

SEPTEMBRE 2022

LIVRET DU SOCIETAIRE

SOCIÉTÉ CIVILE DES TERRES DU LAZAC

Réalisé par : Elise ACH
version 1

SOMMAIRE

04	La SCTL en chiffres
05	L'historique de la SCTL
06	Qui peut-être sociétaire ? Et gérant ?
09	C'est quoi toutes ces structures? Les instances de la SCTL Les "filiales" de la SCTL Les structures amies
23	Et sinon, ça marche comment ? Les baux signés Les travaux sur le patrimoine SCTL Les attributions et les appels à candidature Le calcul de la valeur d'usage et le principe du différentiel La sous location Les échanges de parcelles La chasse
43	Financièrement, ça fonctionne comment ?
48	Les bonnes adresses
50	Annexes La liste des ressources clés La grille d'évaluation de valeur d'usage La grille d'évaluation de la vétusté

3

“ La SCTL est une structure pleine de vie, en perpétuelle évolution ! Ce livret a été rédigé en début d’année 2022 et a pour vocation de communiquer davantage avec les sociétaires et d’apporter de la clarté à certains concepts parfois obscurs qui régissent la société.

Dans quelques années, ce livret sera peut-être obsolète sur certains points... N’hésitez pas à vous tenir informé des évolutions de votre belle société !

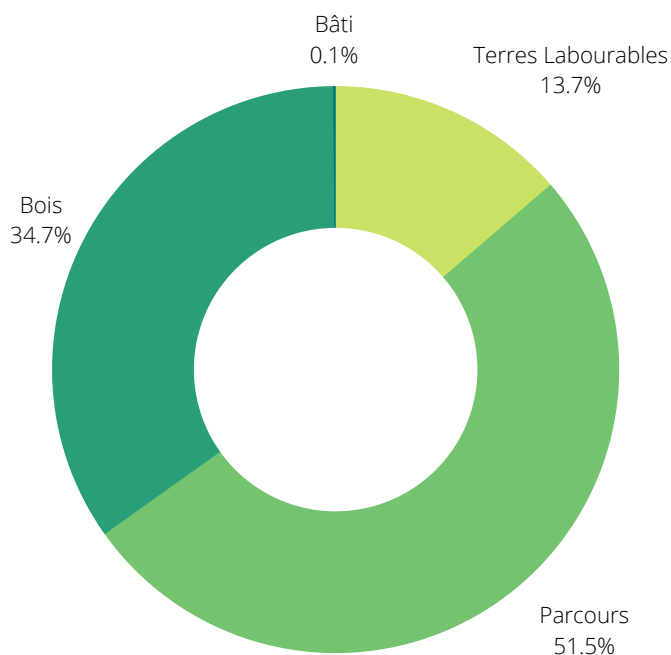
”



4

LA SCTL EN CHIFFRE

6 357 HECTARES



Sur 12 communes

57

Baux ruraux

32 uniquement
avec des terres20 sièges d'exploitation
(26 maisons d'habitation)

11

Baux de chasse

28

Prêts à usage
(24 maisons et 4 jardins)

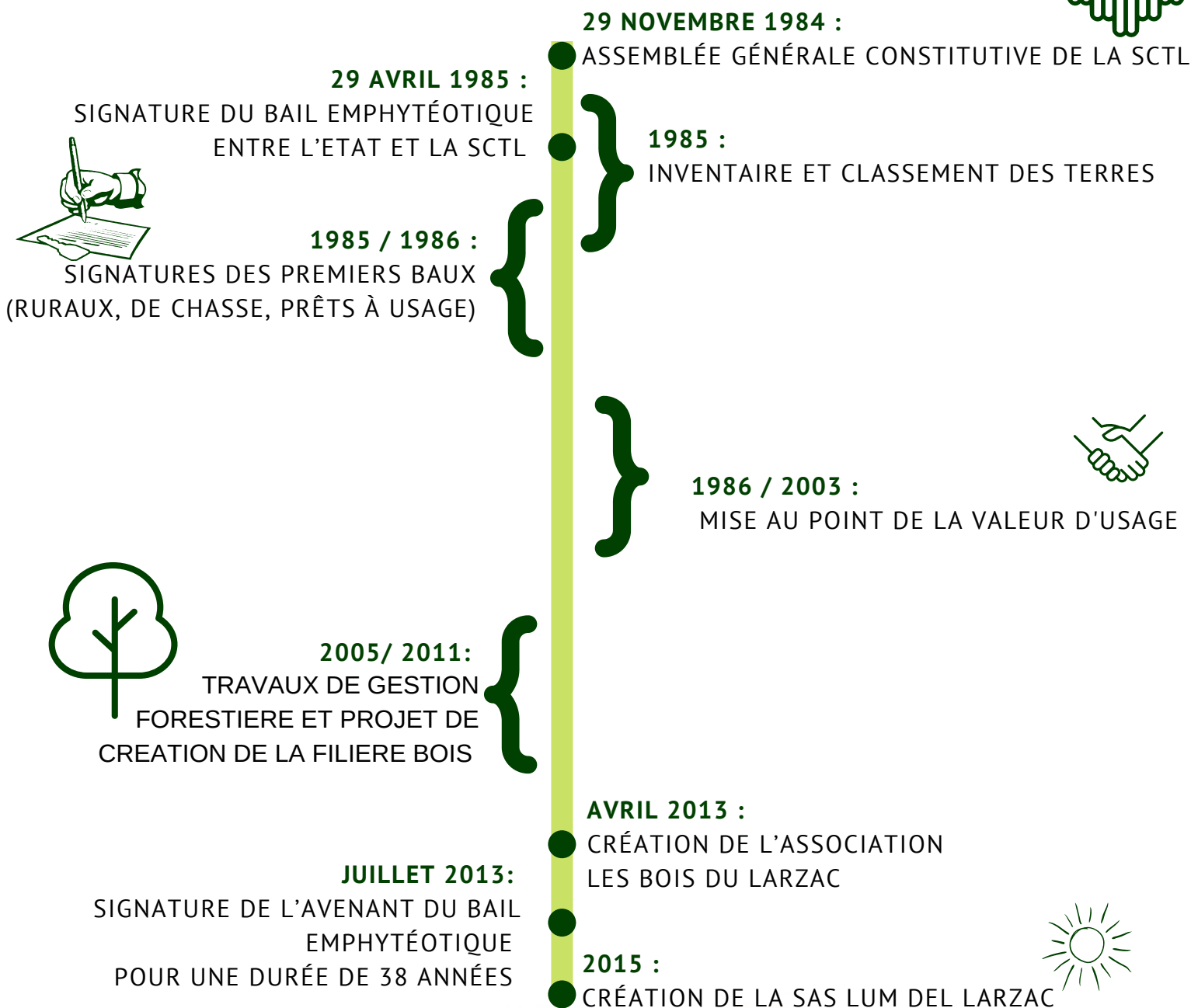
195 USAGERS

- 10 : Usagers non agricoles bénéficiant d'un prêt à usage pour une résidence secondaire ou un jardin
- 50 : Usagers non agricoles bénéficiant d'un prêt à usage
- 39 : Usagers non agricoles vivant sur siège d'exploit SCTL
- 60 : Fermiers travaillant sur terres SCTL
- 36 : Fermiers vivant **et** travaillant sur terres SCTL



5

HISTORIQUE DE LA SCTL



Le bail emphytéotique

Le bail emphytéotique, signé en 1985 a été prolongé en 2013 et court désormais jusqu'en 2083. Ce contrat lie l'État et la SCTL et engage la SCTL à assurer toutes les droits et devoirs du propriétaire, à l'exception du droit de vendre.

Il est précisé dans le bail que « *la SCTL s'engage à maintenir une vocation à prédominance agricole* » et dans son cahier des charges que « *les bâtiments non agricoles seront affectés en priorité à des activités artisanales, commerciales, touristiques, s'insérant dans la vie locale* ».

6

QUI PEUT-ÊTRE SOCIETAIRE ? ET GÉRANT ?

SOCIETAIRE (ou associé, c'est pareil !)

Qui ?

Comme toute société, la SCTL est régie par des **statuts**. Dans ces derniers, à l'article 6, il est précisé que pour être sociétaire, il faut être une **personne physique** et répondre à l'un de ces 3 critères :

- 
- *Mettre en valeur les terres ou fermes données en gestion à la société à titre d'exploitant ou de co-exploitant, ou associé exploitant d'une société à objet agricole, ou comme conjoint collaborateur ;*
 - *Etre agriculteur gérant de la Société Civile Gestion Foncière Agricole Larzac (SC GFA Larzac);*
 - *Etre usager non agricole d'un bâtiment donné en gestion à la société et titulaire d'un titre de jouissance onéreux ou gratuit.*

Comment ?

Toute personne remplissant les conditions peut être admise comme associé sur simple demande au conseil de gérance. **Il suffit donc de faire un courrier !**

L'agrément est donné soit par un vote à l'unanimité des gérants lors du conseil, soit par l'assemblée générale des associés.

Une fois l'agrément obtenu, le nouveau sociétaire doit fournir au secrétariat :

- La photocopie d'une pièce d'identité A JOUR
- Un chèque de 76 € (valeur de la part sociale)
- Le formulaire de prise de part complété et signé

Le nouvel associé obtient le droit de vote une fois les formalités réalisées auprès du greffe du tribunal de commerce. Attention, ces formalités prennent parfois du temps...

Le jour où un sociétaire ne répond plus aux critères, sa part sociale lui est remboursée pour un montant de 64 €. L'écart est dû aux frais d'enregistrement auprès du greffe.

7

Droits et devoirs du sociétaire

Être sociétaire c'est :

- S'investir dans cette belle aventure qu'est la SCTL,
- Avoir une voix lors des votes des AG,
- Être tenu informé des nouvelles de la société (notamment via les comptes-rendus des conseils de gérance) et de ses filiales,
- S'engager financièrement dans la structure (comme dans toute société ! : *« en cas de cessation de paiement, les associés doivent répondre aux dettes sociales »*)

GERANT

Qui ?

D'après les statuts (article 18), la société est gérée et administrée par un conseil de gérance composé de **11 associés**, répartis de la manière suivante :

- *1 associé comptant parmi ceux qui ont également la qualité de gérant de la Société Civile Gestion Foncière Agricole Larzac,*
- *3 associés comptant parmi les usagers non-agricoles d'un bâtiment géré par la société, et associé depuis au moins un an,*
- *7 associés comptant parmi les fermiers des terres gérées par la société, cinq d'entre eux justifiant soit d'avoir établi leur siège d'exploitation sur un lieu géré par la SCTL, soit d'exploiter des terres agricoles dont 50% au moins sont constituées par des terres gérées par la SCTL, et associés depuis au moins un an.*

Comment ?

Les gérants sont désignés par **l'assemblée des associés à la majorité absolue** des parts, pour une durée de 6 ans.

Un appel à candidatures doit être envoyé aux sociétaires au moins 15 jours avant la date de l'AG. Les candidats ont jusqu'à 8 jours avant la date de l'AG pour se faire connaître.

8

Les engagements du gérant

Chaque gérant est responsable individuellement envers la société et envers les tiers, soit des infractions aux lois et règlements, soit de la violation des statuts, soit des fautes commises dans sa gestion.



La place des preneurs à usage

La place des « non agricole » fait partie des débats récurrents au sein de la SCTL. Il suscite des inquiétudes car certains ont peur que ce collège puisse avoir un pouvoir décisionnaire trop important à la SCTL qui a été créée initialement pour soutenir et développer l'agriculture.

