

Fiche projet : *Les chèvres de Gabveau*

Nom du lieu	Lieu-Dit Gabveau	
Localisation	Saint-Michel près de Beaune la Rolande	
Commune :	Rolande	
Petite région naturelle :	Gâtinais	
Département :	Loiret	
Région :	Centre	

0 – RESUME SYNTHETIQUE DE L'OPERATION ENVISAGEE:

Porteurs de projet :	Bernadette Vignot et Philippe Boscardin
Activités :	Eleveurs de chèvres et transformateurs
Consistance du bien (terres, bâti) :	Bâtiment d'élevage + 1 ha + Fromagerie (module de transformartion) le tout attenant au futur logement
Objet de la demande (montant, bien, travaux):	70 000 € (foncier) + 30 000 € (aménagement labo)
Nombre de personnes concernées :	2 adultes et 2 enfants

1 – LE PROJET:

1.1. Les porteurs du projet

Bernadette Vignot est retraitée. Philippe Boscardin est agent territorial pour la commune de la Ferté Allais (91). Il est actuellement en charge de la Ferme Pédagogique de la Grange aux Moines et en particulier du soin des animaux. La ferme est gérée par l'Association des Amis de la Grange aux Moines. A ce titre, Philippe livre depuis 2008 des fromages de chèvres à l'AMAP des Jardins de Cérès (91).

1.2. Le projet

Le projet d'installation de Bernadette Vignot et Philippe Boscardin est une ferme non occupée actuellement. Le bien est constitué d'une maison individuelle, d'une longère (bâtiment agricole) et d'un hectare de terrain, cultivé pour le moment par un agriculteur voisin.



Le bien serait divisé en deux lots pour permettre à Bernadette Vignot et Philippe Boscardin d'être propriétaires de leur habitation. Les bâtiments agricoles et le terrain sont concernés par le projet de SCI. La longère accueillera les chèvres et le terrain sera transformé en pâture.



Une cinquantaine de chèvres de race anglo-nubienne forme le cheptel de l'exploitation. Elles proviennent de l'actuelle ferme de la Grange aux Moines.

Comme à la ferme pédagogique, Philippe prévoit un élevage le plus naturel possible, sans pour autant envisager pour le moment un passage en production biologique. La production envisagée, avec l'expérience de la Grange aux Moines, est de 30 000 fromages par an (100 fromages par jours, sur 300 jours environ)

Le but de Philippe et Bernadette est la vente directe. Ainsi, ils espèrent continuer avec les Jardins de Cérès, et concrétiser des partenariats avec d'autres AMAP. Ils livrent aussi occasionnellement des restaurants du sud de l'Essonne, ce qu'ils continueront dans la mesure du possible.

Philippe prévoit de conserver son emploi d'agent territorial, en cherchant une mutation.

1.3. Le Calendrier

Le but de Bernadette et Philippe est de s'installer le plus rapidement possible dans la ferme de Gabveau, car ils sont toujours menacés d'expulsion de leur actuel logement. L'avis a été reçu le 9 juin.

La signature du compromis de vente peut-être envisagée pour fin juin-début juillet. Il y aura ensuite 45 jours pour réunir un financement, en comptant ou en prêt, puis la signature de l'acte de vente. Ceci peut être raccourci à 2 mois, qui est un délai incompressible, d'autant que cette opération demande l'intervention de la SAFER (Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural) dont le délai est aussi de 2 mois.

L'activité pourrait démarrer rapidement. Le délai sera aussi dans l'installation de la fromagerie qui reste à consolider.

Le dossier d'expulsion pourrait être porté au tribunal à partir du 9 août mais nous espérons que le fait d'être capable de présenter un dossier de relogement en cours (compromis de vente) serait un élément positif et déterminant pour reculer l'échéance.

2 – L'OPERATION FONCIERE PROJETEE:

2.1. Description des biens et leur valeur

- **Terres** : 1 hectare au total
- **Bâti** : 1 longère à but agricole
- **Principaux travaux de remise en état et leur éventuelle estimation** : installation du module de fromagerie (30 000 €)
- **Total estimé de l'investissement prévisible** : 100 000 €
- **Evaluation du loyer et des charges** : charge SCI + impôt foncier + éventuel remboursement de crédit pour que l'opération soit financièrement neutre pour les sociétaires, au-delà de leur apport de départ.

