2 La SCI de Kerleo

Situation

Plouguernevel, Côtes d'Armor, Bretagne.

La Ferme

Cheptel
25 vaches (pies noire)
45 porcs (race locale/plein air)

Production
Fromages, produits de crèmerie, charcuterie (AB)

Commercialisation
Circuits courts (épiceries, vente à la ferme, marchés locaux)
Filières longues (épiceries)

Emplois agricoles
3,5 UTH (3 associés en GAEC et 1 salariée)

Patrimoine
- 58 hectares (dont 10 en propriété de la SCI et le reste en fermage)
- 1 maison d'habitation et Bâtiments d'exploitation (propriété de la SCI)

A Plouguernevel, en Centre-Bretagne, Marion, Benjamin et Pierre-Yves se sont installés sur la ferme de Buis Sonnant. Ils y élèvent des vaches bretonnes pies noire, des cochons et font de la transformation laitière. Pour permettre leur installation, une Société Civile Immobilière (SCI) citoyenne est constituée, et se porte acquéreur de 10 ha de terres, des bâtiments d'exploitation et de la maison d'habitation.

La naissance du projet et l'accès au foncier

Marion, Benjamin et Pierre-Yves ont grandi autour de Plouguernevel. et prennent des chemins différents lors de leurs études et de leurs premières expériences professionnelles. Pierre-Yves travaille pendant quatorze ans pour des entreprises de transport, dans la logistique. Après des études d'agronomie, Marion se dirige dans la recherche agricole et Benjamin s'oriente vers le milieu bancaire. Ils se retrouvent quelques années plus tard pour monter un projet agricole.

Pour avoir la capacité agricole, Pierre-Yves passe un BPREA. Marion et Benjamin se forment plus spécifiquement sur l'élevage bovin lait, porcin et à la transformation laitière. Ils sont tous les trois « hors cadre familiaux », même Marion, qui fait le choix de ne pas s'installer sur la ferme de ses parents, agriculteurs laitiers toujours en activité à côté de Kerleo. Ils commencent donc leur recherche de terres.

Ils obtiennent d'abord des terres en fermage à Kerleo, où se trouve l'ancienne ferme des grands parents de Marion, qui élevaient des vaches laitières jusqu'en 1993. Ils remettent la salle de traite en route, ce qui revêt une forte valeur symbolique pour ce trio natif du territoire. La ferme est répartie sur deux sites, pour une surface totale de 58 hectares. C'est pour acquérir 10 hectares de terres mises en vente par la famille de Marion, avec une maison et des bâtiments d'exploitation, que le projet de SCI se crée. Le reste des terres est en fermage auprès de divers propriétaires.

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 à juin 2016
Collecte des promesses de parts

Juin 2016
AG constitutive

Juillet 2016
Signature de l'acte de vente

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

Au moment d'investir pour l'acquisition du foncier et du bâti, le trio envisage de créer une SCI, connaissant par ailleurs des projets émergents de GFA et SCI dans les départements voisins. L'objectif est d'intégrer les bâtiments dans la SCI, aussi bien pour réduire l'investissement de départ que pour constituer un tout cohérent entre les bâtiments et les terres plus facilement transmissible.

> « J'ai trouvé ça assez clair et limpide grâce aux fichiers que nous a transmis Terre de Liens. »

Le montant d'acquisition des bâtiments et des terres est de 77 000€. Alors que la phase de collecte est lancée, ils sollicitent un prêt à la banque, qui est acceptée. Ils décident finalement de ne pas réaliser cet emprunt : les promesses de parts collectées dépassent le montant initial de la collecte. 120 000€ sont collectés en un mois et demi ! Le trio décide de limiter à 10 000 € les plus gros porteurs de parts, pour permettre malgré tout à des petits porteurs de rentrer dans la SCI.

Durant toute cette phase de collecte, l'accompagnement de Terre de Liens Bretagne est important, notamment lors des réunions : *« Delphine, la juriste, était disponible pour répondre aux futurs associés qui avaient beaucoup de questions, souvent juridiques »*, se souvient Marion.

Pour préparer l'Assemblée Générale (AG) constitutive, il est nécessaire de réunir les documents et informations (cartes d'identités, adresses, etc.) sur les 122 associés. Marion reconnaît : *« Il ne faut pas être fâché avec l'administratif, la paperasse et avoir de la patience pour attendre les réponses des gens »*. Après l'AG constitutive, c'est surtout elle qui se charge des démarches administratives de création de la société. Elle déclare : *« J'ai trouvé ça assez clair et limpide grâce aux fichiers que nous a transmis Terre de Liens. Il a fallu des échanges par téléphone en plus »*.