D'après les statuts de la SCTL, ce collège ne pourra jamais être majoritaire dans les décisions :

- En 2022, Les preneurs à usage ne représentent qu'1/3 des sociétaires. Les statuts prévoient justement 3 gérants du collège des « non agricole » sur les 11 gérants SCTL, soit 1/3 des gérants.
- Les statuts prévoient que si un jour la moitié des parts plus une n'est plus détenue par des fermiers, un ou plusieurs d'entre eux devront se voir attribuer par tirage au sort une voix supplémentaire pour chaque délibération de l'assemblée des associés afin qu'ils conservent la moitié plus une des voix (article 6 - III).

9

C'EST QUOI TOUTES CES STRUCTURES?

LES INSTANCES DE LA SCTL

Le conseil de gérance

Les missions

D'après les statuts, le conseil de gérance a pour mission de :

- *Accomplir tous les actes de gestion que demande l'intérêt de la société, il devra notamment administrer et gérer les terres et bâtiments confiés à la société ;*
- *Proposer aux associés les candidats pour toute cession de part ou pour toute attribution de terre ou de bâtiments à des tiers ; mais il ne pourra consentir ces cessions ou ces attributions sans l'accord des associés se prononçant à la majorité absolue des parts, toutefois ces décisions pourront être prises par le seul comité de gérance en cas **d'unanimité des gérants**.*

En cas d'achat de biens fonciers pour un montant supérieur à dix mille euros, l'accord de l'assemblée générale est requis.

- *Décider de l'indemnisation de ses membres pour frais qu'ils engagent personnellement afin de remplir leurs missions et aux motifs de déplacements, de formation, voire de remplacement pour exercer leur mandat.*

Le Comité de Gérance assure et rend compte du contrôle de ces indemnisations à l'égard des associés.

- *Le comité de gérance doit réunir l'assemblée des associés au moins une fois tous les ans pour rendre compte de sa gestion.*



10

Le fonctionnement

Le conseil de gérance se réunit environ une fois par mois. L'ordre du jour est établi la semaine précédant le conseil et envoyé aux gérants ainsi qu'à l'ensemble des associés.

Le conseil de gérance a été accompagné en octobre 2021 par l'institut IFMAN afin de revoir l'organisation des réunions. Désormais on peut dire que, le conseil tente au mieux de fonctionner ainsi :

- Pour chaque conseil, un gérant est nommé pour aider la salariée à organiser le conseil : prévoir l'ordre du jour et le temps dédié à chaque sujet, co-animer le conseil.
- Avant les conseils :
 - l'ensemble des documents référents aux sujets à traiter sont envoyés aux gérants afin qu'ils aient le temps de prendre connaissance de chacun d'entre eux.
 - l'ordre du jour est établi, avec un code couleur, de manière à ce que les gérants puissent voir clairement les enjeux de la réunion : les informations qui doivent être transmises à tous, les prises de décisions, les réflexions et échanges à mener.
- Lors des conseils :
 - un gérant est en charge du cahier du conseil sur lequel est écrite chaque décision prise.
 - un gérant est en charge de la gestion du temps.
- Les conseils durent environ 3h : de 20h15 à 23h30, au bureau de Montredon.
- En fonction des sujets, des compétences et préférences de chacun, les gérants se répartissent les dossiers à suivre et sujets à traiter. Ils font l'état des lieux de leurs recherches, rencontres, etc. aux autres gérants lors des réunions de conseil.

Les gérants ne peuvent pas prendre de décision individuelle ; toutes les décisions sont prises à la majorité absolue. Si aucune majorité ne se dégage, l'assemblée des associés doit être saisie.



11

Les sujets traités

Les sujets sont très variés. Ils sont répartis en quatre grandes catégories :

- **La vie de la société** : les agréments aux prises de parts, l'organisation des AG, le suivi des dossiers clés pour la structure comme le PLUi, la gestion de la chasse, la gestion financière de la structure ...
- **Les sujets agricoles** : le suivi des baux, les demandes de prolongation de bail, de sous-location, les projets d'échange de terre...
- **Les sujets concernant les usagers** : la détermination des valeurs d'usage, les demandes d'autorisation de travaux, le projet d'éco-hameau, les attributions ...
- **Les questions diverses** : les courriers d'intérêt pour la SCTL, les sollicitations des médias, les antennes, les travaux d'entretien du patrimoine SCTL (bureau de Montredon)...

Le gage de confidentialité

Les réunions du conseil de gérance se tiennent à huit clos. Déjà parce que le bureau n'est pas grand ! Mais aussi parce que pour mieux assumer les décisions collectives, il est important que chacun puisse s'exprimer librement en toute confidentialité.

Cependant, il est possible d'**être invité à assister à une réunion**, au même titre que sont d'ores et déjà invitées certaines personnes extérieures. Pour se faire, il suffit d'en faire la demande au conseil.



12

Les commissions

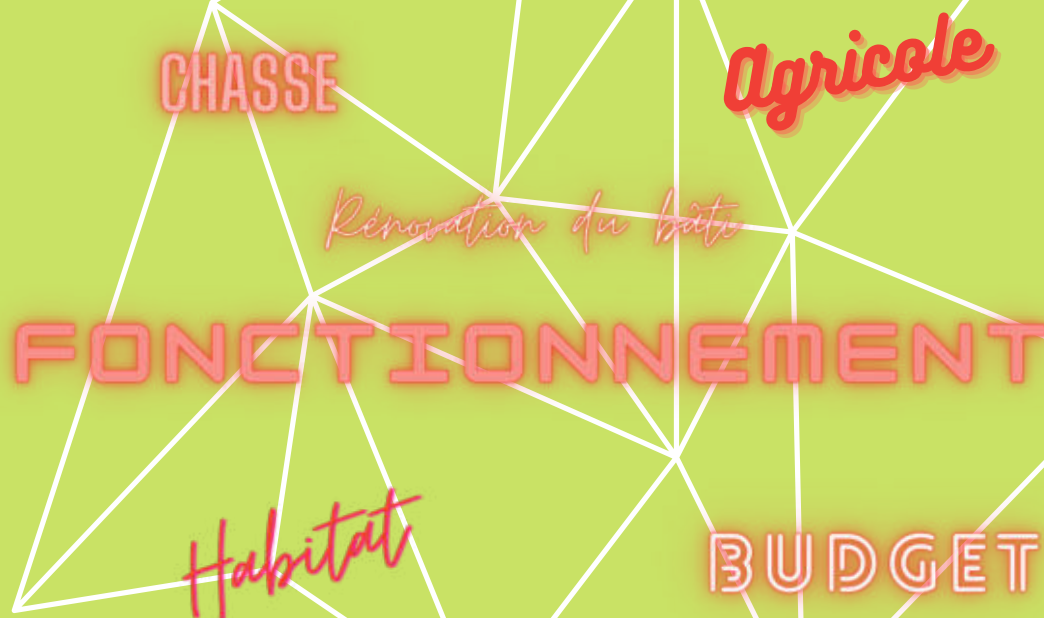
En parallèle du conseil de gérance, des commissions s'organisent. Elles n'ont pas de pouvoir décisionnaire mais sont d'importants **outils de travail consultatifs**.

Elles peuvent avoir deux origines :

- soit venir d'une **demande du conseil** afin d'être appuyé par les sociétaires sur un point précis ;
- soit venir des **sociétaires eux-mêmes** selon les problématiques qu'ils rencontrent.

En principe, les réunions des commissions ont lieu une fois par mois, au bureau de Montredon et peuvent, selon la volonté des sociétaires membres, être animés par la salariée. Elles restent **ouvertes à tous les sociétaires volontaires de s'investir**.

Ces dernières années, ont été organisés les commissions :



13

Les assemblées générales

Quand ?

Statutairement, l'assemblée des associés est réunie :

- **Au moins une fois par an**, à l'initiative du conseil de gérance pour rendre compte de sa gestion ;
- **A la demande** d'associés représentant au moins un quart des parts ou à la demande d'au moins un tiers des gérants.

Les sociétaires sont convoqués aux AG et informés de l'ordre du jour **au moins 15 jours à l'avance par lettre ou par mail**.

Pourquoi ?

Les décisions des associés sont prises en assemblée. Il existe deux types de décisions :

- Les **décisions extraordinaires** sont celles qui ont pour objet la modification des statuts, les conditions générales de gestion et d'administration des biens (mode d'attribution des terres et des bâtiments donnés en location, prix des fermages et des loyers, droits et obligations des locataires...). Elles sont prises à **la majorité des trois quart des parts présentes ou représentées**.
- Les **décisions ordinaires** comprennent toutes les autres décisions et sont prises à la majorité de plus de **la moitié des parts présentes ou représentées**.

Les assemblées générales sont un moment important pour la vie de la société. Elles permettent de rendre compte à l'ensemble des sociétaires des travaux de la structure et des réflexions menées.

Qui vote ?

1 associé = 1 voix

Un associé ne peut se faire représenter que par un autre associé de quelque collège que ce soit. **Un associé ne peut pas cumuler plus de deux pouvoirs, soit trois voix.**

14

LES FILIALES DE LA SCTL



Les Bois du Larzac

Les Bois du Larzac est une association loi 1901 depuis 2013. L'association fonctionne avec un bureau dans lequel la SCTL et le GFA sont majoritaires.

Un salarié effectue les livraisons de plaquettes forestières (PF), le secrétariat et le suivi des coupes.

Historique



Achat du premier déchiqueteur

On commence à parler de système de chauffage central à bois déchiqueté

Une **commission bois** au sein de la SCTL permet la réalisation de riches expériences et de collaborations.

1990 :

Milieu des années 80 :

Premiers besoins liés aux bois sur les terres de la SCTL et des GFA Larzac.

Des coupes d'éclaircies ont été réalisées dans le but d'une amélioration pastorale des parcelles : le problème du broyage des branches et des têtes se pose alors.

1996 :

Réalisation du premier PSG

2013 :

Création de l'association Les BOIS DU LARZAC - car la SCTL, en tant que SCI, ne peut pas commercialiser de PF



Le Plan Simple de Gestion (PSG)

Il s'agit d'une étude précise référençant le massif forestier afin de pouvoir travailler à l'amélioration des pratiques pastorales ainsi qu'à l'amélioration de la qualité du boisement.

Le plan simple de gestion estime à 3000 m³ l'accroissement naturel de la forêt sur l'ensemble des bois SCTL et GFA. L'exploitation forestière effectuée par BDL n'excède jamais ce volume.

15

Les actions aujourd'hui

Les plaquettes forestières ou bois déchiqueté

A la demande des paysans de nettoyer des parcours, nous faisons abattre les arbres, débarder et broyer. Le bois déchiqueté est ensuite stocké dans notre hangar aux Liquisses. Nous vendons et livrons ces plaquettes dans les chaufferies environnantes, dans un rayon de 50km. Dans le respect du PSG, un peu plus de 2000 m³ de plaquettes forestières sont coupées chaque année sur les terres SCTL et GFA

Le bois bûche

Les paysans installés sur des fermes SCTL et GFA ont le droit de prélever du bois sur leurs terres afin de faire leur bois de chauffage, **dans la limite de 10 stères de chêne et 15 stères de pin par an et sous la condition de prévenir BDL des quantités coupées, des essences et des parcelles** en question pour que le suivi des peuplements forestiers puisse être fait correctement.

Une coupe à destination des particuliers est disponible, un contrat de coupe est alors rédigé et signé entre BDL et l'acquéreur. Comme pour les paysans, BDL a besoin de savoir la quantité et l'essence coupée.

