



Foncière Terre de Liens

SCA à capital variable
RCS Die 493 396 816
SIRET : 493 396 816 00016
APE : 703D

Paris, le 06 mai 2007

Des nouvelles de la Foncière Terre de Liens.... lettre n°1

Bonjour,

Vous faites partie des 128 souscripteurs de la Foncière Terre de liens, et à ce titre, toute l'équipe de la Foncière se joint à moi pour vous remercier de votre engagement dans ce nouvel outil d'épargne solidaire.

Notre jeune Foncière a fait ses premiers pas et nous voulons vous rendre compte de ce premier trimestre d'existence.

Un petit rappel

A l'origine de la création de la Foncière Terre de liens, il y a un constat : l'accès au foncier agricole en France est une des clefs principales de l'avenir des territoires ruraux. Face à la disparition de milliers d'hectares chaque année au profit d'autres usages (infrastructures, loisirs...), à la spéculation croissante qui pèse sur ce secteur, et à la concurrence effrénée que se livrent les agriculteurs pour s'agrandir, l'accès au foncier devient impossible sans un endettement à vie.

Or, l'avenir de nos territoires ruraux passe par des installations de projets dynamiques, innovants, écologiquement responsables et socialement solidaires. L'enjeu est de trouver des outils pour permettre à ces projets d'accéder à leurs moyens de production : la terre et les bâtiments. L'idée d'organiser un accès collectif et citoyen au foncier et au bâti a alors germé.

L'association Terre de liens et la Nef, après avoir constaté les limites des sociétés civiles immobilières (SCI) et des

groupements fonciers agricoles (GFA) (faible mobilité du capital, interdiction d'appel public à l'épargne, lourdeur de gestion...) ont décidé de créer un outil financier d'envergure nationale dédié à cet enjeu.

Cet outil est une Société en Commandite par Actions à capital variable, la SCA « Foncière Terre de liens », qui regroupe l'ensemble des actionnaires de la Foncière, c'est-à-dire vous, les commanditaires. La gestion de cette SCA est confiée à la SARL « Terre de liens-Gestion », composée de trois associés, l'association Terre de liens, La Nef et Sjoerd Wartena (le Président de l'association Terre de liens), qui décide de l'usage des fonds.

Cette Foncière a pour objet de collecter de l'épargne solidaire auprès des citoyens et des institutions privées et d'acquérir des biens immobiliers en milieu rural pour en assurer sur le long terme une gestion sociale et écologique conforme à la Charte de Terre de liens et aux orientations générales de la Nef.

La création de l'outil

Après un long processus de travail collectif avec des juristes et des financiers, la SARL Terre de Liens – Gestion a été créée en novembre 2006. La Foncière Terre de liens a elle été créée suite à l'assemblée générale constitutive du 11 décembre 2006 avec 37 actionnaires fondateurs pour un capital initial de 57 200 €. Parmi les membres fondateurs, on note notamment la présence de l'association la Nef, de la FNAB, du mouvement d'agriculture biodynamique, de Nature et Progrès, du réseau Biocoop, dont les souscriptions

manifestent la convergence de valeur et d'intérêt entre leurs réseaux et cet outil d'investissement solidaire.

Le Conseil de Surveillance, formalisé dans la foulée de l'AG constitutive, est composé de 4 membres parmi les actionnaires : Daniel Martel (Président), Malyse Maury, Françoise Thouvenot et René Becker. Une première réunion du Conseil de Surveillance est programmée pour l'automne 2007. Le Conseil de surveillance a pour mission d'interroger la gérance de la Foncière pour rendre compte

aux actionnaires des décisions et méthodes de gestion lors de l'Assemblée générale.

Le Comité d'Engagement (CE) s'est constitué progressivement en faisant appel à des « personnes qualifiées » parmi les personnes ayant suivi ou participé aux travaux de Terre de liens. Il est composé aujourd'hui de 7 personnes :

Clément David, René Becker, Jean Lemonnier, Michel Merlet, Françoise Thouvenot (en attendant la nomination d'une autre personne de la Nef), Nicolas Bihan, et Vincent Jannot. Une personne de l'Inter-Afocg (association de

formation collective à la gestion) doit rejoindre prochainement le CE.

Ce comité a pour fonction l'évaluation des projets (avis consultatif) pour en mesurer la faisabilité et la pertinence. Sa composition reflète la nécessité de réunir différentes compétences pour l'évaluation des projets d'acquisition : compétences financières, juridiques, notariales, fiscales, agricoles, compétences réseau - environnement du projet, et, si possible, compétences philosophico-poétiques.

Le CE s'est réuni 4 fois depuis sa création, pour étudier huit projets et statuer sur cinq d'entre eux.

