



FONCIERE TERRE DE LIENS

Société en Commandite par Actions à capital variable
Siège social : 25 Quai André Reynier 26400 CREST
RCS ROMANS 493 396 816

PROSPECTUS DE CROISSANCE DE L'UNION

(Le Prospectus a été établi pour faire partie d'un prospectus simplifié conformément à l'article 15 du Règlement (UE) 2017/1129 relatif au « Prospectus de croissance de l'Union » et dont le contenu a été établi conformément aux termes des Annexes 23 (Résumé) 24 (Document d'enregistrement) et 26 (Note relative aux valeurs mobilières) du Règlement Délégué (UE) 2019/980 relatif notamment à la forme et au contenu du prospectus)

Mise à disposition du prospectus (ci-après le « **Prospectus** ») à l'occasion de l'émission d'actions nouvelles, par offre au public, à souscrire en numéraire, dans le cadre d'une augmentation de capital d'un montant brut maximal de **22 999 935 euros**, par émission de **219 047 actions** nominatives nouvelles, au prix unitaire de **105 euros par action**, dont une prime d'émission de **5 euros**.

Le capital de la Société étant variable, le montant du capital souscrit pendant la période de souscription **du 17/06/2023 au 31/03/2025** pour la présente offre au public de valeurs mobilières pourra être inférieur au montant de l'émission prévu. Le capital social ne devra pas dépasser la limite du capital autorisé soit 500.000.000 euros.



Le Prospectus a été approuvé par l'AMF, en sa qualité d'autorité compétente au titre du règlement (UE) 2017/1129. L'AMF approuve ce Prospectus après avoir vérifié que les informations figurant dans le prospectus sont complètes, cohérentes et compréhensibles au sens du règlement (UE) 2017/1129.

Cette approbation ne doit pas être considérée comme un avis favorable sur l'émetteur et sur la qualité des titres financiers faisant l'objet du Prospectus. Les investisseurs sont invités à procéder à leur propre évaluation quant à l'opportunité d'investir dans les valeurs mobilières concernées.

Le Prospectus a été approuvé le 17 juin 2024 et est valide jusqu'au 31 mars 2025 et devra, pendant cette période et dans les conditions de l'article 23 du règlement (UE) 2017/1129, être complété par un supplément au Prospectus en cas de faits nouveaux significatifs ou d'erreurs ou inexactitudes substantielles. Le Prospectus porte le numéro d'approbation suivant : **24-225**

Le Prospectus a été établi pour faire partie d'un prospectus simplifié conformément à l'article 15 du règlement (UE) 2017/1129.

Le présent prospectus est un document unique, (ci-après le « Prospectus »).

Le présent Prospectus est disponible sans frais auprès du site de l'entreprise www.terredeliens.org et du site de l'AMF www.amf-france.org, ainsi qu'au **siège social** de la Société.

TABLE DES MATIERES

Résumé du Prospectus.....	5
I- Première partie : Informations relatives à l'Emetteur (Document d'enregistrement conforme à l'annexe 24 du Règlement Délégué UE 2019/980).....	13
1. Personnes responsables	13
1.1. Nom et fonctions du responsable du Prospectus.....	13
1.2. Attestation du responsable.....	13
1.3. Déclarations ou rapports d'experts.....	13
1.4. Informations provenant de tiers.....	22
1.5. Déclaration relative au Prospectus.....	22
2. Stratégie, résultats et environnement économique	23
2.1. Informations concernant la Société.....	23
2.2. Aperçu des activités.....	24
2.3. Structure organisationnelle.....	27
2.4. Investissements.....	28
2.5. Examen du résultat et de la situation financière.....	31
2.6. Informations sur les tendances.....	41
2.7. Prévisions ou estimations du bénéfice.....	44
3. Facteurs de risque	44
3.1. Risques liés à l'activité dans le domaine du foncier agricole.....	45
3.2. Risques fiscaux : risque pour l'investisseur lié à la perte ou à l'absence d'avantage fiscal.....	48
3.3. Risques liés à son activité dans le secteur de l'économie sociale et solidaire.....	51
3.4. Risques liés au contrôle de la gestion de la trésorerie et des comptes bancaires.....	53
3.5. Risques juridiques et réglementaires : risques liés au statut de société en commandite par actions et aux retraits des actionnaires.....	54
3.6. Risque lié à la crise énergétique.....	57
4. Gouvernance d'entreprise	58
4.1. Organes d'administration, de direction, et de surveillance et de direction générales.....	58
4.2. Rémunération et avantages.....	67
4.3. Participations et stock-options.....	68
5. Informations financières et indicateurs clés de performance	68
5.1. Informations financières historiques.....	68
5.2. Informations financières intermédiaires et autres.....	70
5.3. Audit des informations financières annuelles.....	70
5.4. Indicateurs clés de performance.....	76
5.5. Changement significatif dans la situation de l'émetteur.....	76
5.6. Politique en matière de dividendes.....	76
5.7. Informations financières pro forma.....	76
6. Informations relatives aux actionnaires et aux détenteurs des valeurs mobilières	76
6.1. Principaux actionnaires.....	76
6.2. Procédures judiciaires et d'arbitrage.....	79
6.3. Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance et de la direction générale.....	80
6.4. Transactions avec des parties liées.....	80

6.5.	Capital social.....	81
6.6.	Acte constitutif et statuts.....	82
6.7.	Contrats importants	83
7.	Documents disponibles	83
II- Deuxième Partie : Informations relatives à l'opération (conformément à l'annexe 26 du Règlement Délégué (UE) 2019/980).....		
1.	Objet, personnes responsables, informations provenant de tiers, rapports d'experts et approbation de l'autorité compétente	84
1.1.	Responsable du Prospectus.....	84
1.2.	Attestation du responsable du Prospectus	84
1.3.	Déclarations ou rapports d'experts	84
1.4.	Informations provenant de tiers	84
1.5.	Cf. Partie 1 du présent Prospectus § 1.5. Déclaration relative au Prospectus	84
1.6.	Intérêt des personnes physiques et morales participant à l'émission	84
1.7.	Raisons de l'offre, utilisation du produit et dépenses liées à l'offre	84
1.8.	Informations supplémentaires.....	85
2.	Déclaration sur le fonds de roulement net et déclaration sur le niveau des capitaux propres et de l'endettement	86
2.1.	Déclaration sur le fonds de roulement net.....	86
2.2.	Capitaux propres et endettement.....	86
3.	Facteurs de risques	86
3.1.	Risques liés à l'évolution de la valeur de l'action et à la perte potentielle en capital pour le souscripteur.....	86
3.2.	Risques lors du retrait de l'investisseur de la Société	87
3.3.	Risque de dilution de l'actionnaire.....	89
4.	Conditions relatives aux valeurs mobilières	90
4.1.	Informations sur les valeurs mobilières devant être offertes	90
5.	Modalités de l'offre	103
5.1.	Modalités et conditions de l'offre de valeurs mobilières au public.....	103
5.2.	Plan de distribution et allocations de valeurs mobilières	105
5.3.	Notification aux souscripteurs.....	106
5.4.	Etablissement du prix	106
5.5.	Placement et prise ferme	107
5.6.	Admission à la négociation et modalités de négociation.....	107
5.7.	Détenteurs de valeurs mobilières souhaitant les vendre.....	107
5.8.	Dilution	108

REMARQUES GENERALES

Dans le Prospectus, sauf indication contraire, les termes « Société » ou « Foncière Terre de Liens » ou « Foncière » ou « Terre de Liens » ont la même signification.

Le Document d'enregistrement, établi selon l'annexe 24 du règlement délégué (UE) N°2017/1129 applicable aux entreprises de croissance de l'Union, décrit la Société telle qu'elle existe à la date d'approbation de ce Prospectus.

Informations prospectives

Le Prospectus contient des indications sur les perspectives et la stratégie de développement de la Société. Ces indications sont parfois identifiées par l'utilisation du futur, du conditionnel ou de termes à caractère prospectif tels que « considérer », « envisager », « penser », « avoir pour objectif », « s'attendre à », « entendre », « devoir », « ambitionner », « estimer », « croire », « souhaiter », « pouvoir », ou, le cas échéant, la forme négative de ces mêmes termes, ou, encore, toute autre variante ou expression similaire. L'attention du lecteur est attirée sur le fait que ces objectifs et ces axes de développement dépendent de circonstances ou de faits dont la survenance ou la réalisation est incertaine. Ces informations ne sont pas des données historiques et ne doivent pas être interprétés comme des garanties que les faits et données énoncés se produiront, que les hypothèses seront vérifiées ou que les objectifs seront atteints. Ces informations sont fondées sur des données, des hypothèses et des estimations considérées comme raisonnables par la Société. Elles sont susceptibles d'évoluer ou d'être modifiées en raison des incertitudes liées notamment à l'environnement technologique, économique, financier, concurrentiel et réglementaire. Ces informations sont mentionnées dans différents paragraphes du Prospectus et contiennent des données relatives aux intentions, aux estimations et aux objectifs de la Foncière Terre de Liens concernant, notamment les marchés, les produits, la stratégie, le déploiement commercial, la croissance, les résultats, la situation financière et la trésorerie de la Société. Les informations prospectives mentionnées dans le Prospectus sont données uniquement à la date d'approbation du Prospectus.

Sauf obligation légale ou réglementaire qui s'appliquerait (notamment le règlement (UE) n° 596/2014 du Parlement Européen et du Conseil du 16 avril 2014 sur les abus de marché), la Société ne prend aucun engagement de publier des mises à jour des informations prospectives contenues dans le Prospectus afin de refléter tout changement affectant ses objectifs ou les événements, conditions ou circonstances sur lesquels sont fondées les informations prospectives contenues dans le Prospectus.

La Société opère dans un environnement particulier, à savoir celui de l'économie sociale et solidaire, sujet à de permanentes évolutions. Elle peut donc ne pas être en mesure d'anticiper tous les risques, incertitudes ou autres facteurs susceptibles d'affecter son activité, leur impact potentiel sur son activité ou encore dans quelle mesure la matérialisation d'un risque ou d'une combinaison de risques pourrait avoir des résultats significativement différents de ceux mentionnés dans toute information prospective, étant rappelé qu'aucune de ces informations prospectives ne constitue une garantie de résultats réels.

Informations sur le marché et la concurrence

Le Prospectus contient, notamment en section 2.2 « Aperçu des activités » du Document d'enregistrement, des informations relatives à l'activité menée par la Société et à sa position concurrentielle. Certaines informations contenues dans le Prospectus sont des informations publiquement disponibles que la Société considère comme fiables mais qui n'ont pas été vérifiées par un expert indépendant. La Société ne peut garantir qu'un tiers utilisant des méthodes différentes pour réunir, analyser ou calculer des données sur les segments d'activités obtiendrait les mêmes résultats. Les informations contenues dans le Prospectus sont conformes à la réalité. Néanmoins, compte tenu du secteur dans lequel la Société intervient (secteur de l'économie sociale et solidaire) qui s'avère particulièrement actif, il est possible que ces informations s'avèrent erronées ou ne soient plus à jour au moment de la prise de connaissance du Prospectus par les investisseurs. L'activité de la Société pourrait en conséquence évoluer de manière différente de celle décrite dans le Prospectus. La Société ne prend aucun engagement de publier des mises à jour de ces informations, excepté dans le cadre de toute obligation législative ou réglementaire qui lui serait applicable, et notamment le règlement (UE) n° 596/2014 du Parlement Européen et du Conseil du 16 avril 2014 sur les abus de marché.

Facteurs de risques

Les investisseurs sont invités à prendre attentivement en considération les facteurs de risques décrits au chapitre 3 « Facteurs de risques » de la présente Note d'Opération et au chapitre 3 du Document d'enregistrement avant de prendre leur décision d'investissement. La réalisation de tout ou partie de ces risques est susceptible d'avoir un effet négatif sur les activités, la situation, les résultats financiers de la Société ou la réalisation de ses objectifs. Par ailleurs, d'autres risques non encore actuellement identifiés ou considérés comme significatifs par la Société pourraient avoir le même effet négatif et les investisseurs pourraient perdre tout ou partie de leur investissement.

Arrondis

Certaines données chiffrées (y compris les données exprimées en milliers ou en millions) et pourcentages présentés dans le Prospectus ont fait l'objet d'arrondis. Le cas échéant, les totaux présentés dans le Prospectus peuvent légèrement différer de ceux qui auraient été obtenus en additionnant les valeurs exactes (non arrondies) de ces données chiffrées.

Liste des Annexes

Le présent Prospectus fait référence aux annexes suivantes publiées sur le site de la Société et disponibles à travers les liens suivants :

- Annexe A** : [Charte Terre de Liens](#) et [statuts](#) (dernière mise à jour par l'Assemblée Générale du 24/05/2024)
- Annexe B1** : [Modèle de bail rural](#) avec clauses environnementales
- Annexe B2** : Modèle de [bail emphytéotique](#)
- Annexe C** : Comptes annuels certifiés de [l'exercice clos le 31/12/2023](#) et leurs annexes
- Annexe C1** : Comptes annuels certifiés de [l'exercice clos le 31/12/2022](#) et leurs annexes
- Annexe D** : [Rapport de gestion](#) de l'exercice clos le 31/12/2023 et [Rapports du Conseil de surveillance](#) à l'Assemblée Générale devant statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2023 (rapport sur la clôture 2023 et [rapport sur le gouvernement d'entreprise](#))
- Annexe E** : Rapports [général](#) et [spécial](#) du Commissaire aux comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2023
- Annexe F** : Procès-verbal de la [gérance du 13/04/2023](#) confirmant la valeur de l'action à 105 euros jusqu'au 31 mars 2024 et [Procès-verbal de la gérance du 24/04/2024](#) décidant de la valeur de l'action à 105 € pour la période de souscription de la présente offre au public
[Expertises](#) du Cabinet Bonfort en date du 15/04/2024
- Annexe F1** : [Procès-Verbal de la gérance du 24/05/2024](#) lançant l'OPTF avec une valeur de l'action à 105 euros, prime d'émission incluse
- Annexe G** : [Convention SIEG](#) et [avenant](#) signés

Il est précisé, conformément à l'article 10 du Règlement délégué 2019/979, que les informations figurant sur les sites internet mentionnés par les liens hypertextes ci-avant listés et repris au présent Prospectus ne font pas partie du Prospectus. A ce titre, ces informations n'ont été ni examinées ni approuvées par l'AMF.

Par ailleurs, les Annexes listées ci-avant ne constituent pas des informations incorporées par référence au présent Prospectus au sens de l'article 19 du Règlement européen (UE) 2017/1129.

RESUME DU PROSPECTUS

Section 1 – Introduction

1.1	Identification des valeurs mobilières offertes
	Actions ordinaires (code ISIN : FR0014003SF9)
1.2	Identification de l'émetteur
	Foncière Terre de Liens, sise 25 Quai André Reynier 26400 CREST, 493 396 816 RCS Romans Numéro LEI : 969500AAMTWFD41TXU68
1.3	Identité et coordonnées de l'autorité compétente qui a approuvé le Prospectus
	Autorité des marchés financiers (l' « AMF »), 17 place de la Bourse, 75002 Paris, France
1.4	Date d'approbation du Prospectus : L'AMF a approuvé le Prospectus en date du 17/06/2024.
1.5	Avertissements
	<ul style="list-style-type: none"> Ce résumé doit être lu comme une introduction au Prospectus de croissance de l'Union et toute décision d'investir dans les valeurs mobilières concernées doit être fondée sur un examen par l'investisseur du Prospectus de croissance de l'Union dans son ensemble ; L'investisseur peut perdre tout ou partie du capital investi ; Lorsqu'une action concernant l'information contenue dans le Prospectus de croissance de l'Union est intentée devant un tribunal, l'investisseur plaignant est susceptible, en vertu du droit national des États membres, de devoir supporter les frais de traduction du Prospectus de croissance de l'Union avant le début de la procédure judiciaire ; Une responsabilité civile n'incombe qu'aux personnes qui ont présenté le résumé, y compris sa traduction, mais seulement si, lorsqu'il est lu en combinaison avec les autres parties du Prospectus de croissance de l'Union, le contenu du résumé est trompeur, inexact ou incohérent ou ne fournit pas les informations clés permettant d'aider les investisseurs lorsqu'ils envisagent d'investir dans ces valeurs mobilières.

Section 2 – Informations clés sur l'émetteur

2.1	Qui est l'émetteur des valeurs mobilières ?																								
2.1.1	<ul style="list-style-type: none"> Dénomination sociale : Foncière Terre de liens Numéro RCS : 493 396 816 RCS Roman - Numéro LEI : 969500AAMTWFD41TXU68 Forme juridique : Société en commandite par actions à capital variable Droit applicable et Pays d'origine : Droit français - France <p>Principales activités de la Société : La Société a pour activité l'acquisition de terres agricoles et/ou de fermes en vue de leur location par bail rural environnemental à de jeunes agriculteurs en recherche d'installation ou à des agriculteurs recherchant à pérenniser leur production agricole, biologique et locale. A ce titre, elle répond à un principe général de recherche d'utilité sociale. Elle vise à contribuer au développement durable, au maintien et au renforcement de la cohésion territoriale et de l'éducation à la citoyenneté à travers :</p> <ul style="list-style-type: none"> la création d'activités génératrices de lien social sur le territoire, la possibilité pour les citoyens, individuellement ou collectivement, d'exercer leur responsabilité sur l'usage qui est fait de leur territoire, notamment concernant les questions agricoles et alimentaires, la préservation des terres agricoles via un usage responsable au niveau environnemental et social, la contribution au développement d'une agriculture agro-écologique (biologique, biodynamique), nourricière et paysanne (à taille humaine), notamment à travers la mise à disposition de terres et/ou de fermes aux moyens de baux ruraux environnementaux à destination d'exploitations agricoles de petites ou moyennes tailles, l'accès à un logement décent. <p>Actionnariat de la Société (hors associé commandité) : Au 31/05/2024, le capital social est de 157 645 400 euros réparti entre 21 470 actionnaires (73 actions par actionnaire en moyenne) dont 384 personnes morales (2 %) et 21 086 personnes physiques (98 %). Les 5 actionnaires principaux détiennent chacun moins de 10% du capital et des droits de vote de la Société et ne sont eux-mêmes liés par aucun lien de dépendance les uns aux autres.</p> <p style="text-align: center;">Tableau détaillant la détention des 5 actionnaires principaux et autres à la date du Prospectus</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin: 10px 0;"> <thead> <tr style="background-color: #002060; color: white;"> <th>Actionnaires</th> <th>% détention et droits de vote</th> <th>Nb d'actions et de vote</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>FCP MIROVA SOLIDAIRE</td> <td style="text-align: right;">6,5 %</td> <td style="text-align: right;">102 367</td> </tr> <tr> <td>CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS*</td> <td style="text-align: right;">3,7 %</td> <td style="text-align: right;">58 048</td> </tr> <tr> <td>FCP BNP SOCIAL BUSINESS IMPACT FRANCE</td> <td style="text-align: right;">2,2 %</td> <td style="text-align: right;">33 980</td> </tr> <tr> <td>FPS MAIF IMPACT SOLIDAIRE</td> <td style="text-align: right;">2,1 %</td> <td style="text-align: right;">33 426</td> </tr> <tr> <td>Foncière DERIM</td> <td style="text-align: right;">1,2 %</td> <td style="text-align: right;">19 000</td> </tr> <tr> <td>Autres actionnaires (moins de 1% chacun)</td> <td style="text-align: right;">84,3 %</td> <td style="text-align: right;">1 329 633</td> </tr> <tr style="font-weight: bold;"> <td>Totaux</td> <td style="text-align: right;">100 %</td> <td style="text-align: right;">1 576 454</td> </tr> </tbody> </table> <p><i>*La CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS (CDC) est membre du conseil de surveillance.</i></p> <p>La Société est gérée et administrée par la Sarl Terre de Liens Gestion (RCS ROMANS 492 897 541), également seule associée commanditée qui est contrôlée conjointement par la société financière coopérative de la Nef et par l'Association Terre de Liens, à hauteur de 45% chacune et par Monsieur Luc Moineville (10%).</p>	Actionnaires	% détention et droits de vote	Nb d'actions et de vote	FCP MIROVA SOLIDAIRE	6,5 %	102 367	CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS*	3,7 %	58 048	FCP BNP SOCIAL BUSINESS IMPACT FRANCE	2,2 %	33 980	FPS MAIF IMPACT SOLIDAIRE	2,1 %	33 426	Foncière DERIM	1,2 %	19 000	Autres actionnaires (moins de 1% chacun)	84,3 %	1 329 633	Totaux	100 %	1 576 454
Actionnaires	% détention et droits de vote	Nb d'actions et de vote																							
FCP MIROVA SOLIDAIRE	6,5 %	102 367																							
CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS*	3,7 %	58 048																							
FCP BNP SOCIAL BUSINESS IMPACT FRANCE	2,2 %	33 980																							
FPS MAIF IMPACT SOLIDAIRE	2,1 %	33 426																							
Foncière DERIM	1,2 %	19 000																							
Autres actionnaires (moins de 1% chacun)	84,3 %	1 329 633																							
Totaux	100 %	1 576 454																							
2.2	Quelles sont les informations financières clés concernant l'émetteur ?																								
2.2.1	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr style="background-color: #002060; color: white;"> <th style="width: 70%;">DONNEES BILANTIELLES (en euros)</th> <th style="width: 15%;">31/12/2023</th> <th style="width: 15%;">31/12/2022</th> </tr> </thead> <tbody> <tr style="font-weight: bold;"> <td>TOTAL DE L'ACTIF</td> <td style="text-align: right;">164 154 123</td> <td style="text-align: right;">143 173 661</td> </tr> <tr> <td>TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISE</td> <td style="text-align: right;">99 285 531</td> <td style="text-align: right;">86 823 284</td> </tr> <tr> <td>Dont immobilisations incorporelles</td> <td style="text-align: right;">98 157</td> <td style="text-align: right;">69 428</td> </tr> <tr style="font-weight: bold;"> <td>TOTAL DE L'ACTIF CIRCULANT</td> <td style="text-align: right;">64 868 591</td> <td style="text-align: right;">56 350 377</td> </tr> <tr> <td>Dont créances</td> <td style="text-align: right;">2 412 780</td> <td style="text-align: right;">1 703 311</td> </tr> </tbody> </table>	DONNEES BILANTIELLES (en euros)	31/12/2023	31/12/2022	TOTAL DE L'ACTIF	164 154 123	143 173 661	TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISE	99 285 531	86 823 284	Dont immobilisations incorporelles	98 157	69 428	TOTAL DE L'ACTIF CIRCULANT	64 868 591	56 350 377	Dont créances	2 412 780	1 703 311						
DONNEES BILANTIELLES (en euros)	31/12/2023	31/12/2022																							
TOTAL DE L'ACTIF	164 154 123	143 173 661																							
TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISE	99 285 531	86 823 284																							
Dont immobilisations incorporelles	98 157	69 428																							
TOTAL DE L'ACTIF CIRCULANT	64 868 591	56 350 377																							
Dont créances	2 412 780	1 703 311																							