L'exploitation de parcelles nécessitant des coupes d'éclaircies ou des coupes rases est laissée à des professionnels. Ils achètent le bois sur pied et les prix de vente sont décidés en conseil d'administration.



16

**Les autres valorisations**

Des coupes d'éclaircies forestières sont menées dans les forêts de chênes et de châtaigniers qui se trouvent dans le triangle Liquisses/Egalières/Hospitalet. Ce bois est valorisé en bois de chauffage bûche, en billons pour la fabrication de palettes, en piquets et en grumes.

Les plantations

Suite à des coupes rases effectuées sur des parcelles forestières dont le peuplement a été vieillissant et ne pouvait plus s'améliorer, BDL a fait plusieurs expériences de plantation. En 2015, deux plantations ont été réalisées à côté d'Egalières : un mélange de feuillus (chêne, érable, merisier, cornoulier) et une autre de résineux (douglas et cèdre).

Une autre a été réalisée en 2022 à proximité de la ferme de la Tune, il s'agit là d'un mélange de feuillus et de cèdres.

D'autres projets sont en cours, en attendant BDL a parfois besoin d'aide pour regarder les arbres pousser.

Les placettes

Lors du PSG réalisé par le cabinet « forêt évolution », un projet d'étude au long cours a été mis en place. 120 placettes ont été placées de manière aléatoire sur l'ensemble du territoire SCTL et GFA qui représentent un enjeu sylvopastoral.

Une placette est un cercle de 6m de diamètre matérialisé en son centre par une tige en métal. Lors de la mise en place de ce protocole, un référencement précis de tous les peuplements présents dans ces cercles a été effectué. Cela concerne les différentes essences représentées, le diamètre des individus, la présence des herbes, graminées, fleurs etc.

Dans un but de collecter des données sur l'évolution des peuplements en fonction de la pression forestières et/ou pastorale, de nouvelles mesures de recensement sont prévues de manière régulière (tous les 5 ans environ).

17

Historique



LUM LE SOLEIL
DEL BRILLE
LARZAC POUR TOUS

En 2013, la Société civile des terres du Larzac (SCTL) souhaite déployer des panneaux photovoltaïques en toiture des bâtiments qui relèvent de sa gestion.

La SCTL n'a pas de vocation commerciale. Aussi, pour le portage du projet et la revente de l'électricité, elle choisit de créer une SAS, société par actions simplifiée, dont le statut juridique présente une grande souplesse. La Société civile Gestion foncière agricole (GFA) du Larzac s'associe à l'opération. Ainsi naît Lum del Larzac, qui voit le soleil en **avril 2015**.

Une première grappe voit la mise en place de 17 installations de 9kWc

En 2020, la SAS se dote d'une salariée à temps partiel. La même année, Lum del Larzac remporte l'appel à manifestation d'intérêt REPOS (région à énergie positive) de la Région Occitanie et de l'ADEME. Ce succès se traduit par une contribution régionale équivalente au montant des actions citoyennes (jusqu'à 500€ par souscripteur physique), à concurrence de 100 000€, et par une subvention pour les études techniques et la communication. Le siège administratif de Lum del Larzac se trouve au hameau de Montredon.

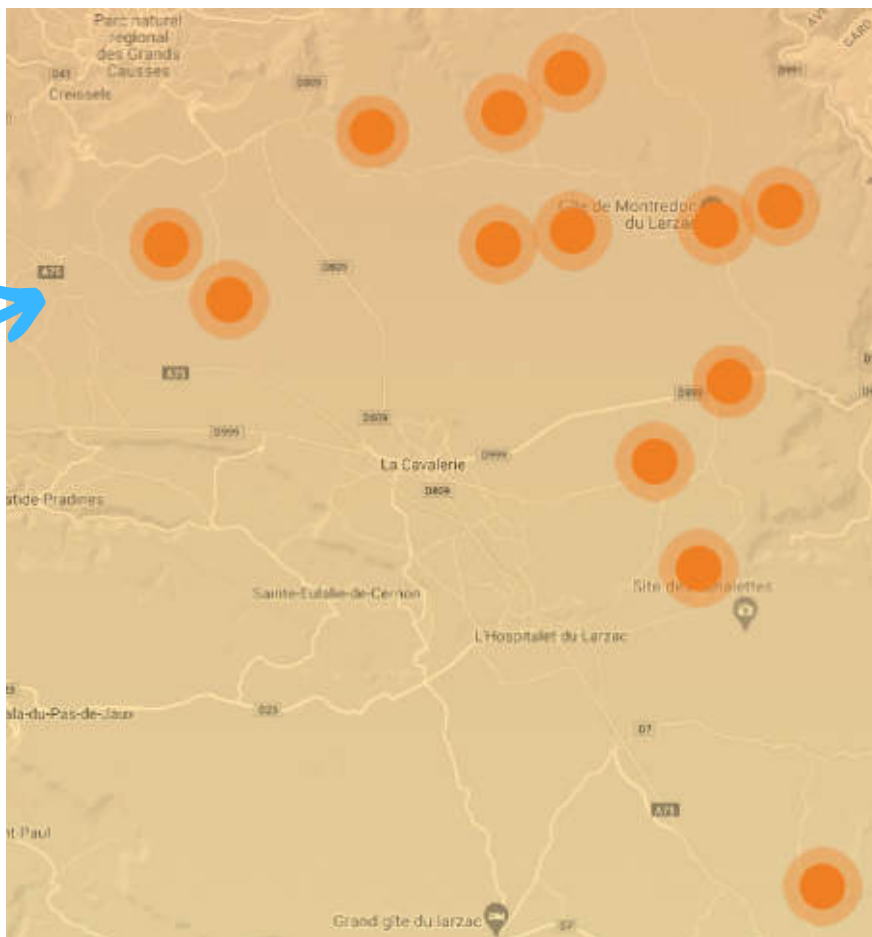
24 INSTALLATIONS

13 SITES

400 MWH

(PRODUCTION D'ÉLECTRICITÉ EN 2020)

36 TONNES DE CO2
ÉVITÉES CHAQUE ANNÉE



18 Comment soutenir Lum del Larzac ?

1. Vous avez un projet de **rénovation de toiture** ? de **nouveau bâtiment** ?

N'hésitez pas à contacter la SAS Lum del Larzac qui est toujours intéressée pour développer de nouvelles installations. Lum finance la totalité de l'installation photovoltaïque et peut aussi vous soutenir financièrement pour la toiture.

2. Devenez **sociétaire** !

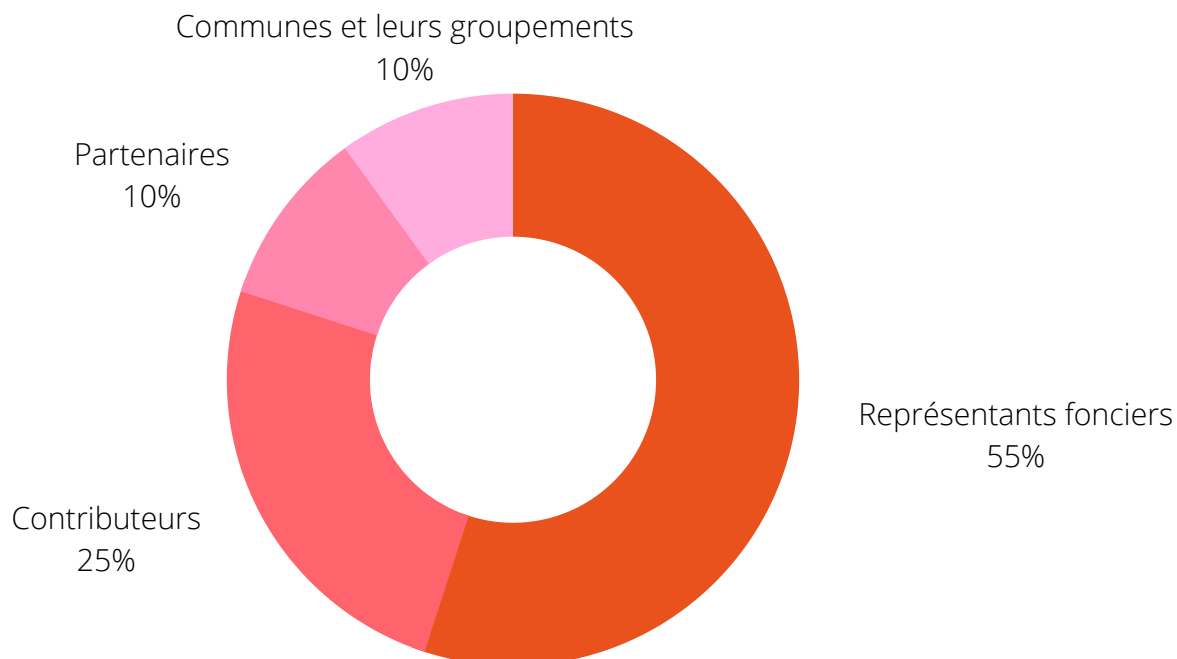
La part sociale coûte 100€ et vous permet d'investir intelligemment votre argent en soutenant ce beau projet collectif.

Pour plus d'infos : <https://lum-del-larzac.fr/>



La Gouvernance

La SAS comporte quatre collèges. Ayant chacun pour droit de vote :



La SAS est constituée de deux instances décisionnelles :

- L'Assemblée Générale, constituée de l'ensemble des actionnaires, réunie au moins une fois par an ;
- La **direction collégiale**, dont les membres sont élus par les sociétaires au cours de l'AG, et qui se réunit une fois par mois environ.

19

LES STRUCTURES AMIES

Le GFA Larzac, a été créé dans un contexte de lutte contre l'extension du camp militaire. C'est pour combattre l'administration sur son propre terrain que les opposants à l'extension du camp créent le GFA Larzac 1 en 1973. Le GFA servira à barrer la route à l'armée, en achetant des terrains stratégiques dans la zone d'extension. Le financement de ces acquisitions se fera par la vente de parts GFA aux sympathisants. En 1981, la lutte des paysans du Larzac pour sauver leurs terres est victorieuse.



Aujourd'hui, le GFA Larzac gère **1 250 ha** qui sont mis à disposition auprès d'une trentaine de fermiers sous forme de baux ruraux à long terme. C'est aussi **315 associés** représentant **5 535 parts sociales**.

Le GFA Larzac poursuit la sécurisation des terres agricoles pour les paysans et la pérennisation d'une agriculture paysanne permettant de lutter efficacement contre le bouleversement climatique.



La bergerie de La Blaquièrre





Gardarem lo Larzac, le bimestriel d'information du Larzac, est construit autour de cinq thèmes :

- le Larzac aujourd'hui,
- l'environnement,
- le développement rural,
- la solidarité nationale et internationale,
- les débats d'idées.

Le comité de rédaction reste particulièrement vigilant quant à l'équilibre de ces différentes rubriques.

C'est ainsi que le lecteur passera de la dernière installation sur le plateau à un reportage chez les Sans-Terre du Brésil, d'une réflexion sur le tourisme vert à une étude de la situation en Palestine, du compte-rendu d'une opération anti-OGM à celui de la participation d'une délégation larzacienne au Forum Social Mondial de Porto Alegre.

La volonté de la rédaction est en effet d'être tout à fait engagée sur un territoire, tout en restant en permanence ouverte à d'autres problèmes, d'autres luttes, rarement traités par les « grands » médias.

