



Poitou-Charentes

Appel à candidatures

Location ferme du Pointeau

Ferme avec une surface de 8ha79
avec bâti agricole (458m²) et
d'habitation (101m²)

à Luchat en Charente Maritime (17)

Lancement de l'appel : **01 septembre 2026**
Échéance des candidatures : **05 mars 2027**



1. Objet

Terre de Liens est propriétaire depuis 2012 de la Ferme du Pointeau, située à Luchat en Charente Maritime. La ferme comprend 8ha79 de terre.

A l'occasion du départ du porteur de projet précédent, d'importants travaux de modernisation de la ferme ont été entrepris par Terre de Liens : création d'un bâti d'exploitation (458m²) et remise à neuf de la maison d'habitation (101m²).

Nous mettons tout en place pour que des nouveaux porteurs de projet puissent s'y installer en 2027.

Le projet attendu sera nourricier, en agriculture biologique, individuel ou collectif. La surface disponible de terres rend tout à fait possible l'installation de plusieurs porteurs de projet.

Il/elle devra démontrer son intégration dans l'économie locale

Le(s) futur(s) exploitant(s) signeront un BRE - Bail Rural à clauses Environnementales- les obligeant à obtenir un Label bio pour leurs productions et prouvant leur engagement en termes de préservation de la biodiversité.

Contexte

1. Un PAT est en cours de définition au niveau de la CDA de Saintes ainsi l'activité proposée par une ferme comme la ferme du Pointeau trouve toute sa place.
2. La Ferme du Pointeau se trouve près du Lycée d'Enseignement Général et Technologique Agricole Georges Desclauze où un BPREA toutes filières confondues (adulte et apprentissage), un BPRLFP (Brevet Responsable production légumière florale fruitière et pépinière) et un BTS Acse sont proposés.
3. La Ferme du Pointeau se situe près de [l'Aire de Captage Château d'eau F](#) – et répond aux objectifs du programme Re-sources: limiter les pollutions par les pesticides et nitrates.

Contexte économique et agricole

Un Projet Alimentaire Territorial (PAT) Saintonge Romane est porté par l'Agglomération de Saintes en lien avec la Communauté de communes Cœur de Saintonge et la Communauté de communes de Gémovac et de la Saintonge Viticole.

Les objectifs principaux de ce PAT sont de relocaliser l'agriculture et l'alimentation sur le territoire, soutenir les filières locales, favoriser une alimentation durable et collective et lutter contre la précarité alimentaire.

Les grands axes et actions sont le développement des circuits courts, l'amélioration de l'accès à des produits locaux de qualité pour la restauration collective et des habitants, et l'éducation alimentaire.

La Ferme du Pointeau peut accueillir une activité maraîchère, petits fruits et en vente directe. Enfin, la ferme située à Luchat est proche des marchés hebdomadaires animés de Saintes mais aussi de Royan, lui ouvrant l'opportunité d'un public estival important.

2. Présentation du bien

Commune : Luchat

Section ZC

No de parcelles : 62, 63, 64, 65, 66, 91, 86, 89, 91, 92 et 93

Surface total : 8ha79a60ca

Un **espace agricole** sur un lot cadastral contenant :

- 8,7960 ha de terres agricoles,
- Un bâtiment agricole de 345 m² (raccordement eau, électricité,) ancien garage (57m²) et l'auvent (56m²)
- Une maison d'habitation de 101 m² entièrement rénovée et répondant aux objectifs de réduction des consommations énergétiques (étiquette DPE attendu C, travaux en cours)
- 1 accès stabilisé (chemin en enrobé)
- des à-côtés : bassin, haies, fossés, petite parcelle boisée...

Propriété : Foncière Terre de Liens

Occupation : Le bien est libre d'occupation. Les parcelles sont ponctuellement entretenues par un éleveur bio par une mise à disposition.

Zonage urbanistique : Parcelles classées ZN - A. Possibilité d'installer des serres.

Potentiel agricole : Terres de mottes (terre très riche en matière organique) adaptées à la production maraîchère → ilots 1 et 4 (Carte 4). Terres inondables (une partie de l'ilot 1).

Terre de groie (argilo-calcaire), peu de cailloux, sol pas très profond et terre séchante sur l'ilot No. 2.

