

# Compte Rendu de la rencontre avec les porteurs du projet « la ferme de Marie »

“Créer un écosystème d’agriculture biologique autour de projet d’habitat et de thérapie”

## Etat des lieux

### Qui sont les porteurs de projet :

Le projet est une graine d’Oasis, porté par une communauté familiale. Marie Ros Guezet, de par ses compétences et son réseau, assure légitimement le rôle de chef(fe) de projet dans ce groupe. C’est elle qui démarche, présente le projet et rencontre l’ensemble des acteurs professionnels et politique. Elle est soutenue dans le projet par Paul Guezet, son mari, qui est actuellement employé chez un éleveur de volailles bio. Son beau-frère, Denis Guezet, en pré-retraite s’occupe plus particulièrement des aspects techniques et du futur chantier de construction.

### La raison d’être :

L’envie de réaliser un projet Oasis n’est pas nouveau, mais les trois initiateurs voulaient attendre d’avoir du temps disponible et des moyens financiers avant de se lancer dans l’aventure. Le projet est donc mûri de longue date, bien que lancé officiellement depuis peu. L’objectif est de construire sur une parcelle de 20 hectares :

- Une ferme traditionnelle accueillant les logements de la famille,
- Un projet en lien avec la MGEN (organisme de prévoyance/santé) sous forme de ferme thérapeutique avec espaces d’accueils pour offrir aux patients un lieu de ressourcement et/ou de reconstruction (7 hectares)
- Un écosystème de micro-fermes : collectif agricole bio (13 hectares restant) : 15 agriculteurs se partagent le reste des terrains.

### La vision du projet (issu du questionnaire) :

Conviction que le contact avec la nature et les animaux contribuent au mieux-être et/ou à la reconstruction de personnes fragilisées. Souhait de participer aux côtés des soignants à la reconstruction et au mieux-être des patients, au sein d’un environnement humain portant des valeurs de solidarité et d’entraide dans une démarche d’agro-écologie.

### Le lieu :

Actuellement le terrain est identifié, il appartient à la MGEN à proximité directe de son propre établissement. La MGEN est disposée à vendre le terrain uniquement pour ce projet.

C'est un ancien terrain agricole, un verger à l'abandon y est présent. Une ZAC comprenant de nombreux logements va être construite à l'ouest du terrain.

**Le financement :**

Le projet pourrait être financé à 100 % grâce aux apports personnels des porteurs de projet (achat du terrain et construction de la ferme traditionnelle). Les porteurs de projet sont en recherche de subventions en complément pour la phase gestion. Le modèle juridique et économique actuellement à l'étude devra permettre d'envisager la possibilité de mobiliser d'éventuelles aides publiques.

**Le montage juridique :**

Les trois porteurs de projet seront les propriétaires du terrain. L'ensemble du foncier sera acquis par le biais d'un GFA.

Il convient de trouver un modèle juridique innovant permettant d'une part de dissocier le volet foncier (porté par une société civile familiale) du volet économique qui sera davantage ouvert vers l'extérieur et qui comprendra trois types d'activités : la production agricole, la vente de produits et l'accueil en parcours thérapeutique. Le projet d'habitation ne concerne que les trois porteurs de projets qui souhaitent résider dans le même bâtiment.

Les terres agricoles seront mises en location par le GFA et serviront à rembourser l'investissement. Un bâtiment dédié à la vente des produits sera également construit sur le terrain et pourrait être mutualisé entre les différents exploitants.

Marie a fait appel aux services d'une juriste spécialisée pour créer les statuts et d'un expert-comptable spécialisé dans la fiscalité.

Concernant le parcours thérapeutique, une convention pourrait être passée entre une association s'occupant uniquement de la partie thérapeutique et l'établissement de soin.

**Le projet architectural :**

Des architectes et paysagistes du CAUE sont à la disposition du projet pour réaliser la programmation et les plans.

