

A photograph of a rural landscape. In the foreground, there is a lush green field with a wire fence and wooden posts. In the middle ground, a small wooden shed is visible on the left. The background is a dense forest of trees covering a hill. The text "La ferme de Pierrefitte" is overlaid in the center in a blue, sans-serif font.

La ferme de Pierrefitte

Nos activités



Houblon



Verger
maraîcher



Viticulture/
projets
collectifs



Le GFA



Acquisition et
gestion du
foncier
uniquement

Le collectif

Entraide

Activités
professionnelles
menées
indépendamment
Collaboration
Partage de matériel

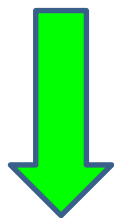
Valeurs

Ecologie
Mutualisme
Solidarité
Biodiversité
Agriculture biologique

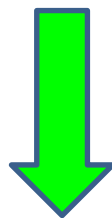
Le lieu

Support des
activités
Espace collectif
Lieu de vie

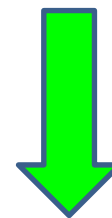
Activités agricoles menées indépendamment (financier et juridique)



Garantir la
pérennité du lieu en
sécurisant l'activité
de chacun.e avec
des baux de
fermage



Faciliter la gestion
du collectif



Conserver une
indépendance
(entreprise
séparée du GFA)

Notre vision du collectif



Un lieu à vocation agricole



Un lieu de vie partagé



Un lieu d'échange et de créativité

Nos objectifs

Autonomie

- Développer une production bio ou N&P locale
- Mutualiser nos ressources pour développer des activités agricoles écolo
- Réfléchir et faire vivre collectivement l'autonomie alimentaire et énergétique à une échelle locale

Mise en œuvre de projets collectifs

- Créer du lien entre producteurs et consommateurs
- Partage de savoirs (faire) (chantiers collectifs)
- Sensibilisation à l'écologie
- Projets artistiques

La houblonnière

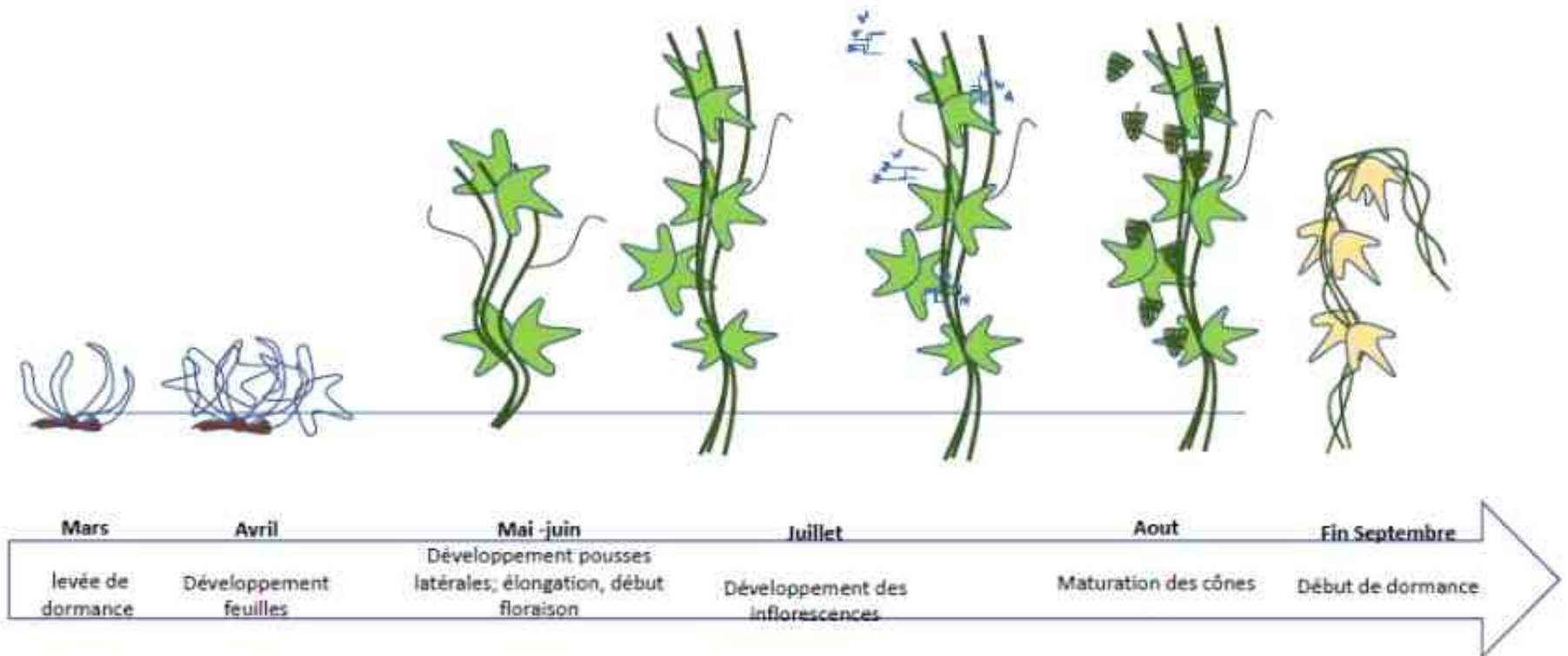
Julien Barousse, 34 ans, formation d'ingénieur, suit actuellement une formation agricole sur la culture de houblon biologique (Brevet Professionnel de Responsable d'Exploitation Agricole « *BPREA* »).