Dont valeurs mobilières de placement	31 572 315	28 574 918
Dont disponibilités	29 973 377	25 261 612
TOTAL DU PASSIF	164 154 123	143 173 661
TOTAL CAPITAUX PROPRES	160 676 811	140 429 501
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	46 910	41 698
AUTRE FONDS PROPRES	260 000	260 000
DETTES	3 170 401	2 442 462
<i>Dont dettes financières aux actionnaires retrayants¹</i>	2 092 363	1 720 546
Dette financière nette (dette à court et long terme moins trésorerie nette)	-58 375 071	-51 393 846
COMPTES DE RESULTAT (en euros)	31/12/2023	31/12/2022
Chiffres d'affaires (total des recettes)	2 336 579	1 842 312
Produits d'exploitation	2 678 584	2 274 373
Résultat d'exploitation	-1 201 398	-791 148
Résultat financier	1 323 845	729 211
Résultat courant avant impôt	122 447	-61 938
Résultat net	386 185	-15 314
Croissance des recettes d'une année sur l'autre	27%	13 %
Résultat net par action	0,25	-0,01
Nombre d'actions	1 546 840	1 359 086
TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE (en euros)	2023	2022
TRESORERIE AU 01/01	53 839 308	46 089 247
Flux de trésorerie issus de l'activité	393 591	819 421
Flux de trésorerie issus du financement	20 252 739	18 463 105
Flux de trésorerie issus des opérations d'investissement ²	-12 937 167	-11 535 465
TRESORERIE NETTE AU 31/12	61 545 472	53 836 308

Les comptes des exercices 2022 et 2023 ont été certifiés sans réserve par le Commissaire aux comptes. Le montant de trésorerie (qui ressort à 61 545 472 € au 31/12/2023) conservée par la Société s'explique par la réserve de liquidité que la Société doit détenir (25% du capital social selon les statuts) et par les engagements d'investissements dans les fermes (acquisitions et travaux) : au 31/12/2023, la réserve de liquidité (25% du capital) représentait 39 M€ pour un capital social de 155 M€ et les engagements dans de nouvelles acquisitions (à savoir les projets validés par le comité d'engagement et la gérance) représentaient 11 M€ au 31/12/2023. Le montant des souscriptions d'actions s'est élevé à 21,9 M€ en 2023, prime incluse, (5,3 M€ collectés dans le cadre de l'offre au public sous le visa n°22-213 et 16,6 M€ dans le cadre de l'offre au public sous le visa n°23-221). Sur le 1^{er} trimestre 2024, 3,1 M€ ont été levés dans le cadre de l'offre au public sous visa n°23-221 (dont 2 M€ donnant lieu à avantage fiscal). Ainsi, les fonds collectés en 2023 (après dotation de la réserve de liquidité) sont totalement engagés avec 5,5 M€ en réserve de liquidité statutaire, 2,2 M€ pour les retraits de actionnaires demandés en 2023 et remboursés en janvier 2024 et 14,3 M€ investis dans les fermes en 2023 (acquisitions et travaux). Le niveau de trésorerie est renforcé suite aux exercices 2020 à 2023 et permet à la Société d'honorer ses engagements dans les fermes et d'augmenter ses engagements à venir et investissements dans les fermes (passage de 7 M€ d'engagements au 31/12/2022 à 11 M€ d'engagements au 31/12/2023 outre les investissements annuels au titre des travaux sur les fermes représentant 1,5 à 2,5 M€ par an). La Société n'est soumise à aucune obligation d'information financière semestrielle. Le fonds de roulement net est suffisant avant et après l'opération objet du présent prospectus au regard des obligations de la Foncière au cours des 12 prochains mois à compter de la date du visa. Le résultat net augmente en 2023 et présente un bénéfice conséquent après deux exercices déficitaires, malgré la baisse du résultat d'exploitation, qui s'explique par le renforcement de l'équipe salariée pour faire face à la croissance d'activité et par une augmentation des charges (principalement les prestations aux associations Terre de Liens et les taxes, dont la hausse est supérieure à celle des fermages en 2023), du fait d'une amélioration du résultat financier dans un contexte d'augmentation de la rémunération des placements et d'un résultat exceptionnel conséquent suite à la cession d'un placement immobilisé. Les dotations aux amortissements restent conséquentes, le patrimoine bâti de la Société s'accroissant. Avec une dotation aux amortissements et provisions de 879 k€, la capacité d'autofinancement de l'exercice reste positive (1 020 k€) en augmentation par rapport à 2022 (785 k€) : l'exploitation est génératrice de trésorerie.

Les indicateurs clés de performance de la Société sont les suivants : évolution du capital social (hors primé d'émission), évolution des souscriptions d'actions, montant investi dans les fermes, nombre d'acquisition, patrimoine acquis, chiffre d'affaires des fermages et loyers et résultat courant avant impôt. ils sont plus amplement détaillés ci-contre :

Indicateurs clés de performance		Description	2023	2022	2021
Evolution du capital (*)	Augmentation du capital social entre N et N-1		+18,8 M€	+17,4 M€	+17,5 M€
	Montant du capital social au 31/12/N		154,7 M€	135,9 M€	
Evolution des souscriptions d'actions	Augmentation du nombre d'actionnaires		+ 1 331	+1 392	+ 1 128
	Nombre total d'actionnaires au 31/12/N		21 167	19 836	
	Montant moyen par souscription hors investisseurs institutionnels		5 130 €	6 079 €	6 092 €
Montant investi dans les fermes	Augmentation des immobilisations corporelles brutes dans les fermes (acquisitions, travaux) entre N et N-1		+14,3 M€	+11,7 M€	+12,3 M€
	Nombre d'acquisitions		64	55	40
Patrimoine acquis	dont nombre de premières acquisitions		37	35	31
	Dont nombre d'acquisitions complémentaires		27	20	9
	Nombre d'hectares acquis en année N		+ 1 282 ha	+ 1 286 ha	+ 1 131 ha
Chiffre d'affaire des fermages et loyers	Nombre total d'hectares détenus au 31/12/N		9 776	8 494	
	Nombre de bâtiments agricoles détenus au 31/12/N		406	389	
	Nombre de logements ruraux détenus au 31/12/N		100	92	
Chiffre d'affaire des fermages et loyers	Montant du chiffre d'affaire des fermages et loyers en année N		1 781 k€	1 476 k€	1 262 k€
Résultat courant avant impôt	Montant du résultat courant avant impôt en année N		122 k€	-61,9 k€	-167,6 k€

(*) Le capital s'entend hors prime d'émission

2.3 Quels sont les principaux risques propres à l'émetteur ?

¹ Il s'agit des actionnaires ayant demandé leur retrait au 31/12/2022 mais non encore remboursés à cette date, le remboursement intervenant, conformément à l'article 15 quinquies des statuts, au cours du mois de janvier de l'année suivante (soit janvier 2023).

² L'écart s'explique par le décalage entre la collecte de fonds (en N) et l'emploi des fonds collectés pour investir (en N+1)

Intitulé du risque	Probabilité d'occurrence	Ampleur	Impact
2.3.1 - Risques liés à l'activité dans le domaine du foncier agricole			
2.3.1.1 Risques liés à l'insolvabilité des locataires et aux difficultés d'éviction	Elevé	Moyen	Elevé
Les fermiers sont des locataires fragiles en raison de la faiblesse de leurs revenus qui expose la Société à un risque d'impayés jugé moyen dans la mesure où les loyers représentent certes 76 % du CA en 2023 (80% en 2022) mais sont perçus auprès d'une multitude de fermiers (537 locataires au 31/12/2023). Le taux de locataires « clients douteux » (créances douteuses) s'élève à 8% en 2023, stable par rapport à 2022. De même, l'éviction reste difficile en raison du cadre réglementaire des baux ruraux et demeure peu mise en œuvre en pratique.			
2.3.1.2 Risques liés à la survenance de dommages dans le cadre de la gestion de ses immeubles d'exploitation et d'habitation	Moyen	Faible	Moyen
La Société est confrontée au risque de sinistres sur son patrimoine loué et souscrit des assurances pour le circonscrire ce qui lui permet, au regard de l'occurrence du risque et de sa couverture, de le qualifier de moyen.			
2.3.1.3 Risques liés aux évolutions des droits et obligations des bailleurs ruraux	Faible	Faible	Faible
La Société entretient régulièrement les bâtis ruraux malgré la faiblesse des loyers perçus. Une éventuelle augmentation des obligations de la Société en matière d'entretien est un risque jugé faible par la Société.			
2.3.2 Risque lié à la perte ou à l'absence d'avantage fiscal	Moyen	Moyen	Moyen
<p>La loi de finances pour 2020 a institué un nouveau dispositif de réduction d'impôt au taux de 25% (réduit à 18% à compter de 2024) à l'article 199 terdecies-0 AB du CGI (IR-SIEG) et précisé par le décret n° 2020-1186 du 29.09.2020, propre aux sociétés ESUS ayant conclu une convention de mandat de Service d'Intérêt Economique Général (« Convention SIEG »). La Société est éligible à ce dispositif fiscal (i) dès lors qu'elle est agréée ESUS et (ii) depuis la conclusion, en date des 17 et 18/11/2020 avec un effet rétroactif au 1^{er}/01/2020 d'une Convention de SIEG avec le Ministère de l'Agriculture et de l'Alimentation, visant à favoriser l'installation, le maintien et la consolidation d'exploitations agricoles réalisant de l'agroécologie, ayant fait l'objet d'un avenant conclu en date du 20 mai 2022 permettant de sécuriser la validité de la Convention SIEG pendant une durée de 10 ans expirant le 31/12/2029 et prévoyant les modalités pratiques de restitution au profit de la puissance publique d'une éventuelle surcompensation qui serait constatée par l'administration (dépassement du plafond). L'agrément ESUS de la Société a été renouvelé pour une durée de 5 ans soit jusqu'au 31/08/2027 par la Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des Solidarités de la Drôme en application de l'arrêté préfectoral n°26-2022-06-09-00001. Ainsi, les souscriptions réalisées en 2024 peuvent bénéficier d'une réduction d'IR égale 25% (taux maintenu jusqu'au 31 décembre 2025 par l'article 49 de la loi n°2023-1322 du 29 décembre 2023 de finances pour 2024 puis ramené à 18% à partir du 1^{er} janvier 2026 conformément à l'article 199 terdecies-0 AB I.-1) des versements dans la limite annuelle de 50.000 euros pour les contribuables célibataires, veufs ou divorcés (soit une économie fiscale maximum de 12.500 euros en 2024) ou de 100.000 euros pour les contribuables mariés ou liés par un pacs soumis à une imposition commune (soit une économie fiscale maximum de 25.000 euros en 2024). La fraction des investissements excédant cette limite est reportée pour ouvrir droit à la réduction d'IR dans les mêmes conditions au titre des 4 années suivantes. Par ailleurs, cette réduction d'IR entre dans la limite du plafonnement des niches fiscales à 10.000 € par an et par foyer, avec faculté de report pendant 5 ans en cas de dépassement. Cependant, le cumul des souscriptions d'une année civile N donnant lieu à avantage fiscal dans le cadre de ce nouveau dispositif (la « compensation ») ne peut excéder un plafond calculé à partir de ses données historiques (N-2), sans pouvoir dépasser 15M€³. Afin d'éviter une surcompensation, la Société enregistrera les souscriptions donnant lieu à avantage fiscal dans l'ordre de leur date de réception jusqu'à l'atteinte dudit plafond qui s'élève à 15 M€ pour 2024 (le plafond annuel restant pour 2024 est de 13 M€ après déduction des souscriptions ayant donné lieu à avantage fiscal pour un montant de 2 M€, reçues sur le 1^{er} trimestre 2024) et 15M€ pour 2025. Au-delà, les souscripteurs en seront informés par la Société qui leur donnera le choix entre (i) renoncer à leur souscription moyennant restitution de leurs fonds ou (ii) maintenir leur souscription sans avantage fiscal. Si la Société venait à accorder un avantage fiscal au-delà du plafond, elle supporterait les conséquences d'une remise en cause dudit avantage pour le souscripteur. Afin de permettre à un plus grand nombre de personnes de bénéficier des reçus fiscaux, la gérance de la Foncière a décidé de plafonner l'émission de reçus fiscaux à 200 actions par souscription pour la présente OPTF. Cet avantage fiscal est également subordonné à la conservation, par le souscripteur, des actions souscrites pendant 5 ans en cas de cession d'actions ou pendant 7 ans en cas de remboursement d'apports (cas de rachat d'actions par la Société). Les actions souscrites donnant lieu à l'avantage fiscal ne pourront figurer ni dans un plan d'épargne retraite, ni dans un plan d'épargne salariale, ni dans un PEA, ni dans un compte PME innovation. Elles ne pourront pas non plus figurer dans un plan d'épargne « avenir climat » qui entrera en vigueur au plus tard le 01/07/2024. Ce régime pourrait être remis en cause si la Société ne respecte pas le cadre de ce dispositif, en particulier en cas de perte de l'agrément ESUS ou en cas de caducité de la Convention SIEG. En revanche, les avantages fiscaux octroyés avant l'éventuelle perte des agréments ESUS et SIEG ne serait pas remis en cause. Le risque de perte des agréments ESUS et SIEG pendant la période de validité du Prospectus est cependant considéré comme inexistant par la Société. Néanmoins, pour les limiter, la Société a mis en place un dispositif de suivi du respect des obligations attachées à ces deux statuts.</p>			
2.3.3 - Risques liés à l'activité dans le secteur de l'économie sociale et solidaire			
2.3.3.1 Risques liés au modèle économique de la Société	Moyen	Moyen	Moyen
La Société, acteur de l'économie sociale et solidaire, intervient dans le domaine foncier agricole pour sauvegarder la vocation des exploitations rurales et n'a pas la rentabilité pour objectif prioritaire. Il en résulte une faible rentabilité au regard des sommes investies. La valeur vénale des biens, librement fixée ou réglementée par la SAFER (selon les situations), est déconnectée			

³ Ce plafond permet d'évaluer l'avantage économique que la Société a consenti en N-2 à son public cible considéré comme en situation de fragilité et qui correspond schématiquement à une estimation du différentiel de résultat économique sur certaines activités entre le résultat qui aurait été réalisé en appliquant des conditions de marché prévalant sur le « *marché de référence* » défini par le décret n°2020-1186, et le résultat que la Société a effectivement réalisé en appliquant des conditions solidaires (la Valeur Economique de l'Ecart de Loyer de Terrains ou VEELT s'agissant du domaine agricole). Si le cumul des avantages fiscaux (« **compensation** ») est supérieur à l'évaluation des avantages consentis aux publics éligibles calculée suivant les règles précitées, une « **surcompensation** » peut être caractérisée, à laquelle la Société doit remédier dans les conditions définies par l'avenant à la Convention SIEG conclu le 20 mai 2022.

des montants des fermages, lesquels sont soumises à la réglementation du fermage. Les revenus de la Société sous forme de loyers restent donc modestes au regard du patrimoine acquis ce qui se traduit par un résultat d'exploitation structurellement déficitaire en raison de l'insuffisance des loyers au regard des charges de gestion des biens et de l'amortissement du foncier bâti. Néanmoins, le patrimoine de la Foncière ne devrait pas subir de dépréciation, celui-ci étant peu soumis aux fluctuations de prix ce qui lui permet de juger ce risque comme moyen.

2.3.3.2 Risques liés à la perte des labels et agréments Faible Moyen Moyen

Depuis la création de la Société, elle bénéficie du label « produit d'épargne solidaire » Finansol octroyé par Fair, l'activité de la Foncière étant considérée comme génératrice d'utilité sociale et environnementale. La Société a également remporté en 2011 le Grand Prix de la finance solidaire, récompensant des entreprises solidaires qui apportent des solutions aux problématiques sociales et environnementales. Outre ces distinctions, la Société bénéficie par ailleurs, sur le plan juridique, du statut **ESUS** qui a été renouvelé pour cinq ans à compter du 1^{er}/09/2022. Ce statut lui confère la possibilité d'accueillir les souscriptions des fonds d'épargne salariale solidaire et d'être éligible au dispositif **IR-SIEG**. La Société est agréée « Maîtrise d'ouvrage insertion » (**MOI**) pour une durée illimitée pour les régions Pays de Loire, Auvergne-Rhône-Alpes et Occitanie depuis le 22/06/2018, ce qui lui permet d'accéder à des subventions d'investissement pour la rénovation de logements sociaux sur les fermes (subventions d'investissement ANAH « Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat » correspondant à environ 70% du coût des travaux de rénovation dont le versement intervient sur présentation des factures). La première opération de rénovation dans le cadre de cet agrément s'est clôturée en 2020, onze autres sont programmées sur 2024-2025-2026. La perte de cet agrément entraînerait la perte d'accès aux subventions pour des rénovations futures.

Enfin, pour demeurer en capacité d'accorder l'avantage IR-SIEG, la Société conclut, le 20 mai 2022, un avenant à la Convention SIEG, permettant de sécuriser sa validité pendant 10 ans à compter de son entrée en vigueur, soit jusqu'au 31 décembre 2029. D'une manière générale, afin de limiter le risque de perte de l'un de ces agréments et labels, la Société suit l'évolution des conditions attachées à ces différents statuts et s'assure de leur respect dans le temps ce qui lui assure une réactivité quasi immédiate limitant d'autant l'importance de ce risque. La Société estime que les risques de pertes de ses agréments et labels sont moyens et maîtrisés.

2.3.4 Risques liés au contrôle de la gestion de la trésorerie et des comptes bancaires Faible Moyen Moyen

Compte tenu du niveau important de sa trésorerie, la Société s'expose à un risque accru en cas de fraude et a mis en place un dispositif de contrôle des flux financiers pour sécuriser sa trésorerie, via des règles internes de double signature et la surveillance des comptes bancaires de manière journalière par plusieurs personnes. Cependant, ce contrôle peut s'avérer insuffisant ce qui a conduit à qualifier ce risque de moyen.

2.3.5 Risques juridiques et réglementaires liés au statut de société en commandite par actions et aux retraits massifs des associés commanditaires

2.3.5.1 Risque lié au statut de société en commandite par actions Moyen Faible Moyen

La forme sociale de commandite par actions génère une forte dépendance vis-à-vis de l'associé gérant commandité en raison (i) de son droit de veto sur les décisions sociales, celles-ci devant être adoptées conjointement par l'associé commandité et les actionnaires commanditaires et (ii) de sa révocation possible en pratique uniquement par décision de justice. Ce pouvoir étendu du gérant pourrait créer une source potentielle de conflits d'intérêts avec les commanditaires ce qui conduit la Société à le considérer comme moyen.

2.3.5.2 Risque lié aux retraits massifs des associés commanditaires Faible Faible Moyen

Le capital variable confère un droit de retrait aux associés commanditaires qui expose la Société à devoir mobiliser de la trésorerie pour faire face à un retrait massif, notamment à l'expiration du délai de conservation des titres (5 ans en cas de cession ou 7 ans en cas de remboursement d'apport) imposé par la réglementation fiscale. En cas de trésorerie insuffisante, la Société devra procéder à des cessions d'actifs immobiliers occupés donc difficiles à vendre, cette situation pouvant entraîner (i) des décotes de valeurs et donc une réduction de la valeur de remboursement de l'action, cette dernière étant déterminée par rapport à la valeur des actifs immobiliers et (ii) un décalage dans le temps du retrait de l'associé concerné qui serait alors contraint de conserver temporairement ses actions jusqu'au remboursement effectif. La conformité de la Société au nouveau régime fiscal IR-SIEG lui impose en outre un engagement, repris dans ses statuts, de ne pas céder à titre onéreux les biens ruraux pendant une durée de 20 ans auquel la Société pourrait cependant déroger pour faire face à de graves difficultés économiques conjoncturelles. Les retraits ont évolué comme suit :

N	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Retraits N (en k€)	2 190	1 873	1 550	1 168	1 558	961	775	1 060	1 519	749
Collecte N-5 (en k€)	10 605	10 843	7 828	9 485	7 657	4 647	5 541	4 645	8 859	6 933
%retrait/collecte	21 %	17,3 %	19,8 %	12,3 %	20,3 %	20,7 %	14%	22,8 %	17,1 %	10,8 %

Le montant des retraits varie entre 0,8 M€ et 2,2 M€ sur les 10 derniers exercices, avec une corrélation relative avec le montant collecté et pouvant potentiellement être retiré 5 ans auparavant. Aussi, compte tenu des mesures prises par la Société (constitution d'une réserve de trésorerie), de la stabilité de son actionariat (environ 10% de la collecte sont affectés aux retraits d'actions en moyenne sur les trois derniers exercices) et d'une dérogation possible à l'engagement précité prévue par la réglementation fiscale, la Société estime que le risque attaché au droit de retrait des associés n'est pas significatif.

2.3.6 Risque lié à la crise énergétique Moyen Moyen Moyen

Dans le contexte de crise énergétique, accentuée par le conflit russo-ukrainien, avec une inflation en hausse, la Société estime que son rôle est de renforcer son soutien aux agriculteurs, qui développent une agriculture nourricière et locale, sobre en consommation d'intrants. Les impacts de la crise énergétique et de l'inflation qui l'accompagne sont évalués sur la capacité de collecte (la remontée des taux rendant les placements financiers classiques plus attractifs), sur les difficultés économiques potentielles des fermiers ainsi que sur la hausse des investissements (coût des matériaux) et des charges potentiellement compensées par l'augmentation du résultat financier. La Société a qualifié le risque lié aux conséquences de la crise énergétique de moyen.

Section 3 – Informations clés sur les valeurs mobilières

3.1 Quelles sont les principales caractéristiques des valeurs mobilières ?

3.1.1 **Nature et catégorie des actions** : 219 047 actions ordinaires maximum à émettre, de même catégorie que les actions existantes de la Société et non admises à la négociation sur un marché (réglementé ou non).

