

2008 – 2018**La SCI (Société civile immobilière) Terres du Fougueyra fête ses 10 ans !**

2006 – novembre : un groupe se constitue autour de l'idée « rachetons collectivement des terres afin d'installer un paysan ». Un collectif d'une dizaine de personnes faisant partie de différentes Amap (association pour le maintien de l'agriculture paysanne) est créé ; un nom retenu : CATA33, Collectif Achat de Terres Agricoles, en Gironde.

2007 : **année** consacrée à la réflexion. Débats fondamentaux sur : Statuts pour l'agriculteur que nous allons installer ? Forme juridique à choisir pour la structure à créer ? Parts à quel prix ?

Rédaction d'une **charte** : nous définissons nos objectifs : « faciliter l'accès de la terre à ceux qui la cultivent » ; « maintenir une agriculture vivrière et un savoir-faire paysan » ; « lutter contre l'agriculture productiviste et la spéculation foncière ».

Nous faisons appel à un juriste, spécialisé dans le foncier agricole.

Le devenir de la terre achetée est une question fondamentale : **l'agriculteur qui le désire doit pouvoir racheter la terre qu'il travaille. Cette démarche est autant une démarche de soutien à l'Agriculture paysanne qu'un soutien aux paysans**

Décembre 2007 : rencontre de **Julien** à la recherche d'une exploitation pour y faire du maraîchage, après une formation agricole et une spécialisation en Bio. Il intègre le collectif, participe à tous les débats, toutes les rencontres.

Structure juridique retenue : Société Civile Immobilière, avec un fort esprit coopératif.

Rédaction des statuts. Chaque sociétaire sera porteur d'1 voix, indépendamment des sommes investies, sans dividende à la clef et sans bénéficiaire en retour d'un panier de légumes. Le prix de la part est fixé à 100€.

2008 - année décisive.

Après avoir cherché longtemps un terrain pour pouvoir asseoir notre projet, en février : des terres s'offrent à nous. Propriétaire = association d'insertion de Libourne, « Le Lien », qui a abandonné l'exploitation du lieu depuis plusieurs années.

Les Terres du Fougueyra, magnifique **propriété de 10 hectares** en bordure de la Dordogne, déjà en maraîchage Bio, avec une maison d'habitation, des bâtiments agricoles, des serres, un réseau d'irrigation

Coût global : 200 000 euros

Besoin de compétences supplémentaires : notaire et comptable vont se joindre à nous.

L'achat de la propriété va se faire de la manière suivante :

<p>Le Foncier agricole Acheté par la SCI Terres du Fougueyra 65 000€, plus les frais</p>	<p>Les bâtiments agricoles et le matériel agricole Acheté par Julien BONNET</p>	<p>La maison d'habitation Acheté par M. et Mme BONNET (parents de Julien)</p>
--	---	---

Un impératif : réunir les fonds nécessaires et créer une dynamique citoyenne autour de ce projet.

Les moyens : organisation de soirées publiques dans différents cinémas d'art et d'essais, avec en 1° partie un film apportant informations et réflexions sur l'importance de l'agriculture bio, des cantines bio, du respect de la Terre, etc.. La 1ère soirée a lieu à l'UTOPIA de Bordeaux, afin de présenter au grand public notre projet. Le film « Bio attitude n'est pas la béatitude » support au débat. Daniel et Denise VUILLON, créateurs des premières amap, sont présents ; comme ils l'ont été tout au long de l'élaboration du projet.

Rencontre de la SAFER, (Société d'Aménagement Foncier d'Etablissement Rural, créée en 1960) institution incontournable

Le 11 juin 2008 : les statuts de la SCI sont déposés au Greffe du Tribunal de commerce de Bordeaux. Les dix membres du Collectif en sont les premiers sociétaires (Nicole, Françoise, Brigitte, Claudine, Isabelle, Véronique, Catherine, Josiane, Michel et Didier).