Eau : Cours d'eau à sec pendant l'été (carte No. 5)

- Pas de forage. Réserve d'eau (400m²) connectée à une source ainsi qu'à la récupération d'eau de pluie.

Type de productions possibles : Une partie des parcelles peut être inondée dans l'hiver. Il sera nécessaire d'intégrer cette situation dans la gestion de la ferme et d'adapter les productions.

Historique des usages : Maraîchage

Clôture : Pas de clôture, parcelles cernées par des haies et des fossés

A l'échelle de la ferme, le relief est relativement plat. Au niveau hydrographique, la ferme est entourée par deux cours d'eau : l'Arnoult et Le Pointeau. La ferme



Carte No. 2 Localisation de la ferme par rapport à la Commune de Luchat

Zonages environnementaux :



Carte 1 - ZNIEFF I¹ : Parcelles incluses 63, 64, 65, 66, 93 et une partie de la parcelle 91



Carte No. 3 Localisation de la ferme par rapport au bassin économique.

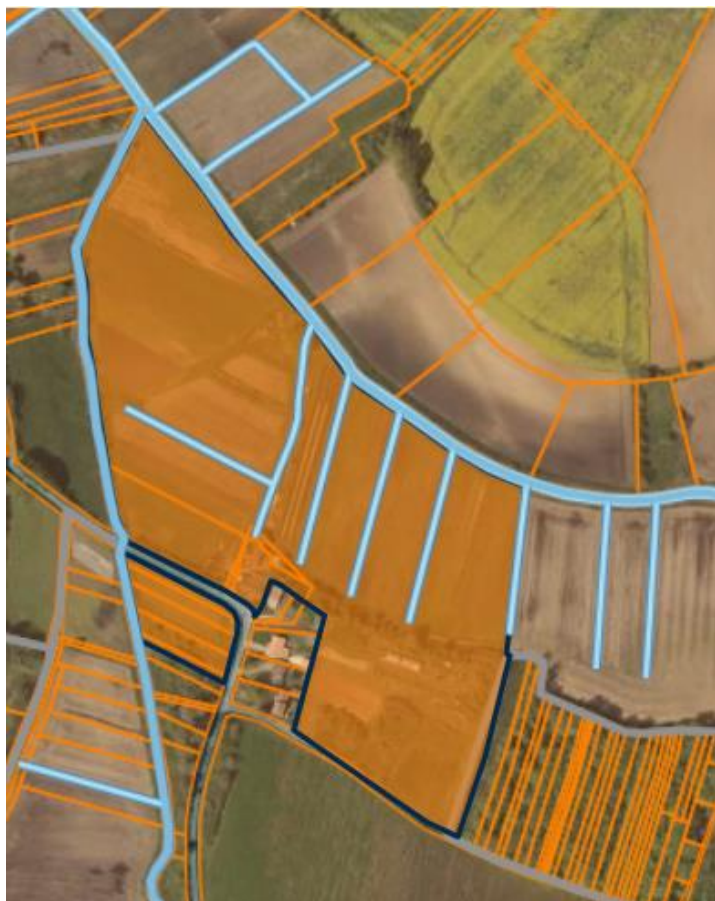
Plan de situation des parcelles à Luchat

Tableau 1. Ensemble parcellaire – Ferme du Pointeau

Lieudit	Ilots	Section	No	Surface	Nature
Mottes du Pointeau	4	ZC	62	03a69ca	Terre
Mottes du Pointeau	4	ZC	63	11a32ca	Terre
Mottes du Pointeau	4	ZC	64	13a50ca	Terre
Mottes du Pointeau	4	ZC	65	10a12ca	Terre
Mottes du Pointeau	4	ZC	66	05a45ca	Terre
73 rue du Pointeau	3	ZC	86	14a51ca	Sol
Moulin du Pointeau	3	ZC	89	02a82ca	Sol
Moulin du Pointeau	1	ZC	91	7ha73a39	Terre
Moulin du Pointeau	1	ZC	92	01a32ca	Sol
Moulin du Pointeau	1	ZC	93	43a48ca	Terre
				8ha79a60ca	



Carte No. 4 Classification du parcellaire par ilots selon ses caractéristiques agronomiques



