

# 1

## LA SCI DE KERJEAN



© PAULINE CHIRON

### ➔ SITUATION

Commune de Ploulec'h, Côtes d'Armor, Bretagne



### ➔ LA FERME

#### ➤ Production

Cultures de céréales AB (blé, sarrasin, orge brassicole, orge fourrager, avoine, féverole, maïs). Meunerie

#### ➤ Commercialisation

Circuits courts (magasins spécialisés, paniers, éleveurs, particuliers, Biocoop)  
Filières longues (Agro Bio Europe)

#### ➤ Emplois agricoles

1 UTH : Jean-Pierre (bientôt 2 quand Clémentine rejoindra l'EARL)

#### ➤ Patrimoine

➤ 70 hectares de terres (dont 50 ha en fermage)

➤ Bâtiments d'habitation et bâtiments d'exploitation (propriété du père de Clémentine)

**A Kerjean, dans la Commune de Ploulec'h, Clémentine est en cours d'installation pour devenir paysanne meunière, sur la ferme où son père cultive des céréales. En 2017, elle fait appel à des citoyens pour acheter une partie des terres en Société Civile Immobilière (SCI). Une co-gérance à trois se met en place, avec Guillaume, Jean et Jérémy.**

### LA NAISSANCE DU PROJET ET L'ACCÈS AU FONCIER

Clémentine a grandi sur la ferme familiale où elle s'installe aujourd'hui. Face à la crise laitière qui éclate, son père, Jean-Pierre, n'a d'autre choix que d'arrêter son élevage laitier pour passer sur un système céréalier. Il commence à remettre en cause le système agricole conventionnel et se tourne petit à petit vers l'agriculture paysanne.

Pendant et après ses études, le parcours de Clémentine est jalonné d'expériences et de voyages divers, qui l'emmène jusqu'en Irlande pour y réaliser du wwoofing<sup>1</sup>. Alors qu'elle réfléchit plus sérieusement à se tourner vers l'agriculture, son père commence également à réfléchir à sa retraite et à penser la transmission de la ferme. Dans un premier temps, Clémentine souhaite s'associer avec lui, en rejoignant son EARL, pour lancer progressivement une activité de paysanne meunière. Pour ce faire, elle se dirige vers le Jura, pour réaliser un BPREA de paysan boulanger et commence à suggérer à son père une conversion en agriculture biologique.

La ferme comprend 70 hectares de terres, loués auprès d'une dizaine de propriétaires. Les bâtiments d'exploitation et d'habitation sont en propriété de Jean-Pierre. En 2017, 11 hectares de terres qu'exploite Jean-Pierre sont mis en vente. Il s'agit de parcelles indispensables pour leurs activités, puisque attenantes à la ferme. Faute de moyens, le rachat est compromis. Clémentine revient alors vers Terre de Liens Bretagne, qu'elle a connu lors de la formation « De l'idée au projet », animée par Agriculture Paysanne, l'ADEAR (Association pour le Développement de l'Emploi Agricole et Durable) locale.

1 World Wide Opportunities on Organic Farms

## ➔ QU'EST CE QU'UNE SCI / UN GFA CITOYEN ?

Des citoyens prennent des parts dans le GFA ou la SCI, ce qui permet d'acquérir la terre. Ils gèrent ensuite le bien sur le long terme. Le GFA ou la SCI devient propriétaire et loue la terre et/ou les bâtiments à un ou des fermiers. Il y a donc un découplage entre la propriété et l'utilisation du bien.



## ➔ ÉTAPES CLÉS

**MARS 2017**

Premier contact avec Terre de Liens



**AVRIL 2017**

Notification auprès de la SAFER

**AVRIL À AOÛT 2017**

Collecte des promesses de parts

**28 AOÛT 2017**

AG constitutive

## ➔ L'AG CONSTITUTIVE

C'est un moment fort car elle rassemble l'ensemble des associés qui votent et signent les statuts de la société, notamment les gérants, votent l'achat du bien et sa mise à disposition à un agriculteur.



## LA CRÉATION DU GFA ET L'ARTICULATION AVEC TERRE DE LIENS

L'accompagnement par Terre de Liens est validé en conseil d'administration, et porte donc sur le rachat des 11 ha de terres. Pour cela, il est choisi de constituer une SCI, puisque ce statut permet d'intégrer des personnes morales. La Biocoop de Lannion est ainsi prête à prendre des parts.

Pressée par le temps, Clémentine arrive, en deux mois, à trouver 105 associés pour les 61 100€ nécessaires à l'achat des terres. Malgré l'appréhension de parler en public, elle présente son projet aux futurs associés en organisant des réunions. Lors de la première réunion, Delphine, juriste à Terre de Liens Bretagne, est présente pour l'épauler sur les questions administratives et juridiques tandis que Julien, administrateur de l'association Terre de Liens, témoigne de son expérience réussie de création de GFA sur la commune voisine.

Entre constitution de la SCI et parcours à l'installation, la fatigue s'installe du côté de Clémentine. Elle souhaite donc déléguer la gestion de la SCI. Le jour de l'Assemblée Générale (AG) constitutive, trois personnes se proposent pour devenir cogérants, sans se connaître auparavant : Jean, Jérémy et Guillaume.

*« On fait signer un BRE pour que, par la suite, la SCI reste dans cette optique environnementale. »*

Après l'AG constitutive, les cogérants prennent en main les démarches de création de la société (dépôt au Greffe des impôts et au Tribunal de Commerce, finalisation de l'acte de vente), qui ne sont pas sans embûches : le Tribunal de Commerce impose de se rendre sur place pour de simples rectifications. De plus, le propriétaire est réticent à vendre à une SCI citoyenne, une forme juridique qu'il ne connaît pas. Jean explique : *« C'est une personne très attachée à la terre et il voulait vendre à des gens du cru. Alors la SCI, ça lui faisait peur »*. Après beaucoup de dialogue, la vente est belle et bien actée. Un bail rural environnemental (BRE)<sup>2</sup> est signé entre la SCI et Clémentine. *« On le fait pour que par la suite la SCI reste dans cette optique environnementale »*, explique Clémentine.

