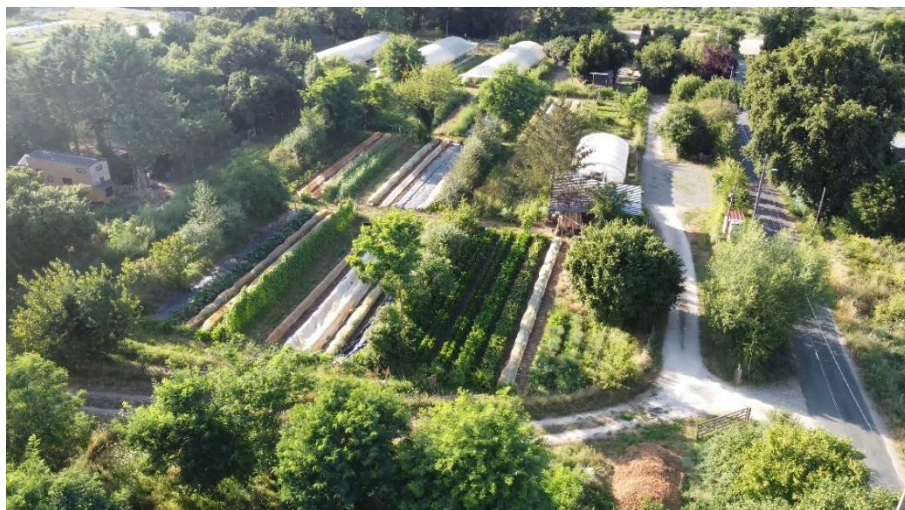




CESSION / VENTE « Le Potager de Loire »

***Un outil de production maraîcher à reprendre « clé en main », mené en agroforesterie et MSV !
Ce terrain n'a jamais vu l'utilisation d'aucun engrais, pesticides, travail du sol, paillage plastique,
ni semence hybride depuis 7 ans.***



1- Informations principales et chiffres clés

Adresse :

Chemin du Saugé Prolongé
37520 La Riche

Coordonnées GPS :

47.38526181353189, 0.6323194354529011

SAU : 13.000m²

Nature du sol : Sablonneux

Caractéristiques de la zone :

Zone Natura 2000 / Zone vulnérable nitrate

Accessibilité :

À vélo, situé à 10min du centre-ville de La Riche, à 20 min du centre-ville de Tours.

Un parking gravillonné pour 15 voitures est disponible dans l'enceinte du terrain.

Le Parking Tram de la future ligne B, et sa gare de départ, seront situés à 10 min à pied du terrain (2028).

Espaces couverts et de stockages :

4 containers de 16 m² montés sur caisson modulaire flottant en cas d'inondation.

Les fonctions de ces containers :

1^{er} : espace de vente // 2^{ème} : Stockage matériel // 3^{ème} : Stockage froid (chambre froide) ou hors gel et laboratoire transfo
// 4^{ème} : Bureau/salle de repos

Tunnels froids (serres):

2 tunnels de 9,2m X 30m (4m de hauteur), 1 tunnel 9,2m X 40m (4m de hauteur) et 1 tunnel (pépinière) 6,4m X 12 m soit 1000m² couvert. Les tunnels sont en semi-bord droit, avec enroulement latéral manuel et pignons relevables.

IMPORTANT - Nature du sol sur les espaces cultivés :

700 tonnes de matières organiques (compost, fumier, broyat de bois, paille...) ont été apportées au terrain ces 7 dernières années. L'ensemble des planches de cultures disposent de 30 à 40 cm de sol humifère en première strate. Cela représente environ 650m³ d'humus stables présents sur les surfaces cultivées. Ces espaces cultivés n'ont pas été travaillés depuis 6 ans (non travail du sol, ni mécanique ni manuel) et n'ont reçu aucun pesticides ou engrais qu'ils soient d'origine biologique ou chimique.

En outre, l'ensemble du terrain est totalement certifié en agriculture biologique (AB) depuis 2018 par Ecocert France.

Design plein champs :

- 6 jardins de 450m² (= 2700m²) disposant chacun d'une haie arbustive et fruitière de 25 mètres linéaires en son centre plantée en 2018, actuellement en production. Ce sont des séries d'arbres fruitiers, petits fruits et arbres fixateurs d'azote.
- 2 jardins en inter-serre de 210 m² (= 420 m²)
- 1 verger de 2000 m² planté en 2018
- 1 espace poules pondeuses grillagé de 800m² (dont un bosquet de 400m²) avec un abri en dur (avec perchoirs/pondoirs) de 25m²
- 1 espace de 1200m² où une guinguette estivale a été organisée durant 5 ans. Cet espace est non cultivable mais offre une belle aire d'accueil pour un espace de vente et de convivialité.

2- Irrigation

L'ensemble du design plein champs (ainsi que les tunnels) disposent d'une irrigation par micro-suintant (microporeux) et 3 rampes d'aspersion. Circuit primaire enterré en PE diamètre 50, circuit secondaire aérien en PE diamètre 32. Quatre électrovannes gèrent l'irrigation. Il est possible de tout programmer via un boîtier physique ou via WI-FI sur une application en ligne connectée à internet.

