures agro-écologiques et un maillage autour des parcelles, pour favoriser les auxiliaires et mieux protéger le sol contre l'érosion ;
- La reconquête des espaces agricoles en friche.



Pour atteindre cet objectif, un article spécifique comprenant des clauses environnementales est ajouté au bail. Il existe 16 clauses environnementales définies exhaustivement et modifiées dans un décret du 1er juin 2015, Article R411-9-11-1 du Code rural :

- 1° Le non-retournement des prairies,
- 2° La création, le maintien et les modalités de gestion des surfaces en herbe,
- 3° Les modalités de récolte,
- 4° L'ouverture d'un milieu embroussaillé et le maintien de l'ouverture d'un milieu menacé par l'embroussaillage,
- 5° La mise en défens de parcelles ou de parties de parcelle,
- 6° La limitation ou l'interdiction des apports en fertilisants,
- 7° La limitation ou l'interdiction des produits phytosanitaires,
- 8° La couverture végétale du sol périodique ou permanente pour les cultures annuelles ou les cultures pérennes,
- 9° L'implantation, le maintien et les modalités d'entretien de couverts spécifiques à vocation environnementale,
- 10° L'interdiction de l'irrigation, du drainage et de toutes formes d'assainissement,
- 11° Les modalités de submersion des parcelles et de gestion des niveaux d'eau,
- 12° La diversification de l'assolement,
- 13° La création, le maintien et les modalités d'entretien de haies, talus, bosquets, arbres isolés, arbres alignés, bandes tampons le long des cours d'eau ou le long des forêts, mares, fossés, terrasses, murets,
- 14° Les techniques de travail du sol,
- 15° La conduite de cultures ou d'élevage suivant le cahier des charges de l'agriculture biologique,
- 16° Les pratiques associant agriculture et forêt, notamment l'agroforesterie.

Seule la clause 15 est obligatoire, son respect est vérifié par la certification Agriculture Biologique de la ferme. Les autres clauses sont discutées en fonction du projet et des caractéristiques du site d'exploitation.

### **Les relations locatives**

L'objet social de la Foncière Terre de Liens, propriétaire de la ferme, est l'acquisition, la prise à bail, la propriété, l'administration, la gestion, l'exploitation par bail, la location de tous biens et droits mobiliers et immobiliers, en vue de favoriser l'accès collectif et solidaire au foncier.

Ainsi, tout au long de la durée du projet, le suivi de la ferme est assuré par le propriétaire via son « Pôle Fermes » composé d'une équipe salariée en charge de la gestion locative, de la gestion du patrimoine et de la facturation des fermages et autres taxes.

## 5. Comment candidater ?

Si vous êtes intéressé(e), merci de remplir le questionnaire en annexe 3 et de le transmettre par mail à : [c.faure@terredeliens.org](mailto:c.faure@terredeliens.org) avant le **11 juillet 2024**.

Suite à une pré-sélection, la date de visite du site vous sera communiquée si vous êtes retenu·es. La participation à la visite est fortement conseillée pour candidater. D'autres visites pourront être organisées ultérieurement.

Ensuite, pour faire acte de candidature, envoyez par mail de préférence : **avant le 6 septembre 2024**, votre dossier complet à :

[c.faure@terredeliens.org](mailto:c.faure@terredeliens.org)

En précisant l'intitulé : « Réponse à l'AAC des Charmilles ».

Votre dossier devra comprendre :

- Le formulaire de candidature en annexe 1
- La présentation du(es) candidat·e·(s), avec **impérativement un CV** présentant les diplômes obtenus et expériences agricoles
- Un texte répondant à la question « Pour moi, Terre de Liens c'est ? »
- Une présentation détaillée du projet (productions, aspects humains, sociaux, environnementaux, organisation du travail)
- Le prévisionnel économique sur 3 ans (validé par un organisme, ou reprenant le tableau en annexe 2)
- Votre vision de la ferme dans 1 an, de la ferme dans 10 ans



## 4. Critères d'éligibilité et de sélection des projets

### a) Éligibilité des projets

Les candidatures seront recevables à condition de remplir les critères suivants :

- Le dossier complet de candidature est envoyé avant le 6 septembre 2024 ;
- Il s'agit d'un projet d'agriculture biologique ;
- Les candidat·es dispose·nt d'un diplôme ou expérience professionnelle agricole significative ;
- Les candidat·es apporte·nt des éléments de prévisionnel technico-économique démontrant la viabilité et la vivabilité du projet ;

### b) Priorisation des projets

Le comité de sélection priorisera ensuite les projets selon les critères ci-après. Les projets ne devront pas nécessairement répondre à tous ces critères mais ceux-ci constituent des attendus idéaux :

- Il s'agit d'une installation agricole (et non d'un aggrandissement);
- Les candidat·es ayant participé à la visite du site seront favorisé·es ;
- Les projets tournés vers une commercialisation en circuits courts et locaux seront valorisés ;
- Les projets intégrant une dimension de participation à la vie de la commune et du territoire (lien social, accueil pédagogique...) seront valorisés ;
- Les candidat·es prêt·es à exploiter à partir du 1er janvier 2025 seront valorisés.