**2 Bail rural environnemental (BRE) :** il s'agit d'un bail rural soumis au statut du fermage, mais il présente quelques particularités. Il vise principalement à la protection de l'environnement (l'eau, le paysage, le sol, l'air) par l'insertion de certaines clauses au sein même du contrat.

## ➔ LE RÔLE DES ASSOCIÉS

**Les associés signent les statuts et définissent le fonctionnement de la société :**



objet, apport en capital, droits et responsabilité des membres et des gérants, cession et transmission de parts sociales, règles des AG et quorum obligatoire à atteindre, etc.

**Les associés se réunissent en AG chaque année :**



ils approuvent ou non le rapport de gestion et le rapport des comptes. Ils décident de l'affectation des bénéfices.

**Les associés nomment des gérants :**



ces derniers gèrent et administrent la société (comptes et assurances notamment). Ce sont eux qui assurent le lien avec les autres associés.

## LA VIE DE LA SCI

\* **La cogérance** : Clémentine reste impliquée, mais ne fait pas officiellement partie de la gérance, ce qui permet à Jean, Guillaume et Jérémy de bien prendre en main la SCI.

Jean, ancien élu retraité de la Commune de Ploulec'h, est convaincu par le discours et la personnalité de Clémentine lors de la première réunion publique : « *Voir ce projet se monter, c'est quelque chose de significatif pour la commune. Initier comme ça une démarche qui peut faire tâche d'huile, ça me paraissait un devoir, une nécessité* », explique-t-il. Guillaume, ingénieur à Lannion, rencontre Clémentine lorsqu'elle présente son projet au marché. « *Le principe de sauver des terres, le côté écologique, ça me parlait. J'avais les moyens de prendre une part et du temps pour la gérance* », raconte-t-il. Jérémy, qui complète le trio, est le compagnon de Clémentine.

Les rôles sont répartis : Guillaume est trésorier, Jérémy assure un lien direct avec Clémentine et Jean met à profit ses compétences administratives. Comme la gérance tournera à un moment, ils tiennent à jour un cahier de gérance pour conserver une trace de l'ensemble des actions et décisions mises en œuvre.

\* **La gestion courante** : chaque année, lors de l'AG, il est décidé collectivement quelle est l'affectation des bénéfices, amenant son lot de réflexions sur le rapport à l'argent. Jean explique : « *Clémentine a été claire pendant la première réunion à Ploulec'h. Prendre des parts, ça ne fait pas perdre d'argent, mais ça ne rapporte pas. Et les gens l'ont bien compris. Mais c'est vrai que dans le monde marchand dans lequel on vit, pour beaucoup, c'est inconcevable. On voudrait faire fructifier son argent, que ce placement nous rapporte, qu'il y ait un intérêt financier* ».

\* **Les mouvements de parts** : les associés s'étant engagés pour cinq ans minimum, les mouvements de parts sont pour l'instant bloqués. Pour réduire le coût de cette démarche administrative, les cogérants souhaitent s'organiser avec les associés pour que les mouvements de parts se fassent de manière groupée. Pour faciliter ce suivi des mouvements de parts, un registre des associés a été mis en place par la cogérance, la pérennité de la structure dépendant notamment de cette bonne gestion par les cogérants.

## LA SCI EN BREF

### CHIFFRES CLÉS

105

associés  
dont 3 cogérants

61 100 €

de capital social  
(1part=100€)

1

Paysan  
(non gérant)

11 hectares



### PARTENAIRES PRINCIPAUX

- ⊙ Terre de Liens Bretagne
- ⊙ L'association Agriculture Paysanne
- ⊙ Biocoop de Lannion

## LE LIEN AUX ASSOCIÉS

Clémentine informe les associés des nouvelles de la ferme par mail : achat d'un moulin, avancement des travaux dans la meunerie, première récolte du sarrasin... Les AG sont également l'occasion de revenir sur son activité, de la culture à la transformation. Même si l'activité agricole sur la ferme et la SCI sont des entités différentes et séparées, le lien est important à mettre en avant pour communiquer auprès des associés.

Pour la suite, les cogérants souhaitent créer les conditions d'une dynamique avec les associés, en faisant par exemple intervenir des conférenciers lors de l'AG ou en organisant des chantiers participatifs. « *On veut faire vivre la SCI, que ça ait du sens pour les associés, que les parts qu'ils ont mis, ça ne soit pas que de l'argent. Il peut y avoir un essoufflement si on intègre pas suffisamment les gens dans le projet, il faut essayer de rendre la chose vivante* », affirme Clémentine.

## PARTAGER LA TERRE

Quand on l'interroge sur son rapport à la terre en temps que fermière d'un collectif de citoyens, Clémentine répond : « *Ça me parle que la terre soit partagée, elle ne m'appartient pas, elle est là pour nous nourrir* ». A terme, et lorsque son père partira à la retraite, Clémentine souhaiterait que les terres de la SCI permettent à d'autres paysans de développer leur projet, et pourquoi pas initier un projet collectif sur la ferme. Lorsque Clémentine partira à son tour, le repreneur n'aura pas à investir dans la terre, même si apparaîtra alors la problématique du rachat des bâtiments, en propriété de la famille de Clémentine.



Tour des parcelles du GFA avec Clémentine et Guillaume (© Pauline Chiron, TDL)