3- Juridique :

Terrain soumis à bail rural en propriété de Tours Métropole Val de Loire (TMVL) – Durée actuelle du bail 20 ans, renouvelable.

TMVL prévoit le transfert du bail au(x) repreneur(s).

Fermage annuel actuel : 170€ /an tout inclus

4- Matériels

En propriété de TMVL :

- Puits de 14 mètres de profondeur et une pompe immergée (4 bars de pression à 9 m³/h) placée à 10 mètres.
- Local technique avec ballon surpresseur de 200 litres, boîtier de contrôle pompe, compteur électrique, filtre à sable à contre-lavage automatique.
- 2 containers leurs appartiennent sur les 4 présents sur le terrain (voir plus haut)

Toute panne ou problème technique de ce matériel est pris en charge par TMVL

En propriété de l'exploitation et sujet à la vente :

- Matériel sur moteur thermique : une débroussailleuse Stihl à main modèle gamme PRO, une débroussailleuse à roue autoportée de marque OREC à fléau.
- Tronçonneuse électrique sur batterie (Ryobi)
- Un Renault Grand Kangoo (2009) en mode « utilitaire » qui sert de véhicule pour les livraisons aux restaurateurs, 200'000km, diesel, entretien et CT à jour
- L'ensemble des serres tunnels et pépinière (1000m²)
- Tout le matériel d'irrigation, celui installé et les consommables en stock
- Tout le matériel de protection des cultures : voiles de type P19 et P30, voiles de type fil bio, arceaux en fibre de verre, bâche d'occultation pour l'ensemble des espaces de cultures.
- Un appentis de 45 mètres carré avec station de lavage – construction bois avec toit en bac acier
- Outils manuels (fourches, pelles, crocs, grelinettes...) en bon état et en plusieurs exemplaires
- Un laboratoire de transformation de 16m² tout inox et équipé en mode cuisine professionnel (piano à gaz, frigo etc...)
- Nombreux espaces de rangements
- Vestiaires pour le personnel
- Sanitaires WC et douche, cuisine, salle de repos/pause

- Un atelier équipé en matériels électroportatifs de travail du bois et du métal avec scie sauteuse, scie sabre, scie radiale, perceuse, visseuse, boulonneuse à choc, ponceuses, rabot, meuleuse et tous les consommables qui vont avec.
- Un bureau pour la partie administrative avec imprimante toner pro
- Stock de consommables
- Stock de caisses plastiques de récoltes et cagettes bois
- Couteaux et épinettes de récoltes, sécateurs, coupe branches etc...
- Une bibliothèque avec tous les ouvrages professionnels de références en agroécologie
- 4 CPL relais permettant d'avoir la WIFI dans l'ensemble du terrain
- Un poulailler avec perchoir et pondoir dimensionné pour un cheptel de 50 poules.

5- Financier :

Le chiffre d'affaires annuel est compris entre 40.000€ et 50.000€ ces 5 dernières années pour 1 UTH, aidé avec participation citoyenne, apprenti et volontariat divers. Les charges de l'entreprises sont très faibles ce qui permet de dégager un salaire très rapidement.

Les espaces ont été cultivés à moins de 50% de leur potentiel. Possibilité de s'installer à 2 sur cet espace et de générer jusqu'à 3 à 4 SMIC.

Le prix de vente de l'exploitation est fixé à 63.000€ tout inclus

L'exploitation de ce terrain ouvre droit à une DJA jusqu'à 23000€-30000€/exploitant pour l'installation, un crédit d'impôt BIO de 4500€/an/exploitant, une PAC de 3500€/an/exploitant + 2800€/an d'aides annexes PAC pour l'exploitation.

L'exploitation dispose d'un portefeuille de 1,44 DPB qui seront cédés avec la vente (inclus dans le prix)

NB : La reprise de cette exploitation à 2 exploitants sous forme d'un GAEC peut être réalisée sans faire d'emprunt bancaire, uniquement avec les subventions et dotations d'installation et un apport minime. Je pourrais le cas échéant échelonner le paiement de la vente.

Actuellement, le terrain est en production maraîchère, la reprise se fera en l'état des cultures actuelles.

Cette exploitation maraîchère est clé en main : vous pouvez entrer en production immédiatement.

6- Le Potager de Loire en Images et vidéos !

Plan et photos aériennes du terrain :

https://drive.google.com/drive/folders/166sSChBWVKsKpO_glQpl4CUhkAce3zgW?usp=sharing

Vidéo prise par drone du terrain en 2024 disponible ici :

<https://drive.google.com/file/d/1vNFbNYuhqeOUP66juNKyXHGKyVQCl-s6/view?usp=sharing>

2 reportages vidéo que vous pouvez retrouver ici :

⇒ <https://dai.ly/x7x5nwm> (vidéo tournée en 2020)

⇒ <https://youtu.be/Bumhz1GiHtQ?si=-SWIU5TiHZeOWaqk> (vidéo tournée en 2023)

Vous pouvez visiter le site internet : <https://lepotagerdeloire.fr>

Vous souhaitez manifester votre intérêt pour une reprise ?

Contactez Yolain Gauthier au 06.81.07.97.53 ou sur lepotagerdeloire@gmail.com

Vue aérienne du terrain et plan à l'échelle