3.1.2 **Devise** : Euro

3.1.3	<p>Droit au vote : Chaque action donne droit à une voix.</p> <p>Droit préférentiel et limitation de souscription : Le capital étant variable, il n'y a aucun droit préférentiel de souscription ni limitation de souscription, dans la limite du capital autorisé de 500 M€.</p> <p>Boni de liquidation : En vertu de la Loi n° 2014-856 du 31 juillet 2014 (dite Loi ESS), le boni de liquidation doit être dévolu à une autre entreprise de l'ESS. Les biens dépendant de l'actif social ayant bénéficié d'un financement public seront dévolus à une personne morale poursuivant le même objet social ou à la Fondation Terre de Liens. En ce qui concerne l'activité d'insertion par le logement ou l'hébergement des personnes visées à l'article L. 301-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, tous les biens et droits immobiliers provenant de cette activité seront dévolus aux seuls organismes privés ou publics ayant le même agrément et un objet social conforme à cette activité que ce soit une collectivité territoriale, un établissement public, une Société d'économie mixte, une fondation ou un organisme HLM. Les actionnaires commanditaires et associés commandités n'auront donc aucun droit sur le boni de liquidation tant que la Société revendiquera le statut ESUS, ce statut étant une des conditions du bénéfice de l'avantage fiscal décrit dans le Prospectus.</p> <p>Droits pécuniaires : Chaque action donne droit à une quote-part des dividendes (en cas de distribution) et du boni de liquidation, le cas échéant. Il est toutefois précisé que la Société n'a jamais distribué de dividendes et elle n'entend pas distribuer de dividendes au cours des 5 prochains exercices.</p> <p>Droit d'information : Tout associé a le droit d'être informé sur l'activité de la Société et d'obtenir communication de certains documents sociaux aux époques et dans les conditions légales applicables aux sociétés anonymes.</p>
3.1.4.	<p>Rang relatif des valeurs mobilières dans la structure du capital de l'émetteur en cas d'insolvabilité : Néant. Il s'agit d'actions ordinaires.</p>
3.1.5	<p>Politique de dividende ou de distribution : En application (i) de l'article 199 terdecies-0 AB II-2.-5° et (ii) de la convention tenant lieu de mandat de SIEG (Service d'Intérêt Economique Général) conclue en date des 17 et 18/11/2020 par la Société et durant toute la durée d'application de cette convention, la Société ne procédera à aucune distribution de dividende.</p>
3.2	<p>Où les titres seront-ils négociés ?</p>
3.2.1	<p>Les actions émises ne sont et ne seront admises à la négociation sur aucun marché (réglementé, système multilatéral de négociations, libre, etc.).</p>
3.3	<p>Une garantie est-elle attachée aux valeurs mobilières ?</p>
	<p>L'émission ne fait l'objet d'aucune garantie de bonne fin, au sens de l'article L. 225-145 C. commerce. Le capital étant variable, les souscriptions sont enregistrées quel que soit le pourcentage de réussite de l'émission.</p>
3.4	<p>Quels sont les principaux risques propres aux valeurs mobilières ?</p>
	<p style="text-align: center;">Intitulé du risque</p>
	<p style="text-align: center;">3.4.1 - Risques liés à la valeur de l'action et à la perte potentielle en capital pour le souscripteur</p>
	<p>Bien que la gérance ait pour objectif de revaloriser chaque année l'action en tenant compte de l'inflation, celle-ci est soumise à l'aléa de l'évolution du marché patrimonial et locatif du foncier agricole et à l'impact de ses résultats annuels. De plus, conformément à l'article 199 terdecis-0 AB II-1.-5°, depuis la conclusion en date des 17 et 18/11/2020 de la convention SIEG et durant l'application de cette convention les actions de la Société seront incessibles à un prix excédant leur valeur d'acquisition, majorée d'un taux de rendement annuel qui ne peut être supérieur à un plafond légal⁴. Il existe un risque de perte de valeur de l'action, de sorte que la cession pourrait intervenir à une valeur inférieure au montant investi induisant un risque de perte du capital.</p>
	<p style="text-align: center;">3.4.2 - Risques lors du retrait de l'investisseur de la Société</p>
3.4.2.1	<p>Risques liés à la durée pendant laquelle la responsabilité de l'investisseur peut être engagée à la suite de la souscription</p>
	<p>Compte tenu de la variabilité du capital de la Société, un actionnaire peut demander son retrait à tout moment (Cf. 3.4.2.2). Mais il existe un risque spécifique en termes de responsabilité pour l'associé retrayant qui demeure tenu pendant 5 ans, envers les associés et les tiers, de toutes les obligations existantes au moment de son retrait (art. L. 231-6 Code com.), apprécié à la date de son remboursement et plafonné à son apport.</p>
3.4.2.2	<p>Risques de non-liquidité des titres</p>
	<p>Les actions de la Société n'étant pas destinées à être cotées et aucun marché ne devant être organisé à l'initiative de la Société, il existe un risque de non liquidité temporaire des actions souscrites malgré la variabilité du capital en raison de la nécessité (i) d'agréer l'acquéreur en cas de cession des actions à un tiers non actionnaire et (ii) de maintenir, en cas de retrait d'un actionnaire, une trésorerie supérieure à 25% du capital social et un capital social minimum à hauteur de 57.200 euros (572 actions). En effet, le remboursement n'aura lieu que si la trésorerie de la Société est suffisante et si l'ensemble des remboursements / retraits ne remet pas en cause la règle des 25% précitée. En outre, en application des statuts, les demandes de retrait intervenues au cours d'un exercice prennent effet au cours du mois de janvier de l'exercice suivant, le jour auquel le remboursement intervient sur la base de la valeur de l'action fixée par la gérance au jour de la demande. Les actionnaires peuvent donc se trouver contraints de conserver temporairement leurs actions.</p>
	<p style="text-align: center;">3.4.3 - Risque de dilution des actionnaires</p>
	<p>En raison de l'absence de droit préférentiel de souscription liée à la variabilité du capital et à la réalisation de levées de fonds successives annuelles, le pourcentage de participation dans le capital et les droits de vote d'un souscripteur est amené à diminuer. Le souscripteur sera donc dilué au fur et à mesure de l'évolution de l'actionnariat sauf à souscrire de nouveau aux levées de fonds ultérieures.</p>
Section 4 – Informations clés sur l'offre de valeurs mobilières au public	
4.1	<p>Selon quelles conditions et quel calendrier puis-je investir dans cette valeur mobilière ?</p>
	<p>Nombre d'actions nouvelles à émettre : Emission maximale de 219 047 actions aux fins de porter le capital social de la Foncière de Terre de Liens de 157 645 400 euros (1 576 454 actions) au 31/05/2024 à 179 550 100 euros (1 795 501 actions). Le capital étant variable, le montant du capital souscrit pendant la période retenue pour la présente offre au public pourra cependant être inférieur au montant de l'émission prévu.</p> <p>Prix unitaire d'émission : 105 euros, dont 5 euros de prime d'émission, à libérer intégralement à la souscription.</p> <p>Montant de l'émission : Montant maximum de 22 999 935 euros brut (prime incluse) et 22 969 935 euros net (prime incluse),</p>

⁴ Le taux de rendement annuel est plafonné à un taux correspondant à la somme entre (i) le taux du Livret A en vigueur au premier jour du mois de la date de la cession et (ii) le cas échéant, une majoration, définie par arrêté du ministre de l'Économie, dans la limite de 1,25 %, étant précisé que l'arrêté du 29 septembre 2020 a fixé cette majoration à 0,75%.

déduction faite des frais et honoraires de l'opération estimés à 30.000 euros.

Période de souscription : La souscription des actions nouvelles sera ouverte à compter de la publication du Prospectus sur le site de la Foncière Terre de Liens et pour une période expirant le 31/03/2025. La souscription s'effectue moyennant signature d'un Bulletin de Souscription disponible sur le site Internet de la Société ou disponible directement auprès de cette dernière. L'émission est ouverte dès que la publication d'un avis financier dans un journal de large diffusion et sur le site internet de la Foncière Terre de Liens est intervenue.

Garantie : L'émission ne fait l'objet d'aucune garantie de bonne fin. Le capital étant variable, les souscriptions seront enregistrées quel que soit le pourcentage de réussite de l'émission. Il n'existe en effet pas de seuil de caducité pour l'augmentation de capital. Il est précisé que la Société ne rémunère pas de prestataires pour rechercher des souscripteurs et ne fait pas appel à des CIF (conseillers en investissements financiers). En conséquence, en l'absence d'intermédiation d'un CIF, les investisseurs ne bénéficient pas des règles de bonne conduite applicables en matière de fourniture de services d'investissement lors de la souscription des actions émises dans le cadre de l'offre.

Date de jouissance des actions nouvelles : A la date de l'agrément, laquelle intervient à l'issue de la complétude de la souscription (bulletin, versement, justificatifs d'identité) qui donne lieu, dans les 15 jours, à l'envoi de l'attestation de souscription et, le cas échéant, d'un reçu fiscal, au souscripteur.

Plan de distribution et Schéma de commercialisation : Les souscriptions seront reçues à compter du lendemain du visa du présent prospectus et jusqu'au 31/03/2025 par remise des bulletins de souscription suivie de l'inscription en compte des actions souscrites. Les actions émises sont offertes à toutes catégories d'investisseurs, sans limitation autre que l'agrément de la gérance et vise en particulier le public des citoyens sensibilisés à la défense de l'environnement, à l'agriculture biologique, les réseaux de développement rural, de consommateurs responsables et les partenaires de l'économie solidaire ou de l'épargne salariale. Par ailleurs, le montant cumulé de la participation d'un souscripteur, hors fonds d'épargne salariale, ne doit pas dépasser 5% du capital social ou 10% pour un Investisseur qualifié conformément à la procédure de gestion des agréments mise en place par la gérance.

Intermédiaire financier : La Société ne fait appel ni à des Conseillers en Investissements Financiers (CIF) ni à des Prestataires de Services d'Investissement (PSI). Les fonds versés à l'appui des souscriptions seront déposés auprès du Crédit Coopératif Lyon Saxe, 103 avenue de Saxe - 69423 Lyon cedex 03, ou à la Caisse d'Épargne Agence de Lyon, Tour Incity 116 cours Lafayette - 69404 Lyon cedex 03.

Calendrier indicatif de l'augmentation de capital :

17/06/2024	Visa de l'Autorité des Marchés Financiers
18/06/2024	Mise à disposition du Prospectus et ouverture de la période de souscription le lendemain du visa
24/06/2024	Publication d'un avis financier dans le journal Libération (délai maximum de 5 jours ouvrés)
31/03/2025	Clôture de la période de souscription
17/04/2025	Publication des résultats de l'offre sur le site internet de la Foncière Terre de Liens

Documents accessibles au public : sur demande par courrier adressé à : SCA Foncière Terre de Liens, 25 quai André Reynier, 26 400 CREST et sur le site Internet www.terredeliens.org

Montant et pourcentage de dilution résultant immédiatement de l'offre : La participation d'un actionnaire ayant 1% du capital au 31/05/2024 et n'acquérant pas d'action nouvelle varie comme suit :

% de réalisation de l'offre	Au 31/05/2024	Réalisation à 50% (109 524 actions nouvelles)	Réalisation à 75% (164 285 actions nouvelles)	Réalisation à 100% (219 047 actions nouvelles)
Nombre d'actions existantes	1 576 454	1 685 978	1 740 739	1 795 501
% de dilution	1 %	0,94 %	0,91 %	0,88 %

Frais attachés aux souscriptions définitives : Frais de dossier s'élevant à 3 euros TTC par action avec un maximum par souscription de 600 euros TTC

4.2 Pourquoi ce Prospectus est-il établi ?

4.2.1 **Raisons de l'offre** : La présente opération a pour objet de collecter des fonds destinés à financer (i) des achats de biens ruraux et leur réhabilitation pour toute activité économique dans le but de les soustraire durablement de la spéculation et de les donner à bail environnemental à des agriculteurs respectant la Charte de Terre de Liens, (ii) les retraits d'actionnaires et (iii) la contrainte statutaire d'une trésorerie supérieure à 25% du capital social pour faire face auxdits retraits d'actions. L'accroissement de l'activité d'acquisition de la Société et des demandes de souscriptions justifie une augmentation du montant de l'offre par rapport aux années passées et évite une clôture trop prématurée de l'offre. Les sommes collectées dans le cadre de l'offre ne seront pas utilisées pour le remboursement de la dette à court-terme.

Montant net maximum estimé du produit de l'émission : Le produit maximal brut de l'émission s'élève à 22 999 935 euros (prime incluse). Le produit maximal net de l'émission est estimé à 22 969 935 euros, déduction faite des frais et honoraires de l'opération estimés à 30 000 euros. La Société emploiera les fonds collectés dans l'opération à hauteur de 25% (soit 5 749 984 euros pour une souscription à 100% de l'offre, ou 2 874 988 euros pour une souscription à 50%) dans la constitution d'une réserve de trésorerie destinée à organiser la liquidité des actions et placé en produits financiers et à hauteur du solde, soit 75% (soit 17 249 951 euros pour une souscription à 100% et 8 624 980 euros pour une souscription à 50%), dans des opérations d'acquisition et d'amélioration de fonciers et bâtis ruraux.

Sur l'année à venir, qui concernent les exercices 2024 et 2025, sont ainsi engagés 16 M€ d'investissements dans le foncier, avec 22 acquisitions en cours de réalisation pour 3,4 M€, 65 acquisitions prévues (33 nouvelles fermes et 32 compléments d'acquisitions) pour 10,6 M€ ainsi que des travaux pour plus de 2 M€. Ces investissements concernent des projets validés et engagés principalement en 2023 et au premier trimestre 2024, et pour 6 en 2022, 5 en 2021, 0 en 2020 et 2 en 2019, la durée d'acquisition de biens agricoles pouvant être longue du fait de contraintes réglementaires et administratives (6 mois à 3 ans).

Ainsi, 21,3 M€ des fonds levés dans le cadre de la présente offre devraient être affectés à l'issue des exercices 2024 et 2025. Si l'émission n'est souscrite qu'à hauteur de 50%, soit 11,5 M€, la Société emploiera la collecte à hauteur de 8,6 M€ pour des investissements dans les fermes. En ce cas, les 7,4 M€ non collectés pourraient être prélevés sur la trésorerie et la Société pourrait alors être amenée à diminuer le rythme des instructions, acquisitions et installations pour éviter d'avoir une trésorerie inférieure au montant de réserve de liquidité et donc insuffisante.

Conflits d'intérêts pouvant influencer sensiblement sur l'émission : Néant. Par ailleurs il n'est pas prévu que la réserve de liquidité soit gérée par un des actionnaires de la Société (Natixis, CDC, BNP).

4.3 Qui est l'offreur de valeurs mobilières (si différent de l'émetteur) ? Sans objet.

I- Première partie : Informations relatives à l'Emetteur (Document d'enregistrement conforme à l'annexe 24 du Règlement Délégué UE 2019/980)

1. Personnes responsables

1.1. Nom et fonctions du responsable du Prospectus

« Terre de Liens Gestion » Sarl au capital de 7.500 euros, inscrite au Registre du commerce et des sociétés de Romans sous le n° 492 877 541 RCS ROMANS dont le siège social est 25 quai André Reynier, 26 400 CREST.

Agissant en tant que gérante de la société en commandite par actions à capital variable dénommée « Foncière Terre de Liens »

Représentée par son gérant Monsieur Luc MOINEVILLE, né le 10 août 1956 à Rennes.

1.2. Attestation du responsable

J'atteste, que les informations contenues dans le présent Prospectus sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

Le 17 juin 2024,

Le gérant,

SARL TERRE DE LIENS GESTION

Représentée par M. Luc MOINEVILLE

1.3. Déclarations ou rapports d'experts

1.3.1. Opinion du cabinet Bignon Lebray sur la conformité de la société au dispositif fiscal de l'article 199 terdecies-0 AB du Code Général des Impôts

A la demande de l'Emetteur, Maîtres Laetitia Benoit et Jérôme Granotier, Avocats Associés au sein du cabinet Bignon Lebray, Société Civile Professionnelle d'Avocats, ayant son siège social 75, rue de Tocqueville à Paris 17^{ème} (75017) et immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 326 226 115, ont établi une opinion juridique concernant le dispositif fiscal de l'article 199 terdecies-0 AB du Code Général des Impôts.

Cette opinion juridique a été reproduite intégralement dans le Prospectus avec le consentement de Maîtres Laetitia Benoit et Jérôme Granotier, Avocats Associés au sein du cabinet Bignon Lebray.

Il est précisé que le cabinet Bignon Lebray est indépendant n'a aucun lien avec la Société ou son gérant commandité ni d'intérêt important au sein de la Société.

*« Le présent mémorandum a pour objet d'exprimer l'opinion du Cabinet Bignon Lebray sur l'éligibilité au dispositif (ci-après le « **Dispositif** ») de réduction d'Impôt sur le revenu (ci-après « **IR** ») institué par l'article 157 de la loi n° 2019-1479 de finances pour 2020 du 28 décembre 2019 codifié sous l'article 199 terdecies-0 AB du Code général des impôts (« **CGI** ») au titre de la souscription au capital de la société FONCIERE TERRE DE LIENS (ci-après la « **Souscription** » et la « **Société** »), tel qu'il ressort des informations contenues dans le projet de Prospectus présenté à l'AMF pour obtention de son visa (ci-après le « **Schéma** »).*

Sous le bénéfice des observations qui suivent et sous réserve bien entendu de la mise en œuvre effective du Schéma tel que décrit dans le Prospectus, notre opinion est que le Schéma est éligible au dispositif de réduction d'Impôt sur le revenu inscrit à l'article 199 terdecies-0 AB du CGI.

La présente opinion a été établie :

- sur la base de l'examen du projet de Prospectus (ci-après le « **Prospectus** ») qui nous a été communiqué;
- au regard des textes formant à la date des présentes le droit positif du Dispositif, et particulièrement :
 - (i) l'article 199 terdecies-0 AB du CGI issu de l'article 157 de la loi de finances pour 2020 qui prévoit que les versements effectués au titre de souscriptions en numéraire au capital initial ou aux augmentations de capital de certaines entreprises ouvrent droit, sous conditions, à une réduction d'IR égale à 18% ;

- (ii) l'article 157 de la loi n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020 qui prévoit en son IV que, pour les versements effectués jusqu'au 31 décembre 2020, le taux de la réduction d'impôt prévue à l'article 199 terdecies-0 AB est fixé à 25 % ;
 - (iii) l'article 111 de loi n° 2020-1721 du 29 décembre 2020 de finances pour 2021 qui dispose qu'au IV de l'article 157 de la loi n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020, l'année : « 2020 » est remplacée par l'année : « 2021 » de sorte que le taux de réduction d'impôt soit fixé à 25% pour les versements effectués jusqu'au 31 décembre 2021 ;
 - (iv) l'article 19 II de la loi n° 2021-953 du 19 juillet 2021 de finances rectificative pour 2021 qui dispose qu'au IV de l'article 157 de la loi n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020, l'année : « 2021 » est remplacée par l'année : « 2022 », de sorte que le taux de réduction d'impôt soit fixé à 25% pour les versements effectués jusqu'au 31 décembre 2022 ;
 - (v) l'article 17 II de la loi n° 2022-1726 du 30 décembre 2022 de finances pour 2023 qui dispose qu'au IV de l'article 157 de la loi n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020, l'année : « 2021 » est remplacée par l'année : « 2023 », de sorte que le taux de réduction d'impôt soit fixé à 25% pour les versements effectués jusqu'au 31 décembre 2023 ;
 - (vi) l'article 49 de la loi n°2023-1322 du 29 décembre 2023 de finances pour 2024 qui dispose qu'au IV de l'article 157 de la loi n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020, l'année : « 2023 » est remplacée par l'année : « 2025 », de sorte que le taux de réduction d'impôt soit fixé à 25% pour les versements effectués jusqu'au 31 décembre 2025 (ramenée à 18% à compter du 1er janvier 2026) ;
 - (vii) le décret n°2020-1186 du 29 septembre 2020 venant préciser les modalités d'application de ce dispositif et notamment le plafonnement des Souscriptions ;
 - (viii) l'arrêté ministériel du 29 septembre 2020 fixant le plafond du taux de rendement annuel du prix de cession des titres ou parts acquis lors des souscriptions ouvrant droit à la réduction d'impôt prévue à l'article 199 terdecies-0 AB du code général des impôts (**I' « Arrêté Fixant le Taux de Rendement »**) ;
 - (ix) l'arrêté ministériel du 29 septembre 2020 fixant la fraction minimale de personnes en situation de fragilité économique au sein des bénéficiaires des entreprises agréées « entreprise solidaire d'utilité sociale » recevant des souscriptions ouvrant droit à la réduction d'impôt prévue à l'article 199 terdecies-0 AB du code général des impôts et intervenant dans le secteur des services visant à installer ou maintenir des agriculteurs respectant les exigences des systèmes de production agro écologiques (**I' « Arrêté Agriculture »**) ;
- au regard des documents suivants fournis par la Société :
 - (i) la convention de mandat de Service d'Intérêt Economique Général (ci-après « **Convention SIEG** ») conclue avec le Ministère de l'Agriculture et de l'Alimentation en date des 17 et 18 novembre 2020 avec un effet rétroactif au 1er janvier 2020 ;
 - (ii) l'avenant à la Convention SIEG conclu le 20 mai 2022 avec l'autorité publique prise en la personne de Madame Valérie Metrich-Hecquet, Directrice Générale de la performance économique et environnementale des entreprises ;
 - (iii) l'arrêté préfectoral n°26-2022-06-09-00001 émis par la Préfecture de la Drôme décidant le renouvellement de l'agrément ESUS de la Société pour une durée de 5 ans à compter du 1^{er} septembre 2022 ;
 - (iv) le projet de bulletin de souscription.

Le Schéma consiste en des souscriptions en numéraire par des redevables de l'IR (ci-après les « **Souscripteurs** ») au capital de la société FONCIERE TERRE DE LIENS, société foncière dont l'objet social est l'acquisition et la gestion par bail rural incluant notamment les clauses mentionnées au 3^{ème} aliéna de l'article L. 411-27 du Code rural et de la pêche maritime, de tous biens ruraux bâtis et non bâtis, à l'exclusion de toute activité d'exploitation, et ce dans le respect des objectifs mentionnés au 1^o du I de l'article L. 141-1 du Code précité.

L'article 199 terdecies-0 AB du CGI permet notamment aux Souscripteurs d'obtenir une réduction d'IR égale à 25% jusqu'au 31 décembre 2025 (ramenée à 18% à compter du 1er janvier 2026) des versements effectués, au titre des souscriptions en numéraire aux augmentations de capital de certaines entreprises bénéficiant de l'agrément ESUS (Entreprises Solidaires d'Utilité Sociale).

Nous examinerons successivement, à la lumière (i) des dispositions de l'article 199 terdecies-0 AB du CGI et (ii) des informations contenues dans le Prospectus, les conditions du Dispositif applicables au Schéma :

- au niveau de la Société (1) ;
- au niveau des Souscripteurs (2).

1. Conditions appréciées au niveau de la Société

1.1 Souscription en numéraire au capital d'une « Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale » (ESUS)

Conformément aux exigences de l'article 199 terdecies-0 AB II-1. 1° du CGI, les souscriptions doivent être effectuées auprès d'une entreprise ayant obtenu l'agrément ESUS conformément à l'article L. 3332-17-1 du Code du travail.

