



Foncière Terre de Liens

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

Paris, le 14 janvier 2008

Des nouvelles de la Foncière Terre de Liens.... lettre n°2

Bonjour,

Voilà maintenant un an que nous avons créé ensemble la Foncière Terre de Liens.

Il est temps de vous apporter quelques nouvelles des évolutions de cette jeune société solidaire, et de broser les étapes importantes de la deuxième année qui s'ouvre.

Les évolutions du capital et de l'actionariat

A la création de la Foncière, en décembre 2006, nous étions 37 actionnaires fondateurs pour un capital initial de 57 200 €. Aujourd'hui, nous comptons 160 actionnaires, et le capital a atteint 700 000 €.

Cet accroissement du capital provient à la fois de l'arrivée d'un petit nombre de personnes ayant fait des apports importants dans la Foncière, et de l'implication de beaucoup d'autres personnes proches des quelques projets d'acquisition terminés ou en phase finale de réalisation.

Le principal enseignement de cette évolution est que lorsque la Foncière est capable de présenter des projets concrets, l'investissement des citoyens est plus important que lorsque la communication repose surtout sur le projet global de la Foncière.

Cet accroissement peut sembler important, notamment au regard de la force de travail encore réduite de la Foncière, et de l'impossibilité actuelle de faire appel public à l'épargne qui limite de toute façon notre marge de manœuvre.

Mais il faut garder à l'esprit que ce capital reste une petite amorce en regard des besoins immenses qui se font sentir.

Néanmoins, cette évolution est très encourageante. Elle montre qu'il y a effectivement un potentiel réel d'épargne solidaire pour l'accès à la terre.

Le premier appel public à l'épargne sera un test important pour évaluer ce potentiel.

Suite des démarches sur la reconnaissance de la Foncière

Les réductions fiscales.

Nous vous avons raconté comment, devant l'exclusion des sociétés à objet immobilier du bénéfice de la réduction des impôts sur le revenu (amendement Madelin), nous avons réussi, par un travail de lobbying auprès des sénateurs, à faire adopter un amendement qui permet à toute « entreprise solidaire » de continuer à faire bénéficier de cette mesure fiscale à ses actionnaires.

En fin d'année 2007, nous avons réussi par le même moyen à faire adopter un autre amendement permettant aux entreprises ayant l'agrément « d'entreprise solidaire »

de faire bénéficier à ses actionnaires d'une réduction sur l'impôt sur la fortune (ISF). En principe, les actions de la foncière ouvrent droit à la réduction de 75 % au titre de l'ISF du fait de l'agrément solidaire et de cet amendement, mais nous en demanderons confirmation expresse auprès des services fiscaux, ce qui fera ainsi reconnaître notre vocation sociale.

Le Label Finansol.

Nous sommes heureux et fiers de vous annoncer que l'action foncière a obtenu fin décembre 2007 le label

Finansol. C'est un gage de reconnaissance et de crédibilité pour notre jeune Foncière.

Ce label est le seul en France qui garantisse des placements d'épargne transparents et en adéquation avec des valeurs solidaires. Le label est attribué sur 3 critères :

- l'utilisation solidaire de l'épargne
- la transparence totale des informations fournies
- l'information régulière de l'épargnant sur l'utilisation des fonds dégagés par son épargne.

Nous pourrions désormais faire figurer le label dans nos documents officiels.

L'Appel Public à Epargne.

Malgré un premier travail d'écriture du « prospectus », le lourd document présentant la société et les modalités d'APE, nous n'avons pas pu déposer en 2007 la demande

de visa auprès de l'AMF (Autorité des Marchés Financiers).

Cette procédure, qui nous permettra de communiquer pendant 6 à 12 mois au grand public et dans tous les « réseaux amis » sera donc mise en place en 2008. Un cabinet d'avocat spécialisé est mandaté pour nous accompagner dans cette démarche complexe.

L'objectif de collecte pour cette première campagne APE est d'environ 3 millions d'euros. Cette somme correspond aux besoins en capital de la Foncière pendant les deux prochaines années, pour acquérir des terres et pour constituer sa réserve financière (destinée au rachat des actions sortantes).

Les projets

Depuis juin 2007, certaines opérations en projet ont abouti, d'autres sont encore inachevées, du fait du contexte de l'acquisition, suspendu à des décisions judiciaires ou impliquant des procédures particulières. De nouveaux projets ont aussi émergé, dont certains sont sur le point d'aboutir.

