

POUR UNE GESTION COLLECTIVE DU FONCIER AGRICOLE AU SERVICE DU BIEN COMMUN:

LA CONVENTION DES USAGES



Passeurs de terres

COOPÉRATIVE D'ACQUISITION DE FONCIER AGRICOLE EN PAYS DE LA LOIRE



La Convention des Usages : ~



Créée en 2018 par Terre de Liens Pays de la Loire et des organisations paysannes et naturalistes, Passeurs de terres est un propriétaire collectif de foncier agricole en Pays de la Loire qui achète des fermes grâce à la collecte d'épargne solidaire et citoyenne.

LA COOPÉRATIVE ACHÈTE TOUT OU PARTIE DES FERMES PROPOSÉES PAR L'ASSOCIATION TERRE DE LIENS PAYS DE LA LOIRE EN VUE :

- de contribuer à l'installation ou de conforter l'installation de paysan-nes bio,
- de préserver durablement les terres agricoles de la spéculation foncière et de l'artificialisation des sols,
- de maintenir et développer l'agro-écologie et la biodiversité sur les terres acquises,
- de contribuer à relocaliser l'alimentation.

La Convention des Usages est le document de la coopérative fixant les modalités de sa gestion foncière et les modalités de relations avec les fermier-ères.

Cette convention a été élaborée avec des citoyen-nes et les futur-es fermier-ères engagé-es dans la coopérative.

Document contractuel d'une vingtaine de pages, il est signé avec chaque fermier lors de la signature du bail.

Y sont présents les engagements de Passeurs de terres, ceux des fermier-ères, les principes de gestion des éventuels conflits, mais surtout les modalités de fonctionnement des deux outils de la coopérative :

- les baux ruraux spécifiques
- les groupes de suivi des fermes





Reconnue Entreprise
d'Utilité Sociale,
Passeurs de terres
s'engage à gérer
durablement les
fermes acquises
comme un bien
commun en les
confiant aux
générations
d'agriculteurs qui
se succéderont sur
celles-ci.



Pour s'assurer de ces engagements, la coopérative a développé une Convention des Usages, document de référence pour sa gestion foncière.





Les engagements réciproques

ENGAGEMENTS DE PASSEURS DE TERRES ENVERS LES FERMIER-ÈRES:

- Acquérir des fermes pour ne jamais les revendre.
- Préserver des unités foncières transmissibles,
- Animer une gestion foncière collective.
- Veiller au développement agro-écologique des fermes.





ENGAGEMENTS DES FERMIER-ÈRES ENVERS LE PROPRIÉTAIRE COLLECTIF :

- S'inscrire dans la démarche de certification Agriculture Biologique ou Nature et Progrès,
- Participer aux actions permettant de collecter l'argent nécessaire à l'acquisition,
- Devenir un coopérateur actif au sein de Passeurs de terres et afficher le partenariat,
- Préserver voire développer la biodiversité sur la ferme,
- Participer au groupe de suivi de la ferme.











Les groupes de suivi des fermes :

Les groupes de suivi ont vocation à assurer un suivi collectif de la gestion foncière.

Ils sont mis en place sur chacune des fermes acquises par Passeurs de terres. Ils sont le maillon essentiel pour une gestion collective solidaire et durable, en prise directe avec le territoire.

Composés des fermier-ères en place, d'un paysan voisin, d'un naturaliste de la LPO ou MNE et de 2 à 3 citoyens en prise directe avec les préoccupations de la ferme, ils ont pour mission de :

- Veiller à l'entretien des bonnes relations avec le propriétaire
- Veiller au développement écologique et environnemental de la ferme notamment en s'attachant au développement de la biodiversité

- Faciliter le lien entre le la fermier-ère et l'environnement socio professionnel.
- S'assurer tout au long de la vie de la ferme que celle-ci reste transmissible notamment en suivant l'évolution du bâti d'exploitation.

Ils fonctionnent avec la préoccupation d'un dialogue permanent tant dans la philosophie que dans la méthodologie.

Une rencontre par an, a minima, est organisée.

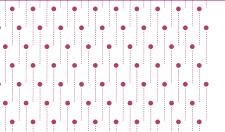
Ces groupes fonctionnement indépendamment les uns des autres afin de se centrer sur les préoccupations particulières de chaque ferme et fermier-ère.



Des baux ruraux spécifiques



Le bail rural à domaine congéable à clauses environnementales



Pour contractualiser la location des biens, Passeurs de terres utilise 2 baux ruraux différents en fonction de la nature de l'acquisition:

Bail rural environnemental



POUR DES PARCELLES AGRICOLES

Les fermier-ères signent un bail rural avec des clauses environnementales, définies ensemble. Ce bail apporte les garanties habituelles d'un bail rural aux fermiers tout en les engageant à préserver l'environnement et à développer la biodiversité.

Pour ces terres, les fermiers-ères s'acquitteront chaque année d'un loyer (fermage). Celui-ci est établi en fonction de l'arrêté préfectoral en vigueur mais tient compte également des contraintes de la ferme afin de ne pas bouleverser son équilibre économique.

Passeurs de terres applique également le minimum exigible dû par les fermiers-ères concernant la contribution au paiement de taxe foncière : 50% de la part taxe Chambre d'agriculture + 8% de cette moitié au titre des frais de gestion.

POUR DES BÂTIMENTS ET DES PARCELLES AGRICOLES

Passeurs de terres a choisi de remettre ce vieux bail du code rural au goût du jour et d'en expérimenter l'application pour la gestion des fermes comprenant des bâtiments.

Le principe : le fermier-ère devient propriétaire temporairement du bâti agricole et/ou maison de la ferme sur la durée du bail.

En combinant, location des terres et propriété temporaire, ce bail notarié, favorise l'autonomie du-de la paysan-ne sur la gestion de son bâti, outil de travail qu'il-elle doit pouvoir faire évoluer avec son activité.

Lors de son départ de la ferme (retraite ou arrêt d'activité), les bâtiments lui seront rachetés à la valeur actuelle par un successeur ou à défaut par Passeurs de terres.

L'utilisation de ce bail permet également de limiter la complexité de gestion du bâti pour le propriétaire collectif. **Un bail notarié** implique des droits de mutation à la charge du fermier qui devient propriétaire. Passeurs de terres a choisi de supporter la moitié des frais d'actes.

Afin d'engager les fermier-ères sur les problématiques de préservation de la biodiversité, des **clauses environnementales** sont adjointes à ce bail en concertation avec les fermier-ères.

Le loyer (fermage) appliqué sur la location des terres est défini par Passeurs de terres sur les mêmes modalités que le bail rural environnemental.

Les contributions à la taxe foncière dues par les fermier-ères sont encadrées strictement par le code rural : 2/8 de la part des impôts communaux et intercommunaux sur la propriété non bâtie + 6/8 des taxes sur les maisons d'habitation + 3% des frais de gestion + 50% de la part taxe Chambre d'agriculture + 8% de cette moitié au titre des frais de gestion.











70 Route de Nantes 49610 MÛRS-ÉRIGNÉ

contact@passeursdeterres.org 06 72 59 28 37

www.passeursdeterres.org



Passeurs de terres a été créée par :













Avec le soutien de :