Il s'agit notamment d'une société :

- Dont les titres de capital ne sont pas admis aux négociations sur un marché réglementé ;
- Poursuivant, à titre principal, un but autre que le seul partage des bénéfices ;
- Dotée d'une gouvernance démocratique, définie et organisée par les statuts, prévoyant l'information et la participation, dont l'expression n'est pas seulement liée à leur apport en capital ou au montant de leur contribution financière, des associés, des salariés et des parties prenantes aux réalisations de l'entreprise ;
- Dont la politique de rémunération satisfait aux deux conditions cumulatives suivantes :
 - o la moyenne des sommes versées, y compris les primes, aux cinq salariés ou dirigeants les mieux rémunérés n'excède pas, au titre de l'année pour un emploi à temps complet, un plafond fixé à sept fois la rémunération annuelle perçue par un salarié à temps complet sur la base de la durée légale du travail et du salaire minimum de croissance, ou du salaire minimum de branche si ce dernier est supérieur ;
 - o les sommes versées, y compris les primes, au salarié ou dirigeant le mieux rémunéré n'excèdent pas, au titre de l'année pour un emploi à temps complet, un plafond fixé à dix fois la rémunération annuelle mentionnée ci-avant.
- Respectant les principes de gestion suivants :
 - o Consacrer majoritairement les bénéfices à l'objectif de maintien ou de développement de l'activité de l'entreprise ;
 - o Ne pas distribuer les réserves impartageables ;
 - o Respecter les règles d'incorporation des réserves ;
 - o En cas de liquidation, attribuer l'ensemble du boni de liquidation soit à une autre entreprise de l'économie sociale et solidaire, soit dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires spéciales qui régissent la catégorie de personne morale de droit privé faisant l'objet de la liquidation ou de la dissolution ;
 - o La charge induite par ses activités d'utilité sociale a un impact significatif sur son compte de résultat, cette condition étant remplie dès lors que l'entreprise remplit l'une des conditions suivantes :
 - Les charges d'exploitation liées aux activités participant à la recherche d'une utilité sociale, au sens de l'article 2 de la loi n° 2014-856 du 31 juillet 2014 relative à l'économie sociale et solidaire, représentent au moins 66 % de l'ensemble des charges d'exploitation du compte de résultat de l'entreprise au cours des trois derniers exercices clos ;

- *Le rapport entre, d'une part, la somme des dividendes et de la rémunération des concours financiers non bancaires mentionnés aux articles L. 213-5, L. 213-32 à L. 213-35, L. 313-13, L. 512-1 à L. 512-8 du Code monétaire et financier et aux alinéas 2 et 3 de l'article L. 312-2 du même code, et, d'autre part, la somme des capitaux propres et des concours financiers non bancaires susmentionnés est inférieur, au cours des trois derniers exercices clos, au taux moyen de rendement des obligations des sociétés privées mentionné à l'article 14 de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération, majoré d'un taux de 5 %.*

En l'espèce, la Société a été agréée en qualité d'Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale en application du IV de l'article 3332-17-1 du Code du travail, suivant arrêté préfectoral n°26-2017-11-21-001 à compter du 1^{er} septembre 2017 pour une durée de 5 ans courant jusqu'au 31 août 2022.

Par arrêté préfectoral n°26-2022-06-09-00001, en date du 9 juin 2022, la Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des Solidarités de la Drôme a décidé de renouveler l'agrément ESUS accordé à la Société pour une durée de cinq ans à compter du 1^{er} septembre 2022, soit jusqu'au 31 août 2027.

1.2 La Société exerce à titre principal une activité éligible au Dispositif

Pour être éligible au Dispositif, la Société doit exercer à titre principal une des activités prévues aux a) et b) du 2° du II-1. de l'article 199 terdecies-0 AB du CGI, à savoir :

- *L'une des activités mentionnées au 1° ou au 3° de l'article L. 365-1 du Code de la Construction et de l'Habitation. Il s'agit de des activités de maîtrise d'ouvrage d'opérations d'acquisition, de construction ou de réhabilitation de logements ou de structures d'hébergement en tant que propriétaire ou preneur de bail à construction, emphytéotique ou de bail à réhabilitation ou l'intermédiation locative et de gestion locative sociale.*
- *Une activité d'acquisition et de gestion par bail rural de tous biens ruraux bâtis et non bâtis, dans le respect des conditions suivantes :*
 - *l'activité répond aux objectifs mentionnés au 1° du I de l'article L. 141-1 du Code rural et de la pêche maritime et l'entreprise n'exerce pas d'activité d'exploitation ;*
 - *les baux ruraux sont conclus avec des preneurs répondant aux conditions mentionnées au 3° du présent 1 et comportent des clauses mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 411-27 du Code rural et de la pêche maritime ;*
 - *l'entreprise s'engage dans ses statuts à ne pas céder à titre onéreux les biens ruraux acquis pour l'exercice de son activité pendant une durée minimale de vingt ans, sauf à titre exceptionnel, lorsque le bien se révèle impropre à la culture ou doit être cédé dans le cadre d'un aménagement foncier ou pour faire face à de graves difficultés économiques conjoncturelles, après information du ministère de l'agriculture et pour un prix de cession n'excédant pas la valeur nette comptable dudit bien.*

Conformément à l'article 2 des statuts de la Société, la Société a pour objet, notamment :

« - à titre principal, l'acquisition et la gestion par bail rural incluant notamment les clauses mentionnées au 3^{ème} aliéna de l'article L. 411-27 du code rural et de la pêche maritime, de tous biens ruraux bâtis et non bâtis, à l'exclusion de toute activité d'exploitation, et ce dans le respect des objectifs mentionnés au 1° du I de l'article L. 141-1 du code précité ».

Par ailleurs, le même article comporte l'engagement particulier de la Société de « ne pas céder à titre onéreux pendant une durée minimale de vingt ans les biens ruraux acquis pour l'exercice de son activité alors qu'elle bénéficiait au moment de son acquisition d'une convention tenant lieu de mandat de SIEG (service d'intérêt économique général) au sens de l'article 4 de la Décision 2012/21/UE de la Commission européenne du 20 décembre 2011, sauf à titre exceptionnel, lorsque le bien se révèle impropre à la culture ou doit être cédé dans le cadre d'un aménagement foncier ou pour faire face à de graves difficultés économiques conjoncturelles, après information du ministère de l'agriculture et pour un prix de cession n'excédant pas la valeur nette comptable dudit bien ».

En conséquence, la Société exerce bien à titre principal une activité d'acquisition et de gestion par bail rural de tous biens ruraux bâtis et non bâtis, répondant aux objectifs mentionnés au 1° du I de l'article L. 141-1 du Code rural et de la pêche maritime. En outre, la Société n'exerce pas d'activité d'exploitation. Elle remplit donc bien les conditions du b) du 2° du II-1. de l'article 199 terdecies-0 AB du CGI.

1.3 La Société exerce son activité en faveur de personnes en situation de fragilité

Condition prévue à l'article 199 terdecies-0 AB II-1. 3° du CGI, la Société doit exercer son activité en faveur de personnes en situation de fragilité du fait de leur situation économique ou sociale au sens du 1° de l'article 2 de la loi n° 2014-856 du 31 juillet 2014 relative à l'économie sociale et solidaire.

L'article 6 du Décret précise, s'agissant du secteur agricole, les critères de définition de ces publics, en fonction de leur niveau de ressources, à savoir les personnes communiquant à la Société une déclaration sur l'honneur selon laquelle leur foyer fiscal présente, au moment de la mise à bail des terrains fournis par l'entreprise, une valeur totale de patrimoine net (emprunts déduits) dont le montant n'excède pas, après minoration de la valeur de la résidence principale des personnes appartenant à ce foyer, un plafond, fixé à 200.000 euros par l'article 2 de l'Arrêté Agriculture.

En outre, l'article 1^{er} de l'Arrêté Agriculture a fixé la fraction minimale que ces publics représentent au sein de l'ensemble des bénéficiaires de l'entreprise à 70% s'agissant du secteur agricole.

En application du décret précité, l'entreprise doit recueillir les éléments justificatifs permettant d'apprécier la situation de fragilité et fournir annuellement, au ministre de l'agriculture et de l'alimentation, signataire de la Convention SIEG, un état de suivi des personnes considérées comme en situation de fragilité par rapport au public total ciblé par l'entreprise afin de vérifier le respect du ratio précité.

Sur la base des informations obtenues par la Société, cette dernière nous a indiqué avoir déclaré que les personnes en situation de fragilité répondant à la définition de l'article 6 du Décret représentaient environ 80,1% de ses bénéficiaires au 31 décembre 2023, soit un seuil supérieur au seuil de règlementaire de 70% permettant ainsi de considérer cette condition comme remplie.

1.4 La Société doit rendre un service d'intérêt économique général

Aux termes de l'article 199 terdecies-0 AB II-1. 4° du CGI, la Société doit rendre aux personnes mentionnées ci-avant (personnes en situation de fragilité – Cf. § 1.3) un service d'intérêt économique général au sens de la décision 2012/21/UE de la Commission du 20 décembre 2011, dont les missions et les obligations correspondantes sont décrites par convention qui tient lieu de mandat au sens de la décision européenne précitée. Le contenu de la convention, notamment la description de la mission de service public confiée à la Société et les modalités de calcul du plafond de souscriptions éligibles au Dispositif, est précisé par le Décret.

La Société a conclu une telle convention (« **Convention SIEG** ») avec le ministre de l'agriculture et de l'alimentation en date des 17 et 18 novembre 2020 avec un effet rétroactif au 1^{er} janvier 2020 et pour une durée de 10 ans expirant le 31 décembre 2029. Toutefois, l'article 3 de la Convention SIEG stipule que celle-ci deviendra caduque le 31 décembre 2022 à minuit en l'absence de conclusion, au plus tard à cette date, d'un avenant à la Convention SIEG prévoyant, conformément au e) de l'article 4 de la décision 2012/21/UE de la Commission du 20 décembre 2011, les modalités pratiques de restitution au profit de la puissance publique d'une éventuelle surcompensation, à savoir les avantages fiscaux octroyés par la Société et attachés à des Souscriptions dont le montant dépasse le plafond légal déterminé conformément au Dispositif (Cf. § 2.3 infra).

La Société a conclu en date du 20 mai 2022 cet avenant à la Convention SIEG avec l'autorité publique prise en la personne de Madame Valérie Metrich-Hecquet, directrice générale de la performance économique et environnementale des entreprises.

La durée de validité de la Convention SIEG cours donc pendant une durée ferme de 10 ans à compter du 1^{er} janvier 2020 et jusqu'au 31 décembre 2029.

1.5 Conditions relatives aux titres financiers ou parts sociales ayant fait l'objet des souscriptions

L'article 199 terdecies-0 AB II-1. 5° du CGI prévoit que les titres financiers ou parts sociales ayant fait l'objet des souscriptions ouvrant droit à la réduction d'impôt doivent respecter les exigences suivantes :

- L'entreprise ne procède pas à la distribution de dividendes ;

- Ces titres ou parts sont incessibles à un prix excédant leur valeur d'acquisition, majorée d'un taux de rendement annuel qui ne peut être supérieur à un plafond défini comme la somme du taux du livret A en vigueur au premier jour du mois de la date de la cession et une majoration définie par arrêté du ministre de l'Économie, dans la limite de 1,25 %, étant précisé que l'Arrêté Fixant le Taux de Rendement a fixé cette majoration à 0,75 % ;
- Les statuts de l'entreprise prévoient, si de telles modalités existent, les modalités de revalorisation de ces titres ou parts.

Les statuts de la Société prévoient de telles modalités de revalorisation de ses titres à l'article 13.5. Le Prospectus mentionne les deux premières exigences aux paragraphes § 3.1.5 et 3.4.1 du résumé. Elles sont par ailleurs respectivement reprises aux articles 49.2 et 13.5 des statuts de la Société.

En outre, l'article 199 terdecies-0 AB II-1. 7° du CGI prévoit que les Souscriptions confèrent aux Souscripteurs les seuls droits résultant de la qualité d'actionnaire de la Société, à l'exclusion de toute autre contrepartie notamment sous la forme de garantie en capital, de tarifs préférentiels ou d'accès prioritaire aux biens produits ou aux services rendus par la Société.

La Société a déclaré respecter cette condition.

1.6 Délivrance de récépissé de souscription

L'article 199 terdecies-0 AB II-1. 6° prévoit que la Société doit délivrer au Souscripteur qui en fait la demande un récépissé de sa Souscription attestant de son montant, de la date du versement et du respect, par l'entreprise au capital de laquelle il est souscrit, des conditions au titre de la réduction d'impôt attendu pour l'exercice au cours duquel est effectuée la Souscription.

Sur la base des déclarations de la Société, cette dernière établira pour chaque Souscription une attestation de Souscription accompagnée, le cas échéant, d'un reçu fiscal conforme au texte précité.

1.7 Communication à chaque Souscripteur d'un document d'information

La Société doit communiquer à chaque Souscripteur un document d'information précisant notamment :

- La période de conservation à respecter pour bénéficier du Dispositif ;
- Les conditions de revente des titres ou parts au terme de la période de conservation ;
- Les conditions de remboursement des apports,
- Les risques engendrés par l'opération,
- Les règles d'organisation et de prévention des conflits d'intérêts,
- Les modalités de calcul et la décomposition de tous les frais et commissions, directs et indirects.

Le projet de bulletin de souscription, qui sera signé par chaque Souscripteur, et le résumé du prospectus, qui est accessible sur le site Internet de la Société ainsi que le mentionne le bulletin de souscription, mentionnent l'ensemble de ces éléments.

2. Conditions appréciées au niveau des Souscripteurs

Le bénéfice de la réduction d'impôt est subordonné au respect des conditions suivantes par le Souscripteur.

2.1 Être en mesure de démontrer à l'administration fiscale la réalité des souscriptions

L'article 199 terdecies-0 AB I-1. 6° du CGI prévoit que l'administration fiscale peut remettre en cause la réduction d'impôt dont a bénéficié le contribuable s'il n'est pas en mesure de démontrer la réalité de la souscription éligible.

A cet égard, le Prospectus rappelle que le Souscripteur doit pouvoir produire auprès de l'administration fiscale les documents attestant de la réalité de la Souscription. Le Prospectus précise que « le souscripteur devra conserver l'état individuel qui lui sera transmis par la Foncière ». Il s'agit de la délivrance du récépissé de souscription accompagné du reçu fiscal détaillé au § 1.6 ci-avant.

Les Souscripteurs sont donc informés de cette obligation de conservation de la preuve de leur Souscription dont la délivrance est obligatoire pour la Société.

2.2 Conservation des actions de la Société

Conformément aux prévisions de l'article 199 terdecies-0 AB I-1. 4° du CGI, les Souscripteurs sont tenus de conserver les actions de la Société jusqu'au 31 décembre de la cinquième année suivant celle de la Souscription qui leur a conféré le bénéfice de la réduction d'impôt (sauf exceptions prévues par cet article). S'agissant de Souscriptions réalisées au plus tard le 31 décembre 2024, les actions correspondantes devront être conservées jusqu'au 31 décembre 2029.

De plus, conformément au 5° de ce même article, les apports ne sont pas remboursés au contribuable avant le 31 décembre de la septième année suivant celle de la Souscription, sauf si le remboursement fait suite à la liquidation judiciaire de l'entreprise.

Le Prospectus rappelle cette obligation de conservation de 5 ans (en cas de cession) ou 7 ans (en cas de reprise d'apport).

2.3 Plafonnement des versements reçus

Le montant total des Souscriptions permettant de bénéficier du Dispositif est limité par un double plafonnement, applicable annuellement, prévu au II-2. de l'article 199 terdecies-0 AB du CGI.

➤ 1er plafond : Rapport entre :

- Au numérateur :
 - la somme du produit, pour chaque marché sur lequel l'entreprise est intervenue dans le cadre de ses missions au cours de l'avant-dernier exercice clos :
 - de la surface mise à la disposition des personnes en situation de fragilité au cours de ce même exercice ;
 - par la différence de tarif prévue constatée au cours dudit exercice ;
 - majorée d'un montant forfaitaire représentatif du surcroît de charges d'exploitation mobilisées par l'entreprise pour l'accompagnement spécifique, dont les modalités de calcul sont fixées par la Convention SIEG ;
 - minorée, le cas échéant, des autres aides publiques spécifiques destinées à compenser les coûts liés à l'exécution du service d'intérêt économique général ;
- Au dénominateur, le taux de la réduction d'impôt applicable au titre de l'exercice de Souscription.

➤ 2ème plafond : 15 M€ s'agissant des entreprises exerçant une activité d'acquisition et de gestion par bail rural de tous biens ruraux bâtis et non bâtis, secteur duquel relève la Société ;

Le Décret et la Convention SIEG précisent les modalités du calcul du 1^{er} plafond sur la base de formules de calcul reprises dans les modèles de « formulaires déclaratifs » conçus par et mis en ligne sur le site internet de l'administration en application de l'article 13 du Décret.

Le Prospectus explique de manière schématique le mécanisme de calcul du 1^{er} plafond. Sur la base des déclarations de la Société, le 1^{er} plafond, calculé à partir des données de la Société, est supérieur à 15 millions d'euros sur la base des données 2022 et des données 2023. Les Souscriptions seront donc éligibles au Dispositif dans la limite de 15 millions d'euros pour l'année 2024 et pour l'année 2025.

La Société devra notifier annuellement, conformément à l'article 11.2 du décret précité, le détail du calcul du 1^{er} plafond, sur la base des « formulaires déclaratifs » établis par l'administration en application dudit décret. La Société a déclaré avoir procédé à cette déclaration au titre de l'année 2024 sur la base de ses données 2022 (1^{er} plafond calculé à 30,7 M€).

Au-delà du plafond annuel déterminé comme indiqué ci-avant et déclaré aux autorités compétentes, les souscriptions ne sont plus éligibles au Dispositif. Si la Société octroyait aux souscripteurs des attestations matérialisant à tort le bénéfice de l'avantage fiscal, elle devrait, conformément à l'article 12.3 du décret précité, restituer à l'autorité publique signataire de la Convention SIEG le montant de l'avantage octroyé indûment (la « **surcompensation** »). Les modalités pratiques de restitution au profit de la puissance publique d'une telle surcompensation sont prévues dans le cadre d'un avenant à la Convention SIEG conclu le 20 mai 2022 avec la Directrice Générale de la performance économique et environnementale des entreprises.

Par exception, s'il était constaté que le montant collecté sur une année (N), ayant donné lieu à l'avantage fiscal, était supérieur plafond applicable cette même année, le différentiel constaté viendrait en déduction du plafond applicable au titre du prochain exercice (N+1).

La Société a constaté que les souscriptions reçues en 2023 ayant donné lieu à l'avantage fiscal se sont élevées à 13,1 M€ (dont 4,4 M€ dans le cadre de l'offre au public objet de prospectus visé sous le numéro 22-213 et 8,7 M€ dans le cadre de l'offre au public objet de prospectus visé sous le numéro 23-221).

En conséquence, le plafond au titre de l'année 2024 ressort à 15 M€.

2.4 Plafonnement des souscriptions éligibles pour le contribuable

L'article 199 terdecies-0 AB I-2. 2° limite les versements ouvrant droit au Dispositif à 50.000 € pour les contribuables célibataires, veufs ou divorcés ou de 100.000 euros pour les contribuables mariés ou liés par un pacs soumis à une imposition commune.

La fraction des investissements excédant cette limite ouvrirait droit à la réduction d'IR dans les mêmes conditions au titre des 4 années suivantes.

Par ailleurs, cette réduction d'IR entre dans la limite du plafonnement des niches fiscales de 10.000 € par an et par foyer, avec faculté de report pendant 5 ans en cas de dépassement.

Le Prospectus mentionne l'ensemble de ces éléments.

2.5 Non-cumul avec d'autres avantages fiscaux

Le III. de l'article 199 terdecies-0 AB du CGI précise que la réduction d'impôt ne bénéficie pas aux souscriptions réalisées dans le cadre des dispositifs suivants :

- PEA,
- Compte PME innovation,
- Plan d'épargne salariale (PEE, PEI et PERCO),
- Plan d'épargne retraite,
- Plan d'épargne « avenir climat » qui entrera en vigueur à une date fixée par décret, et au plus tard le 1er juillet 2024.

Le Prospectus réalisé par la Société mentionne explicitement cette information.

Sous le bénéfice des observations qui précèdent et sous réserve bien entendu de la mise en œuvre effective du Schéma tel que décrit dans le Prospectus, notre opinion est que le Schéma est éligible au dispositif de réduction d'Impôt sur le revenu inscrit à l'article 199 terdecies-0 AB du CGI.

Le 17 juin 2024



Laetitia BENOIT
Avocat Associé



Jérôme GRANOTIER
Avocat Associé »

1.3.2. Valeur unitaire de l'action de la Foncière

La Sarl Terre de Liens-Gestion, associé commandité gérant, arrête annuellement la valeur de l'action laquelle est déterminée en comparant les résultats issus de trois méthodes : (i) le taux de rendement attendu par les actionnaires de la Foncière (méthode critère inflation), (ii) l'actif net comptable réévalué (en fonction des expertises) et (iii) la rentabilité globale du patrimoine (Discounted Cash-Flow).

Faute de pouvoir utiliser une méthode statistique en l'absence de référentiel pertinent pour les biens agricoles, la Société s'appuie sur ces trois méthodes usuelles de valorisation qui ne sont pas fixées par les statuts de la Société.

Pour ce faire, la Foncière réalise :

- des expertises indépendantes sur au moins 10% des biens détenus, avec une méthode d'évaluation par les flux intégrant les revenus annuels (2^{ème} méthode : actif net réévalué) ;

- une évaluation du patrimoine foncier global déterminée à partir des comptes historiques de la Société intégrant une projection des revenus futurs générés par ce patrimoine (loyers et fermages), selon la méthode d'actualisation des flux futurs de trésorerie (3^{ème} méthode : Discounted Cash-Flow).

S'agissant de la rentabilité globale du patrimoine, il est fait application de la méthode d'actualisation des flux futurs de trésorerie (Discounted Cash-Flow) appliquée sur 20 ans à partir des données du dernier exercice comptable.

S'agissant de l'inflation (1^{ère} méthode : méthode critère inflation), il est fait application des taux d'inflation annuels (IPC) sur la valeur unitaire initiale de 2007.

Les trois méthodes ne sont pas mixées ni pondérées mais les résultats sont comparés par la gérance qui arrête ensuite la valeur de l'action, de façon prudente et de manière à éviter, dans la mesure du possible, une baisse future de la valeur unitaire.

Au cours du premier trimestre 2023, des expertises indépendantes, figurant en [Annexe F](#), ont été menées sur un échantillon représentatif de 30 fermes (soit 10,5% des fermes détenues au 31/12/2022), sélectionnées selon leur date d'acquisition (à la suite des échantillons précédents, de la plus ancienne à la plus récente).

Les expertises ont été réalisées par le Cabinet Bonfort, (pour 19 fermes, dont 19 avec des bâtis ou des cultures pérennes) et par la Safer « Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural » (pour 11 fermes avec uniquement des terres) selon :

- la combinaison de trois méthodes d'évaluation pour 63% de l'échantillon (valorisation de 19 fermes sur 30 par le Cabinet Bonfort): la méthode « par comparaison », la méthode « par capitalisation du revenu » et celle « d'actualisation des flux futurs » (Discounted Cash-Flow) ;
- une évaluation de la valeur vénale de marché actuelle pour 37% de l'échantillon (valorisation de 11 fermes sur 30 par la SAFER).

Comme indiqué dans le tableau ci-dessous, à partir des résultats des expertises réalisées en 2023, les fonds propres réévalués ressortent à 143 735 977 euros (contre des capitaux propres comptables de 140 429 501 euros au 31 décembre 2022), après prise en compte d'une plus-value nette latente de 3 306 476 euros :

	31/12/2022
Capitaux propres	140 429 501 €
Revalorisation des terres et constructions	3 306 476 €
Valeur de la société / capitaux propres réévalués	143 735 977 €

En conséquence, l'évaluation de la valeur de l'action au mois de mars 2023, selon la méthode de l'actif net réévalué à partir d'expertises, donne un montant 105,76 euros.