- **Des variétés amérisantes et aromatiques**
- **Culture en agroforesterie**
- **Pâturage de brebis sur la parcelle une partie de l'année**



Cycle cultural













La houblonnière

- Variétés : cascade, chinook, columbus, centennial, barbe rouge, perle, aramis (à confirmer)
- Pas de variétés protégées : ~~citra, Amarillo, Mosaic, Simcoe, Nelson Sauvin, Motueka~~
- Difficile en bio : ~~saaz, Tettnang~~
- Label bio voire Nature&Progrès
- 2 ha → environ 2 T à 2,5 T de houblon sec
- Principalement en pellet, possible en fleurs
- Vente en direct, possibilité de contractualisation

Planning

AVRIL 2020 : plantation



SEPTEMBRE 2020 : 1ere récolte (200 à 400 kg)



SEPTEMBRE 2021 : 2ème année (1 T à 1,4 T)



SEPTEMBRE 2022 : 3ème année, rendement normal

Le verger-maraîcher

Julien BOUDOU, 34 ans, 10 ans d'expérience et titulaire d'un diplôme d'état en maraîchage biologique obtenu en 2008.



- + de 40 espèces de légumes proposées sur l'année
- Une dizaine d'essences fruitières
- Des variétés anciennes sélectionnées pour leurs qualités gustatives et leur adaptation au terroir
- Verger-maraîcher en système agro-forestier





Fabien ROBERT, 32 ans, expérience de plusieurs années comme fromager, chevrier et berger ovin.



- **Viticulture des parcelles existantes**
- **Plantes aromatiques et médicinales**
- **Berger en estive**
- **Epicerie un peu particulière**

Futures activités agricoles

Volonté d'accueillir 1 ou 2 autres agriculteur.rice.s



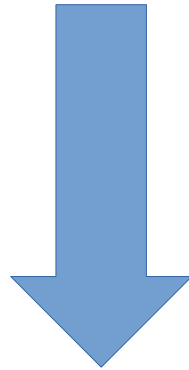
- Apiculture
- Plantes aromatiques et médicinales
- Petit élevage avec transformation
- Verger
- Maraîchage
- Paysan.ne boulanger.e

Perspectives d'avenir

Volonté à terme d'ouvrir le lieu à d'autres activités

- **Cuisine**
- **Ferme pédagogique**
- **Activités artistiques**
- **Associations**
- ...