L'APAL

L'APAL (Association pour la Promotion de l'Agriculture sur le Larzac) est créée en janvier 1973, afin de recueillir et de gérer les dons et la collecte du refus des 3% de l'impôt (estimation de la part revenant au financement de la Défense nationale) que militants et sympathisants retranchent eux-mêmes de leur impôt pour soutenir le Larzac en lutte. L'APAL est donc financée à sa naissance par un acte de désobéissance civile qui illustre la position des Larzaciens : opposer la légitimité à la simple légalité.

Cette source de financement permet d'assurer un soutien juridique aux militants inculpés, mais surtout de mettre en œuvre diverses opérations, destinées à rendre plus difficile toute expropriation et à donner une image positive de la lutte. De 1973 à 1981, l'APAL est ainsi un outil de combat.

21

*La Jasse, maison du Larzac*

Début 1982, après l'abandon du projet d'extension du camp, elle devient un outil de développement, se transformant en **Association Pour l'Aménagement du Larzac**. Le but est alors de coordonner et d'aider l'installation de jeunes agriculteurs sur le plateau, de réfléchir à des alternatives de vie et de promouvoir le Larzac à l'extérieur.

En 2001, les structures de gestion et d'animation ont pris le relais et sont devenues indépendantes. Face à ce constat, l'APAL décide de centrer son activité sur l'**animation de la vie sociale et culturelle** du Larzac, ainsi que sur la **promotion de projets novateurs** pour le développement du plateau.

L'association gère par ailleurs **La Jasse-Maison du Larzac**, considérée comme la vitrine du Larzac : produits fermiers et artisanaux locaux, information touristique, animations culturelles, expositions, librairie.

Depuis 2006, l'APAL, ouvre l'été, au centre du hameau de Montredon une petite librairie « **la Brebis qui lit** », dans le cadre du marché de Montredon (les mercredi de juillet et d'août). La Brebis qui lit, installée sous les voûtes d'une ancienne bergerie, est animée par 6 bénévoles qui sélectionnent leurs coups de cœur dans les domaines littéraires (romans, polars), documentaires (essais sur des thèmes chers au Larzac, guides pratiques...), BD, tant pour les adultes que pour les enfants.

Son conseil d'administration, composé d'une douzaine de personnes (aujourd'hui en majorité des « non-agriculteurs », mais tous habitants du Larzac), se réunit régulièrement.

Bon à savoir :

L'APAL est désormais l'interlocuteur privilégié avec le camp militaire. Les représentants de l'association rencontrent annuellement les militaires afin de faire le points sur les éventuelles doléances. C'est donc eux qu'il faut contacter en cas de manœuvre hors du camp ou autres incidents !

22



L'AVEM, Association Vétérinaires Eleveurs du Millavois, regroupe **180 élevages**, 6 salariés.

Depuis plus de 40 ans, elle assure le suivi zootechnique.

Maintenir les troupeaux en bonne santé et assurer la formation des éleveurs sont les objectifs fondamentaux pour une plus grande autonomie des élevages.

Dans une démarche d'agriculture durable, l'AVEM vise également à changer les relations vétérinaires/éleveurs par une reconnaissance mutuelle des savoirs et des savoir-faire. Le fonctionnement de l'AVEM est basé sur des valeurs de solidarité et de mutualisme.



23

ET SINON, ÇA MARCHE COMMENT ?

LES BAUX SIGNÉS

Les baux de carrière

Peu d'agriculteurs en France bénéficient de baux leur garantissant de pouvoir rester sur leur exploitation jusqu'à l'âge de la retraite. La SCTL a fait le choix d'accorder à tous ses fermiers cette **sécurité** indispensable pour pouvoir accomplir correctement son activité professionnelle. Les baux de la SCTL court donc **jusqu'à l'âge de la retraite** du plus jeune des cosignataires.

Comme le stipule les baux signés, les preneurs s'engagent à :

- **Habiter et garnir le domaine** (*article 2 : Le preneur est tenu d'habiter pendant toute la durée du bail, par lui-même, avec sa famille, les bâtiments de la ferme*) ;
- Jouir de la ferme louée suivant sa destination, conformément à l'**usage des lieux** (*article 3*) ;
- Réaliser à sa charge toutes les **réparations locatives** et de menu entretien (*article 4*) ;
- Réaliser l'**entretien des arbres** (*article 5*) ;
- Entretenir les **clôtures**, vives et sèches, les **chemins** de la ferme (*article 6*) ;
- Faire consommer tous les foins, pailles, regains et fourrages récoltés **sur la ferme** (*article 7*) ;
- Employer le **fumier produit** exclusivement à l'amendement des terres (*article 8*) ;
- **S'opposer à toutes usurpations** et à tous empiétements sur les biens loués (*article 9*) ;
- Acquitter **ses impôts** et contributions personnels (*article 10*) ;
- **Assurer** convenablement le bien (*article 11*) ;
- En fin de bail, restituer le bien loué **en bonne état** (*article 16*).



24

A la signature, en parallèle du bail, le fermier signe **une convention** qui :

- Réduit le montant du fermage de 15% (le prix étant ainsi ramené à celui d'un bail de neuf ans, *Il est rappelé que conformément à l'arrêté préfectoral n°95-3268 du 6 novembre 1995 « les fermages des baux à long terme, 18 ans et plus.... seront majorés de 15% »*) ;

Et en contrepartie :

- Autorise le preneur à bail à **mettre fin au bail** à l'échéance de chaque année culturale à la condition d'en informer la SCTL par lettre recommandée avec accusé de réception **au moins 18 mois à l'avance** ;
- Accorde le preneur et le bailleur sur une estimation des travaux d'amélioration de construction ou de reconstruction concernant les bâtiments d'habitation et dépendances par **une valeur d'usage et non à la valeur résiduelle** ;
- Engage le preneur à prendre à sa charge **la totalité des travaux, investissements et grosses réparations** qu'il jugera utile d'effectuer pour l'usage et l'entretien des biens loués.

Les personnes morales :

Afin de garder la main sur son patrimoine, la SCTL ne reconnaît jamais de personne morale. Les contrats (baux et prêt à usage) sont signés directement à des personnes physiques.

Par contre, il est fréquent que les personnes mettent ensuite à disposition d'un GAEC le foncier qui leur est attribué ! :

« Il pourra en outre, en application de l'article L 411.38 alinéa 1 du Code Rural, faire apport de leur droit au présent bail à une société civile d'exploitation agricole ou à un groupement d'exploitants, mais seulement après avoir obtenu l'accord du bailleur. »

25

Les prêts à usage

Pour le patrimoine bâti n'ayant aucune vocation agricole, la SCTL a utilisé une forme de contrat peu connu : **le prêt à usage** ou commodat. Vu l'état d'abandon extrême de la majorité de ces bâtiments, toute location était impossible. Par cette forme de prêt, la SCTL met gratuitement à disposition le bien avec obligation pour le bénéficiaire de restaurer. A son départ il sera indemnisé par son successeur, selon le principe de la **valeur d'usage**, des travaux effectués.

Comme le stipule le prêt à usage, le preneur s'engage à :

- Exploiter les biens prêtés selon l'usage consenti *en personne soigneuse et de bonne foi* ;
- *Veiller en bon père de famille*, à la garde et la conservation des biens prêtés ;
- **S'opposer à tous empiètements** et usurpations ;
- **Entretenir** les biens prêtés en bon état ;
- **Assurer** les biens prêtés (s'il existe des bâtiments) ;
- Effectuer toutes les **démarches administratives** correspondant à l'usage de ces biens ;
- Payer les **impôts et les primes d'assurance** contre l'incendie et les risques naturels ;
- Se **servir personnellement** des biens prêtés (interdiction de les confier) ;
- A l'expiration du prêt, **restituer les biens prêtés**.

Le bail emphytéotique précise que la SCTL " *pourra notamment consentir des baux de carrières, des baux à fermes et pour les non agricoles, des prêts à usage*".



26

LES TRAVAUX SUR LE PATRIMOINE SCTL

L'engagement des preneurs

Comme nous l'avons vu précédemment, les preneurs à bail ou à usage s'engagent à prendre à **sa charge la totalité des travaux.**

Nous vous conseillons de **prendre note de tous les travaux réalisés** dans la fiche « *suivi de travaux* » qui vous a été fournie. Ce listing est précieux pour les gérants au moment du calcul de la vétusté et de valeur d'usage de la bâtisse à la sortie du preneur.

De même **pour les clôtures !!**

Il est nécessaire de notifier à la SCTL les travaux qui engendrent **une demande de permis de construire ou une déclaration préalable de travaux.**

En principe, le conseil de gérance donne son accord sous réserve de la validation par la mairie. Le plus simple est donc de transmettre à la SCTL le dossier de DP ou PC !

Attention, parmi nos belles bâtisses caussenardes, certaines sont classées site patrimonial remarquable et alors soumises à l'avis des ABF (Architectes des bâtiments de France) !

Renseignez-vous avant car cela entraîne des délais de traitement de dossier plus importants !



27

Les résultats du groupe de travail sur la rénovation du bâti

Un groupe de travail a été constitué fin 2021 avec des nouveaux installés afin de travailler sur des pistes de solutions pour lever les problèmes rencontrés. Voici les pistes les plus concluantes à ce jour :

Le financement des travaux

Les problèmes rencontrés	Les pistes de solutions évoquées & engagées
Le financement des toitures	La SAS Lum del Larzac soutient financièrement la rénovation des toitures du bâti SCTL et l'installation des toitures de nouveaux bâtiments, n'hésitez pas à prendre contact avec ses membres !
l'accès aux prêts	Le modèle SCTL a parfois du mal à rentrer dans les cases... et c'est le cas en matière d'accès aux prêts réglementés par l'état qui demandent souvent un titre de propriété pour en bénéficier. Nous sommes en train de faire du lobbying auprès des banques afin de lever ce frein. L'ensemble des sociétaires concernés ont été invités à envoyer à leur banque un courrier type. N'hésitez pas à le demander au secrétariat pour soutenir la démarche.
L'accès aux crédits d'impôts	Certains sociétaires ont mis en place des montages juridiques avantageux. N'hésitez pas à en discuter entre vous ! <i>Exemples :</i> <i>Les Homs – mise à disposition du bail à la SARL, la maison est alors déclarée comme un logement de fonction. Cela permet de réaliser des améliorations en économisant la TVA sur les matériaux, les cotisations sociales qu'auraient causées un transfert d'argent de la société à ses gérants.</i> <i>Mauriac – bénéficiaire des aides agricoles pour la rénovation d'une habitation pour un futur associé</i>
L'accès aux aides (problème de compréhension du modèle SCTL par les interlocuteurs)	La SCTL a rencontré Le Guichet Unique de la Rénovation Energétique , porté par le PNR Grands Causses (contact disponible dans l'annuaire). Ce guichet est l'interlocuteur prioritaire des demandes d'aides. Il a aussi vocation à apporter des conseils aux particuliers (définition du projet, conseil technique, sensibilisation aux éco-matériaux, réalisation d'audit énergétique).