L'évaluation de la valeur de l'action selon l'actif net réévalué par la rentabilité globale du patrimoine à partir des données de l'exercice 2022 (Discounted Cash-Flow appliquée sur 20 ans) donne un montant de 105 euros, avec une plus-value nette latente de 2 280 150 euros :

	31/12/2022
Capitaux propres	140 429 501 €
Revalorisation des terres et constructions	2 280 150 €
Valeur de la société / capitaux propres réévalués	142 709 651 €

Ces résultats confirment que la valeur de l'action fixée à 105 euros à compter du 15 juin 2023 n'est pas surévaluée.

Au cours du premier trimestre 2024, des expertises indépendantes, figurant en [Annexe F](#), ont été menées sur un échantillon représentatif de 33 fermes (soit 10,2 % des fermes détenues au 31/12/2023), sélectionnées selon leur date d'acquisition (à la suite des échantillons précédents, de la plus ancienne à la plus récente).

Les expertises ont été réalisées par le Cabinet Bonfort, (pour 18 fermes, dont 18 avec des bâtis ou des cultures pérennes) et par la Safer « Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural » (pour 15 fermes avec uniquement des terres) selon :

- la combinaison de trois méthodes d'évaluation pour 49 % de l'échantillon (valorisation de 16 fermes sur 33 par le Cabinet Bonfort): la méthode « par comparaison », la méthode « par capitalisation du revenu » et celle « d'actualisation des flux futurs » (Discounted Cash-Flow) ;
- une évaluation de la valeur vénale de marché actuelle pour 51 % de l'échantillon (valorisation de 17 fermes sur 33, dont 15 par la SAFER et 2 fermes par le Cabinet Bonfort).

Comme indiqué dans le tableau ci-dessous, à partir des résultats des expertises réalisées en 2024, les fonds propres réévalués ressortent à 161 534 080 euros (contre des capitaux propres comptables de 160 676 811 euros au 31 décembre 2023), après prise en compte d'une plus-value nette latente de 1 543 026 euros :

	31/12/2023
Capitaux propres	160 676 811 €
Revalorisation des terres et constructions	1 157 269 €
Valeur de la société / capitaux propres réévalués	161 834 080 €

La valeur de l'action évaluée selon la méthode de l'actif net réévalué à partir d'expertises donne un montant de 104,62 euros.

L'évaluation de la valeur de l'action selon l'actif net réévalué par la rentabilité globale du patrimoine à partir des données de l'exercice 2023 (Discounted Cash-Flow appliquée sur 20 ans) donne un montant de 107,9 euros, avec une plus-value nette latente de 6 175 365 euros :

	31/12/2023
Capitaux propres	160 676 811 €
Revalorisation des terres et constructions	6 175 365 €
Valeur de la société / capitaux propres réévalués	166 852 176 €

Ces résultats confirment donc que la valeur de négociation de l'action pour la période de souscription de la présente offre au public fixée à 105 euros apparaît cohérente et non surévaluée. (Cf. PV de l'associé commandité gérant qui a décidé du maintien de la valeur de 105 € en avril 2024 en [Annexe F](#)).

Le Cabinet Bonfort sis 2, chemin de Beauregard – 13 100 Aix-en-Provence, est administré par Monsieur Gabriel Bonfort, expert agréé près la Cour d'Appel de Grenoble et expert foncier agréé par le Conseil National de l'Expertise Foncière, Agricole et Forestière, et Monsieur Didier Bonfort, expert agréé près la Cour d'Appel d'Aix en Provence et expert foncier agréé par le Conseil National de l'Expertise Foncière, Agricole et Forestière.

Le Cabinet Bonfort est indépendant et n'a pas de liens avec la Société ou son gérant commandité. De même, le cabinet Bonfort et la SAFER n'ont aucun « intérêt important » au sein de la Société.

Les expertises réalisées par le Cabinet Bonfort en date du 15 avril 2024 ont été reproduites en [Annexe F](#) avec le consentement de Monsieur Gabriel Bonfort, gérant du Cabinet Bonfort.

1.4. Informations provenant de tiers

J'atteste que les informations contenues dans le présent Prospectus et provenant de tiers ont été transmises respectivement par le Cabinet Bignon Lebray, en ce qui concerne l'opinion de ce dernier et par le Cabinet Bonfort en ce qui concerne les expertises immobilières et qu'elles ont été fidèlement reproduites et, qu'à ma connaissance, aucun fait n'a été omis qui rendrait les informations reproduites inexactes ou trompeuses.

Le 17 juin 2024,

Le gérant,

SARL TERRE DE LIENS GESTION

Représentée par M. Luc MOINEVILLE

1.5. Déclaration relative au Prospectus

Le Prospectus a été approuvé par l'Autorité des marchés financiers (l'« AMF »), en tant qu'autorité compétente au titre du Règlement (UE) 2017/1129.

L'AMF n'approuve ce Prospectus qu'en tant que respectant les normes en matière d'exhaustivité, de compréhensibilité et de cohérence imposées par le règlement (UE) 2017/1129.

Cette approbation ne doit pas être considérée comme un avis favorable sur l'émetteur ou sur la qualité des valeurs mobilières qui font l'objet du Prospectus.

Les investisseurs sont invités à procéder à leur propre évaluation de l'opportunité d'investir dans les valeurs mobilières concernées.

Le Prospectus a été établi pour faire partie d'un prospectus de croissance de l'Union conformément à l'article 15 du règlement (UE) 2017/1129.

2. Stratégie, résultats et environnement économique

2.1. Informations concernant la Société

▪ Raison sociale

Dénomination sociale : FONCIERE TERRE DE LIENS

La dénomination « Terre de Liens » est protégée auprès de l'INPI au profit de l'association Terre de Liens depuis juin 2013.

La dénomination « Terre de Liens La Foncière » est protégée auprès de l'INPI au profit de la Foncière depuis juin 2009.

▪ Lieu et numéro d'enregistrement de la Société

La Société est enregistrée au Greffe du tribunal de commerce de Romans (26), sous le n° 493 396 816 RCS ROMANS.

Elle est également identifiée sous le numéro LEI suivant : 969500AAMTWFD41TXU68.

▪ Date de constitution et durée de vie

Date de constitution : 11/12/2006

Durée : La Société a été constituée le 11/12/2006 pour une durée de 99 ans à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés le 04/01/2007.

La Société expirera donc le 03/01/2106, sauf prorogation.

▪ Siège social et forme juridique

Siège Social : 25, quai André Reynier – 26400 CREST (Téléphone : 09 70 20 31 08)

La société Foncière Terre de Liens est domiciliée dans des locaux dont elle est propriétaire.

Forme juridique et législation applicable : La Foncière Terre de Liens est une Société française en Commandite par actions à capital variable. Elle est régie par les statuts ainsi que par le chapitre VI du titre II du livre II du code de commerce ainsi que par le chapitre I du titre III du livre II du même code.

▪ Site Internet de la Société

Site Internet : <https://terredeliens.org/>

Avertissement : les informations figurant sur le site Internet de la Société ne font pas partie du prospectus, sauf si ces informations sont incorporées par référence dans le Prospectus.

2.1.1. Changement significatif de la structure des emprunts et du financement de la Société depuis la fin de l'exercice clos le 31 décembre 2023

Depuis la fin de l'exercice clos le 31/12/2023, la Société a clôturé son augmentation de capital faisant l'objet d'un Prospectus visé sous le numéro 23-221 par l'AMF, autorisée par la gérance dans le cadre de la variabilité du capital, pour la période du 15/06/2023 au 31/03/2024.

Dans le cadre de cette opération, 188 489 actions ont été émises (soit une augmentation de capital de 18 848 900 euros assortie d'une prime d'émission de 942 445 euros représentant une levée de fonds d'un montant global de 19 791 345 euros) aux fins de porter le capital social de la Société de 140 901 600 euros au 16/06/2023 à 157 645 400 euros (déduction faite des 2 105 100 € de retrait d'action). Le prix d'émission desdites actions a été fixé à 105 euros par action, avec une prime d'émission de 5 euros à libérer intégralement lors de la souscription. L'émission a été close le 31 mars 2024.

De manière générale, il n'y a pas eu une modification importante de la structure des emprunts et du financement de la Société depuis la fin de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

De même, depuis la fin de l'exercice clos le 31 décembre 2023, il n'y a pas eu de modification autre (endettement, compte courant, etc.) à l'exception du remboursement des actionnaires sortants réalisés en janvier 2023 et qui a entraîné une diminution de la dette de 2,1 M€.

2.1.2. Description du financement attendu de l'activité de la Société

Les sources de financement de la Société sont :

- le capital émis actuel et futur lié aux levées de fonds, (permettant de financer 99% des investissements sur les fermes, 100% des retraits d'actions, 100% de l'augmentation de liquidité statutaire nécessaire),
- des subventions d'investissement pour la réhabilitation de logements, notamment dans le cadre de l'agrément MOI (Maîtrise d'Ouvrage Insertion),
- les loyers perçus, (permettant de financer 46% des charges d'exploitation),
- les revenus des placements financiers, (permettant de financer 34% des charges d'exploitation)
- les frais de dossier appliqués à chaque souscription (permettant de financer 8% des charges d'exploitation).

Le montant conséquent des produits financiers s'explique par les placements opérés sur la trésorerie de la Société dont le niveau important est lié à (i) l'obligation statutaire de la Société de maintenir un niveau de trésorerie à hauteur de 25% de son capital social et (ii) aux investissements réguliers à réaliser dans les fermes.

Conformément à la politique interne de la Société (Charte DOXA), la règle générale des placements financiers est d'avoir des investissements non spéculatifs, sans risque sur le capital et assortis d'une bonne liquidité. Il s'agit principalement de comptes courants rémunérés, de comptes sur livret, de titres subordonnés remboursables, d'obligations, de comptes à terme.

Il est prévu que l'augmentation de capital permette de financer (i) les investissements sur les fermes, soit les acquisitions, rénovations et travaux d'amélioration, (ii) les retraits d'actionnaires et (iii) la contrainte statutaire d'une trésorerie supérieure à 25% du capital social pour faire face auxdits retraits d'actions. A ce titre, pour les exercices 2024 et 2025 les besoins en termes de collecte de fonds par augmentation de capital sont estimés à 20 M€ pour faire face aux prévisions d'investissement sur les fermes et au financement des retraits d'actionnaires (respectivement estimés à 16 M€ et 2,3 M€ en 2024, puis 17,7 M€ et 2,4 M€ en 2025).

Les produits issus des loyers, des frais de dossier et des placements financiers, financent les charges d'exploitation annuelles de la Société et les travaux de conservation des biens ruraux acquis (via la dotation aux amortissements). A ce titre, pour les exercices 2024 et 2025, une hausse des produits issus des fermages et loyers est attendue (1 781 k€ en 2023 pour atteindre 2 051 k€ en 2024, +15%/an) suite à la mise à bail des biens nouvellement acquis (en 2023 et 2024) ainsi qu'une augmentation du niveau des frais de souscription (qui sont passés de 140 k€ en 2019 à 325 k€ en 2020, 307 k€ en 2021, 308 k€ en 2022, 323 k€ en 2023 avec une estimation à 330 k€ en 2024), suite au plafonnement de l'émission des reçus fiscaux à 100 actions par souscription sur l'OPTF n°23-22 et à 200 actions par souscription sur la présente OPTF (hypothèse d'une augmentation du nombre de souscriptions et d'actionnaires) ainsi que relèvement de 500 € à 600 € du plafond des frais de souscription (correspondant à la souscription de 200 actions). Ces augmentations s'expliquent par l'augmentation du nombre de biens mis à bail (passage de 323 au 31/12/2023 à 368 fermes au 31/12/2024) ainsi que par le montant de la levée de fonds attendu (les frais de souscription s'élevant à 3€ par action avec un maximum de 600 € par souscription). Parallèlement, une hausse des produits financiers (+18% en 2024) est attendue en raison de la conjoncture des marchés financiers avec une remontée des taux des placements bancaires et la réalisation de placements d'exercice 2023 avec des retombées sur l'exercice 2024.

2.2. Aperçu des activités

2.2.1. Stratégie et objectifs

La Foncière est une entreprise d'investissement solidaire ayant pour principal objectif de permettre une gestion sociale et écologique des terres agricoles.

Pour ce faire, la Foncière acquiert des terres agricoles et les met en location à des agriculteurs engagés dans une agriculture de proximité, biologique et à taille humaine.

Elle bénéficie de l'agrément « entreprise solidaire d'utilité sociale » (ESUS) prévu à l'article L. 3332-17-1 du code du travail et bénéficie d'un mandat de services d'intérêt économique général (SIEG) conformément à l'article 199 terdecies-0 AB du Code général des Impôts.

La sélection des agriculteurs est réalisée sur la base de la Charte Terre de Liens, à savoir des agriculteurs pratiquant une agriculture bio et paysanne (circuits courts, à taille humaine, etc.) et dont le projet est cohérent avec le bien pris à bail (qualité des terres, bâtiments agricoles, etc.). En outre, au titre de la Convention SIEG (lui accordant le mandat SIEG), au moins 70% des agriculteurs sélectionnés doivent appartenir à un foyer fiscal présentant une valeur totale de patrimoine net (emprunts déduits) dont le montant n'excède pas, après minoration de la valeur de la résidence principale des personnes appartenant à ce foyer, un plafond fixé à 200.000 €. La Foncière vérifie donc la valeur du patrimoine des agriculteurs candidats.

A ce jour, la part des agriculteurs sélectionnés par la Foncière qui appartiennent à un foyer fiscal respectant le plafond précité s'établit à près de 80%.

La Foncière privilégie également la préservation à long terme des terres agricoles qu'elle gère par un usage écologique et responsable en concluant des baux ruraux à clauses environnementales (BRE) réglementés par la loi n° 2006-11 du 5 janvier 2006 d'orientation agricole.

La Foncière s'inscrit donc dans une démarche sociale et environnementale et s'est placée, à cette fin, dans un cadre juridique et réglementaire contraignant garantissant l'atteinte de ces objectifs.

Sur le plan financier, la Foncière, eu égard à son statut d'acteur de l'économie sociale et solidaire titulaire de l'agrément ESUS qu'elle a obtenu en 2017, renouvelé en 2022 pour une durée de 5 ans, expirant le 1er septembre 2027, ne poursuit pas un objectif de rentabilité financière, au-delà de l'équilibre de ses comptes sociaux. Même lorsque son résultat est bénéficiaire (comme de 2015 à 2020 et en 2023), son résultat d'exploitation demeure structurellement déficitaire.

La Foncière a donc pour objectif de parvenir, progressivement et méthodiquement, à ce que son exploitation soit principalement liée à son activité de bailleur social, via, d'une part, l'augmentation des immobilisations dans les fermes et la hausse corrélative des produits issus des fermages et loyers, et, d'autre part, la diminution corrélative du poids des produits financiers dans son exploitation, et ce dans une recherche de pérennité et de cohérence de son fonctionnement économique.

Pour information, le fermage concerne les biens agricoles (terres, bâtiments agricoles) et le loyer les habitations sur les fermes. Le montant des fermages et des loyers est limité par le Code rural, ce dernier imposant pour les biens ruraux un encadrement par le biais d'arrêtés préfectoraux ce qui explique la faiblesse des loyers au regard des investissements.

Depuis sa création, l'équilibre économique de la Société dépend de moins en moins des produits financiers et de plus en plus de son exploitation. En outre, l'équilibre financier de la Société dépend essentiellement des levées de fonds réalisées chaque année.

Cet objectif est intimement lié aux besoins du marché agricole et à la mission de préservation du foncier agricole de Terre de Liens. En effet, notre analyse prospective nous amène au constat suivant : un tiers des agriculteurs va partir à la retraite dans les dix prochaines années soit une importante augmentation des besoins d'accompagnement à l'installation d'agriculteurs. En ôtant le poids du foncier agricole, la Foncière Terre de Liens permet des installations agricoles, qui vont être de plus en plus nombreuses (124 fermières et fermiers installés ou maintenus en 2023, 80 en 2022, 63 en 2021, 58 en 2020, 74 en 2019 contre 35 en 2018), et empêche ainsi l'artificialisation de terres agricoles nourricières, en les préservant. Son action soutient le développement de la production agricole, biologique et paysanne, de proximité, dont les crises sanitaires et énergétiques ont pu montrer l'importance en termes de sécurité alimentaire et de modèle agricole sobre en consommation d'intrants. Aussi, dans le contexte de crise sanitaire lié à la maladie covid-19, de crise énergétique suite au conflit en Ukraine et de changement climatique, le renforcement de son soutien à cette production agricole nourricière et locale apparaît d'autant plus nécessaire à la Foncière.

Pour atteindre cet objectif, la Foncière poursuit sa professionnalisation via une amélioration de ses outils et procédures ainsi que par le renforcement progressif de son équipe (recrutements face à l'augmentation du stock de fermes et du flux des acquisitions) et un renforcement de sa collaboration avec le réseau associatif Terre de Liens qui accompagne les porteurs de projets sur le terrain et instruit les projets d'acquisition.

L'atteinte de cet objectif est fortement liée aux résultats de la présente offre. En effet, du fait de la contrainte des fermages réglementés (encadrés par les arrêtés préfectoraux), la faible rentabilité de la mise à bail des fermes acquises ne permet pas le recours à de l'endettement rémunéré : le Code rural impose que le montant des fermages soit encadré par les arrêtés préfectoraux, soit une variation du montant – généralement faible pour permettre l'usage agricole des biens - selon le département d'implantation du bien, et avec des montants de fermage déconnectés de la valeur d'acquisition des biens. Les levées de fonds par offres au public sont l'unique source de financement des acquisitions de fermes et leur succès repose principalement sur les souscriptions des personnes physiques, la Foncière ayant pour mission la mobilisation citoyenne sur le foncier agricole.

Aussi, en 2019 et 2020, la Foncière a œuvré en concertation avec le Ministère de l'Agriculture et le Ministère des Finances pour définir les conditions d'un maintien d'un avantage fiscal de la réduction d'impôt sur le revenu pour les souscriptions d'actions, même si le nouveau cadre juridique et son fondement (IR-SIEG – Art. 199 terdecies-0 AB) sont différents par rapport au régime antérieur (IR-PME-ESUS de plus de dix ans – Art. 199 terdecies-0 AA).

Avec la loi de finances pour 2020, ce maintien était conditionné à la signature d'une convention de mandat SIEG (Service d'intérêt économique général). Une telle convention a été signée avec le Ministère de l'Agriculture et de l'Alimentation en date des 17 et 18 novembre 2020 avec un effet rétroactif au 1er janvier 2020 pour une durée ferme de 10 ans expirant le 31 décembre 2029 compte tenu de la signature le 20 mai 2022 d'un avenant à cette convention.

Cette reconnaissance des missions de service public assurées par la Foncière lui permet de bénéficier d'aides de l'Etat (réductions fiscales) – Cf. paragraphe 3.1 infra.

2.2.2. Principales activités

La Foncière Terre de Liens a pour objet l'acquisition et la gestion sur le long terme de biens immobiliers. Elle collecte de l'épargne solidaire et investit principalement ce capital en patrimoine immobilier agricole et rural. Ce patrimoine est loué par bail rural environnemental à des porteurs de projets respectant la Charte Terre de Liens (**Annexe A**) dans le but de développer des initiatives agricoles et rurales écologiquement responsables et socialement solidaires.

Le reste de la collecte reste affecté en trésorerie, pour faire face aux retraits des actionnaires (25% du capital social devant être affecté en « réserve de liquidité » à cet effet) et pour assurer la concrétisation des projets d'acquisitions et de travaux d'amélioration validés.

La Foncière Terre de Liens utilise les fonds collectés sous forme de souscription d'actions par des souscripteurs personnes privées ou des partenaires institutionnels pour acquérir directement des terres et du bâti dans l'intention de les soustraire à la spéculation, et de les donner à bail rural environnemental à des porteurs de projets.

La Foncière Terre de Liens intervient comme investisseur privé dans le cadre de la réglementation des sociétés régie par le Code de commerce et a vocation à gérer son propre patrimoine mobilier et immobilier à l'exclusion de toute activité bancaire ou immobilière soumises à des réglementations spécifiques.

La réglementation des baux ruraux s'applique aux baux ruraux environnementaux qui seront accordés aux exploitants. Un modèle de bail rural environnemental, dont les clauses environnementales figurent à l'article 3, est disponible sous le lien suivant (**Annexe B1**).

Les baux ruraux environnementaux accordent une protection très forte aux occupants, dont les loyers sont fixés chaque année en fonction d'indices départementaux à des niveaux faibles. Les possibilités d'éviction des locataires ne sont réelles qu'en cas de non-paiement des loyers et non-respect des clauses environnementales par le locataire.

La plupart des baux prévoient des loyers annuels payables à terme échu le 31 décembre de chaque année ce qui explique le niveau élevé des créances clients au bilan 2023 (1 702 k€) comparé au chiffre d'affaires de l'exercice (2 337 k€), les fermiers ne s'acquittant de leur loyer qu'à partir du mois de janvier de l'année suivante. La gérance cherche à améliorer et accélérer les rentrées de loyers pour assainir ce poste et réaliser un suivi plus rapproché, en proposant le paiement trimestriel ou mensuel aux fermiers volontaires.

Par ailleurs, quelques baux emphytéotiques sont accordés à des agriculteurs ; un modèle de bail emphytéotique est disponible sous le lien suivant (**Annexe B2**).

La Foncière Terre de Liens est assistée, conformément à ses statuts (article 21-6) d'un comité d'engagement composé de personnes qualifiées. Celui-ci est aujourd'hui composé de 7 personnes. Il est consulté par le gérant pour toute décision d'investissement de la Foncière Terre de Liens, lequel reste néanmoins libre de ses décisions.

Par ailleurs, les acquisitions et les activités développées par les locataires des lieux font l'objet d'un suivi, autant que possible et sans ingérence, par des groupes de bénévoles locaux composés notamment d'épargnants solidaires et accompagnés par des animateurs des associations territoriales du mouvement Terre de Liens.

L'ensemble de ces acteurs locaux permet la mise en œuvre d'un suivi des opérations ainsi qu'une surveillance de l'état du patrimoine de la Foncière Terre de Liens.

Les domaines d'activités qui s'exercent ou s'exerceront sur les lieux acquis par la Foncière Terre de Liens sont essentiellement axés sur les relations entre les hommes et leur environnement rural, entre la ville et la campagne, entre les investisseurs et les porteurs de projets durables et respectueux de l'environnement, notamment :

- Les productions agricoles labellisées (Agriculture Biologique, Demeter, Nature&Progrès ...)
- La transformation et la commercialisation de tout ou partie des productions
- La production sylvicole
- L'accueil touristique (gîte, camping, restauration...)
- L'éducation à l'environnement (accueil de classes vertes, fermes pédagogiques...)
- L'accueil thérapeutique, social, troisième âge...
- La formation (technique de production, développement rural, écologie...)