2 acquisitions ont été réalisées :

- **Upie II** : *Achat de 6 ha dans la Drôme - céréales bio pour un paysan boulanger.*

Début juillet 2007, une parcelle voisine de celles acquises en début d'année, a été achetée au même propriétaire, et données à bail à Michel Vignat, paysan boulanger en agriculture biologique, qui dispose désormais de 9 ha en location, dont 6 à la Foncière. Le blé issu de la culture de ces parcelles a été transformé en farine et permet la fabrication de pain au levain naturel, travaillé à la main, et cuit dans un four à bois, et vendu en direct aux adhérents d'une Amap et sur un marché.

- **Champs Libres** : *Achat de 3 ha dans la Creuse, de serres et d'une maison d'habitation - maraîchage en biodynamie*

Le Gaec « Champs Libres » produit en biodynamie des légumes, des céréales et des bovins viandes depuis 11 ans. L'arrivée d'une associée et le départ d'un autre, qui vend sa 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 s'oriente vers une acquisition par la Foncière. Le montage financier comporte un apport des associés du Gaec dans la Foncière, un emprunt du Gaec auprès de la Nef, une collecte d'épargne locale et un complément de la Foncière prélevé sur son capital non dédié.

Cette opération permet au Gaec d'éviter la perte d'une partie de son outil de travail et l'installation d'un couple d'agriculteurs.

5 opérations sont en cours de finalisation (1er semestre 2008):

- **Vachères** : *Apport d'une ferme en Bio dans le Diois, avec maison, bâtiments agricoles et 33ha - élevage ovin lait et fromage.*

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. La collecte locale a permis de réunir 40 000 €, dont une

partie importante apportée par les fermiers actuels, Jean-Louis et Danielle Meurot, investissant ainsi leurs économies pour que la Foncière devienne le nouveau propriétaire des terres qu'ils cultivent et réalisent quelques travaux de remise en état sur la maison d'habitation. Cette synergie permet de sauver une petite exploitation paysanne vouée à la disparition certaine sans ce dispositif.

L'apport interviendra après l'accord de l'Assemblée générale extraordinaire de la Foncière, en mars 2008.

- **Passenans** : *Achat de 0,9 ha de vignes dans le Jura – vin biodynamique.*

Céline Jannet est installée sur 60 ares de vigne entre Lons le saunier et Poligny. Elle démarre progressivement son activité, en biodynamie. Elle sollicite la Foncière pour acquérir une parcelle de 94 ares qui lui permettra de développer son activité. Cette parcelle a été abîmée par des années de culture intensive, un gros travail est à réaliser pour lui redonner vie. Céline compte s'y employer. Le montant de l'acquisition (15 000 €) a été réuni par Céline et son entourage proche.

- **St Dizier** : *Achat d'une ferme de 90 ha en montagne (Diois, Drôme), avec maison et bâtiments à rénover – brebis viande et brasserie artisanale.*

Dans cette petite commune à 1100 m d'altitude, plusieurs jeunes familles sont installées comme agriculteurs grâce à la volonté du conseil municipal de maintenir les fermes en activité. Ingrid Louis et Fabien Stable sont éleveurs herbassiers (sans terre, ils font pâturer leur troupeau au gré de la bonne volonté des propriétaires) dans le secteur et cherchent depuis plusieurs années un lieu pour s'installer avec leur troupeau de brebis. La ferme de St Dizier était idéale pour eux, mais ils ne pouvaient en supporter le coût de l'acquisition. La candidature conjointe avec Terre de liens en réponse à l'appel à candidature de la Safer a été retenue et les démarches sont en cours pour la finalisation de la vente. Les délais étaient très courts, la collecte locale ne fait que commencer ; heureusement la Nef a accordé un prêt relais qui a permis à la Foncière de se porter candidate avant d'avoir réuni la

somme nécessaire à l'acquisition (160 000 €). D'ici le printemps, Ingrid et Fabien entameront les travaux pour rendre la maison habitable et aménager une brasserie et une bergerie, et démarrer leur projet de ferme brassicole.

- **Galinagues** : *Achat de 6ha de Landes, prairies et terres sur le petit plateau de Sault (Aude) – vigne, verger et légumes.*

Galinagues est un petit village dans le sud de l'Aude, au pied des Pyrénées. Une ferme d'élevage-maraîchage bio, a été pilotée jusqu'en 2006 par Jeannine Garrigaud et Jean-Marc Albisetti. Après une série de tentatives de reprises qui ont échoué, Emmanuel Favier s'apprête à y développer une activité de ferme-auberge et de gîtes. Il sollicite la Foncière pour acheter 6 ha proches de la ferme appartenant à un agriculteur voisin, pour y produire une partie de sa matière première pour l'activité de restauration. Son projet est d'y planter une vigne (raisin de table, vin si possible), des fruitiers (pommiers rustiques et autochtones) et d'y cultiver quelques légumes, essentiellement des patates.