Carte No. 5 Représentation du réseau hydrographique sur le ferme du Pointeau

3. Le bâti sur la ferme

Carte No. 6 – Implantation bâti habitation et agricole - ferme du Pointeau



Tableau 2. Détail maison d'habitation et agricole

N°	Nom du bâtiment	Date de constr.	Surface en m2
1	HA 1 – Maison d'habitation	1900	101 m ²
	Bâti agricole :	2025	458 m ² total
	Hangar neuf		345m ² couverts
	Ancien garage		57m ²
	Auvent		56m ²

Figure 1 et 2 – Bâti habitation et agricole - ferme du Pointeau

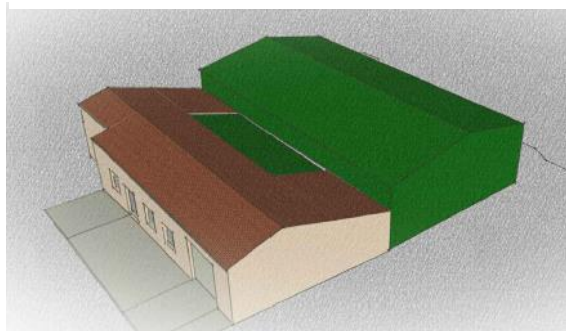


Figure 3 – Bâti habitation et agricole - ferme du Pointeau

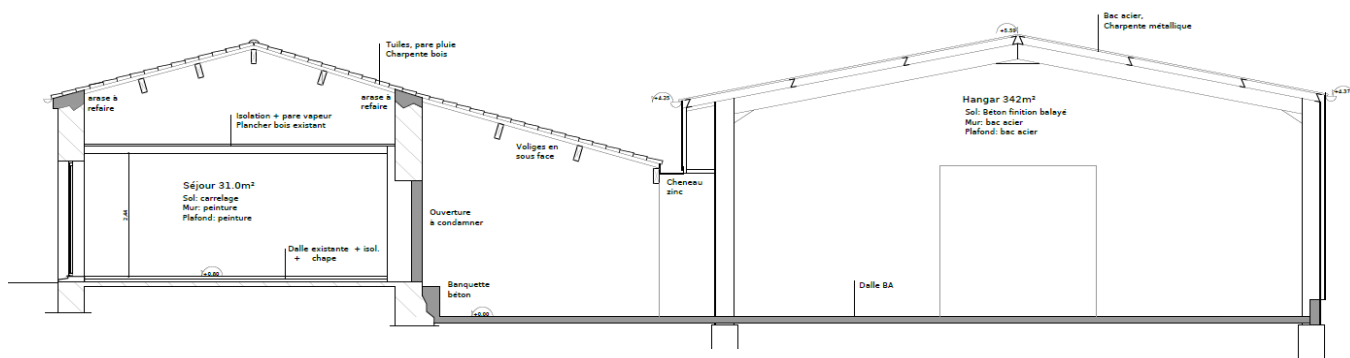


Figure 4 – Coupe bâti habitation et agricole - ferme du Pointeau. Echelle 1/50

- Différence de niveau importante vers les terres (terrain en pente)