- L'organisation d'événements culturels (éco-festival...)

2.2.3. Principaux marchés

La Foncière intervient sur le marché immobilier agricole qui comprend les terres, les bâtiments agricoles et les habitats situés sur les fermes. De l'analyse de ce marché en 2022 ressort une hausse des transactions en nombre, en volume (hectares) et en valeur pour les terres, avec des prix moyens qui ont augmenté (+3,2% pour les biens libres et 2,9% pour les biens loués en 2022 après une baisse de -2,3% pour les biens libres, -0,4% pour les biens loués en 2021) et un dynamisme encore fort, suite à la crise sanitaire et à des taux d'intérêt bas, pour les maisons à la campagne, dont les prix moyens continuent de progresser (+5,7 % avec un prix moyen de 211 k€, +9,3% en 2021), malgré un durcissement des conditions d'accès au crédit courant 2022.

En effet, en 2022, dans la continuité de 2021, probablement suite à la vague de départs à la retraite qui se poursuit, le nombre et la surface des transactions des terres agricoles et prés augmentent et dépassent pour la seconde fois le niveau inédit depuis 25 ans atteint en 2019 : la surface des transactions a été de 480 400 hectares en 2022 (467 800 hectares en 2021, 406 400 hectares en 2020, 424 100 hectares en 2019).

Cette évolution du marché des biens fonciers agricoles occasionne une sollicitation croissante de la Foncière Terre de Liens par les porteurs de projets (agriculteurs en recherche d'installation) et par les agriculteurs ou propriétaires cédants.

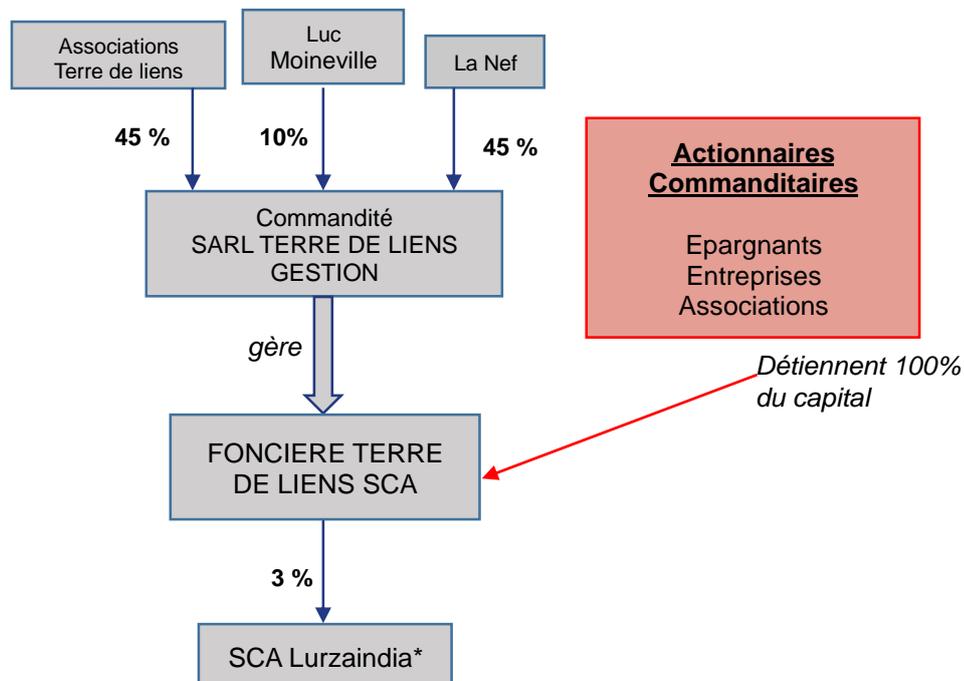
Pour les terres agricoles, suite à l'augmentation des fermages (due à la hausse de l'indice), le rendement locatif brut moyen augmente progressivement de 2,71% en 2019 (montant du fermage annuel / valeur vénale du bien) à 3% en 2020-2021, puis à 3,25% en 2022-2023. Il stagnait à 2,7% depuis 2017, après une baisse entre 1999 (4,5%) et 2017, du fait de la hausse du prix des terres louées depuis plus de 15 ans et d'une augmentation plus modérée – voire d'une baisse certaines années – des loyers. En effet, les loyers sont actualisés annuellement depuis 2010 selon un indice national couplant les résultats agricoles et l'inflation.

Pour les bâtiments d'exploitation, le marché connaît l'influence de l'augmentation du coût des matières premières et des coûts de construction, suite à la crise sanitaire puis au conflit russo-ukrainien : l'indice INSEE du coût de la construction a augmenté de quasi 8% entre 2021 et 2022 et de 5% entre le 4^{ième} trimestre 2022 et le 4^{ième} trimestre 2023.

2.3. Structure organisationnelle

2.3.1. Place de la Société dans un groupe

La Société ne fait pas partie d'un groupe. Le schéma qui suit présente l'état des participations dans la Société en termes de droits de vote et de capital :



*La société Lurzaindia est une Société en Commandite par Actions (318 723 483 R.C.S. BAYONNE). Il s'agit d'une foncière agricole régionale intervenant en Pays basque (acquisition sur le très long terme de fermes : www.lurzaindia.eu) dont l'activité est d'être un propriétaire bailleur collectif de foncier agricole.

L'association Terre de Liens fédère les 19 associations territoriales Terre de Liens qui accueillent et accompagnent les paysans pour leur accès à la terre, informent et rassemblent le public autour des enjeux fonciers et agricoles, et ancrent le projet Terre de Liens dans une dynamique citoyenne et locale.

La Nef est une coopérative financière qui offre des solutions d'épargne et de crédit orientées vers des projets ayant une utilité sociale, écologique et/ou culturelle depuis 1988, elle comptait 48 000 sociétaires au 31/12/2023.

Filiales et participations :

La Société détient une participation à hauteur de 3% dans le capital de la SCA Lurzaindia (318 723 483 RCS Bayonne) : il s'agit d'une société en commandite par actions dont la Foncière Terre de Liens est simple associé commanditaire, sans avantage particulier. La Foncière entretient en outre des relations d'échanges partenariales avec cette foncière agricole régionale.

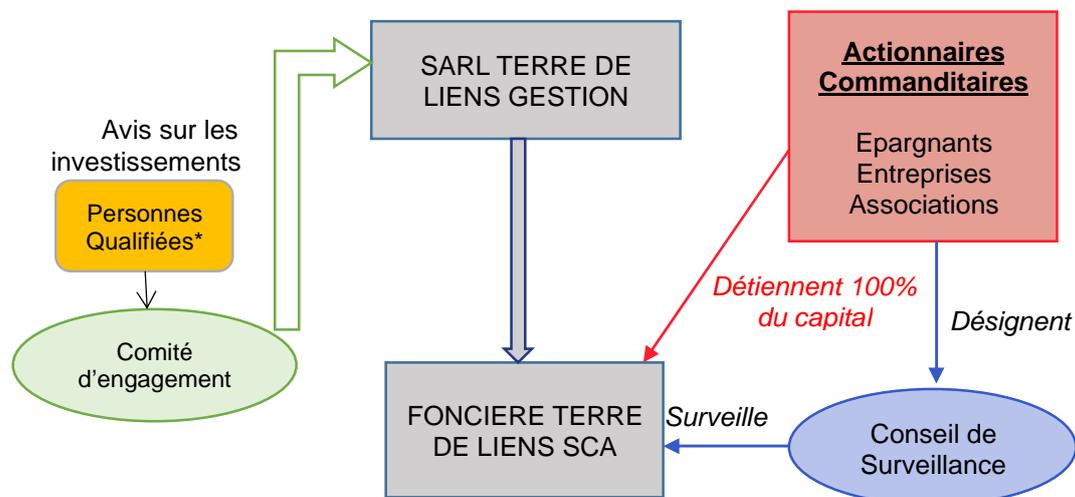
Il s'agit principalement d'échanges techniques en termes de fonctionnement comme propriétaire bailleur de foncier agricole (Lurzaindia étant une SCA également, louant les biens acquis avec des baux ruraux). Il n'existe pas entre la Société et Lurzaindia de relation rémunérée, mais uniquement des échanges en termes d'expériences comme propriétaire bailleur collectif de foncier agricole.

Les montants concernés sont les suivants : en 2013, la Foncière a investi 55 000 euros en capital dans la société Lurzaindia.

2.3.2. Dépendance de la Société vis-à-vis d'autres entités du groupe

La Société ne présente pas de lien de dépendance mais reste sous le contrôle de son associé commandité, la SARL Terre de Liens Gestion.

Le schéma qui suit présente la gouvernance de la Société (organigramme fonctionnel) :



**Les personnes qualifiées sont des professionnels de la finance, de l'immobilier rural ou de l'activité agricole qui interviennent bénévolement dans le cadre du comité d'engagements et qui ont été mobilisés dans cette instance selon leur domaine de compétences : connaissances agronomiques, de l'immobilier rural, du logement social, de l'exploitation agricole etc.*

2.4. Investissements

Il est rappelé que, conformément à son objet social, la Société s'est engagée à ne pas céder à titre onéreux, pendant une durée minimale de vingt ans, les biens ruraux acquis pour l'exercice de son activité alors qu'elle bénéficiait au moment de leur acquisition d'une convention tenant lieu de mandat de SIEG (service d'intérêt économique général) au sens de l'article 4 de la Décision 2012/21/UE de la Commission européenne du 20 décembre 2011, sauf à titre exceptionnel, lorsque le bien se révèle impropre à la culture ou doit être cédé dans le cadre d'un aménagement foncier ou pour faire face à de graves difficultés économiques conjoncturelles, après information du Ministère de l'agriculture et pour un prix de cession n'excédant pas la valeur nette comptable dudit bien.

Cet engagement concerne tous les biens ruraux acquis par la Foncière depuis le 1^{er} janvier 2020 et pour une durée de 20 ans à compter de leur acquisition.

Cette convention SIEG et son avenant sont présentés en [Annexe G](#).

2.4.1. Investissements significatifs réalisés depuis le 1^{er} janvier 2024

Depuis le 1^{er} janvier et au 30 mai 2024, la Foncière a engagé les 22 acquisitions suivantes pour un montant 3,4 M€ et représentant 416 hectares (ha) :

- Complément d'acquisition pour la ferme de Trévéro 2 (Morbihan), acquis les 16 janvier 2024 : 1,4 ha pour des céréales, bovin lait et porcs de plein air, bio. Montant de l'investissement : 7 k€
- Second complément d'acquisition pour la ferme de Trévéro (Morbihan), acquis le 17 janvier 2024 : 0,7 ha pour des céréales, bovins lait et porcs de plein air, bio. Montant de l'investissement : 3 k€
- Complément d'acquisition pour la ferme de Vallade (Haute Vienne), réalisé le 14 février 2024 : 7,5 ha en grandes cultures bio. Montant de l'investissement : 34 k€
- Complément d'acquisition pour la ferme du Boscq (Manche), acquis le 25 janvier 2024 : 4,6 ha pour un élevage bovins bio . Montant de l'investissement : 27 k€
- Complément d'acquisition pour le Masmoutard (Creuse), acquis le 22 janvier 2024 : 5,1 ha pour des poules pondeuses, élevage caprin, vaches allaitantes, bio. Montant de l'investissement : 11 k€
- La ferme de Saint Efflam (Morbihan), acquise le 25 janvier 2024 : 67,2 ha, 7 bâtiments agricoles, 1 maison pour un élevage de vaches laitières bio. Montant de l'investissement : 610 k€
- La ferme de Guillaumot (Dordogne), acquise le 13 février 2024 : 14,5 ha, 1 bâtiment pour deux installations en maraîchage et élevage ovin, bio. Montant de l'investissement : 97 k€
- La ferme de Penher Huel (Finistère), acquise le 22 février 2024 : 60,1 ha pour 6 installations en bovin lait avec transformation, maraîchage, arboriculture, grandes cultures avec transformation et porcs, en bio. Montant de l'investissement : 427 k€
- La ferme de Marcelet (Calvados), acquise le 22 février 2024 : 19,1 ha pour 2 installations en boulange paysanne, maraîchage avec transformation lactofermentée et gîte. Montant de l'investissement : 171 k€
- Complément d'acquisition pour la ferme des Barrotes (Gers), réalisé le 28 février 2024 : 21 ha pour un élevage bovin lait, céréales et panification. Montant de l'investissement : 83 k€
- Complément d'acquisition pour la ferme de Villelongue Dels Monts (Pyrénées orientales), réalisé le 13 février 2024 : 1,3 ha pour de l'ovin viande bio. Montant de l'investissement : 27 k€
- Second complément d'acquisition pour la ferme de Villelongue Dels Monts (Pyrénées orientales), réalisé le 2 avril 2024 : 1,6 ha pour un élevage en ovin viande bio. Montant de l'investissement : 44 k€
- Complément d'acquisition de Romé (Meurthe et Moselle), acquis le 30 janvier 2024 : 4 ha pour du maraîchage et élevage bovin lait bio. Montant de l'investissement : 22 k€
- Marais de la Taute (Manche), acquise le 27 février 2024 : 3,4 ha pour une installation en bovin lait bio. Montant de l'investissement : 37 k€
- Complément d'acquisition pour Grinço Parfum (Morbihan), acquis le 22 février 2024 : 9,43 ha pour un élevage caprin et de poules pondeuses bio. Montant de l'investissement : 68 k€
- Complément d'acquisition pour Courcôme (Charente), réalisé le 8 mars 2024 : 26,5 ha pour de la boulange paysanne et des légumes secs bio. Montant de l'investissement : 199 k€
- Complément d'acquisition pour Upie (Drôme), réalisé le 27 mars 2024 : 2,8 ha pour de la polyculture avec élevage ovin et paysan boulanger bio. Montant de l'investissement : 38 k€
- Complément d'acquisition pour Fressinet (Haute-Loire), acquis le 28 mars 2024 : 8,9 ha et 5 bâtiments agricoles pour de l'élevage ovin et bovin lait bio. Montant de l'investissement : 318 k€
- Peyrestebe (Lot-et-Garonne), acquise le 8 avril 2024 : 38,8 ha et 2 bâtiments agricoles pour un élevage laitier de bufflonnes bio. Montant de l'investissement : 460 k€
- Rivallais (Morbihan), acquise le 25 janvier 2024 : 30,9 ha pour un élevage bovin et ovin lait bio. Montant de l'investissement : 125 k€
- Qiauton (Côtes d'Armor), acquise le 2 avril 2024 : 38,3 ha pour un élevage bovin lait bio. Montant de l'investissement : 159 k€
- Treille (Gers), acquise le 11 avril 2024 : 48,5 ha pour des grandes cultures et un élevage bovin bio. Montant de l'investissement : 475 k€.

Sur l'année à venir, qui concernent les exercices 2024 et 2025, 16 M€ d'investissements dans le foncier sont dès à présent engagés, avec 22 acquisitions en cours de réalisation pour 3,4 M€, 65 acquisitions prévues (33 nouvelles fermes et 32 compléments d'acquisitions) pour 10,6 M€ ainsi que des travaux pour plus de 2 M€. Ces investissements concernent des projets validés et engagés principalement en 2023 et au premier trimestre 2024, et pour 6 en 2022, 5 en 2021, 0 en 2020 et 2 en 2019, la durée d'acquisition de biens agricoles pouvant être longue du fait de contraintes réglementaires et administratives (6 mois à 3 ans). Ainsi, 21,3 M€ des fonds levés dans le cadre de la présente offre au public de valeurs mobilières devraient être affectés à l'issue des exercices 2024 et 2025.

Pour les années antérieures, les montants totaux des investissements et des levées de fonds est rappelé ci-après :

	Exercice 2020	Exercice 2021	Exercice 2022	Exercice 2023
Investissements dans les fermes	11,4 M€	12,3 M€	11,7 M€	14,3 M€
Montant de la levée de fonds	22,4 M€	19,8 M€	20,1 M€	21,9 M€
<i>Dont prospectus (visas n°20-578 en 2020, n°21-225 en 2021, n°22-213 en 2022 et n°23-221 en 2023)</i>	17,8 M€	19,8 M€	19,6 M€	21,9 M€
<i>Dont DIS</i>	4,6 M€	-	-	-
<i>Dont investisseurs qualifiés (hors DIS)</i>	-	-	0,5 M€	-
Retraits des associés commanditaires	1,2 M€	1,6 M€	1,9 M€	2,2 M€
Montant de la levée nette	21,2 M€	18,2 M€	18,2 M€	19,7 M€
<i>Ecart entre les montants levés nets et les montants investis</i>	+9,8 M€	+5,9 M€	+6,5 M€	+5,4 M€
<i>Montant affecté en réserve de liquidité (25% du capital social levé net)</i>	5,1 M€	4,4 M€	4,4 M€	4,7 M€

Le montant de levée nette en 2020 a permis de palier au déficit de levée de l'exercice 2019 (-6,2 M€ entre les montants levés nets et les montants investis, 1,8 M€ affecté en réserve de liquidité). En 2021, 2022 et 2023, le montant de la levée nette a couvert les investissements de l'exercice ainsi que l'augmentation de la réserve de liquidité liée à la levée de l'exercice. Le solde de ces 5 derniers exercices (21,4 M€) reste légèrement supérieur à l'augmentation de la réserve de liquidité, prévue dans les statuts (20,2 M€).

2.4.2. Investissements significatifs en cours ou ayant fait l'objet d'engagements fermes

Toutes les acquisitions en cours ont comme unique source de financement les levées de fonds (financement en fonds propres soit par le capital) et en particulier le fruit de collectes réalisées autour de ces acquisitions (dites « collectes dédiées »), principalement localement via des événements organisés par les associations territoriales du mouvement Terre de Liens.

Au 30 mai 2024, 65 projets ont reçu un avis favorable du Comité d'engagement de la Foncière et les démarches en vue de leur acquisition ont été initiées. Ces 65 projets représentent un total de 1 065 ha et un montant d'investissement de 10,6 M€. Le montant de 10,6 M€ est couvert par la trésorerie disponible destinée aux investissements dans les projets au 31/12/2023.

Le tableau qui suit présente le détail des investissements en cours :

Nom de la Ferme	S ²	Bâti agri		Habitation		Montant	Département	Projet agricole
		Nombre	S ² (en m ²)	nombre	S ² (en			
Penher Huel 1.2	23,3922	0	0	0	0	116 610 €	Finistère	Bovins lait avec transfo, maraîchage,
Koenigsacker - 60 %	48,5795	2	1 477	0	0	245 433 €	Haut-Rhin	Bovin lait, céréales, choucroute
Bercenay 2 - 40 %	12,3458	0	0	0	0	32 593 €	Aube	Céréales et légumineuses
Chants de la Terre 5	0,4545	0	0	0	0	4 500 €	Haut-Rhin	Maraîchage
Sarliève	79,9874	0	0	0	0	880 000 €	Puy de Dôme	Grandes cultures, maraîchage, arboriculture, élevage
Tresmals	2,2327	0	0	0	0	61 399 €	Pyrénées Orientales	Maraîchage
Bacayrou 2.b	0,3740	0	0	0	0	5 531 €	Haute-Garonne	Maraîchage en demi-gros, arboriculture
Villelongue dels Monts 2	1,1445	0	0	0	0	18 885 €	Pyrénées Orientales	Maraîchage
Am Allach 2	6,6965	3	4 394	0	0	433 209 €	Bas-Rhin	Bovin lait & céréales
Outures	1,1085	0	0	0	0	24 420 €	Bouches du Rhône	Maraîchage
Kergoran	50,1000	5	1 400	0	0	284 240 €	Côtes d'Armor	Élevage caprin et ovin avec transformation, farine, g
Chambon 2	0,1500	0	0	0	0	1 650 €	Dordogne	Maraîchage
Aléria	2,4925	0	0	0	0	24 723 €	Haute Corse	Maraîchage
Riglanne 3	5,0221	0	0	0	0	8 286 €	Loire -Atlantique	Bovin lait et transformation fromagère
Solive 2	0,1648	1	567	0	0	44 000 €	Deux-Sèvres	Maraîchage
Vispens 2	0,1800	0	0	2	156	214 500 €	Aveyron	Equin, bovin viande
Hitte 3	1,3010	0	0	0	0	4 006 €	Ariège	Bovin lait et transformation fromagère
Lumigny 2	25,5000	5	1 340	2	264	1 091 200 €	Seine-et-marne	Grandes cultures en agroforesterie,
Toussacq 2	0,8000	0	0	0	0	4 576 €	Seine-Marne	Maraîchage, élevage, céréales en bio
Penn Ar Menez 2	3,8600	0	0	0	0	16 984 €	Finistère	Elevage vaches laitières et transfo, poules
Chenauds 6	0,6698	0	0	1	136	121 605 €	Creuse	Semences potagères
Jouerie 1.2	9,8996	0	0	0	0	71 500 €	Calvados	Vaches laitières en système tout herbe pour camembert
Rome-Argonne	52,0000	0	0	0	0	470 800 €	Marne	Bovin lait + grandes cultures
Charmeneuil	23,0096	0	0	0	0	121 491 €	Charente-Maritime	Grandes cultures
Periers	41,5671	0	0	0	0	296 425 €	Manche	Bovins lait en circuit long (Biolait) et circuits courts a
Safrerie	43,4794	1	49	0	0	344 242 €	Manche	Bovins lait en circuit long
Bois Bleu	1,2720	0	0	0	0	13 693 €	Val d'Oise	Maraîchage, arboriculture
Voulperie	26,3026	0	0	0	0	209 110 €	Dordogne	Paysans boulangers et atelier poules pondeuses
Mielle 2	2,2795	0	0	0	0	19 976 €	Manche	Elevage laitier
Houlette 2	3,0003	0	0	0	0	17 109 €	Charente-Maritime	Elevage ovin, transformation
Nöe Allais 3	0,9308	0	0	0	0	1 979 €	Loire-Atlantique	Bovin Lait
Condamines	55,4157	0	0	0	0	252 731 €	Lot	Ovin viande, PPAM, oléagineux
Auzillargues 2	0,1378	0	0	1	91	154 000 €	Gard	Ovin lait, fromage
Giraudis	56,7638	0	0	0	0	105 464 €	Alpes de Haute Provence	Bovin viande, caprin, arboriculture, PPAM
Herbes folles 2	17,3800	0	0	0	0	72 986 €	Loire	Maraîchage
Cormiers	21,5740	0	0	0	0	125 609 €	Ardèche	Maraîchage, bovin viande, porc
Bouis	38,0636	0	0	0	0	249 146 €	Tarn	Volaille pondeuse, céréales, apiculture
Verger Dels Monts	1,2000	0	0	0	0	25 858 €	Pyrénées Orientales	Arboriculture
Vignal	40,2834	4	953	0	0	732 646 €	Var	Ovin, caprin lait et transfo fromagère, foin, maraîcha
Barband	30,0934	1	600	0	0	192 808 €	Doubs	Ovin viande, porc, céréales, maraîchage
Tourbières (division Fonfon - 54%)	25,1731	0	0	0	0	227 701 €	Oise	Elevage bovin allaitant
Kerleau	11,8389	0	0	0	0	77 776 €	Morbihan	Arboriculture
Allacs 2	0,7633	0	0	0	0	66 117 €	Lot-et-Garonne	Grandes cultures
Eyssal 3	1,8880	0	0	0	0	11 389 €	Dordogne	Elevage bovin et transfo
Caudeau 2	0,3000	0	0	0	0	1 848 €	Dordogne	Maraîchage
Guèperies	46,0000	0	0	0	0	177 263 €	Maine-et-Loire	Élevage ovin viande
Lhopiteau	4,2471	0	0	0	0	65 450 €	Eure et Loir	Insertion par le maraîchage biologique
Vivier	15,8080	0	0	0	0	132 000 €	Tarn	Volaille pondeuse
Gillonay 2	0,4465	0	0	0	0	1 965 €	Isère	Ovin viande, porc, volaille pondeuse, Lapin
Valderoure 3	1,0550	0	0	0	0	5 610 €	Alpes Maritimes	Bovin viande et grandes cultures, paysan brasseur
Basse Richardière	16,8471	0	0	0	0	118 433 €	Ille-et-Vilaine	Paysan boulanger
Castétis	37,9900	0	0	0	0	262 703 €	Pyrénées Atlantique	Bovin lait transformation et porcs
La Rive 1.2	4	1 515	0	0	0	66 726 €	Tarn	Grandes cultures, Maraîchage, ovin viande, boulange
Jardins d'Hérault	2,5160	0	0	0	0	59 260 €	Hérault	Maraîchage
Villelongue Dels Monts 9	0,9534	0	0	0	0	17 305 €	Pyrénées Orientales	Ovin viande et fourrage
Rive 2	15,7475	0	0	0	0	136 400 €	Tarn	Grandes cultures, Maraîchage, ovin viande, boulange
Laval	6,6398	0	0	0	0	93 217 €	Vaucluse	Viticulture
Reganèou	8,2886	0	0	0	0	206 250 €	Vaucluse	Viticulture
Pigerie	21,2672	0	0	0	0	168 436 €	Indre-et-Loire	Grandes cultures, Maraîchage, Volaille de chair
Les Vallières	2,7623	0	0	0	0	91 156 €	Doubs	Maraîchage
Trou Chaud	34,6500	0	0	0	0	490 870 €	Oise	Grandes Cultures
Cloche Saint Nicolas	11,6700	0	0	0	0	131 450 €	Oise	Paysan-boulangier et poules pondeuses AB
Thieu 2	53,7422	0	0	0	0	706 970 €	Landes	Polyculture élevage
Places 2	9,2566	0	0	0	0	94 689 €	Drôme	Grandes cultures
Nootboom 2	3,7280	0	0	0	0	77 915 €	Nord	Maraîchage, PPAM, Céréales