La SCI signe avec le GAEC un bail rural classique pour les terres et un bail emphytéotique[1] pour les bâtiments en mauvais état. Marion explique : *« L'idée c'est de rendre les bâtiments à la SCI dans le même état, sinon mieux. En contrepartie, les loyers sont très faibles, ce qui nous permet d'investir dans des travaux »*. De cette manière, ils rénovent la salle de traite et une partie des bâtiment agricoles. Un magasin de vente et un laboratoire de transformation sont en construction.

1 **bail emphytéotique :** bail de très longue durée par lequel les obligations de gestion du patrimoine bâti reviennent au locataire.

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 du GFA

La cogérance : elle est composée de cinq co-gérants : Marion, l'unique fermière, Padrig, Mélanie et Valérie, trois amis des fermiers qui se sont proposé lors de l'AG constitutive. Claudine, la mère de Marion qui vit sur la ferme voisine, complète cette équipe et permet d'avoir quelqu'un de très proche géographiquement et avec une bonne connaissance des lieux. Tous habitent à une demie heure de route maximum de la ferme, ce qui facilite l'organisation de réunions physiques. Au sein de la gérance, Claudine assure l'intendance lors des AG ; Valérie s'occupe de la partie communication et compte rendu de l'AG ; Mélanie assure la partie gestion et comptabilité et Marion et Padrig s'occupent de la communication auprès des associés, pour les tenir informés des actualités de la ferme.

La gestion courante : avant, les bénéfices dégagés par la SCI (2%) étaient redistribués en fonction du nombre de parts de chaque personne et pouvaient être récupérés tous les trois ans. Après un vote durant l'AG 2019, la moitié de ces bénéfices serviront pour des projets de valorisation du foncier, comme la plantation de haies bocagères.

Les mouvements de parts : cela n'est possible que tous les trois ans, suite à une décision en AG. Pour le moment, les mouvements de parts sont abordés sereinement : une liste de personnes souhaitant intégrer la SCI au prochain mouvement de parts a été constitué. Ce sont essentiellement des clients de la ferme.

© Hélène Segard et Samuel Lemore

La SCI en bref

Chiffres clés

122 associés
dont 5 cogérants

102 100 €
de capital social
(1part=250€)

3
paysans

10 hectares
Maison d'habitation et bâtiments d'exploitation

Partenaires Principaux

- Terre de Liens Bretagne
- Le CEDAPA
- Union des Bretonnes Pies Noires
- L'association Agriculture Paysanne 22
- La CIAP 22
- Le GAB 22
- soutien d'un groupe d'appui local (paysans, élus, amis)

Le lien aux associés

Pour maintenir le lien avec les associés, des mails sont envoyés pour donner des nouvelles de la ferme. L'objectif est également de proposer des chantiers participatifs pour répondre aux attentes et aux envies des associés de pouvoir participer plus fortement.

Pour Marion, les paysans ont un rôle important pour maintenir ce lien : *« c'est nous, les paysans qui avons voulu monter la SCI à la base, donc c'est normal que ce soit nous qui soyons moteurs. La cogérance n'est pas forcément force de proposition, mais plus là pour mettre en place les idées qui émergent et continuer la réflexion »*. Un juste équilibre est à trouver, pour savoir déléguer et conserver une cogérance partagée, reconnaît Marion.

Partager la terre

Pour Marion, être fermière de la SCI apporte une nouvelle facette au projet. Elle explique : *« Des associés nous demandent : qu'est ce que vous allez faire ici ? Nous, on leur répond : et toi, qu'est ce que tu as envie qu'on fasse ? Car c'est aussi un peu toi le propriétaire »*. Même s'ils restent maîtres de leurs choix pour la partie agricole, ils revendiquent cette ouverture et cette place des citoyens dans le projet. La SCI leur permet d'être une ferme ouverte, avec des citoyens qui s'intéressent et s'investissent dans leur projet.

> « Moi je laisse mes bottes et le suivant il n'a plus qu'à mettre ses pieds dedans »

Partager la terre avec les citoyens donc, mais aussi à travers le temps, avec les futurs fermiers. Dès le départ, Marion, Benjamin et Pierre-Yves réfléchissent à la transmission de la ferme. Le choix de la SCI découle de cette volonté que le repreneur, tout comme eux, n'ait pas à emprunter pour le bâtiment et une partie des terres. *« Moi je laisse mes bottes et le suivant il n'a plus qu'à mettre ses pieds dedans »* a l'habitude de dire Benjamin.

© Pauline Chiron, TDL BZH