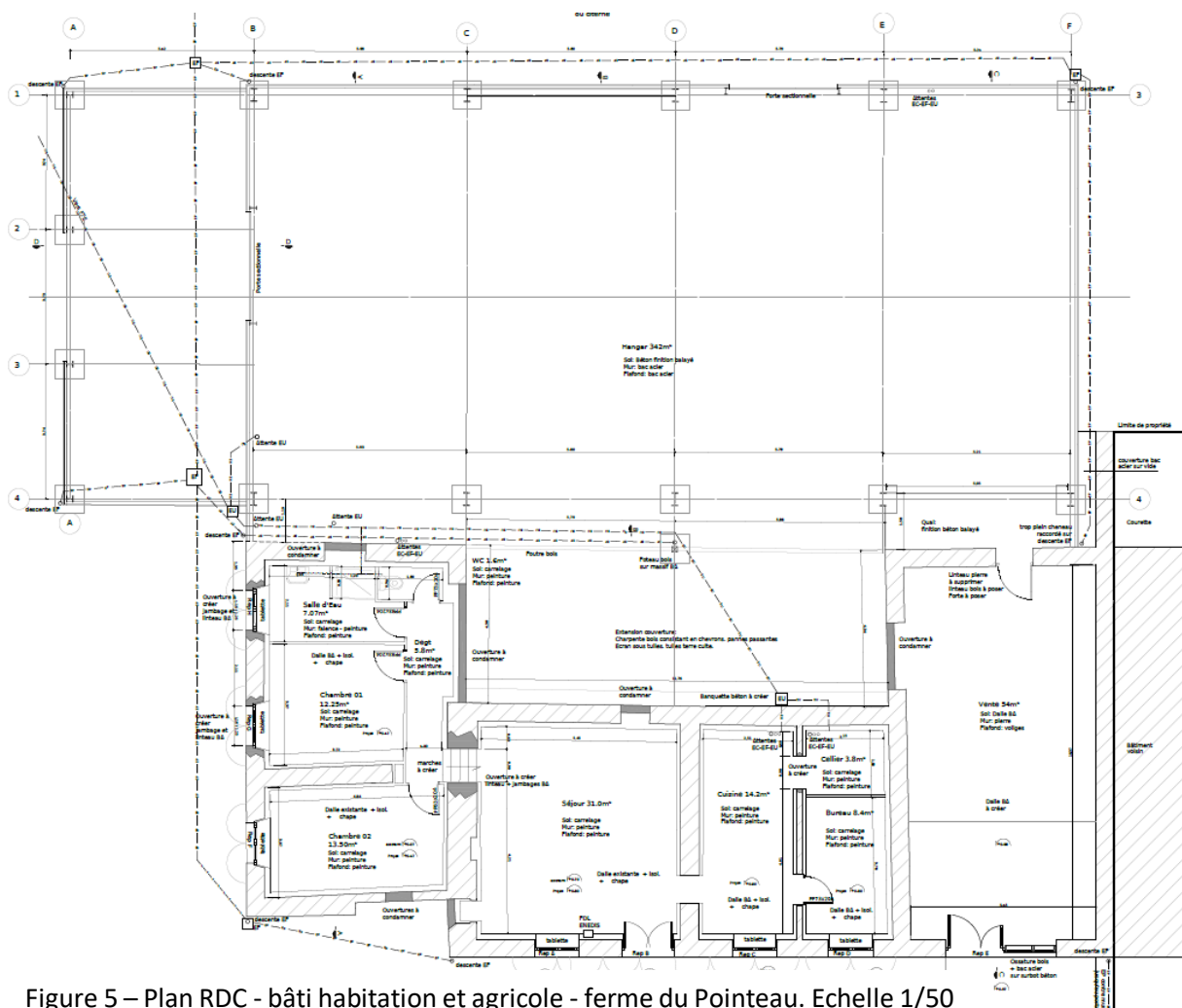


Figure 5 – Plan RDC - bâti habitation et agricole - ferme du Pointeau. Echelle 1/50

Descriptif détaillé du projet de construction bâtiment agricole

La partie agricole a été répartie en 3 espaces (scénario TDL imaginé mais nous précisons que le projet agricole est entièrement de la responsabilité et du choix des candidats) :

- un bâtiment neuf pouvant accueillir l'activité principale de maraichage (nettoyage légumes, stockage matériel, chambres froides, mise en cageots...),
- un ancien garage rénové, connecté avec le hangar et la route pour faire le transfert vers le camion de livraison ou pouvant accueillir un espace de vente à la ferme,
- un auvent sur le côté du bâtiment neuf pour parking tracteur ou stockage matériel.

Sa conception a été réalisée en concertation avec un conseiller agricole de la Chambre d'agriculture pour anticiper au maximum les aménagements intérieurs dont les futurs porteurs/eurs de projet auront besoin.

Il est conçu comme un volume simple formant un parallélépipède d'environ 23m de longueur x 11,60m de largeur x 4m de hauteur en moyenne.

Une partie auvent un peu séparée du volume principal fermé est prévue sur le côté ouest, destinée au stockage de matériel, abri pour tracteurs et autres outils à destination des terres (filets, fertilisants, outils, machines, etc.).

Une différence de niveau existe entre la partie ancien garage et nouveau bâtiment projeté (figure 4). Il sera sans doute nécessaire de prévoir un élévateur électrique pour raccorder les deux niveaux, à la charge des fermiers.

Le bâtiment est fermé, bardé sur les 3 faces, et fermé par la maison au sud.

2 portails coulissants : l'un en façade Nord depuis les terres, l'autre en façade Ouest, accessible depuis l'auvent bardé aux 2/3 en partie haute pour protéger les matériels de la pluie.

