



Bretagne rurale et urbaine  
pour un développement  
durable

Breizh ar maezloù ha maezkérel  
evit an diorren padus



## ► Saint-Georges-de-Reintembault (35)

# La municipalité achète une ferme pour y installer du maraîchage biologique

Pour éviter de voir une ferme proche du bourg devenir une maison d'habitation, la municipalité a sollicité la SAFER pour qu'elle préempte ; elle s'est ensuite portée acquéreur.

**S**aint-Georges de Reintembault est une commune rurale d'Ille et Vilaine de près de 1 600 habitants située au nord de Fougères, aux limites de la Manche. Elle est rattachée à Fougères agglomération et au pays de Fougères, bassin laitier important, reconnu pour la qualité de ses terres : « ici, la terre est précieuse ».

### ↗ Soutenir une agriculture locale et bio

Ceinturé de zones humides, la commune est également proche d'un bassin versant sensible ; « nous sommes en zéro phyto depuis 2007 » rappelle Marie-Claire Boucher, maire. « Nous étions allés voir le film « nos enfants nous accuseront » avec le maire de l'époque », témoigne Mme Boucher, devenue maire depuis. « Cela nous avait conforté dans l'idée d'agir tant sur l'approvisionnement de la cantine que sur le fait d'aider à installer de l'agriculture bio, peu présente sur le territoire ». L'activité laitière est en effet prépondérante sur la commune qui compte encore près de 60 agriculteurs.

### ↗ L'acquisition d'une ferme

En 2009, la municipalité repère une petite exploitation agricole en fin d'activité constituée d'une maison, d'un hangar et de 1,74 ha de foncier. La commune est intéressée par l'achat mais le prix de vente initial est trop élevé... Dans le même temps, le propriétaire signe un compromis avec des particuliers qui souhaitent en faire une maison d'habitation.



L'achat de la ferme par la municipalité a permis l'installation d'une famille de maraîchers

La municipalité dépose alors un dossier à la SAFER pour manifester son souhait de se porter acquéreuse du bien, dans le but d'y installer du maraîchage bio. La SAFER décide de préempter le bien, qu'elle remet ensuite en publicité. Seule candidate à l'acquisition, la municipalité acquiert le bien auprès de la SAFER pour un montant de 103 953 €.

### ↗ Une rénovation en interne

La municipalité décide dans un premier temps de réhabiliter la maison. Elle confie cette mission aux employés communaux, « 4 agents très polyvalents », qui réalisent des travaux pendant l'hiver pour un montant de 38 520 € (hors temps de travail). La rénovation a été faite en deux fois, en commençant par le RDC (25 000 €).

### La préemption par la SAFER

Si une collectivité est intéressée par un bien agricole en cours d'acquisition (compromis signé avec un acheteur), elle dispose d'une quinzaine de jours pour se manifester auprès de la SAFER. Celle-ci dispose d'un délai total de 2 mois pour réaliser la préemption : -1 mois pour monter le dossier puis saisir les services de l'Etat (DRAAF et France domaine).

- Les services de l'Etat ont ensuite 1 mois pour se prononcer sur la préemption.

En cas d'acceptation de la préemption, la SAFER devient propriétaire du bien. Elle remet alors le bien en vente via une publicité propre : la collectivité qui a sollicité la préemption doit déposer un dossier pour espérer pouvoir acheter le bien in fine. ■

## ➤ La recherche de porteurs

La municipalité démarre la recherche de porteurs de projet, locataires ou acheteurs, avant même la finalisation de la vente avec la SAFER. Le projet rencontre une majorité au conseil, mais crée des discussions : « une conseillère s'interrogeait sur la légitimité de faire du maraîchage car cette agriculture était inexistante sur la commune, contrairement à ce qui existe à 30 kms d'ici en Baie du Mont Saint Michel » se souvient Marie-Claire Boucher. La commune passe des annonces via les réseaux des GAB (Groupements d'agriculteurs biologiques) et CIVAM (Centre d'initiatives pour valoriser l'agriculture en milieu rural) d'Ille et Vilaine et de la Manche. Après deux premières locations qui s'avèreront infructueuses, une famille intéressée prend contact avec la commune. Bien que leur projet questionne le conseil municipal (maraîchage en permaculture, peu courant sur le secteur), il est accepté et la famille Johnson-Legal vient s'installer sur la commune en 2012.

## ➤ Un bail environnemental et un loyer attractif

Pour éviter toute pollution de l'eau, le bail rural environnemental signé pour 9 ans reconductibles précise que les terres devront être cultivées en agriculture biologique.

Le loyer est de 390 €/mois pour la

“ Nous souhaitons nous impliquer dans le développement du maraîchage bio, peu présent sur le territoire, malgré la demande ”



Marie-Claire Boucher, Maire

Saint-Georges de R. ©

maison et de 280 €/ha/an pour les terres. « Cela leur a permis de ne pas faire d'emprunt et ils n'ont donc aucune pression pour produire en quantité. A ce jour, leur activité leur permet de se dégager un salaire de 1 500 € net/mois pour eux deux » explique Marie Claire Boucher.