28

Les problématiques particulières

Les problèmes rencontrés	Les pistes de solutions évoquées & engagées
Les contraintes/délais entraînés par les sites classés, le PLUi	La SCTL essaye désormais de prévenir les preneurs le plus tôt possible... Si oublié il y a : nous vous invitons à consulter le PLUi et la liste des sites classés par les ABF (ensemble des cartes disponibles au bureau). Il est aussi possible de prendre rendez-vous avec les ABF dès la naissance d'un projet afin d'échanger sur les travaux envisagés et ainsi gagner du temps dans les démarches (contact disponible dans l'annuaire).
L'assainissement	Dans le passé, plusieurs programmes de réhabilitation groupée et volontaire de l'assainissement ont été lancés sur des maisons SCTL. L'ensemble des maisons éligibles aux anciens critères de l'agence de l'eau a déjà été réhabilité ou fait l'objet de plusieurs sollicitations restées sans réponse. Aujourd'hui les critères de l'agence de l'eau en matière de financement de l'assainissement non collectif ont changé. Désormais, un assainissement éligible aux aides de l'agence de l'eau doit répondre à tous les critères sans exception, de plus les seuls dispositifs éligibles sont ceux situés sur une zone à enjeu sanitaire (profil de baignade, périmètre de source captée pour l'eau potable avec procédure complète...). L'autre source de financement possible reste l'éco prêt à taux zéro jusqu'à 15 000 euros sur 15 ans max, pour un assainissement ne consommant pas d'électricité. à prêt réglementé donc non accessible pour l'heure (cf. rubrique accès aux prêts)... N'hésitez pas à prendre contact avec le SPANC

D'autres sujets ont été abordés, notamment le fonctionnement du calcul de la valeur d'usage ou les assurances. Les réponses sont présentées dans d'autres chapitres du livret !

29

Les subventions conseillées par les ABF

Au cours des échanges que nous avons pu avoir avec les ABF, ces derniers ont conseillé, en plus des aides du Guichet Unique :

- L'Aide du petit patrimoine du Conseil Départemental : **sauvetage du petit patrimoine bâti**

Conditions : Fours, cazelles, fontaines, jasses, moulins, granges, sécadous, pigeonniers, caves à vin... bâtis dans des sites exceptionnels, visibles du public, restauration traditionnelle, non transformation à des fins économiques ou habitation

Montant : Aide jusqu'à 30% du montant éligible (TTC si privés) avec un plafond d'aide de 5 500 euros

Bénéficiaires : Communes, EPCI, associations, propriétaires privés

- Aide du Ministère de la Culture au titre des **abords de monuments historiques**

Conditions : Travaux à moins de 500 mètres d'un monument Historique protégé (classé, inscrit ou SPR) - concerne surtout les couvertures en lauze calcaire

Montant : Aide jusqu'à 30% avec un plafond d'aide de 13 000 euros

Bénéficiaires : Communes, EPCI, associations et propriétaires privés

Contact : DRAC Occitanie par l'intermédiaire de l'UDAP de l'Aveyron (cf. contact de Mme Bru)

- Fondation du Patrimoine : **défiscalisation des travaux**

Le label (octroyé avec l'avis de l'ABF) permet de défiscaliser les travaux de restauration en partie (il faut que ce soit une **restauration traditionnelle** et que le porteur de projet paye l'**impôt sur le revenu**).



30

LES ATTRIBUTIONS ET LES APPELS À CANDIDATURE

Le fonctionnement

Lorsqu'un bail ou un prêt à usage arrive à échéance, le conseil de gérance prend contact avec l'occupant **18 mois auparavant**. Ce délai doit permettre au conseil de :

- Réaliser un **état des lieux**,
- Etablir la **valeur d'usage**,
- Valider le montant du **différentiel** en accord avec l'emprunteur,
- Lancer un **appel à projet** sur le patrimoine,
- Choisir un nouvel emprunteur.

Les critères

Lors des attributions, les gérants doivent se mettre d'accord à l'unanimité. Sinon la décision est prise en Assemblée Générale par les associés, à la majorité absolue des parts.

Pour les baux de carrière, les gérants sont sensibles à :

- la **conservation de l'entité** (dans le cas des sièges d'exploitation SCTL),
- la **valorisation** de l'ensemble de la ferme,
- le projet et la **viabilité de l'activité** économique,
- l' **implication** des futurs preneurs dans le collectif, leur apport et leurs convictions,
- les **délais d'installation**.



3 1

LE CALCUL DE LA VALEUR D'USAGE (VU) ET LE PRINCIPE DU DIFFÉRENTIEL

A la création de la SCTL, la grande dégradation de nombreux bâtiments abandonnés, nécessitait des travaux importants de restauration voire de reconstruction. Le souci constant de la SCTL était de permettre la réhabilitation du patrimoine cependant, elle n'avait pas les moyens d'investir.

Ce furent donc aux fermiers ou bénéficiaires des prêts à usage de réaliser les travaux. Cette situation a obligé la SCTL à imaginer un système d'indemnisation : la possibilité pour les usagers de retrouver le montant investi dans la restauration de(s) bâtiment(s) déduit de la vétusté. Par ce calcul d'indemnisation, tout locataire est encouragé à investir sans crainte de le faire en pure perte.

Le principe de la valeur d'usage calculée par la SCTL est donc présenté ci-dessous. La dernière mise à jour des grilles date de 2010. Il faut avoir à l'esprit que les modifier demande une grande prudence vue l'impact que cela peut avoir...

Les grilles sont complétées par le conseil de gérance qui a à disposition les critères de chaque bâtisse évaluée afin de rendre l'évaluation la plus cohérente au sein du patrimoine de la SCTL.

1. L'ETAT DES LIEUX

On procède d'abord à un état des lieux complet des bâtiments.

2. LA PONDÉRATION DES SURFACES

On applique un coefficient de pondération aux surface de chaque pièce en fonction du type de pièce. On considère toujours la surface selon la loi Carrez.

Type	Coef
Cuisine, séjour, salon, bureau, chambre, salle de bain, WC, couloir, palier, cage d'escalier, hall, cellier	1.00
Buanderie, chaufferie	0.40
Grenier aménageable	0.30 à 0.60

3 2

Type	Coef
Grenier non aménageable	0.20
Cave	0.20
Etages mansardés ou combles aménagés	0.70 à 0.90
Dépendances aménageables avec beaucoup de travaux	0.20
Dépendances aménageables avec peu de travaux	0.30 / 0.40
Dépendances non aménageables (garage, grange)	0.20

3. L'APPLICATION DU COEFFICIENT TYPE IMMEUBLE

Selon le type immeuble, on applique le coefficient à la **surface pondérée totale**.

Type immeuble	Coef
Ruine remontable	0.10
Jasse isolée terre battue	0.20
Jasse isolée avec toiture neuve mais non aménagée	0.30
Jasse avec toiture en lauzes neuves mais non aménagée	0.40
Dépendances aménageables en habitation	0.20
Maison couverture tuiles avec beaucoup de modification (travaux)	0.50
Maison couverture tuiles avec peu de modification (travaux)	0.60
Maison en pierre sans lauzes avec beaucoup de modification (travaux)	0.50
Maison en pierre avec lauzes avec beaucoup de modification (travaux)	0.60
Maison en pierre avec lauzes avec peu de modification (travaux)	0.70
Maison en pierre avec lauzes ou tuile simple et fonctionnelle	0.80
Maison en pierre avec lauzes, bon état et bonne situation	1.00

33

4. LE CALCUL EN POINT DE LA VALEUR AU M²

Critères	Etat	Nombre de points
ASPECT intérieur et extérieur <i>Esthétisme – degré d'entretien – décrépitude – finitions – qualité des matériaux (portes, fenêtres) citerne, entretien chéneaux</i>	A- Bel B- Moyen	20 10
CONFORT <i>Luminosité – humidité – agencement des pièces – eau – électricité</i>	A- Bon B- Simple	25 12
CHAUFFAGE <i>état chaudière – énergie utilisé</i>	A- Centralisé B- Par pièce C- Sans	25 12 0
ASSAINISSEMENT	A- Aux normes B- Sans	10 0
ISOLATION <i>sol – toit – murs et fenêtres – acoustique – crépi extérieur – volets</i>	A – Plein pied ou 1er niveau / totale B- Cave ou voûte C- Sans	20 4 0

34

5. LA VALEUR DU POINT

Il s'agit maintenant de déterminer la valeur du point qui nous donnera le prix au m².

Le prix au m² = nombre de points x valeur du point

Pour calculer ce point, on considère le *prix au m² - indice coût à la construction* fourni par l'INSEE, mis à jour à la date d'évaluation. L'année de référence est 1982, année où la SAFALT a effectué les états des lieux pris en compte pour tous les premiers baux signés en 1986.

1. Prendre le barème "*Prix au m²*", de la première valeur donnée, la plus basse de *ruine voûte écroulée ou arches sans toiture remontable* à la dernière, la plus élevée de *maison d'habitation sur dépendances bel aspect...* nous convenons que cet écart correspond aux 100 points.
2. Se positionner sur le barème "*Prix au m²*" sur la colonne de la toiture du bâtiment. Cet écart entre la dernière et première valeur est divisé par 100.
3. Ce montant divisé par 100 donne **la valeur du point**.

Référence : indice coût à la construction - valeur moyenne du 1er trimestre 1983 = 746

6. LE CALCUL DU TAUX DE VÉTUSTÉ

Ce calcul est effectué à l'aide du tableau disponible en annexe (exemple anonymisé). Ce taux de vétusté est **déduit du montant de la valeur d'usage**.

Le pourcentage donné pour chaque corps d'état représente la quote-part du montant total de la valeur d'une maison d'habitation.

Ce tableau détaille d'une part la **date des travaux effectués** sur un des corps d'état et d'autre part établit le % de vétusté à retenir par corps d'état en fonction de la durée d'amortissement des travaux. En mars 2009, on a intégré dans les colonnes "partie sortie une colonne "calcul le % théorique retenu", et une autre colonne "amortissement retenu" tenant compte de l'état des matériaux.

Lorsque des travaux sont réalisés sur une partie de la maison, on prend en compte dans le calcul le **% de la superficie restaurée**.

La durée d'amortissement peut être modifiée en fonction de la qualité des matériaux utilisés.

35

7. LE DIFFÉRENTIEL DE VALEUR D'USAGE

C'est la différence entre la valeur de sortie, obtenue après déduction de la vétusté et la valeur d'entrée. La valeur d'usage d'entrée considérée est toujours la première qui a été fixée (valeur en 1982). C'est ce montant que l'entrant verse au sortant.

Valeur d'usage de sortie - valeur d'usage d'entrée = différentiel



À VOTRE DÉPART

—



EN 1982



CE QUI VOUS SERA VERSÉ
PAR LE FUTUR PRENEUR

Le montant de différentiel est soumis au sortant. Souvent le concerné demande à prendre connaissance des grilles. Le montant peut alors être rediscuté au regard des critères fixés par la SCTL.

Il est tout à fait possible de **demander moins qu'estimé** par le conseil !

Ensuite, le nouveau preneur verse le montant du différentiel à la SCTL qui le reversera ensuite au sortant.



36

LA SOUS-LOCATION

A la demande de certains preneurs, une réflexion sur la sous-location des bâtis a été menée au sein du conseil de gérance. Cela a débouché sur une résolution votée au cours de l'assemblée générale du 10 septembre 2021.

Les objectifs de la démarche sont de :

- donner accès au logement sur le plateau,
- favoriser l'entretien et la restauration du patrimoine bâti,
- accompagner les preneurs dans la démarche en évitant l'effet spéculatif de la location.

L'Assemblée Générale des associés a acté deux résolutions :

- **l'encadrement de la fixation du loyer des sous-locations** : Le logement est évalué selon les critères identiques à ceux utilisés pour le calcul de la valeur d'usage (*aspect, confort, chauffage, assainissement, isolation cf. tableau*). Le barème de ces cinq critères totalise 100 points. Le pourcentage ainsi obtenu est appliqué à *la référence du plafond des loyers de l'Agence nationale de l'habitat*. Le loyer obtenu sert de **plafond** au fermier qui fixe ainsi le loyer du sous-locataire.
- Le fait de ne plus déduire du montant de la valeur d'usage un pourcentage de 1,66% d'amortissement par année de location. A la place, l'assemblée générale décide que **la SCTL récupère 33% du loyer des sous-locations annuellement**.

