



Projet Bois Joubert

Historique du projet et éléments de contexte

Bretagne Vivante est une association Loi 1901, créée en 1958, reconnue d'utilité publique en 1968, qui agit pour la protection de l'environnement sur les 5 départements de la Bretagne historique.

En 1982, Bretagne Vivante a reçu en legs le domaine du "Bois-Joubert" situé sur la commune de Donges (44). Localisé dans le périmètre du Parc naturel régional de Brière, ce domaine de 55 ha est constitué de terres agricoles, de bocage, de prairies humides de marais et de bâtiments. Deux entités bâties peuvent être dissociées : une partie ferme avec bâtiments agricoles et d'habitation et une partie hameau, appelée « manoir », avec de multiples habitations et des locaux annexes. Le site, dans son ensemble, est reconnu pour la richesse de sa biodiversité et a intégré le réseau des sites protégés de Bretagne Vivante sous la forme d'une réserve associative.

Dès les années 80, un couple d'agriculteurs s'est installé sur la ferme en production biologique basé sur l'élevage de races locales. En 2015, de nouveaux paysans se sont installés sur la ferme en reprenant l'activité agricole.

Durant une vingtaine d'année, le Domaine de Bois-Joubert a été le support d'un projet ambitieux d'éducation à l'environnement qui a depuis cessé, en raison des difficultés financières à maintenir ce type d'activité.



Photo de gauche : Fête du livre à Bois Joubert (2014). Photo de droite : troupeau de vaches « bretonne pie noire » de la ferme de Bois Joubert.

Pour assurer la pérennité du site de Bois Joubert et du manoir situé en son sein, Bretagne Vivante souhaite développer un nouveau **projet collectif de type « Tiers-Lieu »¹ intégrant un volet agricole et des activités complémentaires**. L'ambition est de faire naître une **nouvelle dynamique permettant de faire vivre le lieu et de générer la ressource nécessaire à son entretien, en respectant et en valorisant les enjeux environnementaux propres à ce site**.

Pertinence et démarrage du projet

Objectifs et attentes

La forte attente de ce projet est la cohérence avec les valeurs et les ambitions de l'association. Bretagne vivante porte en effet à l'échelle régionale une thématique « **agriculture et biodiversité** » qui vise à sauvegarder et valoriser la **biodiversité sauvage et domestique** sur les espaces agricoles. Le Bois Joubert est donc un site tout à fait désigné pour répondre à cette attente compte-tenu de l'activité agricole déjà existante et des particularités faunistiques et floristiques du lieu.

Le premier objectif de ce projet est de permettre l'installation de porteurs projets agricoles sur les espaces disponibles dans un fonctionnement coopératif. Des activités complémentaires sont envisagées pour les locaux qui ne seront pas occupés, avec notamment la location de salles et de bureaux. Le second objectif est de confier la gestion du site à une structure associative, pouvant évoluer en SCIC (Société Coopérative d'Intérêt Collectif), au sein de laquelle seront intégrés, avec Bretagne Vivante, tous les acteurs en place et les différents partenaires dont les collectivités locales.

Ce projet s'inscrit également sur le territoire du projet agricole de la CARENE en adéquation avec les ambitions du **PCAET** récemment adopté, ainsi qu'avec le projet **LOCALITerr** (labellisé Projet Alimentaire Territorial) porté

¹ Il existe une grande diversité de Tiers-Lieu et donc de définitions. Le Tiers-Lieu peut être apparenté ici à un espace de rencontres entre acteurs qui favorise ainsi la collaboration, l'échange et le partage de compétences et de savoirs. C'est aussi un lieu qui rassemble diverses formes d'activités et qui repense le territoire et la manière de travailler.

par le Parc de Brière <https://www.parc-naturel-briere.com/fr/leparc/le-syndicat-mixte/un-territoire-dexperimentation/localiterr>.

Démarrage du projet

Un groupe de travail s'est constitué avec des bénévoles de l'antenne locale de l'association, et plus récemment avec les fermiers de Bois Joubert, afin d'élaborer et de suivre les différentes étapes du projet. En 2018, ce groupe a sollicité une étude auprès du GAB 44, financée par la CARENE, afin d'évaluer quelles activités agricoles supplémentaires étaient envisageables sur le site compte-tenu de la surface et des bâtiments disponibles (hors ferme actuellement en activité). Les résultats de l'étude ont ciblé comme activités potentielles les ateliers suivants :

- **Plantes à parfum aromatiques et médicinales (PPAM)**
- **Volaille de chair**
- **Paysan boulanger (avec terres agricoles en dehors de Bois Joubert)**
- Arboriculture (activité complémentaire uniquement)
- Poules pondeuses (activité complémentaire uniquement)

Cette étude a permis à Bretagne Vivante d'orienter plus précisément son projet sur le site. Cependant, elle n'avait pas pour objectif de cadrer dans le détail la forme que pourrait prendre le projet dans sa globalité. Ainsi, afin de murir sa réflexion et préciser son projet, l'association a demandé à bénéficier d'un Dispositif Local d'Accompagnement (DLA) auprès de France Active. Dans le cadre de ce DLA, l'association a été accompagnée par RSCOP² à travers plusieurs ateliers de travail dans l'objectif de mesurer la faisabilité économique et financière du projet Bois Joubert, formaliser un projet de développement et définir un modèle économique viable.