Le 8 juillet 2008 : la promesse de vente est signée devant notaire à Libourne 215 souscripteurs sont déjà engagés et nous promettent alors 50 700 €.

4 cogérants, désignés par le collectif, seront signataires de tous les actes officiels : Nicole, Françoise, Didier et Michel.

L'objectif financier pour finaliser l'opération est de 80 000€. Le dernier semestre est consacré à de très nombreuses réunions pour trouver de nouveaux souscripteurs.

Le 30 décembre 2008 : signature de l'acte d'achat : la SCI devient propriétaire des Terres du Fougueyra.

2009

6 mars 1^{ère} AG : présentation du déroulé des actions depuis 2006, présentation du terrain situé en bordure de Dordogne et des projets.

Capital social de la SCI : 78 400 € ; Coût d'achat du foncier (9 ha) : 77 900 € ; 367 sociétaires

Un bail à ferme est rédigé et signé **avec Julien** le 12 mars ; il comporte **des clauses environnementales** car la Dordogne est un site Natura 2000.

2010

Deux projets en discussion :

- Un aménagement est envisagé sur le **chemin sud** : avec 2 aires de dégagement temporaire (2x12m de long, côté parcelle de la SCI). Ce chemin appartient à Julien et à la SCI Bonnet ; il est grévé d'une servitude de passage au profit

de la SCI Fougueyra. Les dépenses d'entretien doivent se répartir à 2/3 pour les propriétaires et 1/3 pour la SCI Fougueyra.

- **La vente d'une parcelle** dite « Cuchot » 1773 m² est envisagée (elle est située loin du reste des terres de Fougueyra). La SCI en est propriétaire. Cette parcelle est enclavée entre les terres d'un autre propriétaire et utilisée en pâturage par un éleveur/fermier Ce terrain ne rentre pas dans le fermage de Julien. Débat sur le devenir non tranché en AG 2010.

2011

Réfection du chemin d'accès Sud

3 dégagements tout le long afin de faciliter la circulation des véhicules dans les deux sens. Cet investissement a été fait avec l'accord des sociétaires (vote AG 2010). La SCI a payé 630,60 €.

Plantation des haies réalisée sur 500 mètres linéaires à l'aide de 653 plants d'arbres aux essences variées (chêne vert, chêne pédonculé, néfliers, charmes, noisetiers etc).

Conseils techniques fournis par l'association « arbres et paysages de Gironde » avec des financements du Département et de la Région. Les plants ont été mis en place avec les membres de l'Amap de Castillon et de Cata33.

Démission de Nicole de la gérance remplacée par Catherine.

Demande de vente de 5 parts par une sociétaire - la SCI possédant un fond de réserve le permettant, les sociétaires choisissent d'acheter les parts de la personne demandeuse à partir des fonds propres de la SCI.

Vente de la parcelle Cuchot est votée en AG.

2012

Parcelle Cuchot : Après renseignement pris par les gérants auprès de la SAFER le prix de l'hectare est à 4000 €, la parcelle représente donc environ 700 €.

Mouvements de parts et de sociétaires : 2 parts en vente (200€) par 1 sociétaire, rachat fait par 1 autre sociétaire.

2013

Travaux d'enfouissement de la ligne électrique EDF sur des parcelles appartenant à la SCI au lieu-dit « Aux Paillassottes », en bord de route et de fossé, à 1,30m de profondeur.

Objectif de vente de la parcelle Cuchot : contact avec propriétaire des parcelles avoisinantes à celle n°133 de la SCI ; accord de principe pour 1000 € - des points à finir de vérifier avant acte notarié. Il est prévu que l'argent de la vente rentrera dans les fonds propres (capital) de la SCI.

2014

Vente de la parcelle Cuchot effective : Le prix de vente de 1000 € (sous seing privé signé le 2 avril 2014 et le 10 juillet acte notarié). 1000 € sont rentrés dans les caisses de la SCI. Les frais notariés se sont montés à 40€. Pour information, côté acquéreur, l'achat impliquait un versement total de 2000 €.