La structure de l'ensemble est en ossature métallique revêtue d'une couverture en bac acier et d'un bardage lui aussi métallique de teinte verte. Une dalle béton couvre le sol sur l'ensemble. Des attentes eau et électricité sont prévues pour permettre aux fermiers de mener les installations intérieures à leur charge (cadre Terre de liens)

Les alimentations générales eau et électricité sont en place. Des fourreaux sont repartis pour permettre le passage des installations intérieures des réseaux (tuyaux d'alimentation en eau et câbles électriques) à la charge des fermiers.

La couverture à deux pans en bac acier supportera une centrale de panneaux photovoltaïques sur le pan sud, raccordée directement aux réseaux pour une revente auprès du fournisseur en énergie. La centrale PV est propriété de Terre de liens. L'investissement est prévu pour atténuer le coût des travaux de restructuration de la ferme et participer à la transition énergétique en tant que propriétaire de bâtiments.

L'ensemble des eaux pluviales des toitures (bâti agricole et maison) sont récupérées par des gouttières et seront raccordées à la mare située au nord du bâtiment.

Les investissements réalisés.

La rénovation complète de la maison d'habitation avec objectif de performance énergétique DPE étiquette attendue C.

Concernant le bâtiment agricole, la Foncière prend en charge la structure porteuse, le bardage, les portails et la couverture (principe du clos couvert). Elle réalise la dalle béton intérieure du bâtiment et prévoit les fourreaux pour passage de réseaux et évacuations eaux usées (selon le plan actuel avec sanitaire).

Elle prévoit également l'alimentation générale du bâtiment. Toutes les installations électriques, eau, équipements et aménagements intérieurs sont à la charge des fermiers.

Il sera normalement possible pour les fermiers de se raccorder à l'assainissement pour reprendre les eaux usées issues de l'activité (volume anticipé par TDL selon un scénario eaux de lavage + toilettes si souhaité, mais à vérifier avec le projet agricole et le volume d'eau et le projet des candidats).

Ce que les porteuses/eurs de projet devront considérer dans leur projet :

Bâtiment agricole :

- Tous les aménagements intérieurs et revêtement intérieurs (cloisons, parois spécifiques, carrelage) équipements de plomberie et de mobiliers (plan de nettoyage, vasques évier, sanitaires, douche, etc), installation de réseaux intérieurs (plomberie et électricité).
- Tous les équipements spécifiques à l'activité (chambres froides, rangements étagères, mobiliers divers, autres équipements, équipement de climatisation et/ou groupes froids, etc.).
- Tous les aménagements extérieurs aux bâtiments : de type dalle, accès spécifiques bâtiments, réseau d'irrigation, création autres pour l'activité
- En raison de la déclivité du terrain existant un équipement technique de type élévateur électrique est sans doute à prévoir par les fermiers, à leur charge.
- Le raccordement à l'assainissement, si le volume est acceptable dans la fosse toutes eaux prévues par TDL (normalement sur toutes les fermes TDL, l'assainissement est à la charge des fermiers)

Eau

Cours d'eau à sec pendant l'été (carte No. 5)

Pas de forage. Réserve d'eau (400m²) connectée à une source ainsi qu'à la récupération d'eau de pluie. Toutes les données autour de l'eau dont nous disposons vous seront fournies lors des visites de la ferme.

Maison :

HABITATION	m ² hab
Séjour	31,9
Cuisine	14,3
Cellier	3,9
Bureau	8,4
Dégagement	6,3
Chambre 01	13
Chambre 02	13,5
WC	2,4
Salle d'eau	7,4
Total	101,1

Maison entièrement rénovée en 2025 non meublée, isolée.
Chauffage électrique + poêle salon, cumulus...

- Cuisine non aménagée.

- L'entretien revient au locataire conformément à la réglementation en vigueur (entretien conduit poêle, boiserie, huisserie, entretien assainissement → vidange et nettoyage, etc.)

La Foncière Terre de Liens a pu bénéficier des aides [ANAH](#) (Agence nationale de l'habitat) pour l'amélioration du bâti d'habitation.