Difficulté d'accès au foncier
+
Envie de projets collectifs



Grande ferme avec bâtiments
agricoles

A photograph of a rural landscape. In the foreground, there is a lush green field with a wire fence and wooden posts. In the middle ground, a small wooden shed is visible on the left. The background is a dense forest of trees covering a hill. The text "La ferme de Pierrefitte" is overlaid in the center in a blue, sans-serif font.

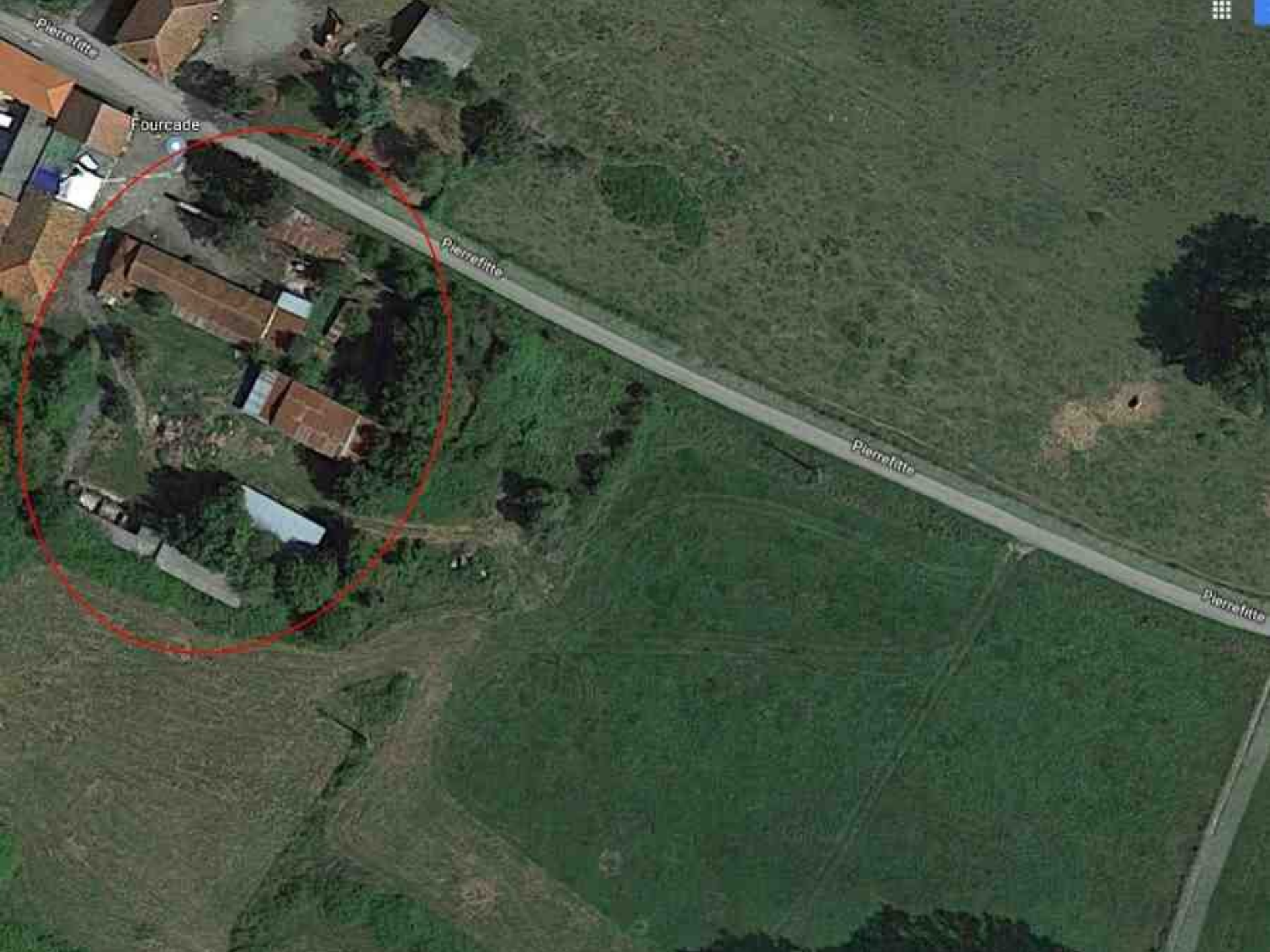
La ferme de Pierrefitte

La ferme

- ➡ Située à 1 h au sud de Toulouse
- ➡ 15 hectares de prairies permanentes et 1 hectare de bois et 1 hectare de vignes
- ➡ 600 m² de bâtiments agricoles
- ➡ Du matériel déjà disponible
- ➡ Certification Agriculture Biologique







Février : Julien trouve les terres

Mars- aout : Recherche de fermier.ère.s

Rencontre de Fabien, puis Julien

Projet de partenariat avec la communauté de communes

Septembre : Nous décidons de faire appel à des associé.e.s contributeur.trice.s

3 décembre : Signature du compromis de vente

24 Janvier : Assemblée générale constitutive du GFA

3 février : Achat de la ferme de Pierrefitte













Le GFA

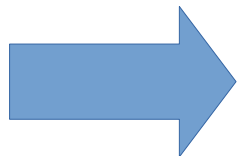
Un GFA c'est quoi ?

Le GFA est une **société civile** dont l'objet est :

la gestion du foncier agricole,

il n'a pas vocation à exploiter les terres.

**1 seule fonction : louer les terres et les
bâtiments**



« Copropriété » entre tous les associé.es

Le GFA permet collectivement de :



Favoriser l'installation d'un.e paysan.ne qui travaille les terres



