

Investissements collectifs dans des bâtiments / Marche à suivre

Les neuf étapes d'un investissement collectif dans un bâtiment

1. Collecte d'informations

Recueillir les informations écrites ou orales disponibles auprès des services suivants:

- service de vulgarisation agricole cantonal ou privé,
- fiduciaire,
- direction cantonale de l'agriculture,
- plateforme de coopération.

2. Discussion entre participants

Les participants discutent entre eux et avec leurs conjoints des principaux objectifs et opportunités d'une éventuelle collaboration. Sur quels points y a-t-il convergence d'idées concernant la stratégie, le plan de production, la répartition des tâches, les responsabilités, le financement/la viabilité financière, le revenu, etc., et sur quels points non? Il vaut la peine de faire appel à un coach pour modérer ces discussions préliminaires importantes.

→ [Investissements collectifs dans des bâtiments / Contacts et adresses \(Lien\)](#)

3. Examen du projet de construction et choix du site

S'il ressort des discussions préliminaires (étape 2) que les participants s'entendent sur la stratégie à suivre, il se peut que la réalisation de celle-ci nécessite des mesures de construction. Avec l'aide des services cantonaux de l'aménagement du territoire et de vulgarisation, on examinera quelles mesures de construction sont possibles dans les conditions données et quel site est le mieux adapté au projet. Si l'un des participants met son terrain à disposition pour réaliser le projet, on examinera l'opportunité de constituer un droit de superficie distinct et permanent sur ce terrain au profit de tous les participants. À cette fin, on définira la surface en question, qui sera ensuite mesurée et parcellisée par le géomètre et, sur notification de ce dernier, inscrite comme parcelle indépendante au registre foncier. La constitution d'un droit de superficie en zone agricole équivaut à un morcellement, ce pourquoi elle doit être approuvée par le service cantonal de l'agriculture. La demande doit être adressée à l'autorité cantonale compétente.

4. Planification de la construction

S'appuyant sur les discussions précédentes, les participants esquissent le projet de construction avec le service de vulgarisation agricole, ainsi qu'avec un architecte ou un planificateur.

5. Clarification concernant le financement

Parallèlement à la planification du projet de construction, les participants doivent en clarifier le financement. Combien de fonds propres peut-on investir et quels fonds de tiers peut-on obtenir? Les caisses de crédit agricole soutiennent le financement de bâtiments agricoles collectifs avec des prêts. Dans les zones de montagne et des collines, la Confédération et les cantons allouent des contributions à fonds perdus pour la construction de bâtiments d'exploitation destinés aux animaux consommant du fourrage grossier. Des crédits d'investissement sont en outre octroyés pour l'examen préliminaire, la création, l'encadrement technico-scientifique durant la phase initiale ou le développement de formes de collaboration visant à réduire les frais de production. On trouvera toutes les informations utiles à ce sujet auprès des services compétents: → [Investissements dans des bâtiments / Contacts et adresses \(Lien\)](#), [suissemelio \(Lien\)](#)

Pour en savoir plus à ce sujet: → [Investissements collectifs dans des bâtiments / Bases légales \(PDF\)](#)

Dans le cadre de la clarification du financement, il est impératif d'analyser le projet également du point de vue de sa pérennité et de sa viabilité. Les investissements dans le projet doivent être durables, c.-à-d. être viables dans les futures conditions-cadre économiques, compte tenu de tous les risques. Pour pouvoir bénéficier d'une aide financière, les participants au projet doivent démontrer cette viabilité et faire une évaluation des risques. Les services de vulgarisation agricole offrent soutien, outils et moyens auxiliaires pour calculer et vérifier la viabilité d'un projet.

6. Organisation de l'utilisation commune du bâtiment

Comme la construction de n'importe quel bâtiment, celle d'un bâtiment communautaire doit elle aussi être planifiée des points de vue technique et organisationnel. Les participants à l'investissement collectif doivent en outre se mettre au clair sur l'utilisation commune du bâtiment et s'accorder à ce sujet. En règle générale, tous les principes de gestion sont établis pour une utilisation conjointe dans le cadre d'une société simple.

7. Dépôt de la demande de permis de construire

Une fois le projet de construction concrétisé au plan architectural, son financement clarifié et l'utilisation en commun du bâtiment réglée, il reste à soumettre la demande de permis de construire. À cet effet, on remplira les formulaires *ad hoc* en joignant les documents requis. Ce travail peut être délégué au vulgarisateur, au concepteur ou à l'architecte.

8. Examen de la demande de permis de construire

Pour les constructions hors zones à bâtir, l'octroi du permis de construire relève des autorités cantonales. L'autorité cantonale ainsi que la commune examinent la demande ; elles communiquent leur décision positive ou négative aux intéressés par écrit, avec les motifs et les conditions imposées. Un recours peut être introduit contre la décision de l'autorité cantonale (le délai imparti pour recourir et l'adresse de l'autorité de recours figurent dans l'information relative aux voies de droit, qui doit être jointe à la décision).

9. Réalisation du projet

Une fois le permis de construire obtenu et les éventuelles aides à l'investissement approuvées, la construction de l'objet peut démarrer.