Les premières démarches juridico-politiques : des victoires et des opportunités

La loi de finance 2007 a exclu les sociétés à objet immobilier du bénéfice de la réduction fiscale appelée « amendement Madelin ». Cette modification de la loi retirait toute possibilité pour la Foncière de faire bénéficier à ses actionnaires de la réduction d'impôt de 25% du montant des souscriptions, sous certaines conditions¹, mesure fiscale qui constituait pourtant un argument de taille pour nous.

Un travail de lobby auprès des Sénateurs nous a permis de faire adopter dans la loi de finance 2006 rectificative un amendement qui permet à toute « entreprise solidaire » (agrément préfectoral) de continuer à bénéficier de cette mesure fiscale.

Suite à cette première victoire, nous avons déposé en Préfecture de la Drôme un dossier de demande d'agrément pour le statut d'entreprise solidaire pour la Foncière Terre de liens. Celui-ci vient d'être accordé pour une période de deux ans. La Foncière est donc en mesure de faire bénéficier à ses actionnaires de la disposition fiscale « Madelin ».

Par ailleurs, suite à la parution du décret n° 2007-326 du 8 mars 2007 relatifs aux clauses visant au respect de pratiques culturelles pouvant être incluses dans les baux ruraux (bail environnemental), nous allons déposer au Ministère de l'Environnement une demande d'agrément de protection de l'environnement, condition pour pouvoir conclure des baux environnementaux sur les terres acquises par la Foncière.

Enfin, nous avons l'intention de déposer cette année une demande de visa pour faire appel public à l'épargne

auprès de l'AMF (Autorité des Marchés Financiers). Cette procédure, qui nous permettra de communiquer pendant 6 mois au grand public et dans tous les « réseaux amis » est lourde et comporte quelques risques. Nous avons l'intention de travailler avec la structure en création « Nef Capital Ethique » pour déposer conjointement nos dossiers à l'AMF

¹ Peuvent bénéficier de la réduction d'impôt de 25% les actionnaires qui conservent leurs actions pendant au moins 5 ans et qui sont imposables sur leurs revenus.

Constitution du capital : un départ prometteur

A ce jour, la Foncière réunit 113 actionnaires physiques et 15 personnes morales pour un capital de 370 000 €. Les 2 prochaines opérations d'achat porteront ce capital à 660 000 € avant l'été et nous atteindrons vraisemblablement 1 million d'€ avant la fin de l'année.

Ces montants peuvent paraître élevés pour une jeune société du secteur de l'économie sociale et solidaire. Il est en effet très encourageant de constater la mobilisation rapide du premier noyau de citoyen(ne)s actionnaires de la Foncière. Elle confirme l'hypothèse, l'intuition fondatrice qu'il existe en France des personnes convaincues de la nécessité de financer collectivement et solidairement l'accès au foncier et au bâti en milieu rural et prêtes à y

consacrer une partie de leur épargne. Votre participation au démarrage de la Foncière est la démonstration de cette conscience collective du défi que nous relevons ensemble : préserver des terres de la spéculation immobilière et de la concentration foncière, et en garantir, sur le long terme, un usage responsable, écologique et solidaire.

Cependant, l'ambition est grande et les besoins sont immenses. Pour pouvoir agir, nous aurons besoin de maintenir un rythme élevé de collecte de fonds. Nous comptons sur chacun d'entre vous pour convaincre d'autres épargnants potentiels de nous rejoindre dans l'aventure.

Qu'avons nous fait de ce capital ? huit dossiers d'investissements ont été travaillés

Deux acquisitions sont terminées :

– **Upie** : 2,6 ha dans la Drôme - céréales bio pour un paysan boulanger.

Michel Vignat, paysan boulanger à Upie, près de Crest, utilisait déjà ces terres en tant que locataire. Le propriétaire vendant ces hectares, il lui fallait les acquérir pour maintenir son statut de paysan-boulangier (ce statut est réservé aux boulangers qui produisent eux-même une partie des céréales nécessaires pour faire leur pain). Plutôt que de s'endetter pour devenir propriétaire, Michel a préféré faire appel à la Foncière. Une collecte locale de l'épargne a permis de récolter en quelques semaines 23 000 €, largement plus que le nécessaire pour acquérir ces parcelles (12 000 €). Le 18 janvier, la Foncière procédait à sa première acquisition, et un bail rural environnemental, incluant la condition de produire en respectant les préceptes de l'agriculture biologique, a été conclu avec Michel. Dans les semaines qui viennent, la Foncière achètera 3,5 autres hectares au même propriétaire pour les louer à Michel. Ainsi, un outil de production nécessaire à la fabrication de pain bio est en passe d'être acquis et sauvegardé sur le long terme grâce à cette coopération.