## ➤ Une activité diversifiée

Dès leur installation, le couple a fait le tour des agriculteurs bios du secteur pour éviter d'être en concurrence. « Nous cultivons une grande diversité de légumes et de plantes aromatiques sur environ 5000 m<sup>2</sup>, dans une logique de permaculture. Nous avons également planté 200 arbres fruitiers et petits fruits et planterons le double l'année prochaine » explique Christophe Johnson-Legal, installé depuis 2012 avec sa compagne et leurs deux enfants. Le couple réalise aussi de la cueillette de plantes sauvages : « cela nous permet notamment de proposer des plantes sauvages comestibles à un restaurant gastronomique

du secteur ». Le couple réalise également une diversité de produits transformés : jus de pomme, confiture, chutney, confit, pesto... Il propose des animations en lien avec la maison du canton de Louvigné-du-Désert et anime bénévolement la grainothèque de la bibliothèque communale. La famille propose par ailleurs sa table d'hôte, pour des groupes de 10 personnes max., sur réservation.

## ➤ L'accompagnement de la commune

« La commune fait tous les liens possibles pour soutenir l'activité des maraîchers » indique la maire, citant l'achat de jus de pomme pour les activités municipales (accueil périscolaire, centre de loisirs, bibliothèque) ou les visites de l'école dans le cadre d'un projet pédagogique sur l'alimentation. En gestion '0 phyto', la municipalité a labellisé ses terres en bio pour permettre aux maraîchers de faire de la cueillette sur les terres communales. « Cela sert aussi à un autre agriculteur bio qui fait du foin sur la commune » indique la maire. La commune a également meublé un studio en centre-bourg, « ce qui permet de proposer une location aux stagiaires accueillis ponctuellement par les Johnson-Legal ».

## ➤ Eléments financiers

Dépenses TTC	
Achat du bien	103 953 €
Rénovation*	38 520 €
TOTAL	142 473 €
Loyers annuels TTC	
Logement	4 680 €
Foncier	487 €
TOTAL	5 167 €

\* coût matériaux - hors temps de travail des agents communaux



La maison, rénovée par la commune et louée par les maraîchers

## CONTACT :

Marie-Claire Boucher, maire - Tél mairie : 02 99 97 01 13 - contact@stgeorgesrlt.org  
saint-georges-de-reintembault.fr / Blog : millefeuilles.eklablog.fr

Cette fiche a été réalisée avec le soutien de :







Bretagne rurale et urbaine  
pour un développement  
durable

Breizh ar maezloù ha maezkérel  
evit an diorren padus



## ► Saint-Georges-de-Reintembault (35)

# Deux nouvelles parcelles agricoles pour développer la ferme des Millefeuilles

Après une première acquisition d'une petite ferme en 2009, la municipalité met à la location deux nouvelles parcelles, dont l'une acquise via l'intervention de la SAFER. Objectifs : favoriser l'installation de nouveaux porteurs de projets et anticiper la transmission.

**F**in 2009, la municipalité décidait d'acquérir, après préemption du bien par la SAFER, une petite exploitation agricole en fin d'activité constituée d'une maison, d'un hangar et de 1,74 ha de foncier. Après réhabilitation du bâti d'habitation, elle lançait un appel à candidature pour exploiter les terres en maraichage biologique. Courant 2012, elle signait un bail rural environnemental avec Christophe et Carol Johnson-Legal pour une durée de 9 ans reconductible et précisant « que les terres devront être cultivées en agriculture biologique ».

### ➤ Prendre soin du vivant

« En 10 ans, nous avons mis en place un système basé sur le respect du vivant qui trouve aujourd'hui son équilibre. Nous sommes plus des cueilleurs que des cultivateurs » exprime Christophe Johnson-Legal. L'activité des deux maraichers, membres du réseau 'Paysans de nature', est avant tout centrée sur le fait « de prendre soin du vivant ». Leur 'jardin' compte quelques 250 plantes comestibles, sauvages ou cultivées. Le couple a développé ses activités au fil du temps, autour de 4 productions : les plantes sauvages « disponibles immédiatement », les légumes, « disponibles 3 à 4 semaines après plantation », les petits fruits « après 2 à 3 ans » et les fruits « après 5 à 7 ans ».

Au-delà de la cueillette, il transforme ses productions sous forme de confitures, gelées, pestos, tisanes, jus... et commercialise ses produits une fois par semaine en vente directe à la



Christophe Johnson-Legal explique le fonctionnement de la ferme axée avant tout sur le développement du vivant

ferme. Il participe en complément à quelques marchés ponctuels (marché de Noël, fête de la nature...) et vend quelques produits à des restaurants de proximité. Si l'un des objectifs de la municipalité était d'approvisionner en partie la restauration collective, le projet ne s'est pas concrétisé. « Notre restauration collective est fournie par le collège privé sur lequel nous avons peu d'emprise » indique Marie-Claire Boucher, maire. La commune effectue néanmoins des commandes ponctuelles à la ferme des Millefeuilles : jus de pomme, pots d'apéritifs...