Mouvements de parts et de sociétaires : vote de la valeur de la part qui reste à 100€. 3 personnes ont une demande de vente recevable ce qui correspond à un total de 51 parts. 11 sociétaires vont acquérir un total de 42 parts sur les 51 parts. La SCI va acquérir de son côté 9 parts.

Julien : a du mal à faire face seul à la charge de son exploitation et ses relations avec l'Amap de Castillon-la-Bataille se sont dégradées. Il s'interroge sur la suite de son activité mais veut poursuivre l'expérience sur les Terres du Fougueyra. Il désire pouvoir réduire la surface de son fermage.

Perspectives : avoir 2 exploitants sur les terres ? Julien pensant se recentrer sur environ 3 à 4 ha, un partage des terres est donc envisageable. La SCI a pour objectif de faire vivre ces terres. 1 contact est donc pris par les cogérants avec Astrid qui est en cours de formation à Périgueux (en BPREA) et qui désire s'installer vers l'automne 2015. Mais en décembre, Astrid se voyait dans l'obligation de suspendre son projet pour raisons personnelles.

2015

Actions menées :

- Etude du découpage possible des terres de la SCI
- Démarches pour l'obtention de devis en vue de l'installation de compteurs d'eau potable et électrique ainsi que pour une autorisation de pompage.
- Mars 2015 : les cogérants sont contactés par Laure et Marion
- Août : courrier de Julien nous demandant officiellement par écrit que sa surface de culture soit réduite.
- Réunions de travail à la mairie de Flaujagues (aspects liés au logement, à la construction d'un hangar, des chemins d'accès, du réseau d'eau potable et d'électricité et de l'irrigation).
- Partage des terres sur plan : obtenir 3 lots les plus équitables possibles en fonction des surfaces et de la localisation, et selon l'accessibilité au fleuve Dordogne.

Mouvements de parts et de sociétaires : vote de la valeur de la part qui reste à 100€. 4 sociétaires vendent (dont décès de 2) pour un total de 13 parts.

En perspective :

1. Faire un échange entre la parcelle 86 appartenant à Julien avec une parcelle de la même surface propriété de la SCI. Cet échange se fera « valeur pour valeur », soit sans plus-value. Cela permettra d'avoir un lot de terre d'un seul tenant sur la partie nord.
2. Faire un avenant au bail de Julien pour modifier la surface cultivée et le prix du fermage.
3. Rédiger les baux de Marion et Laure

Ces actions vont avoir un coût pour la SCI : le bornage relatif au point-a et les frais notariés pour les baux

2016

Démission de Didier de la gérance ; remplacé par Patrice

Mouvements de parts et de sociétaires : 10 sociétaires nouveaux sont entrés

Activités :

- Début d'année 2016 : élaboration des baux pour Laure et Marion ; rédaction de l'avenant pour bail avec Julien. Signature le 31/03/2016. Nouveaux baux avec clauses environnementales.
- Automne 2016 : remembrement « oral » entre les parcelles appartenant à Julien et celles appartenant à la SCI via un échange amiable (parcelle 86)

Les 3 fermages :

Calcul des 3 fermages : 26022016		Marion	Laure	Julien	Total
surface en ha	total	2,83	2,78	3	
	282	0,5	0,7		
	276	0,2	0,3		
	282&276	0,7	1		
SAU	2,13	1,78	3	6,91	
Prix en €	Fermages en SAU	432	361	609	1403
	Fermages en connexe	35	50		85
	Total Fermage	467	411	609	1488
	Total fermage arrondi	465	410	610	1485

Sujet abordé au cours de l'AG : le rachat des parcelles par les 3 fermiers actuels de la SCI.

Nicole rappelle que ce sujet fut le 1er point abordé lors de la création de l'association Cata33. Le fermage était vu comme une phase temporaire avant que le paysan puisse devenir propriétaires des terres qu'il cultive – objectif qui différenciait Cata33 de l'association Terre de Liens. Michel ajoute que la création d'une SCI était la seule solution pour rester sur une valeur de bail modeste et non sur un loyer conventionnel qui aurait été nettement plus cher pour le fermier.