– **Chalonne** : 16 ha dans l'Isère - polyculture-élevage Bio – vente directe

La ferme en polyculture-élevage de Chalonne cultive 45 ha dans le Nord de l'Isère. Dans cette zone de maïsiculture intensive, les deux familles du Gaec des Hormins ont développé une production diversifiée en agriculture biologique. Les produits sont distribués en direct, dans les magasins bio de Grenoble et Chambéry, et par l'association de producteurs « Mes voisins de panier ». Parmi les terres cultivées, une parcelle de 16 ha appartenant à la Safer a été mise en vente fin 2006. Le Gaec n'ayant pas les moyens d'acheter ces terres, pourtant indispensables au système agronomique mis en place, les paysans et Terre de liens ont organisé avec une collecte d'épargne auprès des consommateurs et des citoyens engagés localement. 34 000 € ont été réunis et la Foncière puisera dans son capital les 25 000€ manquant pour l'achat de ces 16 ha dont la vente a été prononcée en février. Cette opération permet à Francis Surnon et Joachim Ferrand, les associés du Gaec, de conserver une partie de leurs propres moyens financiers pour consolider la ferme et diversifier les productions plutôt que de tout investir dans le foncier.

Trois opérations sont en cours de finalisation :

– **Upie II** : extension de l'opération avec Michel Vignat dans la Drôme (voir ci-dessus)

– **Vachères** : *Projet d'achat de 33 ha en bio et les bâtiments agricoles et la maison d'habitation dans la Drôme*

Sjoerd Wartena, Président de l'association Terre de liens et paysan à la retraite souhaite que sa ferme rejoigne le patrimoine de la Foncière. En accord avec sa famille et le couple de paysans locataires actuellement (élevage de brebis et fabrication de fromage fermier et AB), la ferme sera apportée « en bien propre » à la Foncière. Une grande partie de la valeur du bien sera échangée contre des actions durablement apportées à la Foncière. Une autre partie est achetée par la Foncière grâce à l'apport de 40 000 € d'actionnaires locaux, et notamment des fermiers actuels, Jean-Louis et Danielle Meurot, qui en apportent les $\frac{3}{4}$, investissant ainsi leurs économies pour que la Foncière devienne le nouveau propriétaire des terres qu'ils cultivent. Cette synergie permet de sauver une petite exploitation paysanne vouée à la disparition certaine sans ce dispositif.

– **Champs Libres** : *Projet d'achat de 3 ha dans la Creuse, de serres et d'une maison d'habitation – maraîchage en biodiversité*

Le Gaec « Champs Libres » composé de trois associés, Philippe Simon, Jean-Michel Peulier et Jean-Luc Seignez, produisent en biodynamie des légumes, des céréales et des bovins viandes depuis 11 ans. L'arrivée d'Isabelle Thevenon et le départ de Philippe et Hilly Simon, qui vendent leur propriété, entraînent une réflexion sur les moyens d'acheter cette partie de l'outil de production. Le GAEC ne souhaitant pas acquérir directement ce bien envisage d'abord de créer une SCI, puis s'oriente vers une acquisition par la Foncière. Grâce à l'effort de Philippe et Hilly qui demandent un prix juste, en rapport avec l'usage agricole du bien, et non pas spéculatif, le montant à réunir n'est « que » de 125 000 €. Le montage financier comporte un apport des associés du Gaec dans la Foncière pour 30 000 €, un emprunt du Gaec de 35 000 € auprès de la Nef, une collecte d'épargne qui a déjà réuni 20 000 €, et un complément de la Foncière prélevé sur son capital non dédié.

Là aussi, cette opération permettra au Gaec d'éviter la perte d'une partie de son outil de travail et l'installation d'un ou deux couples d'agriculteurs en stage actuellement sur la ferme. Après cette première opération, le Gaec envisage le transfert progressif à la Foncière du reste de l'exploitation pour la protéger une fois pour toute de la spéculation, et garantir sa transmissibilité.

Trois opérations sont en cours d'instruction :

– **Devos-Gallo** : *Projet d'acquisition de 10 ou 12 ha dans la Somme – polyculture/élevage - agriculture paysanne.*

Il s'agit d'un projet de rachat progressif du foncier de deux fermes paysannes dans la Somme. L'enjeu est double : sortir ces deux petites fermes paysannes d'une situation financière délicate et créer une dynamique locale autour d'un projet d'agriculture biologique, de relation ville-campagne et de propriété collective avec pour base ces deux fermes.