Dans ce cadre, voici les conditions de location que cela implique :

- Loyer : **durant les 6 premières années du bail (sous conventionnement ANAH) sera d'environ 550€ + charges refacturées (TF, TOM, SPANC), puis un loyer au bout de six ans de bail, de 730 € + charges refacturées (TF, TOM, SPANC)¹.**

Dans le cas d'un projet collectif :

- Ces critères de location s'appliquent uniquement pour le candidat qui habitera à la maison située sur la ferme.

- Il sera nécessaire de préciser dans le dossier de candidature les modalités de fonctionnement de ce collectif.

- **Obligations du propriétaire** : Informer le locataire de la convention, annexer cette dernière au contrat de bail, respecter la durée d'engagement, et louer à un locataire respectant les plafonds de ressources.

- **Plafonds de ressources** : tableau ci-dessous, colonne Loc2 du tableau.

¹ C'est l'ANAH qui nous donnera le loyer exact au moment de la mise à bail.

Plafonds de ressources ①

	loc1	loc2	loc3
Personne seule	31 892 €	23 347 €	12 840 €
Couple	42 588 €	31 180 €	18 708 €
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	51 215 €	37 495 €	22 497 €
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	61 830 €	45 266 €	25 033 €
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	72 735 €	53 250 €	29 289 €
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	81 971 €	60 014 €	33 008 €
Majoration par personne à charge supplémentaire à partir de la cinquième	9 142 €	6 694 €	3 681 €

4. Le fermage terres et bâti

Selon l'arrêté préfectoral du département de la Charente-Maritime avec indice 123,06

L'indice évolue chaque année et cette évolution impacte la valeur du fermage.

Cette évolution est publiée par arrêté préfectoral sur le site de la DDTM.

Les valeurs mentionnées sont à titre indicatif et évolueront selon cet indice mais ils sont au plus près des valeurs réelles.

FONCIER AGRICOLE					
Section	N° Parcelle	Lieu-dit	Surface (ha)	Fermage / ha	Fermage annuel
ZC	62	MOTTES DU POINTEAU	0,0369	92,36 €	6,82
ZC	63	MOTTES DU POINTEAU	0,1132	92,36 €	20,91
ZC	64	MOTTES DU POINTEAU	0,135	123,67 €	33,39
ZC	65	MOTTES DU POINTEAU	0,1012	123,67 €	25,03
ZC	66	MOTTES DU POINTEAU	0,0545	123,67 €	13,48
ZC	86	MOULIN DU POINTEAU	0,1451	156,55 €	45,43
ZC	89	MOULIN DU POINTEAU	0,0282	156,55 €	8,83
ZC	91a	MOULIN DU POINTEAU	6,2339	156,55 €	1 951,82
ZC	91b	MOULIN DU POINTEAU	1,5	123,67 €	371,02
ZC	92	MOULIN DU POINTEAU	0,0132	156,55 €	4,13
ZC	93	MOULIN DU POINTEAU	0,4348	156,55 €	136,13
			8,7960		2 616,99

ATIMENTS AGRICOLES

FERMAGES DES BATIMENTS AGRICOLES SUR LA DUREE DU BAIL

	Taux max au m ²	Surface en m ²	Fermage annuel
BA1 - Hangar métallique	3,64 €	345	1 255,80 €
BA1bis - Ancien garage	3,64 €	57	207,48 €
BA2 - Auvent	2,90 €	56	162,40 €
Total BA agricole		458	1 625,68 €

5. Procédure et calendrier d'attribution

Vous êtes invités à manifester votre intérêt dès que possible par un simple mail, afin que nous vous communiquions les dates de visites collectives du site.

Votre participation sur inscription à une visite est obligatoire pour présenter votre candidature. Pour vous inscrire ou pour toute information complémentaire merci de contacter Ivette Madrid, animatrice territoriale de Terre de Liens à i.madrid@terredeliens.org

Vous êtes invités ensuite à **transmettre votre dossier de candidature par mail le 5 mars 2027 au plus tard.**

Vous trouverez ci-dessous les différents **partenaires** qui peuvent vous accompagner dans l'élaboration de votre dossier, n'hésitez pas à prendre contact :



Karine Trouillard,
Conseillère conversion Agriculture Biologique
Groupement d'Agriculteurs Bio de la Charente Maritime (GAB17)
k.trouillard17@bionouvelleaquitaine.com



Ludovic Moreaux,
Animateur Adear Terre Mer
Associations pour le développement de l'emploi agricole et rural
adearterremer17@gmail.com