Garantir le choix d'un projet d'exploitation local et durable en lien direct avec son territoire



Séparer propriété et gestion du foncier par rapport aux activités agricoles



Sortir les terres agricoles de la spéculation

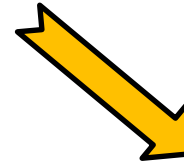


Faire participer des personnes extérieures à l'agriculture

GFA



**Les
fermier·es**



**Les
associé·es**

Vendanges

Comptabilité

Visite

**Chantiers
collectifs**

Gérance

Location des
terres et des
bâtiments

Gestion des
abonnements
assurances
etc.

Son rôle

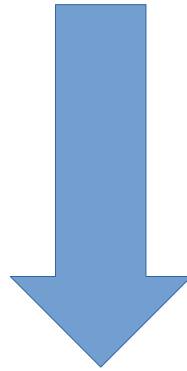
```
graph TD; A[Son rôle] --> B[Location des terres et des bâtiments]; A --> C[Gestion des abonnements assurances etc.]; A --> D[Pérennité et développement de la ferme]; A --> E[Transmettre la propriété du foncier];
```

Pérennité et
développement
de la ferme

Transmettre
la propriété
du foncier

GFA

Bail de fermage
de 9 ans



Les fermier.es











Les aspects financiers

Le capital social

Capital minimum : 160 000 euros

C'est la valeur nécessaire pour acquérir la ferme et réaliser les travaux indispensables au démarrage de nos activités.

<u>Prix d'achat</u> :	135 000
<u>Frais de notaire</u> :	11 000
<u>Raccordement aux réseaux</u> :	5 000
(eau, électricité)	
<u>Réseau primaire d'irrigation</u> :	5 000
<u>Nettoyage des parcelles</u> :	2 000

Total : 158 000

Répartition du capital

Les fermiers : 60 000 euros (3 fermiers x 20 000)

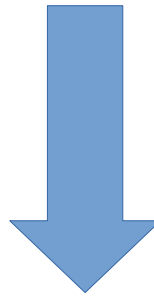
Rachel, « contributrice » : 25 000 euros

(Pascal « contributeur » : 25 000 euros)