2.5. Examen du résultat et de la situation financière

Le lecteur est invité à lire les informations qui suivent relatives à la situation financière et aux résultats de la Société avec l'ensemble du Prospectus (et plus particulièrement sa première partie : Document d'enregistrement) et notamment :

- Le rapport de gestion établi par le gérant commandité au titre de l'exercice 2023 est disponible sous le lien suivant ([Annexe D](#)), ainsi que les rapports du Conseil de surveillance à l'assemblée devant statuer sur les comptes 2023 et sur le gouvernement d'entreprise.
- Les comptes annuels de la Société au titre des exercices clos les 31 décembre 2023 et 31 décembre 2022 présentés à la section 5.1 de la première partie du présent Prospectus et figurant également sous les liens suivants ([Annexe C](#) et [Annexe C1](#)) ayant fait l'objet d'un audit par le commissaire aux comptes dont le rapport est présenté en section 5.3.

Présentation synthétique du compte de résultat

en €	31/12/2023	31/12/2022
Produits d'exploitation	2.678.584	2.274.373
Charges d'exploitation	3.879.982	3.065.521
Résultat d'exploitation	-1.201.398	-791.148
Produits financiers	1.480.439	740.957
Charges financières	156.594	11.746
Résultat financier	1.323.845	729.211
Résultat courant avant impôt	122.447	-61.938
Produits exceptionnels	1.323.282	104.132
Charges exceptionnelles	1.008.390	62.640
Résultat exceptionnel	314.892	41.492
Impôt sur les bénéfices	51.154	-5.132
TOTAL DES PRODUITS	5.482.305	3.119.462
TOTAL DES CHARGES	5.096.120	3.134.775
BENEFICE ou PERTE	386.185	-15.314
Capacité d'autofinancement	1 020 091	785 024

Les ressources de la Foncière de Terre de Liens sont essentiellement constituées de fermages, des frais de dossier et du revenu de placement de sa trésorerie.

Le chiffre d'affaires de la Société, qui correspond aux productions vendues, ressort au 31/12/2023 à 2 336 579 euros contre un chiffre d'affaires, au 31/12/2022 de 1 842 312 euros. A ce chiffre d'affaires viennent s'ajouter les autres produits (soit 334 006 euros au 31/12/2023 contre 401 873 euros au 31/12/2022) et les subventions d'exploitation (8 000 € en 2023, 30 188 € en 2022) pour obtenir le total des produits d'exploitation mentionnés dans le tableau ci-dessus. A compter du 1^{er} janvier 2023, des modifications d'affectation de comptes ont été réalisées afin de coller au mieux à l'activité de la Foncière : des comptes sont passés du poste de « autres produits » à « production de l'exercice » (les refacturations liées à l'activité de gestion de fermes qui figuraient dans « autres produits », ce qui explique la baisse de ce poste entre 2022 et 2023) et « autres charges » à « charges externes » (les frais de licences des outils numériques).

Les autres produits se composent majoritairement des productions immobilisées d'acquisition (soit 175 288 € en 2023, 161 750 € en 2022 et 147 250 € en 2021) et de travaux (soit 98 092 € en 2023, 71 485 € en 2022, et 79 014 € en 2021) et les reprises de provisions de dépréciation de créances (49 023 € en 2023, 26 584 € en 2022 et 16 412 € en 2021). Le solde correspondait à des refacturations de charges (taxes foncières, taxes locales, assurances, etc.) jusqu'à l'exercice 2023, où les refacturations (175 374 € en 2023, 136 561 € en 2022) ont été affectés aux productions vendues.

Le chiffre d'affaires, en croissance (+ 27% - +17% hors impact de la modification d'affectation des refacturations), est principalement constitué par les loyers et fermages (76 % du chiffre d'affaires en 2022) et des frais de dossier des souscriptions d'actions (14 % du chiffre d'affaires en 2023). La part des fermages et loyers dans le chiffre d'affaires reste prépondérante au fil des exercices (80% en 2022, 78% en 2021, 75% en 2020), du fait de l'augmentation du nombre de baux.

Le fermage concerne les biens agricoles (terres, bâtiments agricoles) et le loyer les habitations sur les fermes. Le montant des fermages et des loyers est limité par le Code rural, ce dernier imposant pour les biens ruraux un encadrement par le biais d'arrêtés préfectoraux ce qui explique la faiblesse des loyers au regard des investissements.

En conséquence, la part du chiffre d'affaires dans l'ensemble des produits de la Foncière (produits d'exploitation, produits financiers et produits exceptionnels) croit progressivement : de 44% des produits de la Foncière en 2018, elle est passée à 49% en 2019, 63% en 2020, 54% en 2021 - la baisse de 2021 s'expliquant par un produit exceptionnel important lié à un placement financier arrivant à échéance avec une valeur de remboursement (494 k€) inscrite en produits exceptionnels et une valeur d'immobilisation financière nette (500 k€) affectée en charges exceptionnelle – 59% en 2022 et 43% en 2023, cette baisse en 2023 s'expliquant par la cession de titres financiers immobilisés et l'augmentation des produits financiers. Aussi le poids du chiffre d'affaires dans le total des produits hors produits exceptionnels est passé de 50% en 2019 à 64% en 2020, puis 65% en 2021, 61% en 2022 et 56% en 2023, avec une baisse du poids en 2022 et 2023 suite à l'augmentation plus forte des produits financiers dans le contexte de remontée des taux de placement. L'activité de la Foncière repose également sur les autres produits d'exploitation (6 % des produits), les produits exceptionnels (24% en 2023 du fait de l'impact de la cession des titres, 3% en 2022, 2% des produits en 2020, 17% en 2021 du fait de

l'impact du remboursement du placement) et des produits financiers (27% des produits en 2023) issus des placements de la trésorerie. Après une diminution en poids (17% en 2021, 22% en 2020, 32% des produits en 2019) et en montant en 2019 et 2020, du fait de la diminution de la rémunération des placements avec la clôture progressive de placements anciens (mieux rémunérés), ils ont stagné en poids (22% en 2020 hors produits exceptionnels, 21% en 2021 hors produits exceptionnels) et légèrement augmenté en montant (+3%) en 2021, suite à une augmentation des rémunérations des placements sur le dernier trimestre 2021.

En 2023, avec l'augmentation des taux sur les placements durant l'exercice 2022 qui s'est poursuivie en 2023, la tendance s'est accentuée : les produits financiers ont augmenté tant en poids (25% des produits hors produits exceptionnels en 2022, 36 % en 2023) qu'en montant (+42% de 2021 à 2022, + 100% de 2022 à 2023).

Les charges financières sont nulles en 2021. En 2022, elles s'élèvent à 12 k€ et sont principalement constituées d'une provision pour dépréciation d'immobilisations financières (baisse de la valeur des titres de la Merkur Bank). Elles augmentent à 157 k€ en 2023 du fait d'une provision sur les titres Triodos : suite à une modification des modalités de cession des certificats d'actions Triodos en 2023 s'en est résulté le constat d'une moins-value latente qui est provisionnée de façon linéaire sur la durée restante de détention prévisionnelle (durée totale de détention de 15 ans à compter de la date d'acquisition), la banque Triodos présentant une bonne santé financière.

Les produits et charges exceptionnels sont habituellement constitués principalement par des échanges de parcelles (à but de regroupement des parcelles contiguës à un même propriétaire de sorte de disposer d'un seul tènement ce qui facilite l'exploitation du bien et sa gestion, par exemple) ou des sinistres qui occasionnent une charge (perte de la VNC échangée ou sinistrée) et un produit (immobilisation de la parcelle reçue, remboursement de l'assurance pour le remplacement), généralement en « jeu à somme nulle » ou bénéficiaire (cas des sinistres), auxquels s'ajoutent des charges exceptionnelles dues à des remplacement d'actifs immobilisés avant la fin de leur amortissement (nécessité de remplacer une toiture défectueuse, par exemple). En 2023, le résultat exceptionnel augmente significativement (+315 k€ en 2023, +41 k€ en 2022, -14 k€ en 2021) suite à l'impact de la cession des actions de la Banque Alternative Suisse, que la Foncière avait acquis début 2017 (occasionnant 1 245 660 € de produits exceptionnels correspondant à la valeur de la vente et 969 643 € de charges exceptionnelles correspondant à la valeur nette comptable immobilisée).

Les charges correspondent au coût actuel de fonctionnement de la Société (tenue des assemblées, établissement des comptes et honoraires de contrôle) ainsi qu'aux charges liées à la collecte et gestion d'épargne, aux frais d'instruction, à la gestion du patrimoine et aux charges salariales. En 2023, les charges hors charges exceptionnelles augmentent de 25 % par rapport à 2022, du fait du renforcement de l'équipe pour faire face à la croissance d'activité de façon anticipée (+32% des charges de personnel entre 2022 et 2023), de l'augmentation des taxes foncières (+29%, une augmentation supérieure à celle des fermages), de l'augmentation des charges externes (+31%) du fait de la croissance de l'activité et également de celle de l'inflation. La dotation aux amortissements des immobilisations corporelles a augmenté de 47 k€, d'un montant proche de 2022 (+38 k€), soit dans une moindre mesure qu'en 2021 (+124 k€), qui s'explique par une moindre augmentation des immobilisations liées à l'acquisition de bâti en 2023 et 2022 (+1,2 M€ en 2023, +2,2 M€ en 2022, +3,3 M€ en 2021) ainsi qu'un changement des modalités comptables. En effet, sur la clôture 2022, par souci de cohérence avec les pratiques du marché, il a été retiré de la base amortissable des habitations la valeur du terrain sur lequel les maisons d'habitation sont construites. Ainsi, au 31 décembre 2022, la valeur des terrains d'habitation, soit un total d'immobilisation non amortissable de 1,6 M€, a été soustraite de la valeur des bâtiments immobilisés, occasionnant une diminution des amortissements estimée à 30 k€.

L'Excédent Brut d'Exploitation reste négatif et se dégrade (-376 k€, -119 k€ en 2022, -46 k€ en 2021). Négatif depuis plusieurs exercices (-233 k€ en 2017, -113 k€ en 2018, -75 k€ en 2019), l'exercice 2020 avait été un exercice particulier avec le plus bas poids des charges externes (41 % en 2020, 61 % en 2017) et des charges de personnel (38 % en 2020, 52 % en 2017) par rapport à la production de l'exercice, suite à l'impact de la crise sanitaire (délais de recrutement allongés entraînant un sous-effectif). Jusqu'en 2023, l'EBE ne tenait pas compte des refacturations de charges, qui concernent principalement des taxes et de la prestation (prestation à la Fondation pour la gestion des fermes Terre de Liens de la Fondation, notamment). Suite au changement de présentation comptable avec la comptabilisation des refacturations de charges dans les productions de l'exercice et des charges de licences informatiques dans les charges externes, l'EBE est impacté : avec une comptabilisation en 2022 et en 2021 similaire à 2023, l'EBE s'élève à -15 k€ en 2022 et à 28 k€ en 2021. La dégradation de l'EBE en 2023 s'explique par une plus forte hausse des charges de personnel, des charges externes (augmentation des prestations aux associations territoriales Terre de Liens, charges liées aux bureaux suite à la territorialisation des équipes, frais de déplacement) et des taxes que celle des produits d'exploitation. Aussi, avec l'accroissement de la dotation aux amortissements et provisions (879 k€ en 2023, 799 k€ en 2022, 743 k€ en 2021), lié au patrimoine détenu croissant, le résultat d'exploitation diminue (-1 201 k€ en 2023, -791 k€ en 2022, -689 k€ en 2021). Il est à noter que les dotations de provision pour impayés ont augmenté (+26 k€), mais la reprise de provisions a également connu une hausse (+22 k€), aussi le solde de la dotation déduite des reprises reste de montant proche (33 k€ en 2023, 29,4 k€ en 2022), indiquant la qualité du suivi des impayés dans un contexte de nombre de fermes croissant.

Evolution du résultat courant avant impôt au cours des trois derniers exercices :

- Le résultat courant avant impôt au 31/12/2021 ressort à -167.634 euros, dont la baisse comparativement à 2020 s'explique par l'augmentation des dotations aux amortissements des immobilisations corporelles (-124 k€ entre 2020 et 2021) accompagnée d'une diminution de l'EBE entre 2020 et 2021 (-200 k€), suite à l'augmentation des charges (assurances, taxes foncières principalement) et au renforcement de l'équipe pour faire face à la croissance d'activité.
- Le résultat courant avant impôt au 31/12/2022 ressort à - 61.938 euros, dont l'augmentation comparativement à 2021 s'explique par l'augmentation du résultat financier, expliqué par la conjoncture d'augmentation de la rémunération des placements.
- Le résultat courant avant impôt au 31/12/2023 ressort à + 122 447 euros, du fait de l'augmentation du résultat financier, suite à une meilleure rémunération des placements, qui a absorbé la baisse du résultat d'exploitation.

L'augmentation des charges, hors charges exceptionnelles, de 1 016 k€ (+33%) par rapport à 2022 s'explique principalement par :

- Une augmentation des charges externes (+311 k€, +36 %), due à une augmentation des charges liées à l'acquisition et gestion du patrimoine (+111 k€ de prestations aux associations territoriales avec la mise en place de prestations pour le suivi des fermes, +18 k€ pour l'assurance des biens) et aux charges de fonctionnement (+39 k€ de frais de déplacement et hébergement, +43 k€ pour les locaux et matériels de bureau, +21 k€ pour l'extension du siège), ces augmentations s'expliquant par la croissance d'activité et sa territorialisation et également par l'augmentation des coûts (impact de l'inflation), et une partie de cette hausse des charges externes s'explique par le changement d'affectation comptables des coûts de licences informatiques inclus dans les charges externes à compter de l'exercice 2023 (+ 40 k€) ;
- Une hausse des charges de personnel pour 325 k€ (+32%), suite au renforcement de l'équipe réalisé progressivement depuis fin 2018 pour faire face à la croissance de l'activité et se rapprocher des fermes et des associations territoriales Terre de Liens, avec un renforcement de la direction passé d'une direction unique à une direction collégiale de 3 directeurs en 2023, comme suit :
 - 30 salariés pour 25,7 ETP au 31/12/2023
 - 24 salariés pour 21,7 ETP au 31/12/2022,
 - 21 salariés pour 18,54 ETP au 31/12/2021,
 - 18 salariés pour 14,5 ETP au 31/12/2020,
 - 14 salariés pour 10,7 ETP au 31/12/2019,
 - 12 salariés pour 9,3 ETP au 31/12/2018,
 - 11 salariés pour 7,3 ETP au 31/12/2017.
- Une augmentation des taxes foncières (+82 k€, +29%) supérieure à celle des fermages et des dotations aux amortissements corporels (+47 k€, +7%), le patrimoine augmentant. L'augmentation des dotations a été proche de celle de 2022 (+38 k€), en diminution comparativement à 2021 (+124 k€) et 2020 (+118 k€) et peut s'expliquer par une moindre augmentation des immobilisations liées à l'acquisition de bâti en 2022 (+1,2 M€ en 2023, +2,2 M€ en 2022, +3,3 M€ en 2021) ainsi qu'un changement de nos modalités comptables à compter du 1^{er} janvier 2022 (1,7 M€ de terrain lié aux habitations retiré de la base amortissable au 31/12/2023).

Présentation synthétique du bilan

Actif						
en €	31/12/2023			31/12/2022		
	Brut	Amort. et prov.	Net	Brut	Amort. et prov.	Net
Actif immobilisé	104.662.973	5.377.442	99.285.531	91.301.104	4.477.820	86.823.284
Immobilisations incorporelles	301.804	203.647	98.157	241.171	171.743	69.428
Immobilisations corporelles	100.141.370	5.017.201	95.124.170	85.806.344	4.268.843	81.537.502
Immobilisations financières	4.219.798	156.594	4.063.204	5.253.590	37.235	5.216.354
Actif circulant	65.114.881	246.290	64.868.591	56.563.790	213.413	56.350.377
Clients&comptes rattachés	1.902.846	200.412	1.702.434	1.407.681	167.535	1.240.146
Autres créances	756.224	45.878	710.346	509.043	45.878	463.165
Avances et acomptes	105.299		105.299	74.042		74.042
Valeurs mobilières de placement	31.572.315		31.572.315	28.574.918		28.574.918
Disponibilité	29.973.377		29.973.377	25.261.612		25.261.612
Charges constatées d'avance	804.820		804.820	736.493		736.493
Total	169.777.854	5.623.732	164.154.123	147.864.894	4.691.233	143.173.661

Passif		
en €	31/12/2023	31/12/2022
Capitaux propres	160.676.811	140.429.501
Capital social	154.684.000	135.908.600
Prime d'émission	4.719.263	3.830.508
Report à nouveau	3.348	18.662
Résultat	386.185	-15.314
Réserves	70.186	70.186
Subvention d'investissement	813.829	616.858
Autres fonds propres	260.000	260.000
Provisions pour risques et charges	46.910	41.698
Dettes	3.170.401	2.442.462
Concours bancaire	220	222
Emprunts&Dettes	6.673	5.911
Dettes associés	2.092.363	1.720.546
Dettes fournisseurs	402.467	359.652
Dettes sociales&fiscales	425.830	280.272
Dettes sur immobilisation	197.795	61.332
Autres dettes	45.054	14.527
Produits constatés d'avance		
Total	164.154.123	143.173.661

2.5.1.Situation financière

2.5.1.1. Analyse financière

La situation financière de la Foncière Terre de Liens reste caractérisée par un niveau élevé de capitaux propres. En effet, pour l'année 2023, les ressources propres constituent 98 % du total du bilan (comme en 2022, 2021 et 2020).

(en M€)	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023
Total du bilan	67,78	77,41	85,80	106,25	124,55	143,17	164,15
Total des capitaux propres	65,93	75,84	83,35	104,05	122,22	140,43	160,68
(En % du bilan)	97,26	97,97	97,14	97,93	98,14	98,08	97,88
Trésorerie nette	34,32	34,58	31,6	39,45	46,09	53,84	61,55

Les principales évolutions des postes du bilan en 2023 concernent :

- Les immobilisations corporelles (+13,6 M€ en net et +14,3 M€ en brut), du fait des investissements dans les fermes ;
- Une augmentation des valeurs mobilières de placement de l'actif circulant (+3 M€), suite au placement de la réserve de liquidité, qui augmente suite au solde net des collectes (collecte déduite des retraits) ;
- Une augmentation du capital social (+18,8 M€, +14%) ;

Dans le bilan, la dette due aux actionnaires retrayants (2,1 M€) s'explique par le délai de paiement des retraits d'action : toute demande en cours d'exercice est enregistrée comme retrait au 31/12/N et est réglée aux actionnaires avant le 31 janvier N+1, selon les statuts.

Évolution prévisible de la trésorerie :

Le niveau de la trésorerie au bilan découle, en grande partie, de la réserve de trésorerie de sécurité correspondant à 25% du capital, soit un montant de 39 M€ au 31/12/2023. Cette réserve de trésorerie est destinée à faire face à un risque de demandes de rachat massifs d'actions. Le volume important du solde de la trésorerie (soit un montant de 23 M€ sur le total de la trésorerie nette au 31/12/2023) est lié au décalage existant entre les encaissements, liés à la collecte, et les décaissements pour les investissements (certaines acquisitions mettant 2-3 ans à se concrétiser). Ainsi, au 31/12/2023, sur les 23 M€ de solde, un montant de 11 M€ est destiné à financer les acquisitions prévues et validées au 31/12/2023 (sans tenir compte des travaux à réaliser sur ces acquisitions).

L'engagement de constituer une trésorerie de sécurité figure à l'article 50 bis des statuts de la Société adoptés par l'assemblée générale du 4 juin 2016.