Clémence de Villers,
Animatrice Espaces -Test Agricoles
CIAP Champs du Partage
champsdupartage.cdv@gmail.com



Benoît Voeltzel,
Conseiller en maraichage biologique
Chambre d'agriculture de la Charente Maritime
benoit.voeltzel@cmds.chambagri.fr



Point d'Accueil Installation de Charente-Maritime (PAI)
3, boulevard de Vladimir - 17100 SAINTES
pointaccueil17@orange.fr

Un **comité de sélection** se réunira lors du premier bimestre 2027 pour étudier les projets soumis. Des entretiens pourront vous être proposés.

Le comité de sélection régional émettra un avis sur les projets. L'**arbitrage final** concernant l'attribution et les modalités de mise à disposition appartiennent au Comité d'engagement de la Foncière Terre de Liens.

6. Critères d'éligibilité et de sélection des projets

a) Éligibilité des projets

Les candidatures seront recevables à condition de remplir les critères suivants :

- la candidature est réceptionnée **avant le 5 mars 2027**,
- il s'agit d'un projet d'agriculture biologique,
- le candidat dispose (ou est en passe de disposer) d'un **diplôme** ou d'une **expérience professionnelle agricole**,
- le candidat apporte un prévisionnel technico-économique démontrant la viabilité (financière) et la vivabilité (temps de travail maîtrisé) du projet
- le candidat est prêt à exploiter selon les échéances prévues par cet appel à candidature,
- le candidat s'inscrit dans un **dispositif d'accompagnement à l'installation**,
- le candidat s'inscrit dans les plafonds de ressources ANAH-Soliha.

b) Priorisation des projets

Le comité de sélection priorisera les projets selon les critères listés ci-après.

Les projets ne devront pas nécessairement répondre à tous ces critères mais ceux-ci constituent des attendus idéaux :

- Expérience et formation agricole,
- Pertinence du projet par rapport au potentiel la ferme du Pointeau (foncier et bâti),
- Validité du prévisionnel économique, capacité de gestion,
- Utilisé social et environnemental du projet
- les projets tournés vers une **commercialisation en circuits courts et locaux** seront valorisés ; particulièrement, les projets tournés vers un **approvisionnement de la restauration collective**.
- les projets intégrant une dimension de **participation à la vie de la commune et du territoire** seront valorisés,

Les critères de sélection pourront être affinés en fonction des profils des porteurs de projets se manifestant.

Processus d'instruction installation nouveaux preneurs à bail :

Une fois sélectionné, le candidat devra présenter son projet au Conseil d'Administration de Terre de Liens Poitou Charentes.

Ensuite, le projet sera présenté devant le comité d'engagement (CE) de TDL au niveau national. Cette présentation sera faite par l'équipe de l'association territoriale pour valider l'installation et permettre la mise à bail par la foncière.

7. Comment candidater ?

Si vous êtes intéressé(e), merci de vous manifester dès à présent par mail à :

i.madrid@terredeliens.org

Nous vous demanderons de **vous inscrire à une visite de la ferme (obligatoire pour candidater)**.

Nous vous orienterons également vers les partenaires compétents en fonction de votre projet, afin que vous soyez accompagné sur votre projet et l'élaboration de votre dossier.

Ensuite, pour faire acte de candidature, envoyez votre dossier complet (fichiers inférieurs à 10 Mo) par mail à **i.madrid@terredeliens.org avant le 5 mars 2027** en précisant l'intitulé : « Réponse à l'AAC agriculture biologique à Luchat »

Ou, si la transmission par mail vous est impossible, à :

Terre de Liens Poitou Charentes
à l'attention d'Ivette Madrid

2 rue de Chasseurs,
16400 Puymoyen

Votre dossier devra comprendre le **dossier de candidature** fourni en annexe 1 de cet appel à candidatures dûment rempli ainsi que **tous documents complémentaires permettant de répondre aux critères d'éligibilité et de sélection : lettre de motivation, CV, description de projet, éléments technico-économiques...**

Vous pouvez vous adresser aux **partenaires du projet** pour vous accompagner.



Nord - Pas de Calais

Terre de Liens Poitou Charentes

Ivette Madrid

Animatrice territoriale

i.madrid@terredeliens.org

07 81 58 31 44