### ➤ « On vit bien ! »

Le chiffre d'affaires des maraichers, « passé de 12 K€ en 2015 à environ 21 K€ en 2021 », est considéré comme « suffisant pour bien vivre ».

### La gestion de l'eau



Pour limiter l'assèchement des sols et les besoins en eau, les Johnson-Legal ont planté beaucoup d'arbres. Les parcelles jardinées bénéficient « d'un paillage permanent » et ne font l'objet « d'aucun travail du sol », si ce n'est « superficiel, lors du semis ». Une mare a récemment été créée, alimentée par deux fossés plantés. La ferme dispose toutefois d'un puits avec une pompe de relevage. ■

« Nous sommes autonomes sur 80% de nos semences ; tout le travail est mécanique, sans machines ni pétrole ; nous n'avons aucun endettement » détaille Christophe Johnson-Legal. « Notre activité nous nourrit. Les surplus nous permettent de faire des échanges avec d'autres producteurs et d'avoir des revenus, sans primes PAC ni RSA bien que l'on pourrait y prétendre ».

## ➤ De nouveaux porteurs ?

« Sur les 1,7 ha que compte l'exploitation initiale, nous ne jardinons réellement que 5 000 m<sup>2</sup> ; cela laisse la place à imaginer des activités complémentaires » estime le maraîcher. Le couple a toujours eu à cœur d'accueillir en stage des adultes en formation initiale ou en reconversion professionnelle. « Nous leurs offrons le gîte et le couvert, deux caravanes sont installées sur le terrain pour cela ; nous-mêmes n'aurions pas pu développer notre projet sans habiter sur place ». L'un des objectifs du couple serait de permettre à un ou deux porteurs de projet de s'installer à leurs côtés, dans une activité complémentaire « par exemple de pépinière comestible » à l'instar du projet porté par une ancienne stagiaire.

## ➤ Deux nouvelles parcelles

Afin de soutenir le développement de

« Ces nouvelles parcelles permettent de soutenir le développement de l'activité sur la ferme avec potentiellement un ou deux nouveaux porteurs de projet et d'anticiper la transmission »



Marie-Claire Boucher  
Maire

la ferme, la municipalité a décidé courant 2021, de louer aux maraîchers un nouveau terrain de 0,75 ha. « C'est une parcelle contiguë à leur exploitation, faisant partie d'un ensemble acheté pour réaliser un lotissement mais qui ne convenait pas pour réaliser un lot » explique la maire.

À la même époque, la municipalité apprend la mise en vente d'une petite ferme avec terrain à proximité immédiate de la ferme. Les propriétaires décident de démembrer les deux biens et de vendre d'un côté la maison avec jardin et de l'autre une parcelle agricole de 69 ares. Informés qu'un compromis de vente (novembre 2021) a été signé avec un particulier pour la parcelle agricole, les maraîchers signifient à la SAFER leur intérêt pour son acquisition pour le développement de leur activité. Leur candidature permet à la SAFER dans un premier temps de préempter (décembre

2021) et de se porter acquéreuse du bien. En parallèle, les Johnson-Legal se tournent vers la municipalité pour savoir dans quelle mesure celle-ci souhaiterait porter l'acquisition. « Avant de se positionner, la municipalité a pris contact avec l'acheteur du premier compromis de vente. Il souhaitait acheter la parcelle pour faire paître ses chevaux. Nous lui avons proposé des terrains municipaux en éco-pâturage comme alternative » indique la maire. Mi-décembre, le conseil municipal délibère favorablement pour se porter candidat à l'acquisition. « En plus du développement de l'activité, il nous est apparu intéressant d'avoir une seule unité foncière avec en ligne de mire la question de la transmission de la ferme au moment du départ à la retraite du couple de maraîchers » indique l'élue. À l'issue de la procédure de rétrocession de la SAFER, la commune ressort comme prioritaire. La vente est finalisée en octobre 2022.

## ➤ Les suites

Côté municipalité, un nouveau bail rural environnemental va être signé avec les Johnson-Legal. Du côté du couple de maraîchers, il est imaginé de lancer un appel à candidatures pour trouver un porteur de projet qui travaillerait dans la même philosophie et en synergie avec l'activité existante.

## ➤ Côté coûts

Le coût d'achat (6 846.92 € TTC acte en main) de la parcelle de 69a se décline ainsi :

- Prix principal : 4 000 €
- Frais d'acte notarié de la 1<sup>ère</sup> acquisition par la SAFER : 1 176.92 €
- Rémunération de la SAFER : 650 €
- Frais d'acte notarié pour la rétrocession (estimation) : 1 020 €

Les deux nouvelles parcelles sont louées au prix du marché de fermage à savoir 250 €/ha en 2022. ■



Le plan de la ferme, avant l'extension des deux nouvelles parcelles

## CONTACT :

Marie-Claire Boucher, maire / 02 99 97 01 13 / contact@stgeorgesrlt.org

Cette fiche a été réalisée avec le soutien de :