2.2. Les acteurs en présence

- **Vendeur(s)** : héritiers de la propriété (3) mais n'occupant pas actuellement le logement
- **Attitude et initiatives de la Safer** : en attente
- **autres acteurs éventuels** : SCI les chèvres de Gabveau, la Nef, MIRAMAP, AMAP-IdF...

2.3. Financement du projet

La capacité d'emprunt de Philippe et Bernadette est d'environ 120 000. €. Ils souhaitent acquérir en totalité la maison d'habitation qui constitue le lot.

Le prix de vente après négociation de la totalité du lot est de 172 500 €. Il faut ajouter un investissement obligatoire pour la fromagerie, estimé à 30 000 € (1^{er} devis), ce qui porte le projet à 202 500€ hors frais de notaire

La valeur du lot qui serait acquis par la SCI est de 70 000 €. frais de notaire inclus.

L'investissement dans la fromagerie est estimé à environ 30 000 euros (1 devis, d'autres devis sont en cours)

Voici le bilan prévisionnel de l'activité d'élevage de Philippe Boscardin :

PREVISIONNEL pour un cheptel de 50 chèvres laitières du 6 juin 2011

120 litres de lait / jour	sur 300 jours de production
100 fromages / jour	sur 300 jours / an
Prix de vente à l'unité :	en moyenne 2 €* * 2,50 € en AMAP * 1,50 € aux professionnels * 2,50 € à la boutique
pour 30 000 fromages / an	60 000 €

REVENU ANNUEL : + 60 000 € de vente

ESTIMATION DES DEPENSES

Alimentation du cheptel :

granulés luzerne déshydratée (200 € la tonne)	2 tonnes / mois	400 €
	pour 12 mois	4 800 €
maïs (250 € la tonne)	1 tonne / mois	250 €
	pour 12 mois	3 000 €
foin (200 € la tonne)	15 tonnes / an	3 000 €
lait en poudre	pour 12 mois	2 700 € (pour l'élevage des jeunes)

TOTAL DEPENSES ALIMENTATION : - 13 500 €

Autres frais :

divers frais vétérinaires :	2 500 € / an
produits fromagerie	1 000 € / an
gasoil véhicule livraison	2 000 € / an
eau	2 000 € / an
électricité	2 000 € / an
assurance	2 500 € / an
cotisation MSA (cotisation solidaire)	3 800 € / an
remboursement crédit	9 720 € / an

TOTAL AUTRES DEPENSES : - 25 520 €

DEPENSES ANNUELLES : - 39 020 €

TOTAL PREVISIONNEL ANNUELS : + 20 980 € (1748,33 € / mois)

3 – RAPPEL DES ENGAGEMENTS PRIS PAR LES ASSOCIES D'UNE SCI

Associés

Les personnes physiques et les personnes morales (associations par exemple) peuvent devenir associées.

Responsabilité vis-à-vis des créanciers

Chaque associé est **responsable des pertes** (ou du passif social) de la SCI en proportion de ses parts dans le capital. Il a une responsabilité indéfinie, non solidaire et subsidiaire.

Engagement des associés vis-à-vis d'une banque

La SCI pourrait être amenée à faire un emprunt bancaire (à la NEF) afin de compléter le capital rassemblé par les associés au moment de la signature de l'achat, au plus tard début septembre 2011. Dans ce cas, le remboursement du prêt pourrait se faire au moyen du loyer versé par Philippe Boscardin à la SCI (de l'ordre de 15 000 euros par ans). Cela évitera que ce soit les associés aient à rembourser le prêt.

Les gérant(e)s et le conseil de gérance

La Société est administrée par un conseil de gérance constitué d'un maximum de dix personnes. Les gérants actuels sont :

Bernadette Vignot
Marion Mahéault
André Charpentier
Cyril Girardin

Décisions collectives : consultation écrite, assemblées générales (ordinaires ou extraordinaires)

En ce qui concerne les votes ou délibérations, les associés adoptent le principe suivant « un associé=une voix ». Cela signifie que chaque associé dispose d'une voix quel que soit le nombre de parts qu'il détient.