Julien demande comment en tant que fermiers ils peuvent devenir propriétaires.

Michel indique qu'il existe deux solutions :

1. Les fermiers acquièrent les parts et font une SCI entre fermiers. L'avantage est que cela n'entraîne pas de frais importants. L'inconvénient est de devoir faire des assemblées générales.
2. La SCI vend en bloc la totalité des parts Terre du Fougueyra aux 3 fermiers qui rachètent les parts. Pour cela la SCI doit être saisie par les fermiers. La SCI ne veut pas vendre à un seul fermier. L'AG sera souveraine sur ce sujet.

Synthèse réalisée par C. Taverny. Co-gérante. Présentée à l'assemblée générale de la SCI le 07.10.2018

Nicolas L (juriste) précise que si la SCI est dissoute, les fermiers seront attributaires prioritaires au prix qu'elle définira. Il s'agira d'une part globale. Il ne faut pas avoir en tête qu'une part représente une valeur en termes de surface de terre.

Julien confirme qu'il ne désire pas continuer à louer pendant encore plusieurs années. Il désire à la fois poursuivre son activité agricole, envisage de racheter des parts à son niveau et désire discuter avec les deux autres fermières.

Le sujet du rachat des parcelles n'est pas à l'ordre du jour. Les co-gérants ont besoin de se concerter et d'y réfléchir. Ce sujet spécifique pourrait même faire l'objet d'une AG extraordinaire. Il s'agit d'un débat de fond qui demandera qu'un maximum de sociétaires soit présent et qu'une demande de la part des fermiers ait été rédigée par écrit.

2017

Dépôt au Greffe du Tribunal du dossier en vue de la modification des statuts de la SCI. Il porte sur les changements suivants :

- nouveau cogérant
- adresse du siège social de la SCI. La SCI dépendra de la chambre de commerce de Libourne.
- mise à jour du fichier général des sociétaires avec les entrées et les sorties suite aux ventes / achats des parts depuis 2011

Depuis 2011, 15 sociétaires sont sortis de la SCI et 10 sociétaires nouveaux sont entrés. Le mouvement des parts a concerné 93 parts. La SCI a dû racheter pour 1400 € de parts et a revendu pour 400 € de parts à 2 sociétaires.

Mouvements de parts et de sociétaires : aucune demande de vente de parts pour AG 2017.

Impôts fonciers

Pour 9 hectares, taxe foncière = 316 €. Le paiement est mensualisé (31€/mois)

Il est décidé de ne pas réclamer la taxe chambre d'agriculture à nos fermiers.

Assurance Groupama de la SCI

La question s'est posée de savoir si elle était véritablement adaptée. Les cogérants ont interrogé leur propre assurance ou mutuelle sans résultat intéressant. Actuellement, notre assurance permet de disposer d'une Responsabilité Civile nécessaire à présenter à la mairie pour la location de la salle pour les AG. Son coût est de 256,73 €/an.

Echange en cours pour la parcelle 86. Il s'agit d'un échange amiable, qui a été matérialisé par un bornage effectué par un géomètre. Cet échange doit faire l'objet d'un acte notarié.

Points divers :

- **Création d'une liste de sociétaires** de la SCI d'accord sur le principe de recevoir par mail une demande de coup de main ponctuellement de la part des fermiers, lors de chantiers participatifs.
- **Durée légale du bail de Julien** atteinte le 11 mars 2018 (9 ans) - renouvellement fait par tacite reconduction –
- **Implantation d'une haie séparative entre les parcelles de Laure et Julien.** Il conviendra que chacun des deux fermiers prévoie une distance de 2m par rapport à la ligne de bornage qui sépare leurs parcelles afin d'anticiper une division des terres en 2 propriétés différentes.