Emmanuel compte sur cette parcelle pour créer du lien entre les hôtes et le territoire. Ce qui compte aussi est de réhabiliter cette terre abandonnée et lui redonner une valeur agronomique, économique et sociale.

- **Vivre sur les Causses** . *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. Ni les fermiers en place ni le jeune couple qui s'installe avec eux n'ont les moyens d'acheter la ferme. Depuis 5 ans, voisins, citoyens et militants s'organisent pour collecter des fonds dans une lutte emblématique contre la spéculation liée à la chasse et aux résidences secondaires . Aujourd'hui, la somme est réunie grâce à un complément important de la Foncière, mais le propriétaire exige un peu plus et la procédure est encore bloquée.

5 opérations sont en cours d'instruction (2ème semestre 2008 – début 2009) :

- **Mont Saint Martin** : *Projet d'acquisition d'une maison et d'un terrain pour installer le siège d'un projet caprin aux portes de Grenoble et du Massif de Chartreuse (Isère).*

A Mont St Martin, village à flanc de montagne en bordure du Parc de Chartreuse, à quelques kilomètres de Grenoble seulement, Sylvain Bernard, jeune candidat à

l'installation après une reconversion professionnelle, a localisé une maison et un terrain pour établir son exploitation. Les productions envisagées sont l'élevage de chèvre, transformation du lait en fromages, et troupeau d'entretien en fonction du foncier disponible. Le prix de l'acquisition est élevé (220 000 €), mais Sylvain est

soutenu par les acteurs locaux qui mettent tout en œuvre pour réunir la somme.

– **Le Jardin des Vertueux** : *Projet d'achat de 2,25ha dans les hortillonnages d'Amiens.*

Pascal est paysagiste. Voilà deux ans qu'il travaille en lien avec Amiens Métropole et la ville d'Amiens, pour monter un projet sur une parcelle de 2,25ha dans les hortillonnages qui est en friche depuis une dizaine d'années. Son projet est de faire de cette parcelle un lieu d'accueil valorisant les hortillonnages, de démonstration de techniques maraîchères traditionnelles (bio) et de sensibilisation à l'environnement.

Les terres seraient remises en état et entretenues par une association (les arts verts) qui réalisent des chantiers d'insertion. Le lieu serait ouvert à un public large (touristes de passage, écoles, locaux, etc.). A terme le lieu pourrait aussi être un point de vente des produits maraîchers des hortillonnages.

Pascal mobilise actuellement les réseaux locaux pour réunir la somme correspondante, plutôt élevée du fait de sa localisation en centre-ville.

– **Meylan** : *1,5 ha de terre maraîchère en bordure d'Isère*

Deux parcelles sont en vente aux portes de Grenoble. Le groupe local relais de Terre de liens dans le Grésivaudan souhaite que la Foncière l'acquière pour installer un maraîcher bio qui alimentera les Amap de la région. La Safer doit décider prochainement de l'attribution de ces terrains.

– **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 très 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. Des procédures judiciaires en cours et des difficultés humaines concernant les acteurs locaux ralentissent l'évolution de ce projet.

– **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 (1/3 de la ferme) est indispensable à l'exploitation. Sensible à la transmissibilité 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 € de promesse d'apport. 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 et la commune qui souhaite intervenir, la Foncière cherche un moyen pour rassembler les contributions des uns et des autres et acquérir cette parcelle.

Une dizaine d'autres projets sont à l'étude sans que l'on connaisse encore leur chance d'aboutir.

La vie des lieux, le suivi des premières acquisitions

Les premières acquisitions entraînent le démarrage de nouvelles missions de la Foncière.

– **La gestion patrimoniale** :

Acquérir est une chose, assurer le suivi et l'entretien des biens en est une autre. L'un des métiers de la Foncière, la gestion de son patrimoine immobilier, commence avec les premières acquisitions, notamment de bâti. Nous mettons donc en place une stratégie et des outils de gestion à long terme des biens acquis ensemble.

– **L'animation et le suivi des projet** :

A Upie en octobre, et à Chalonne en décembre, des rencontres ont été organisées pour permettre aux

personnes ayant participé au financement de l'acquisition de faire plus ample connaissance avec les projets sur place. Ce fut l'occasion de discuter de biodiversité et de pratiques culturelles, et d'envisager le suivi à mettre en place sur ces biens propriété de la Foncière. Des idées ont été émises pour élargir le réseau des personnes sensibilisées à l'importance d'une gestion responsable de la terre. Ces rencontres ont connu un succès certain, et nous avons donné rendez-vous aux participants en 2008 pour un nouveau point d'étape.