Désormais, les fermiers pratiquant la sous-location sont liés à la SCTL par **une convention les autorisant à sous-louer**. La gestion de la sous-location est entièrement confiée au fermier preneur. La contrepartie des 33% versé à la SCTL s'effectue annuellement, au moment du paiement des fermages.

En aucun cas la sous-location ne concerne l'ensemble de la maison, qui doit être occupée par le preneur ayant contracté avec la SCTL : la possibilité de sous-louer ne porte que sur une partie des bâtiments mis à bail.

La sous-location n'est permise que pour les biens soumis à un bail rural. Les preneurs à usage ne peuvent pas sous louer le patrimoine SCTL qui leur est alloué.

Par contre, la sous-location à titre gratuit est autorisée, aux preneurs à usage comme aux fermiers. Il est important d'en informer la SCTL lorsque ceci est pratiqué.

37

LES ECHANGES DE PARCELLES

Le parcellaire de la SCTL pouvant être dans certaines zones assez morcelé, il est parfois nécessaire de recourir à des échanges de propriété.

Une rencontre a eu lieu en 2015 à Rodez entre les services de la **DDT**, la **DDFIP** et la SCTL afin d'actualiser la procédure pour enlever ou ajouter une parcelle au bail emphytéotique.

Cette procédure n'a pas été remise à jour depuis et il est important de préciser que le conseil de gérance n'est plus favorable à des échanges pour construction... Il est désormais favorisé **la construction sur les terres de la SCTL**.

Le cadre de l'échange

Un échange peut être réalisé dans le cas de **parcelles non bâti**. Pour se faire, l'opération doit répondre aux objectifs de **restructuration ou amélioration du parcellaire agricole** ou **regroupement du patrimoine domanial**.

Si ce critère n'est pas rempli, les services proposent que ce ne soit plus un échange mais une vente de gré à gré.

En aucun cas , l'Etat ne devra verser une soulte.

Les étapes de la procédure

1. Le conseil de gérance donne son **accord** sur l'opportunité d'un échange, sous réserve de l'accord de l'Etat.
2. La SCTL effectue une **demande d'évaluation auprès des Domaines**. Ces derniers évaluent les biens, déterminent les soultes éventuelles pour équilibrer l'opération.
3. La SCTL saisit, de façon concomitante, la DDT et DDFIP.
4. Si l'avis de la DDT est favorable, l'accord de la DDFIP est requis.
5. La DDFIP donne son avis et :
 - définit les modalités juridiques et financières de l'opération,
 - *si un document d'arpentage est nécessaire : la SCTL entre en contact avec les géomètres,*
 - établit la relation avec l'office notarial pour matérialisation de l'acte.
6. Le notaire prépare l'acte qui sera signé par les représentants de la DDT, DDFIP et SCTL ainsi que les contractants.

Comme vous pouvez l'imaginer, ces démarches sont longues et prennent souvent plusieurs années.

38

LA CHASSE

Les baux de chasse

Grâce à la SCTL la totalité des terres convoitées à l'époque par l'armée, échappe à cette plaie que représentent les chasses privées. Dès le début 1985, il a été décidé d'octroyer des baux à 1€ symbolique (enfin, franc à l'époque !) aux sociétés de chasse communales. La seule chasse privée présente sur les terres d'un propriétaire ayant vendu à l'armée, et cédées par l'Etat à la SCTL a été démantelée pour être remise à disposition des chasseurs locaux.

Aujourd'hui la SCTL a signé **11 baux de chasse**. Les baux sont d'une durée de **un an, renouvelés par tacite reconduction**.

Deux gérants sont responsables du dossier chasse : un pour le secteur nord du plateau, un pour le sud. Ils sont les interlocuteurs privilégiés des sociétaires sur le sujet.

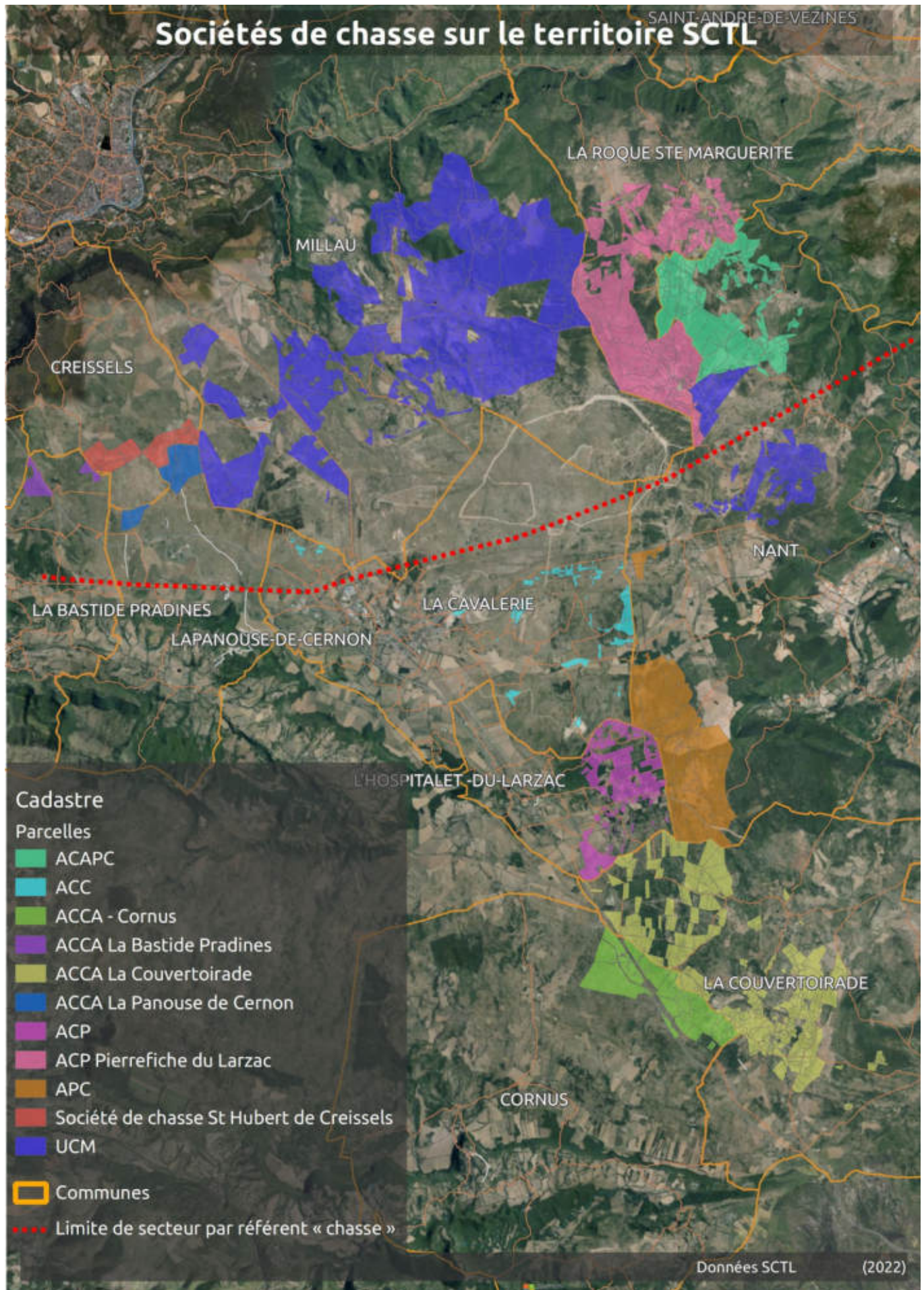
Chaque année, une **réunion bilan** est organisée avec les sociétés afin de faire remonter l'ensemble des remarques et demandes des associés.

Chasser sur territoire SCTL

Dans les baux de chasse signés par la SCTL, chaque société s'engage à accorder gratuitement 5 cartes journalières au propriétaire. Pour les chasseurs associés, des cartes de l'UCM et de l'ACAPC de Nant sont disponibles au bureau. Pour les autres sociétés vous pouvez contacter directement les présidents des sociétés de chasse pour en bénéficier !



39



40

En décembre 2021, une réunion d'information sur la chasse a été organisée à l'initiative d'un groupe de sociétaire et en partenariat avec l'UCM. En voici une synthèse permettant de clarifier la réalité de la chasse.

Questions générales :

Qui a le droit de chasser ? Les fermiers bénéficient-ils du droit de chasse ?

Le droit de chasse appartient au **propriétaire**. Il peut le transmettre à une association au travers d'un **bail**. Le fermier a le droit de chasser sur les terres qu'il a en bail.

Quand a-t-on le droit de chasser ? et plus spécifiquement quand on est fermier ? (jour de chasse, période de l'année et du jour) quelles sont les conditions du tir de nuit ? Quand commence la nuit et le jour ?

L'ensemble des règles concernant les périodes de chasse est régi par **arrêté préfectoral**. Les sociétés de chasse ont le droit d'appliquer des règles plus restrictives que la préfecture. En général, la période de chasse s'étend du **15 août à la fin du mois de février**.

Les jours de chasse sont les lundi, mercredi, samedi et dimanche. Le jeudi seule la chasse aux cervidés est autorisée. Sont exclus de cette suspension de chasse certains petits gibiers : la chasse solitaire à l'approche est autorisée tous les jours en période de rut.

La chasse de nuit est interdite.

La nuit démarre une heure après l'heure légale du coucher du soleil à Rodez.

Le jour démarre une heure avant l'heure légale du lever du soleil à Rodez.

L'exception concerne le lieutenant de louveterie. Ce dernier est nommé par la DDT et a le droit de chasser tout le temps et en tout lieu. Il intervient uniquement sur demande du préfet, dans le cadre de battues administratives.

Où a-t-on le droit de chasser ? Sur les distances aux troupeaux quel est le droit général et y a-t-il des usages locaux ? Peut-on tirer vers les maisons ?

Dans la réglementation, la loi 1901 donne comme autorisation **le tir dos aux maisons**.

Les Associations Communales de Chasse Agréée (ACCA) se sont mises d'accord sur davantage de restriction : interdiction de tirer à **moins de 150m autour des habitations**.

Chaque société de chasse régit ses propres règles au sein du RIC : **règlement intérieur de chasse**. Pour ce qui est des troupeaux, il n'y a pas de réglementation. La distance relève simplement du bon sens.

Qu'est-ce que l'action de chasse ?

L'action de chasser consiste à chercher le gibier avec ou sans fusil. Sont exclus de l'action de chasse le fait de faire le pied et la conduite de chien de sang. A ces moments-là, les chiens sont obligatoirement tenus en longe.

Est-ce que les chasseurs ont le droit de circuler partout à pied, en voiture ?

Les chasseurs ont le droit de circuler à pied partout où ils ont le droit de chasse et en voiture là où tout un chacun peut circuler.

Le chasseur a-t-il une obligation vestimentaire ?

Les chasseurs ont une obligation vestimentaire (tenue fluo) **uniquement en battue**.

41

L'organisation de la chasse :

Quelle est l'organisation des battues aux sangliers ?