Total : 110 000 euros

Valeur des parts :

Liée à la valeur des terres agricoles



Pas de dévaluation du montant de la part

PRIX DES TERRES ET PRES LIBRES NON BATIS - Prix moyens triennaux * en euros courants par hectare

Département et région agricole	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Evolution 2018/2017	Prix minimal 2018	Prix maximal 2018
Plaine de l'Ariège	4 330	4 940	5 580	6 010	6 450	6 810	7 520	7 840	+ 4 %	2 180	11 020
Coteaux de l'Ariège	4 690	4 920	5 370	5 890	6 080	5 850	5 040	5 180	+ 3 %	2 000	12 430
Région sous-pyrénéenne	4 330	4 640	4 680	4 280	3 920	3 500	3 400	3 500	+ 3 %	1 610	7 340
Région pyrénéenne	4 150	4 430	3 420	3 820	4 310	5 070	4 270	3 080	- 28 %	1 390	6 880
ARIÈGE	4 470	4 820	5 110	5 360	5 480	5 400	5 150	5 240	+ 2 %	-	-
Montagne noire, Lauragais, Région viticole	6 880	6 570	6 470	6 490	6 280	6 450	6 390	7 020	+ 10 %	960	12 970
Razès, Pays de Sault	6 490	5 150	5 410	6 580	7 220	7 680	7 420	7 340	- 1 %	1 000	14 320
Narbonnais	5 740	5 030	4 570	4 650	5 790	6 180	6 910	6 420	- 7 %	1 070	16 380
AUDE	6 670	5 950	5 960	6 420	6 600	6 890	6 810	7 100	+ 4 %	-	-
Ségala	7 080	7 060	6 960	7 220	7 310	7 540	7 640	7 730	+ 1 %	2 830	12 910
Lézou, Grands Causses, Monts de Lacagne	5 680	5 970	6 410	6 360	6 440	6 910	7 400	7 620	+ 3 %	1 970	13 600
Nord Aveyron	5 880	5 860	6 110	6 710	6 590	6 730	6 560	6 500	- 1 %	2 550	11 670
AVEYRON	6 210	6 300	6 500	6 750	6 780	7 060	7 220	7 310	+ 1 %	-	-
Cévennes et Causses	9 200	11 820	7 010	10 090	8 740	8 090	5 180	5 970	+ 15 %	1 130	25 170
Soubergues et Garrigues	7 960	7 370	7 800	7 440	7 610	8 200	8 760	9 380	+ 7 %	2 650	21 840
Vallée du Rhône	10 440	9 650	9 330	9 570	10 450	11 620	10 740	10 850	+ 1 %	3 290	25 680
Plaine viticole	11 220	9 960	10 490	10 500	12 210	12 180	12 510	12 580	+ 1 %	5 510	23 990
GARD	9 480	9 000	8 810	9 030	9 650	9 880	9 670	10 270	+ 4 %	-	-
Coteaux du Gers	5 060	6 230	7 190	7 880	8 190	7 720	7 260	7 420	- 2 %	3 170	10 980
Coteaux de Gascogne, Volvestre	4 720	4 850	5 100	5 140	5 410	5 860	6 080	6 660	+ 10 %	2 220	10 000
Les Vallées	6 990	7 560	7 940	7 540	8 490	9 580	9 770	9 590	- 2 %	3 500	15 280
Lauragais	7 590	7 700	8 040	8 580	9 320	9 830	10 030	9 970	- 1 %	3 680	15 320
La Rivière, Pyrénées centrales	3 770	3 920	4 140	4 290	4 310	4 690	4 640	4 880	+ 5 %	1 730	8 490
HAUTE-GARONNE	5 980	6 190	6 590	6 830	7 310	7 720	7 800	7 960	+ 2 %	-	-
Haut-Armagnac, Lomagne	5 490	5 870	6 130	6 120	6 410	6 940	7 260	7 560	+ 4 %	3 000	9 840
Ténarèze	4 990	5 150	5 500	5 650	6 030	6 470	6 820	6 870	+ 1 %	2 210	10 720
Astarac	4 970	5 250	5 780	6 280	6 680	7 320	7 420	7 480	+ 1 %	2 330	10 310
Vic-Bilh, Rivière basse	6 110	6 740	6 790	6 210	6 400	7 170	8 080	7 990	- 1 %	2 990	12 280
Bas-Armagnac	4 650	4 630	5 020	5 770	6 340	6 530	6 030	6 380	+ 6 %	2 550	8 860
Coteaux du Gers	6 320	8 300	8 800	7 100	8 110	8 200	8 330	8 330	0 %	2 770	10 380
HERS	5 420	6 670	6 030	6 210	6 670	7 120	7 360	7 490	+ 2 %	-	-
Sommail, Espinouze, Larzac	2 570	3 740	3 760	5 340	4 080	4 780	4 540	3 820	- 16 %	690	13 190