Les critères de sélection pourront être affinés en fonction des profils des porteurs et porteuses de projets se manifestant, en concertation au sein du comité technique de projet, et une attention particulière sera portée à la transparence de ces critères et des décisions prises.





## 6. Calendrier d'attribution



Si vous êtes intéressé-es, merci de remplir le questionnaire en annexe 3 et de l'adresser par mail d'ici le **11 juillet 2024** à [c.faure@terredeliens.org](mailto:c.faure@terredeliens.org). Une pré-sélection aura lieu, puis nous vous communiquerons la date de visite collective du site si vous êtes retenu-es. Votre participation à la visite est fortement conseillée. D'autres visites pourront être organisées ultérieurement.



Ensuite, vous êtes invité-es à transmettre votre dossier de candidature complet par message électronique avant le **6 septembre 2024**.



Un comité de sélection se réunira en septembre 2024 pour étudier les projets soumis et des auditions pourront vous être proposées.



Le comité de sélection émettra un avis sur les projets. L'arbitrage final concernant l'attribution et les modalités de mise à disposition appartiennent à la Foncière Terre de Liens en tant que propriétaire.





## Annexe 2 : Prévisionnel économique sur 3 ans

	N	N+1	N+2	N+3	N+4
Vente de produits					
Autres produits (prestations de service, activités annexes)					
<b>TOTAL VENTE</b>					
Production stockée					
Production immobilisée					
Production autoconsommée					
<b>TOTAL PRODUCTION NETTE</b>					
Charges d'approvisionnement					
Autres achats et charges externes					
Dont fermage et charges locatives du foncier TdL					
Dont fermage et charges locatives du foncier hors TdL					
Dont entretien et réparation					
Dont assurances					
Dont autres charges (prestations de services...)					
<b>TOTAL CHARGES</b>					
(+) Indemnités – Subventions d'exploitation (DPB, ICHN...)					
(-) Impôts, taxes et assimilés					
(-) Salaires et traitements					
(-) Charges sociales					



<b>TOTAL VALEUR AJOUTÉE</b>					
<b>EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION</b>					
(-) Dotation aux amortissements et provisions					
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>					
(-) Rémunération du/de la/des porteur-se-s de projet					
(-) Annuités d'emprunts (remboursement annuel des intérêts et du capital)					
(+) Autres produits d'exploitation (DJA ?)					
<b>SOLDE ANNUEL</b>					

## Annexe 3 : Questionnaire de candidature

Le projet que je souhaite développer est :

Un projet individuel

Un projet en couple

Un projet collectif associant ..... personnes.

### Coordonnées

Pour chacune des personnes concernées par le projet (supprimez ou ajoutez des rubriques si nécessaire) :

Personne 1

NOM - Prénom :

Téléphone :

Mail :

Date de naissance :

Adresse actuelle :

Personne 2

NOM - Prénom :

Téléphone :

Mail :

Date de naissance :

Adresse actuelle :

### Formation agricole :

Avez-vous une formation agricole ?

NON

OUI

SI OUI, préciser ou joindre un CV :

### Expérience agricole :

Avez-vous de l'expérience dans le milieu agricole ?

NON

OUI

SI OUI, préciser ou joindre un CV :

### Votre projet sur la ferme:

Décrivez votre projet sur la ferme (type de production, cheptel, volume, pratiques agricoles, commercialisation, etc.) :

### Calendrier du projet

Précisez ici le calendrier prévisionnel de votre projet et la date prévisionnelle de votre installation :

### Parcours à l'installation

Pensez-vous demander la Dotation Jeunes Agriculteurs (DJA) :

• OUI

• NON

Précisez si vous avez déjà rencontré des structures dans le cadre de votre installation (Chambre d'Agriculture, SAFER, AFOCG, Terre de Liens, etc.) :

### Devenir « Fermier Terre de Liens »

Quelles sont vos motivations pour devenir fermier Terre de Liens ?