1. **Pister** – Les pisteurs se retrouvent dès 7h et se répartissent chacun un secteur. Ils partent faire le pied, pour trouver des traces de gibier, puis se retrouvent à 11h. Un débriefe a alors lieu pour choisir le secteur d'intérêt.
2. **Poste de tir** – Les postiers arrivent pour le débriefe de 11h et une fois le secteur choisi, se mettent aux postes de tir. On définit alors les lignes et l'angle de tir.
3. **Traquer** – Les traqueurs lancent les chiens, de manière à ce que les sangliers aillent vers la ligne de tir. La traque dure de 1 à 4h.
4. Selon les résultats de la traque et l'heure, il est décidé de faire ou non une nouvelle traque.
5. Le chef de battue annonce la fin de la battue.

Cela explique pourquoi il est **impossible de prévenir précisément le lieu de la battue**.

La délégation du droit de chasse : les baux de chasse, leur contractualisation, leur renouvellement ?

Le propriétaire signe un bail de chasse qui court entre 1 et 12 ans, tacitement reconductible.

Le bail court jusqu'à qu'il soit dénoncé. Pour cela, il suffit d'**envoyer un courrier avec accusé de réception**.

Quel est le rôle des gardes-chasse ? Est-ce le même sur toutes les sociétés ? y a-t-il des grades de gardes-chasse différents ?

Il existe trois types de garde-chasse :

- **Le garde-chasse particulier** : nommé par le président de la société de chasse afin de faire respecter les règles de la société sur ses terres ;
- **Le garde-chasse assermenté** : nommé par les fédérations, aussi appelé agent de développement au sein des structures, il est en charge du contrôle des sociétés de chasse et de leurs schémas ;
- **Le garde-chasse national** : nommé par l'OFB qui a le droit d'arrêter et contrôler tout chasseur (au même titre que les gendarmes).

Qu'est-ce qu'une réserve de chasse ? Comment et pourquoi sont-elles constituées ?

Une réserve de chasse est une **zone de protection**, déterminée par les sociétés de chasse où la chasse au petit gibier y est interdite.

Avant les réserves servaient essentiellement à la préservation du petit gibier, aujourd'hui les réserves ont surtout un rôle politique : quand il y a des différends entre différents acteurs du territoire.

42

Le lien aux usagers :

Quelles sont les obligations d'informations aux autres usagers ? De quelle manière se transmet l'information actuellement ?

Actuellement la seule obligation d'information consiste en l'installation sur les bords de route de deux **panneaux "chasse en cours"** lors des battues collectives. Ces panneaux ont pour objectif de prévenir et sont placés assez tôt pour permettre aux usagers le souhaitant de pouvoir faire demi-tour. C'est la première saison de chasse où ceci est obligatoire.

Qui contacter en cas de problème ? (en tant qu'usager)

En cas d'urgence, de problème sur le terrain, il est utile de contacter le chef de battue. Si ce n'est pas une urgence, l'interlocuteur de choix est le président de la société de chasse. Dans le cadre de la SCTL, il est nécessaire de prévenir les **référents chasse**.

Pour les fermiers, quels dégâts sont remboursés ? par qui ? suivant quelle procédure ? est-ce uniquement pour les fermiers (ex : j'ai un grand jardin) ?

Seuls les fermiers sont remboursés, uniquement sur les **dégâts survenus sur des parcelles déclarées à la PAC**.

Pour cela il faut remplir un **formulaire fourni par la fédération**. Sur ce formulaire est demandée une **estimation du montant perdu**. Attention, si l'estimation est 5 fois supérieure à la réalité, la fédération a le droit de facturer le déplacement de l'expert au fermier !

Suite à la réception du formulaire, une **expertise** est opérée sur place et permet à l'expert et au fermier de se mettre d'accord sur la surface touchée et le rendement qui était espéré. Ensuite, le montant indemnisé est calculé selon des barèmes nationaux fixés annuellement.

Si le propriétaire n'a pas donné de droit de chasse, la fédération paye seulement 20% des dégâts des sangliers.

Pour information, les dégâts générés par le loup sont payés par l'Etat grâce à l'impôt sur le revenu.



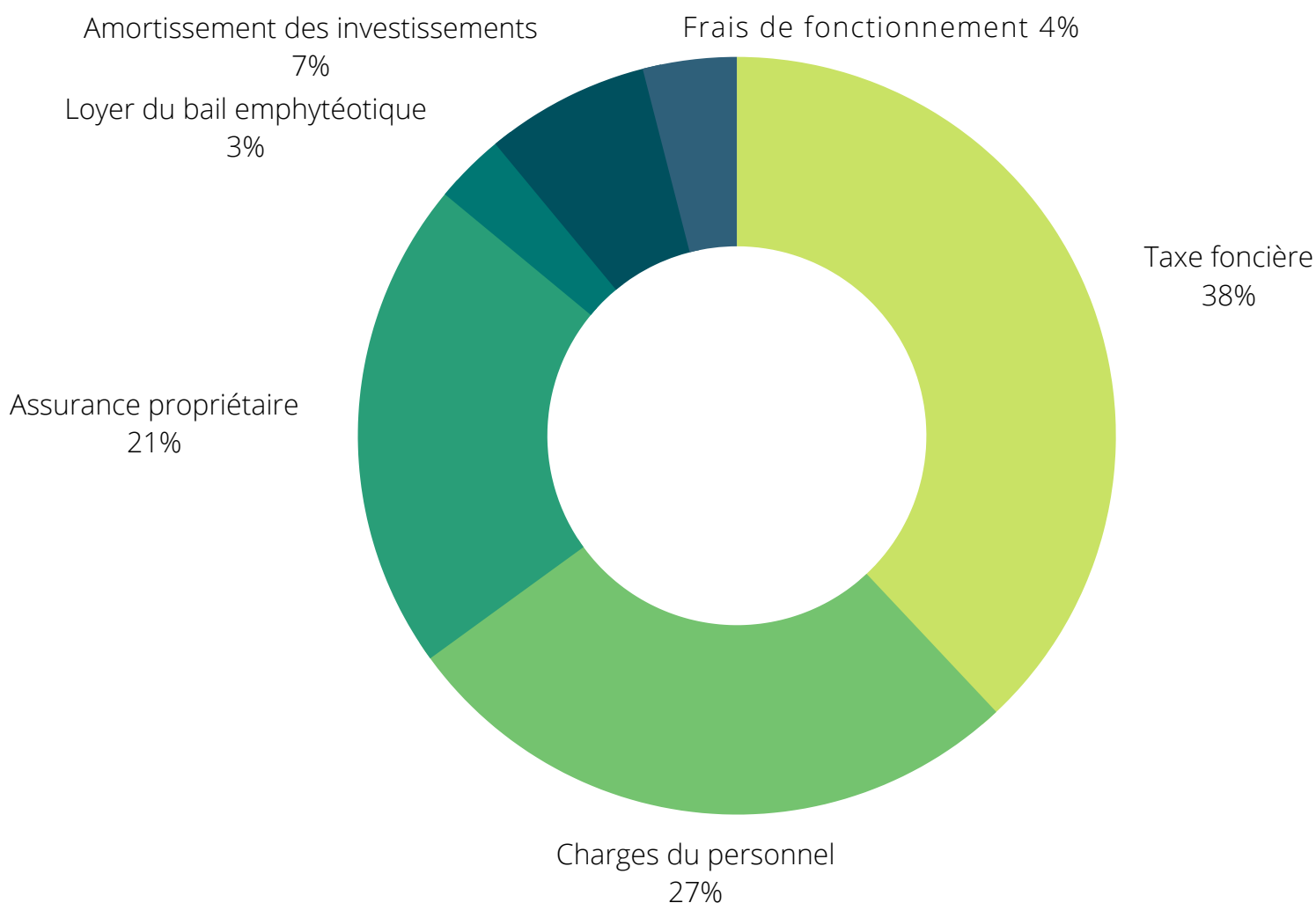
43

FINANCIÈREMENT, ÇA FONCTIONNE COMMENT ?

L'exercice comptable de la SCTL court du **1er octobre N au 30 septembre N+1**. Chaque année avant l'assemblée générale ordinaire, le conseil de gérance fournit aux sociétaires un rapport financier, accompagnant le rapport d'activité. Ce rapport financier prend la forme d'un bilan, d'un compte de résultat et est accompagné des commentaires nécessaires à l'explication des importantes variations de certains postes.

Les charges principales de la SCTL

Les principales charges supportées par la SCTL sont :



44 Les Assurances :

La SCTL assure en bon propriétaire la totalité de son patrimoine bâti avec une indemnisation à valeur à neuf en cas de sinistre.

Ce que les fermiers doivent assurer, d'après le bail :

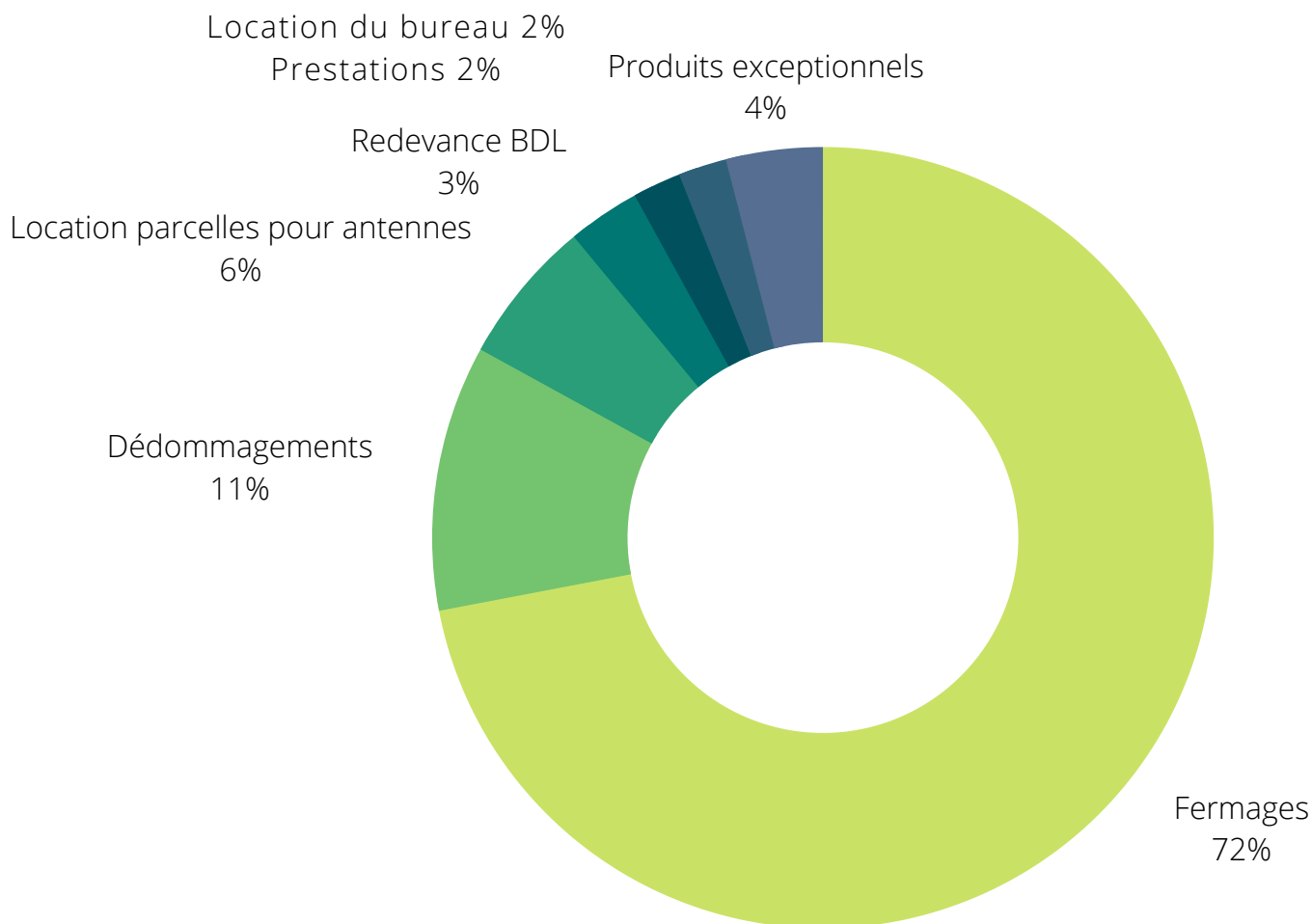
« Le preneur assurera et tiendra constamment assurés contre l'incendie pendant toute la durée du bail, à une compagnie notoirement solvable, leur mobilier, le matériel de culture, les bestiaux, pailles, foin, fourrages et récoltes garnissant la ferme, ainsi que le risque locatif, pour une somme suffisante.