En parallèle de cette démarche, l'organisme SOLIHA a été sollicité afin de réaliser une étude de faisabilité concernant la réhabilitation de la partie habitation du « manoir ». L'objectif étant de pouvoir héberger les futurs porteurs de projet directement sur place. Si ce travail aboutit à la mise en œuvre de travaux de rénovation, la gestion locative de la partie logement sera transférée à SOLIHA.

Mise en œuvre du projet

Suite à l'étude du GAB, le groupe Bois Joubert a travaillé sur un appel à projets agricoles portant sur les activités ciblées précédemment. Le GAB 44 accompagnera Bretagne vivante dans le lancement de l'appel à projets (début 2020), la sélection des porteurs de projets et leur installation.

La mise en œuvre du projet Bois Joubert va nécessiter de la disponibilité et des compétences dont les bénévoles du groupe de travail ne disposent pas suffisamment. Cela impliquera le recrutement d'un.e salarié.e pour l'animation du tiers-lieu et la gestion du site.

L'accompagnement du DLA a permis de travailler sur plusieurs scénarios d'évolution à l'horizon 2025. Parmi ceux-là, le scénario retenu prévoit la création d'un poste dédié à la gestion du site au deuxième trimestre 2020 (temps partiel 60%). Ce scénario repose donc sur l'élaboration d'un budget prévisionnel (45 000 €), pour répondre à cette ambition. Une réflexion a ainsi été menée d'une part sur les produits liés à l'activité du site (Tableau 1) et d'autre part sur les charges relatives à la gestion (Tableau 2).

Tableau 1 : Tableau simplifié présentant les produits et ventes générés par l'activité du site de Bois Joubert entre 2019 et 2025 (en €) sur la base d'un scénario prospectif

Année	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Fermages, locations bâti agricole	3 720	4 740	6 318	6 318	6 318	6 318	6 318
Loyers habitations	9840	6150	3840	3840	3840	3840	3840
Locations : bureaux, salle de réunion, réfectoire	960	3130	8358	13488	17718	18843	20418
Autres ventes	0	2680	6200	8720	11000	11000	12000

² RSCOP est une société coopérative et participative associée de l'Ouvre Boites 44.

Sous-total ventes	14520	16700	24716	32366	38876	40001	42576
Sous-total subventions : La Carène, ASP, etc.	0	10000	12750	9750	0	0	0
Cotisations	0	550	1250	1250	0	0	0
Participation de Bretagne Vivante + autres partenaires	0	0	3978	4011	4011	4011	4011
Sous-total autres produits	0	550	5228	5261	4011	4011	4011
TOTAL PRODUITS	14 520	27 250	42 694	47 377	42 887	44 012	46 587

Tableau 2 : Tableau simplifié présentant les charges relatives à la gestion du site de Bois Joubert entre 2019 et 2025 (en €) sur la base d'un scénario prospectif

Année	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Achats fournitures	0	2 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000
Services extérieurs : eau, électricité, assurance, entretien, etc.	6 320	4 800	6 836	9 856	13 136	13 136	13 136
Autres services extérieurs : déplacements, frais administratifs, prestations, communication	330	13 855	13 830	11 580	6 580	6 580	6 580
Taxe foncière	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000
Charges de personnel	0	13 657	24 709	26 527	20 527	20 527	20 527
Charges de gestion courante : cotisations	0	0	300	300	300	300	300
Dotation aux amortissements			2 500	2 500	2 500	2 500	2 500
TOTAL CHARGES	8 650	36 312	51 175	53 763	46 043	46 043	46 043
RESULTAT DE L'EXERCICE	5 870	-9 062	-8 481	-6 385	-3 155	-2 030	545

Les premières étapes du projet comprendront donc :

- Le lancement de l'appel à projet agricole avec l'accompagnement du GAB 44
- La création d'une structure juridique (association) pour l'animation et la gestion du site
- Une étude de faisabilité sur la réhabilitation de l'ancien manoir en logement locatif
- La recherche de partenaires autour du projet et consolider ainsi son financement
- L'élaboration d'une fiche de poste
- La construction d'une offre locative pour les salles et les bureaux

Planning prévisionnel

Mois	2020												2021											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Missions et tâches générales																								
Dossiers et financements																								
Création structure juridique																								
Fiche de poste et recrutement salarié.e																								
Réhabilitation du bâti (SOLIHA)																								
Etude de faisabilité et résultats																								
Phase de conception, financement, consultation et choix entreprises, signature du bail... (15 mois)																								
Chantier (1an)																								
Réhabilitation du hameau																								
Etat des lieux et plan d'investissement																								

Chantiers (dont participatif)																				
Communication																				
Rencontre des partenaires																				
Réunion de présentation																				
Temps fort (lien avec 50 ans du PNR)																				
Appel à projet agricole																				
Finalisation, diffusion appel à projets, délais de réponse																				
Rencontre des porteurs de projets présélectionnés et validation																				
Accompagnement des installations																				
Tiers-lieu																				
Construire une offre de location (salles, bureaux) et diffusion dans les réseaux																				

Les partenaires (à confirmer)



La CARENE : Communauté d'Agglomération de la Région Nazairienne et de l'Estuaire



GAB 44 : Groupement des Agriculteurs Biologiques de Loire-Atlantique



Commune de Donges



Le CRAPAL : Conservatoire des Races Animales en Pays de Loire



Parc Naturel Régional de Brière



Fédération SOLIHA

Partenaires potentiels : LAGRENE, INRA, CIAP CAP 44, CD 44, Région PDL, Terroirs 44, CIVAM...