Les perspectives pour 2008

2008 sera une année très importante pour notre Foncière. Plusieurs défis seront à relever :

1. Le lancement de l'Appel public à l'épargne

Nous l'avons dit, cette procédure est un pari sur l'existence d'une mobilisation d'épargne solidaire importante dépassant les réseaux des citoyens militants déjà convaincus. Tant que nous n'aurons pas fait ce test capital pour la Foncière, nous n'aurons pas vérifié l'hypothèse centrale de l'aventure Terre de Liens : « les citoyens sont prêts à porter collectivement la propriété d'une partie des terres pour les protéger de la spéculation et leur garantir un usage écologique et solidaire ». L'effort mis dans cette APE en 2008 sera très important, tant dans l'obtention du visa de l'AMF que dans la communication auprès du public et dans la gestion, avec la Nef, de l'arrivée de nouveaux actionnaires en grand nombre, nous l'espérons.

2. L'organisation et la tenue de la première AG

Prévue pour le 18 mars à Paris, ce premier rendez-vous entre les actionnaires de la Foncière est pour nous un moment très important. Il comportera une AG ordinaire classique pour le vote des différents rapports et des comptes, et une AG extraordinaire pour approuver un apport en nature (opération « Vachères »). Ce sera aussi et surtout l'occasion de mieux nous connaître et de débattre ensemble des orientations de la Foncière. Vous recevrez courant février la convocation et l'ensemble des documents nécessaires aux votes.

3. L'élaboration d'outils et d'une stratégie de communication

L'association Terre de Liens, associé-gérant de la Foncière, entreprend un lourd travail de refonte de ses outils de communication : logo, charte graphique, site Internet.... La Foncière Terre de Liens va donc décliner ce travail pour se doter d'une identité visuelle et d'outils de communication propres, en partenariat étroit avec les outils et la stratégie de communication de la Nef, l'autre dirigeant de la Foncière. A ce sujet, il est très important de signaler que la Nef a décidé d'intégrer le « placement

Foncière » dans sa palette de produits financiers (sous réserve du visa AMF). Ceci nous apportera, lors de l'APE notamment, une aide précieuse dans la notoriété et la crédibilité de la Foncière.

4. La recherche d'actionnaires « institutionnels »

L'année 2008 sera aussi l'année de la recherche de partenariats institutionnels. Nous avons besoin que des fondations, des entreprises et d'autres institutions financières partageant réellement nos buts et nos valeurs nous apportent du capital sur le long terme pour asseoir la stabilité financière de l'outil. Cette démarche doit nous apporter cette solidité sans dénaturer le projet « social », c'est à dire sans perdre la dimension essentiellement citoyenne de l'épargne que nous souhaitons mobiliser. L'absence ou la très faible rentabilité du placement dans la Foncière Terre de Liens est un frein mais nous protège aussi de beaucoup de dérives potentielles...

5. L'accroissement des activités

Vous l'avez lu, l'année 2008 verra la réalisation de 8 ou 10 opérations d'acquisition, chacune entraînant le début d'une relation de gestion et d'animation des lieux et des activités. Pour mener à bien l'instruction des dossiers, la recherche d'épargne et la gestion du patrimoine, toute l'équipe des salariés de Terre de Liens et une partie de ceux de la Nef seront mobilisés sur une partie de leur temps de travail. Mais, pour compléter cette force, il convient cette année d'amorcer la création d'un réseau de bénévoles qui, à l'instar de ce qui se passe dans le mouvement « Habitat et Humanisme », apportent leurs compétences, leurs expertises et leur temps dans les domaines aussi variés que l'évaluation de projet, les montages financiers, la communication lors des salons et des foires, l'entretiens des bâtiments, l'expertise juridiques ou fiscales...

Ceci est donc un appel à bonne volonté ! Si vous avez une compétence dans un de ces domaines, contactez-nous (04 75 59 69 35).

Voilà donc une année chargée qui s'ouvre. Nous aurons besoin de chacun de vous, pour répondre à la campagne d'Appel public à l'épargne et pour la relayer auprès de vos proches, bien sûr, mais aussi pour apporter, lors de l'AG notamment, votre appui, vos idées, vos suggestions dans la conduite de notre Foncière.

Nous comptons sur vous.

Cordialement,

Philippe, Cacciabue, Gérant de la Foncière