Il devra également s'assurer, pendant toute la durée du bail, à une compagnie solvable, contre les risques des accidents du travail pouvant survenir aux salariés qu'il emploiera. »

Attention, pour les bâtiments non reconnus par la SCTL, c'est-à-dire les bâtiments construits sous votre bail, c'est au fermier de prendre en charge l'assurance propriétaire !

Les principaux produits de la SCTL

Les sources de financement de la SCTL sont :



45

- La **location du bureau** (2%) représente la location du bureau partagé aux autres structures (SAS, BDL, SC GFA, GAEC de Montredon) et du studio à Montredon.
- La SCTL loue deux parcelles à des sociétés de téléphonie mobile pour des **antennes** (6%).
- La **redevance de BDL** (3%) : l'association verse au propriétaire 5% de son bénéfice sur la ressource qu'il a exploité.
- Les **prestations** (2%) représentent le remboursement des états des lieux par les sortants.
- Les **produits exceptionnels** (4%) correspondent aux dégrèvements laissés par les fermiers, aux subventions amorties et aux actions de formations.

Les dédommagements (11%)

Les usagers preneurs à usage se sont engagés à régler à la SCTL un dédommagement.

Ce dédommagement est mis à jour chaque année et est constitué de :

- **L'assurance propriétaire ;**
- **La taxe foncière.**

Autrement dit, les prêts à usage ne coûtent rien à la SCTL (mais ne rapportent rien non plus...) !



46

Les fermages (72%)

Le fermage est constitué :

1. DU FERMAGE À PROPREMENT PARLER

Il est calculé comme suit :

Fermage=

Le nombre de points terres x valeur du point terre

+ Le nombre de point habitat x valeur du point habitat

+ Le nombre de point bâtiments d'exploitation x valeur du point terre

(1,74€ en 2022)

(3,29€ en 2022)

Le nombre de point **apparaît clairement dans le bail** et est **immuable** jusqu'à la fin du bail, sauf avec l'accord du fermier ! La valeur du point quant à elle, évolue chaque année.

Les points terres ont été attribués à chaque parcelle en fonction de sa qualité agronomique en **1986**. La classification des terres distingue : les terres (sous-entendues, labourables -T1 à 4-), les parcours (P1 à 3), les bois pacageables (BP2 et BP3) les bois (1) dont voici les valeurs à l'hectare :

Comme pour les terres, l'évaluation des bâtiments et donc la valeur du point habitat et bâtiments d'exploitation n'ont pas évolué depuis la création de la SCTL.

type de terre	valeur à l'hectare
T1	65
T2	42
T3	31
T4	26
P1	6
P2	4
P3	2
BP2	3
BP3	2
B	1

47

2. D'UNE PARTIE DES IMPÔTS FONCIERS

Le détail de cette fraction est détaillée dans le bail :

« la cotisation pour le budget annexe des prestations sociales agricoles, la moitié de l'imposition pour frais de chambre d'agriculture et, en représentation des dépenses afférentes aux voies communales, et aux chemins ruraux, conformément à l'article L 415.3 alinéa 3, du Code Rural, le cinquième du montant global de la taxe foncière sur les propriétés bâties et de la taxe foncière sur les propriétés non bâties, y compris la taxe régionale. »

Le montant est donc calculé en fonction du **revenu cadastral des terres**.

Pour les jeunes agriculteurs (JA), il y a possibilité de bénéficier d'un dégrèvement de taxes foncières pendant les 5 premières années ! Cela ne se fait pas automatiquement, il est nécessaire d'en faire la demande auprès du centre des finances publiques (cf. contacts) !



LES BONNES ADRESSES

Le bureau partagé

(SCTL- SAS - BDL- GFA) :

Montredon

12100 La Roque Ste Marguerite

05 65 62 13 39 - www.larzac.org

Les structures partenaires

Structure	Contacts
SC GFA Larzac	06.52.22.1519
AVEM	Cap du Crès 12 100 Millau 05 65 60 93 31 avem12@gmail.com
APAL	Saint-Martin du Larzac – 12100 Millau

Autres

Gérants référents chasse	Secteur Nord : Marlène Orange 06.30.55.49.31 Secteur Sud : Laurent Reversat 06.85.75.50.48
Centre des finances publiques (pour les demandes de dégrèvements JA)	250 avenue de Verdun à Millau 0565592000

49

LES BONNES ADRESSES

Les contacts pour les travaux

ABF	Monique BRU Secrétaire Administrative Unité départementale de l'architecture et du patrimoine de l'Aveyron 2 bis Impasse Cambon 12000 RODEZ 05 65 68 02 20 monique.bru@culture.gouv.fr www.culture.gouv.fr/Regions/Drac-Occitanie
SPANC pour l'assainissement	Sylvain COULY Technicien Assainissement Non Collectif Parc naturel régional des Grands Causses 71 boulevard de l'Ayrolle - 12100 MILLAU tél direct : 05 65 61 43 18 secrétariat : 05 65 61 43 14 tél. : 05 65 61 35 50 (standard) sylvain.couly@parc-grands-causses.fr
Hydrogéologue au parc pour toutes questions concernant les bassins d'alimentation des sources du Larzac	Monsieur DANNEVILLE laurent.danneville@parc-grands-causses.fr
Le Guichet Unique de la Rénovation Energétique	info.energie@parc-grands-causses.fr
Conseil Départemental pour l'aide du petit patrimoine bâti	Mme Barbezange : 05 65 75 82 56
Fondation du patrimoine	M. Rémi Paulin chargé de mission à Toulouse 06 65 74 87 99

La liste des ressources clés

Disponibles au bureau ou sur demande en version numérique :

- Les statuts
- Le bail emphytéotique
- Les comptes-rendus des AG des réunions du conseil de gérance et des commissions
- Les documents comptables de la société

Biblio recommandée :

- Guide de la propriété foncière agricole responsable, F. Ruffier et T. Rochette, Terre de liens

pappers.fr

Ce site recense l'ensemble des informations transmises par les sociétés à l'INSEE, l'INPI et le BODACC. Une super source si vous recherchez des informations officielles sur nos structures ou même sur un GAEC !

Crédit Photos

*Pages 3 - 8 - 9 - 11 - 12 - 15 - 16 - 19 - 21 - 22- 23 -
25 - 26 - 29 - 38 - 45 - 47 : Philémon D'Andurain
Page 18 : David Pourquoier/Underkult
Pages 30 - 35 - 42 : David Richard/Reporterre*

Merci à Patrick Mayet pour la carte page 39 !

51

ANNEXES

Grille d'évaluation de valeur d'usage

EVALUATION - Date		Habitation.....	
Nom du sortant		Lieu-dit	
1° Calcul superficie pondérée			
	Superficie	Coeff. pondération	Surface utile pondérée
Rez de chaussée			
Cave 1		0,2	0,00
Cave 2		0,2	0,00
Sous-total	0,00	m²	,00 m²
Niveau 1			
Cuisine		1	0
Séjour		1	0
Bureau		1	0
SDB		1	0
Sous-total	0,00	m²	,00 m²
Niveau 2			
Chambre		1	0
Sous-total	0,00	m²	,00 m²
Superficie pondérée totale :			,00 m²
2° Type immeuble			
,00 m²	X	1	,00 m²
3° Calcul au m²			
1) Estimation en points pour valeur au m²			
Aspect			
Confort			
Chauffage			
Assainissement			
Isolation au sol			
Total points :			0,00
2) Prix du m²			
Valeur maximum du tableau "Prix au m² indice coût à la construction" :			
Valeur minimum du tableau "Prix au m² indice coût à la construction" :			
Différence de valeur / divisé par 100 points			- €
Valeur du point X nombre de points			Valeur au m² :
			- €
4° Valeur de la maison			
Superficie		valeur au m²	
,00 m²	X	- €	- €
5° Montant de vétusté			
Valeur de la maison		taux de vétusté	
- €	X	2,75%	- €
VALEUR D'USAGE SORTIE			
Valeur de la maison		montant de vétusté	
- €	-	- €	- €

52

ANNEXES

Grille d'évaluation de la vétusté

Date d'entrée dans les lieux :			Preneurs à usage :					
CORPS D'ETAT	répartition en %	Durée amortissement	SORTIE			Date :		
			TRAVAUX			Retenu % vétusté		Vétusté
			Date	Durée	% superficie restaurée	théorique	choisi	en points
Fondation Maçonnerie-en pierre	39%							
Crépi extérieur ou joint pierre pour façade	6%	50	1920	93	70%	93,00%	95%	3,99
Charpente	5%	40				0,00%		
Couverture – zinguerie	6%	25				0,00%		
toiture lauzes	11%	60	1920	93	80%	77,50%	80,00%	7,04
enduits intérieur habitation	6%	40	1995	18	62%	45,00%	30,00%	1,12
Menuiserie intérieure	2%	30	1996	17		56,67%	55,00%	1,10
Menuiserie extérieure: porte	1,50%	25	1996	17	40%	68,00%	65,00%	0,39
fenêtres volets	3%	25	1996	17	70%	68,00%	60,00%	1,26
feronnerie	1%	25	1996	17	40%	68,00%	63,00%	0,25
Electricité: distribution	2%	25	1996	17		68,00%	68,00%	1,36
prises-interrupteurs	1%	25	1996	17		68,00%	68,00%	0,68
Sols – revêtement	4%	30	1996	17		56,67%	60,00%	2,40
Cloisons- plafond (enduits)	1,50%	30	1996	17		56,67%	60,00%	0,90
Chauffage: Chaudière	1,50%	20	1996	17		85,00%	85,00%	1,28
distribution	3%	40	1996	17		42,50%	40,00%	1,20
Plomberie: canalisation	1%	20	1996	17		85,00%	65,00%	0,65
sanitaire- robinetterie	2%	20	1996	17		85,00%	85,00%	1,70
Peinture Badigeon lazure	3%	10	1996	17		170,00%	95,00%	2,85
Isolation :	3%	30				0,00%		0,00
Assainissement :	2%	30	1995	18		60,00%	60,00%	1,20
	94%							29,36
Retenu sur Gros Œuvre = par année		0,50%	Calcul de la colonne "Retenu en % théorique" = (durée des travaux à la sortie/durée amortissement)*(% retenu sur G. O ou S. O)					
Retenu sur Second Œuvre = par année		1%	Calcul de la colonne "vétusté en points" = retenu en % retenu / répartition en % corps d'état					