– **Maillard** : *Projet d'acquisition de 8 ha de prairie dans les Alpes Maritimes – Elevage bovin et oeufs biologiques*
Stéphane et Valérie Maillard, agriculteurs bio dans l'arrière pays Grassois, doivent faire face à la vente par le propriétaire d'une parcelle qu'ils louent. Cette parcelle, qui représente 1/3 de la surface qu'ils utilisent, est indispensable à l'exploitation (c'est la parcelle qui fournit le foin notamment). Sensible à la pérennité de leur exploitation, les paysans ne veulent pas devenir propriétaire. A travers les 5 AMAPS qu'ils fournissent en

viande et en oeufs, une première collecte d'épargne a réuni près de 30 000 €. Les paysans sont prêts à en apporter autant dans la Foncière. Il manque le dernier 1/3 pour parvenir aux 90 000 € nécessaires à la réalisation de l'opération. En pour-parler avec la Région Provence Alpes Côte d'Azur qui souhaite intervenir, la Foncière cherche un moyen pour rassembler les contributions des uns et des autres et acquérir cette parcelle.

– **Vivre sur les Causses** . *Projet d'acquisition de 170 ha et des bâtiments (Lot) – élevage ovin-caprin avec transformation en fromages fermiers*

Une ferme d'élevage ovin-caprin de 170 ha est en danger de disparition dans les causses du Lot : le propriétaire veut vendre au prix fort, et la surenchère d'un dentiste de Bruxelles (qui propose 380 000 €!!!) risque d'empêcher le fermier actuel de transmettre son métier à des repreneurs déjà installés sur place. Avec l'association « Vivre sur les Causses », 85 000 € sont déjà réunis. Une demande de révision du prix est actuellement en cours, et récemment, une somme importante a été réservée par un particulier

sur ce projet. En attendant de connaître le prix de vente définitif, le collectif de paysans et de citoyens mobilisés sur cette action continue de collecter de l'épargne et réfléchit à un montage financier avec la Foncière. L'enjeu de cette opération est d'autant plus fort que la situation de

cette ferme est emblématique dans la lutte entre des intérêts spéculatifs très forts pour des résidences secondaires et pour la chasse et des paysans pour conserver leur outil de production.

Par ailleurs, 4 projets sont en préparation. Il est donc probable que la Foncière investisse dans une dizaine d'acquisitions collectives en 2007.

Dans tous les cas abordés jusqu'ici, on retrouve trois paramètres importants :

1. Les bénéficiaires paysans n'ont soit pas les moyens d'acquérir le bien, soit pas envie d'être les propriétaires, soit les deux. Et ils cherchent des solutions pour continuer à utiliser durablement leur outil de travail.
2. La contribution financière des acteurs locaux est majoritaire. L'argent de la Foncière provient pour les deux tiers d'épargne locale dédiée à des projets spécifiques.
3. L'orientation écologique et sociale des projets concernés est très forte.

Ces premières constatations montrent l'adéquation entre le projet de la Foncière et ce qui se passe réellement sur le terrain. Nous avons le sentiment que cet outil est pertinent tant du point de vue technique (il existe effectivement un besoin de solution juridique et d'ingénierie financière pour accéder à la terre), que du point de vue social (la mobilisation de l'épargne locale fonctionne) ou que du point de vue environnemental (les projets et les baux intègrent cette dimension).

Voilà en quelques mots les actions menées par la Foncière Terre de liens. Nous espérons que ces premières réalisations sont conformes à ce que vous en attendiez.

Les priorités de travail pour le 2ème semestre 2007 sont de cinq ordres

1. Poursuivre le travail sur les projets en cours et aborder les demandes qui nous parviennent régulièrement
2. Améliorer les outils et les procédures de collecte de l'épargne locale en aidant les groupes locaux à s'organiser et à communiquer auprès du public.
3. Formaliser, améliorer et roder les procédures d'acquisition, les outils de gestion et de communication au sein de « l'équipe Foncière ».
4. Préparer le dossier à déposer auprès de l'Autorité des marchés financiers pour l'appel public à l'épargne.
5. Acquérir progressivement la capacité à trouver des investisseurs qualifiés, personnes physiques ou morales qui peuvent investir « professionnellement » dans la Foncière hors procédure d'appel public à l'épargne.

Notre « entreprise » au sens large du terme est, vous l'avez compris, ambitieuse. La tâche est vertigineuse, mais les premiers pas de notre Foncière sont très encourageants. Ils confirment l'immense besoin d'une épargne solidaire dédiée à la préservation des terres pour des projets répondant aux aspirations d'une large majorité : des campagnes vivantes, responsables vis-à-vis de l'environnement, de notre santé, et des générations futures.

Vous avez permis la naissance de cet outil, soyez-en vivement remerciés. Il faut poursuivre, élargir le cercle des actionnaires de la Foncière, pour que cet argent « en terre » nous conduise à une moisson solidaire.

Cordialement,

Philippe, Cacciabue
Gérant de la Foncière