Pour la réalisation des travaux, l'idée est de faire participer des patients en transition ou des personnes retraitées.

## **Problématique**

**Comment intégrer un projet familial à un projet plus large et faire correspondre les différents modes de gouvernance à travers le montage juridique ?**

Actuellement le projet ne rencontre pas de problèmes majeurs. Marie est extrêmement bien soutenue par la municipalité, la MGEN, ainsi que par des acteurs professionnels.

Néanmoins, la gouvernance se fait de manière fluide à ce jour étant donnée qu'il n'y a que 3 porteurs de projet faisant partis du même cercle familial. La communication est bonne et apaisée. Néanmoins, il faut certainement anticiper l'intégration des futurs membres en leur laissant la possibilité de s'approprier le projet.

La gouvernance partagée se ferait au sein du projet de micro fermes agricoles et de ferme thérapeutique.

Afin de faire avancer le projet, le groupe est à la recherche d'autres conseils. Ils recherchent notamment :

- Un chef de culture à la retraite qui réaliserait le design des terres en permaculture.
- Des conseils concernant la construction en ossature bois et paille

### **Les solutions envisagées :**

La création d'une association de préfiguration pourrait être envisagée afin de développer la communication autour du projet et associer de nouvelles ressources dans la construction du projet.

Dès lors que les terres sont exploitables et que les bâtiments agricoles seront opérationnels, cette association pourrait évoluer pour assurer d'autres fonctions (gouvernance du projet agricole, activité d'accueil thérapeutique...) et/ou donner lieu à une forme coopérative (ex : SCOP ou SCIC) pour mener les activités économiques.

Différents modèles juridiques pourrait ainsi être source d'inspiration pour le projet :

- Les Amanins : SCI pour le foncier, SCOP permettant aux agriculteurs de devenir entrepreneurs-salariés et association pour la gestion du lieu et d'une école.
- L'éco-hameau du Moulin de Busseix : SCI
- Terres Fertiles : SCI en avec le réseau des AMAP

Concernant le montage juridique, Marie est déjà en lien avec des professionnels. Une fois le terrain acheté, le montage juridique va être échafaudé avec la juriste en tenant compte du business-plan réalisé par l'expert-comptable.

- Afin de recruter les maraîchers et agriculteurs bio qui intégreront le projet, Marie compte mobiliser son réseau très étendu, ainsi que le wiki consacré aux projets Oasis et la Fabrique des Colibris, en particulier pour le chef de culture.
- Concernant les conseils en construction écologique, les compagnons se sont engagés à faire suivre les contacts des réseaux de professionnels de la construction paille ainsi que de l'ossature bois.
- Gouvernance : les compagnons recommandent d'être vigilant sur ce point et de lister clairement les intentions de gouvernance pour les différentes entités qui forment le projet (GFA, SCI, Associations...), afin que le montage juridique corresponde aux modes de gouvernances et aux types de propriétés. Un regard extérieur sur ce sujet pourrait-être bienvenu.

## Propositions :

### Les contacts de la construction écologique :

Réseau français de la construction paille : <http://rfcp.fr/> et <http://www.compaillons.eu/>

Les charpentes du Gatinais :

<https://corporama.com/fr/societe/les-charpentes-du-gatinais/325329936>

Iso paille : <http://www.isopaille.fr/>

<http://www.pailletech.be/>

### Exemple de projet :

Cantine scolaire en paille :

<http://www.essonne.fr/cadre-de-vie/lactualite-cadre-de-vie/news/une-cantine-100-ecolo/#.V-jkyST-WVY>

Possibilité de contacter l'agence FBG architecture, maître d'œuvre du projet pour plus d'information sur ce projet.

(06 84 86 54 74)

## Résumé :

En conclusion, le projet nous semble bien parti et n'a pas besoin d'aide particulière en ce moment. Néanmoins, une prise de contact téléphonique pour s'assurer du bon avancement nous semble pertinent.