Source : SAFER

Les ventes de parts

Pour une question de stabilité, **pas de vente de parts les 5 premières** années sauf pour l'entrée d'un.e fermier.e.s.

Néanmoins, pour un motif grave et légitime, des parts peuvent être vendues avant si un acheteur.euse est identifié.e.

Les fermier.e.s s'engagent à partir de la 5ème année à racheter 5 000 euros de parts par an si le projet de vente ne comporte pas d'acheteur.

Dans une limite de 15 000 € par tranche de 5 ans.

Les prises de décisions

1 part = 1 voix C'est la loi !

Elles se font en AG annuelle ou extraordinaire,

Notre objectif est de fonctionner au maximum au consensus.

Néanmoins pour éviter d'éventuels blocages à répétition nous avons défini dans les statuts des règles de majorité pour les décisions prises :

En AG ordinaire

majorité aux 2/3

- Octroi des baux
- Agrément pour les cessions de parts
- Travaux

En AG extraordinaire :

majorité aux 3/4

- Modification des statuts
- Etc.

Certaines décisions sont prises à l'unanimité :

Fusion, scission, dissolution, exclusion d'un.e associé.e, emprunt bancaire

Recettes et Charges

Recettes : environ 2 500 euros (150 € / hectare par an) - loyers des fermier.e.s

Charges :

Taxe foncière :	1000 €
Assurance bâtiments :	300 €
Frais tenue de compte :	90 €
Abonnement eau :	150 €
Abonnement électricité :	200 €
Abonnement internet :	240 €

Total Recettes – Charges : 2500 – 2000 = 500 €

Rémunération

Pas de rémunération, c'est une épargne solidaire.

Absence de dette :

Les loyers couvriront les taxes et abonnements du GFA, dans le cas contraire les fermier-e-s s'engagent dans le pacte d'associés à apporter les sommes nécessaires.

A photograph of a rural landscape. In the foreground, there is a lush green field with a wire fence and wooden posts. In the middle ground, a small wooden shed is visible on the left. The background features a dense forest of trees on a hillside under a clear sky.

La ferme de Pierrefitte

Quel est mon pouvoir ?

Je peux participer à la gérance du GFA en tant que représentant des citoyens et ainsi participer activement à un projet d'agriculture locale et limiter la spéculation foncière en facilitant l'installation de jeunes paysan-nes sur le territoire.

Quelle contrepartie puis-je attendre ?

Dans un premier temps, il a été décidé de ne pas rémunérer les parts sociales durant les 5 premières années. Les associé-e-s pourront participer aux activités agricoles, aux vendanges et une visite de la ferme sera organisée une fois par an.

Quels sont les risques de perdre le capital ?

C'est une épargne sûre (placement dans du bâti et du foncier) car même si l'entreprise du fermier fait faillite, cela ne m'affecte pas. Les deux structures sont totalement indépendantes et un autre fermier peut prendre la place.

De plus, un bien à nouveau entretenu va gagner en valeur.