Le niveau de la trésorerie, après avoir diminué en 2019 suite à l'accélération du rythme des acquisitions et un niveau de collecte moindre, du fait de la contrainte liée au plafonnement du montant de la levée de fonds réalisée en procédure simplifiée (DIS) avec l'atteinte dudit plafond deux mois avant la fin de période de levée de fonds, a augmenté en 2020, 2021, 2022 et 2023, suite aux levées de fonds importantes réalisées. Cette augmentation permet d'accompagner la croissance d'activité d'acquisition et de rénovation de fermes tout en assurant la trésorerie de sécurité qui croît avec le capital

Le détail des flux de trésorerie est présenté dans le tableau suivant :

TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE (en euros)	2023	2022	2021	2020	2019	2018
TRESORERIE AU 01/01	53 836 308	46 089 247	39 454 033	31 600 265	34 584 649	34 320 829
Flux de trésorerie issus de l'activité	393 591	819 421	-437 976	746 055	2 471 005	-2 004 380
Flux de trésorerie issus du financement	20 252 739	18 463 105	20 441 063	18 527 840	8 162 087	9 626 255
Flux de trésorerie issus des opérations d'investissement	-12 937 167	-11 535 465	-13 367 874	-11 420 127	-13 617 476	-7 358 055
TRESORERIE NETTE AU 31/12	61 545 472	53 836 308	46 089 247	39 454 033	31 600 265	34 584 649

L'existence d'un flux de trésorerie négatif issu de l'activité en 2018 s'explique par le versement du prix d'acquisition d'un bien immobilier (ferme viticole en Champagne AOC) fin 2018 acquis et immobilisé début 2019. Et en 2021, il s'explique par la forte diminution des créances d'exploitation (-845 k€) car de nombreuses souscriptions ont été concentrées sur le mois de décembre 2020 et leur paiement n'avait pas été enregistré dans le compte bancaire de la Société au 31/12/2020 (1,7M€ de chèques en encaissement au 31/12/2020 contre 27 k€ au 31/12/2021).

Les flux de trésorerie issus des opérations d'investissement sont négatifs car ils traduisent un décaissement.

Enfin, les flux de trésorerie issus du financement sont constitués en 2023 pour 20 M€ de l'augmentation de capital et 0,2 M€ de subventions d'investissement.

L'évolution des capitaux propres est principalement liée aux levées de fonds réalisées annuellement par la Société. Le tableau ci-dessous présente les variations des capitaux propres sur les trois dernières années et les levées de fonds réalisées sur la même période.

Année	2023	2022	2021	2020	2019
Capitaux propres (en M€)	160,7	140,4	122,2	104,1	83,4
Variation des capitaux propres (en M€)	20,3	18,2	18,2	20,7	7,5
Montant des levées de fonds (en M€)	21,9	20,1	19,8	21,8	9,0

2.5.1.2. Evaluation de l'action

L'évolution de la situation financière de la Foncière Terre de Liens a permis de fonder la valeur de l'action de la Société au fil des années.

En 2024, la valeur de l'action a été estimée en fonction de la méthode de l'actif net réévalué sur la base des expertises réalisées au premier trimestre 2024.

Sur la base des résultats concordants des expertises réalisées en 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023 et 2024 la gérance a décidé par prudence de pondérer la valeur de l'action par la création d'une prime d'émission de quatre euros à compter du 01/01/2020, de la maintenir à ce montant pour 2021, 2022 et d'augmenter la prime d'un euro depuis 2023, fixant ainsi la valeur de l'action, prime d'émission incluse, à 105 euros à compter du 15 juin 2023. (cf. PV de l'associé commandité gérant en **Annexe F**).

La valeur de l'action, pour l'année 2024, est déterminée sur la base de l'actif net comptable de l'année 2023 réévalué (en fonction des expertises 2024 et de la rentabilité globale du patrimoine au 31/12/2023). Et, il est vérifié que la revalorisation par le taux de l'inflation des premières souscriptions (résultat de 132 € au 31/12/2023) n'est pas inférieure aux résultats obtenus selon l'actif net réévalué suite aux expertises (104 ;62 €) et selon la rentabilité globale du patrimoine (107,9 €).

En 2024, la méthodologie appliquée à compter de 2016 et complétée en 2018 se poursuit. Ainsi, au cours du premier trimestre 2024, des expertises indépendantes ont été menées sur un échantillon représentatif de 33 fermes (soit 10% des fermes détenues au 31/12/2023), sélectionnées selon leur date d'acquisition (à la suite des échantillons précédents, de la plus ancienne à la plus récente).

Les expertises ont été réalisées par le Cabinet Bonfort (pour 18 fermes dont celles avec des bâtis ou des cultures pérennes) et par la Safer « Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural » (pour 15 fermes avec uniquement des terres) selon :

- la combinaison de trois méthodes d'évaluation pour 49 % de l'échantillon : la méthode « par comparaison », la méthode « par capitalisation du revenu » et celle « d'actualisation des flux futurs » (Discounted Cash-Flow) ;
- une évaluation de la valeur vénale de marché actuelle pour 51 % de l'échantillon.

Les résultats de ces expertises ont été utilisés pour déterminer un taux de plus-value latente annuelle moyen. Pour les biens évalués en 2024 et compte tenu de leur durée de détention par la foncière, le taux de plus-value latente annuel de l'échantillon de biens constaté s'établit à 0,4 % (1,18% en 2023, 0,8% en 2022 et en 2021). La valeur estimée de l'action s'élève à 104,62 € (avec un taux identique à 2021 et 2022, l'estimation est de 105,54 €). L'évolution de ce taux, dépendant du contexte et aussi de l'échantillon, conforte la valeur actuelle de l'action qui a été revalorisée 6 fois en 17 ans : de 2 % puis de 1 %, de 0,5%, de nouveau de 0,5% et ensuite de 0,5%.

⇒ **A partir des résultats des expertises réalisées en 2024 et de la rentabilité globale du patrimoine en 2023**, les évaluations de la valeur de l'action selon la méthode de l'actif net réévalué confirment que **la valeur de l'action à 105 euros n'est pas surévaluée** : la valeur de l'action ainsi estimée est de 104,67 euros sur les chiffres 2024 des expertises et de 107,9 € selon la rentabilité globale 2023.

En effet, les fonds propres réévalués (correspondant à l'actif net réévalué) ressortent à 161 834 080 euros suite aux expertises et à 166 852 176 € selon la rentabilité globale (contre des capitaux propres comptables de 160 676 811 euros au 31 décembre 2023), après prise en compte d'une plus-value nette latente de 1 157 269 euros à partir des expertises et de 6 175 365 € à partir de la rentabilité globale.

2.5.2. Résultat d'exploitation

Détail du résultat d'exploitation - en €	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Production de l'exercice	2 609 959	2 075 546	1 855 060
Marge brute globale	2 609 959	2 075 546	1 855 060
Autres achats et charges externes	1 181 964	870 815	776 085
Valeur ajoutée	1 427 995	1 204 731	1 078 975
Subvention d'exploitation	8 000	30 188	14 433
Impôts et taxes	469 195	336 867	267 239
Charges de personnel	1 342 453	1 017 291	871 714
Excédent brut d'exploitation	-375 654	-119 239	-45 545
Reprises sur charges et transferts	52 651	166 081	124 290
Autres produits	7 974	2 557	1 698
Dotations aux amortissements et provisions	879 056	798 542	743 324
Autres charges	7 314	42 006	26 234
Résultat d'exploitation	-1 201 398	-791 148	-689 115

Comme indiqué précédemment, à compter du 1er janvier 2023, des modifications d'affectation de comptes ont été réalisées afin de coller au mieux à l'activité de la Foncière : des comptes sont passés du poste de « autres produits » à « production de l'exercice » (les refacturations liées à l'activité de gestion de fermes qui figuraient dans « autres produits », ce qui explique la baisse de ce poste entre 2022 et 2023) et « autres charges » à « charges externes » (les frais de licences des outils numériques).

Pour une meilleure lisibilité et comparaison entre les exercices 2021, 2022 et 2023, les comptes des exercices 2021 et 2022 ont été retraités ci-dessous pour prendre en compte les nouvelles règles d'affectation désormais appliquées :

Détail du résultat d'exploitation - en €	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
		selon affectations 2023	selon affectations 2023
Production de l'exercice	2 609 959	2 212 877	1 953 238
Marge brute globale	2 609 959	2 212 877	1 953 238
Autres achats et charges externes	1 181 964	903 926	800 720
Valeur ajoutée	1 427 995	1 308 951	1 152 518
Subvention d'exploitation	8 000	30 188	14 433
Impôts et taxes	469 195	336 867	267 239
Charges de personnel	1 342 453	1 017 291	871 714
Excédent brut d'exploitation	-375 654	- 15 019	27 998
Reprises sur charges et transferts	52 651	25 359	18 304
Autres produits	7 974	2 557	1 698
Dotations aux amortissements et provisions	879 056	798 542	743 324
Autres charges	7 314	8 893	1 604
Résultat d'exploitation	-1 201 398	-791 148	-689 115

Détail des charges et produits d'exploitation

Détail du produit d'exploitation en €	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Production vendue = chiffre d'affaires	2 336 579	1 842 312	1 628 796	1 470 884	987 408	794 925
<i>dont fermages et loyers</i>	1 780 759	1 475 606	1 262 831	1 101 911	798 655	619 032
<i>dont frais de souscription (actionnaire)</i>	322 957	308 096	306 699	324 296	139 778	150 629
Production immobilisée	273 380	233 235	226 264	194 513	239 124	145 941
Subventions d'exploitation	8 000	30 188	14 433	950	242	0
Reprises s/charges et Transferts	52 651	166 081	124 290	112 832	91 509	105 131
Autres produits	7 974	2 557	1 698	494	0	647
Total produit d'exploitation	2 678 584	2 274 373	1 995 481	1 779 673	1 318 283	1 046 644

La production de l'exercice (2 609 959 euros en 2023) est constituée de la production vendue (2 336 579 euros en 2023), elle-même correspondant au chiffre d'affaires, et de la production immobilisée (273 380 euros en 2023).

Le compte « reprise sur charges et transferts » (52 651 euros en 2023) est constitué principalement de la reprise sur provisions (49 k€ en 2023), les comptes de refacturations comme celles à la Fondation Terre de Liens (42 k€ en 2023) et les refacturations de taxes aux fermiers (110 k€ en 2023) étant comptabilisés dans la production vendue à compter du 1^{er} janvier 2023.

Les autres produits d'exploitation (8 k€ au 31 décembre 2023) correspondent à des différences de règlement décelées lors des travaux de révision comptable et particulièrement au cours du lettrage des comptes de tiers, ne revêtant pas un caractère significatif : organismes sociaux, lettrage des frais de dossier, acquisitions et autres tiers.

Détail des charges d'exploitation en €	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Charges externes	1 181 964	870 815	776 085	679 354	598 224	512 980
Impôts, taxes et versements assimilés	469 195	336 867	267 239	205 576	166 742	141 746
Charges de personnel	1 342 453	1 017 291	871 714	626 445	536 094	399 001
Dotation aux amort. et provisions	879 056	798 542	743 324	655 061	536 389	415 014
<i>dont amortissements immo corporelles</i>	760 039	713 514	675 856	551 685	433 096	342 825
<i>dont provisions dépréciation créances</i>	81 900	56 021	38 515]	48 733	48 634	44 264
Autres charges	7 314	42 006	26 234	14 377	14 558	11 308
Total charges d'exploitation	3 879 982	3 065 521	2 684 596	2 180 813	1 852 007	1 480 049

Evolution du résultat d'exploitation sur les trois derniers exercices :

- Le résultat d'exploitation au 31/12/2021 se solde par une perte de 689.115 euros (donnée extraite des comptes sociaux audités au 31/12/2021).
- Le résultat d'exploitation au 31/12/2022 se solde par une perte de 791 148 euros (donnée extraite des comptes sociaux audités au 31/12/2022).
- Le résultat d'exploitation au 31/12/2023 se solde par une perte de 1 201 398 euros (donnée extraite des comptes sociaux audités au 31/12/2023).

La diminution du résultat d'exploitation à la clôture de l'exercice 2023, comparativement à 2022, s'explique par l'augmentation des charges de personnel (+325 k€, +32%), des charges externes (+311 k€, +36%) et des impôts et taxes (+132 k€, +39%) plus importante que la hausse des produits d'exploitations (+404, +18%).

Ces déficits s'expliquent par la structuration même du modèle économique de la Société basé notamment :

- (i) Sur des produits dont plus de 1/5^{ème} est actuellement constitué des revenus financiers qui n'apparaissent pas dans le résultat d'exploitation (33% en 2017, 38% en 2018, 32% en 2019, 22% en 2020, 21% en 2021, 25% en 2022 et 36% hors produits exceptionnels en 2023).

(ii) Sur un amortissement comptable des bâtiments acquis pesant lourdement sur les charges d'exploitation. A ce sujet, il est précisé que la Foncière a initié, depuis le 01/01/2014, une nouvelle décomposition et un nouveau plan d'amortissement de ses biens immobiliers. Les plans d'amortissement ont donc été modifiés de manière prospective à compter du 01/01/2014 pour intégrer les spécificités propres au patrimoine bâti de la Foncière avec de nouvelles catégories de composants et de nouvelles durées réelles d'utilisation des structures et des composants. Ce découpage plus fin des amortissements, en termes de composants et de durée, a permis une baisse de la dotation aux amortissements corporels qui est ainsi passé de 236 996 euros au 31/12/2013 à 174 557 euros au 31/12/2014, 218 057 euros au 31/12/2015, 248 801 euros au 31/12/2016, 280 472 euros au 31/12/2017, 342 825 euros au 31/12/2018, 433 096 euros au 31/12/2019, 551 685 euros au 31/12/2020, 675 856 euros au 31/12/2021, 713 514 euros au 31/12/2022 et 760 039 euros au 31/12/2023. Un changement des modalités comptables réalisé pour la clôture au 31/12/2022 a permis de réaliser une diminution de cette dotation d'environ 30 k€ : par souci de cohérence avec les pratiques de marché, la valeur du terrain sur lequel les maisons d'habitation sont construites a été retiré de la base amortissable des habitations (au 31 décembre 2022, la valeur des terrains d'habitation, soit un total d'immobilisation non amortissable de 1,6 M€, a été soustraite de la valeur des bâtiments immobilisés et elle représente 1,7 M€ au 31 décembre 2023).

Le résultat courant avant impôt devient bénéficiaire de 122 447 euros, suite à un résultat financier en progression (+ 595 k€) du fait de l'augmentation progressive de la rémunération des placements depuis fin 2021.

2.5.2.1. Facteurs importants influant sur le résultat d'exploitation

Les produits d'exploitation sont constitués essentiellement des fermages et loyers, des frais de dossiers à la souscription (3 euros TTC par action souscrite avec un plafond de 500 euros TTC par souscripteur en 2023) et de la production immobilisée (une partie des coûts internes liés aux acquisitions et aux travaux immobilisés) .

- Le volume de collecte est donc un facteur important influant sur le résultat d'exploitation de la Société. Cependant, une collecte inférieure entraîne aussi une baisse d'une partie des charges d'exploitation.
- Le montant des fermages étant encadré par arrêté administratif, c'est principalement la croissance du nombre d'acquisitions qui permet d'augmenter ce produit.
- Le volume des acquisitions et travaux immobilisés sur les fermes influe sur le résultat d'exploitation via la production immobilisée, mais avec une contrepartie supérieure dans les charges d'exploitation.

Les charges d'exploitation de l'exercice 2023 font apparaître un poids important des dotations aux amortissements et provisions (23% des charges d'exploitation en 2023, en baisse : 23% en 2023, 26% en 2022 et 28% en 2021 et 2020).

La proportion de patrimoine bâti (amortissable) et de patrimoine foncier (non amortissable) apparait comme un facteur important dans la détermination du résultat. Seuls échappent à l'obligation d'amortissement des bâtis, les biens donnés à bail emphytéotique, mais ils ne représentent qu'environ 0,7 % des immobilisations corporelles.

L'augmentation mécanique de la dotation aux amortissements (accumulation des biens bâtis amortissables) peut entraîner à l'avenir une augmentation des charges qui pourra difficilement être compensée par les produits.

Si le résultat de l'exercice devient déficitaire, le résultat courant avant impôt hors dotations aux amortissements restera quant à lui positif (comme en 2021 et 2022) : les charges de structures et de fonctionnement seront couvertes par les produits de la Société.

La capacité d'autofinancement dégagée en 2023 reste d'un montant conséquent et soutenu, en augmentation, (1 020 k€ en 2023, 785 k€ en 2022, 543 k€ en 2021) : l'exploitation de la foncière est génératrice de trésorerie.

2.5.2.2. Changements importants du chiffre d'affaires

Il n'y a pas de changement notable sur le chiffre d'affaires.

2.5.2.3. Stratégie ou facteurs pouvant influencer sur les opérations de la Société

La capacité de la Société à mener les opérations projetées peut être impactée par les facteurs suivants :

- Le nombre de souscripteurs : celui-ci dépendra en effet de la sensibilité de la société civile aux problématiques soulevées par les modes de production agricole et par le tissu économique des zones rurales (problématiques environnementales, sociales, culturelles, économiques...); la capacité d'intervention de la Foncière Terre de Liens dépendant très largement de sa capacité à réunir des capitaux.

- Le nombre de projets sollicitant l'intervention de la Foncière Terre de Liens dépend du contexte social, économique et institutionnel : le marché du foncier peut ralentir son rythme d'envolée des prix, mais il est peu probable qu'on revienne à une situation économiquement pertinente (le prix du foncier est déconnecté de la valeur qu'il permet de créer, il suit uniquement les aléas de l'offre et de la demande, pour des usages très diversifiés, à plus ou moins forte valeur ajoutée). Le nombre de cédants peut augmenter, avec les départs à la retraite d'un tiers des agriculteurs dans les dix prochaines années, et le nombre de transmissions également, si le nombre de personnes prêtes à s'installer croît également.
- La politique agricole, qui sera plus ou moins incitative, indifférente ou limitative pour les projets respectueux de l'homme et de l'environnement : les orientations nationales devraient être de plus en plus influencées par les directives européennes qui vont dans le sens de la conditionnalité des aides au respect de mesures environnementales.
- Le respect des contraintes environnementales imposées à la Foncière Terre de Liens par la réglementation des labels.
- La reconnaissance institutionnelle du mouvement Terre de Liens dont dépendent la capacité d'intervention des associations territoriales du mouvement Terre de Liens (moyens de fonctionnement) et leur crédibilité auprès d'une partie du public.
- L'organisation du mouvement Terre de Liens qui doit continuer à démontrer et développer son aptitude à donner une réponse opérationnelle effective aux différents besoins en matière d'accès au foncier et à relier les différents acteurs adhérents aux principes de sa charte.
- L'évolution de la réglementation fiscale et européenne : les souscriptions au capital de la Société, en tant que foncière agricole agréée entreprise solidaire d'utilité sociale (ESUS) et depuis la signature de la convention SIEG intervenue en date des 17 et 18 novembre 2020 avec un effet rétroactif au 1^{er} janvier 2020, sont éligibles à un dispositif fiscal de réduction d'impôt sur le revenu, ce qui permet le maintien de la capacité de collecte, mais la législation française pourrait de nouveau évoluer. Dans l'hypothèse où les souscriptions au capital de la Foncière venaient à ne plus bénéficier d'avantages fiscaux, il s'ensuivrait une limitation de fait de la capacité de collecte de la Société.
- Les taux de placement bancaire : l'une des sources de revenus de la Société est constituée des produits financiers générés par les placements de la trésorerie de la Société en titres subordonnés remboursables (TSR) et comptes à termes (CAT) gérés par nos partenaires bancaires habituels (Natixis, Crédit Mutuel Arkea, Banque Postale, Crédit Coopératif et Caisse d'Épargne). L'évolution des taux influe donc sur les opérations et sur l'équilibre des comptes de la Société. Les placements de trésorerie sont effectués par la Société dans le cadre d'une bonne gestion en vue d'optimiser les fonds à sa disposition sans prendre de risque sur les montants placés, les placements choisis étant sans risque. La Société n'a pas vocation à avoir une activité spéculative.

2.6. Informations sur les tendances

Les principales tendances sont de trois ordres :

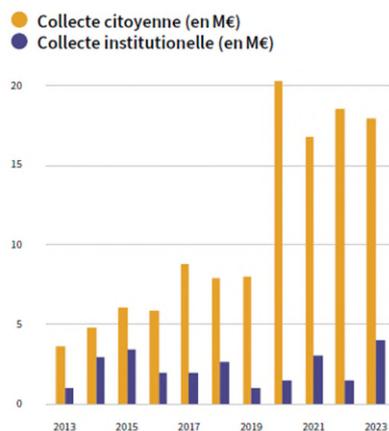
1/ Concernant l'activité de collecte en capital :

La baisse de la collecte annuelle en capital observée en 2011 suite à la modification des règles fiscales s'est poursuivie en 2012 et 2013, mais a connu une inversion en 2014 qui s'est confirmée en 2015 (niveau de collecte de 2015 supérieur à 2010). L'année 2017 a connu une collecte augmentée de la Société du fait d'une collecte auprès des particuliers plus importante (supérieure à 2010). Après une collecte soutenue en 2018, proche de 2017, la collecte a diminué en 2019 du fait de montants moindres souscrits par des investisseurs institutionnels (fonds d'épargne salariale, Caisse des Dépôts et Consignation). La collecte de 2020 a été la plus importante, avec une collecte auprès des particuliers de plus du double des années les plus élevées (2017, 2018 et 2019). La collecte 2021 a atteint un bon niveau, proche de la collecte 2020, avec une collecte auprès des particuliers soutenus (double de 2018 et 2019). Cette tendance initiée en 2020 s'est poursuivie en 2022 et 2023, avec un niveau de collecte proche et réalisée principalement auprès des particuliers ; la collecte 2023 a dépassé, de peu, celle de 2020 et devient la collecte annuelle la plus importante. Et, nous observons une baisse de la collecte au premier trimestre 2024 comparativement au premier trimestre 2023, probablement du fait de l'arrêt des émissions de reçus fiscaux à compter de début octobre 2022 qui avait occasionné un report de souscriptions sur le premier trimestre 2023.

L'évolution de la collecte suit dans une certaine mesure l'évolution de la réglementation fiscale applicable aux souscriptions au capital de PME telle la Foncière et plus particulièrement (i) l'évolution du taux de la réduction d'impôt et (ii) l'encadrement de la capacité de la Société à délivrer des avantages fiscaux (en termes d'impôt sur le revenu et d'impôt sur la fortune avant la suppression de ce dernier) par l'instauration de plafonnements.

Ces évolutions législatives et réglementaires se sont traduites sur la collecte comme suit :

- Les bons niveaux de collecte de 2014 et 2015 s'expliquent en partie par l'augmentation sensible de l'épargne salariale : près de 3 M€ en 2014, soit le triple des années précédentes, et 3,4 M€ en 2015. En 2016, 2017 et 2018, l'entrée de la Caisse des Dépôts et Consignation a été privilégiée à l'épargne salariale (pour 2 M€/exercice). En 2019, l'épargne salariale a représenté environ 1 M€ de souscriptions et 1,5 M€ en 2020.
- En 2015 et 2016, les fonds collectés auprès de particuliers, soit respectivement 6 M€ et 5,8 M€, montrent que, malgré un avantage fiscal diminué de moitié et priorisé sur l'IR, les efforts des associations territoriales du mouvement Terre de Liens et la notoriété du mouvement Terre de Liens restent des leviers de collecte efficaces.
- En 2017, les 8,8 M€ collectés auprès des particuliers s'expliquent par des conditions fiscales plus favorables (application de la réduction d'impôt sur la totalité des souscriptions suite au dé plafonnement des avantages fiscaux), par les incertitudes fiscales pour 2018 (suppression de l'ISF) ainsi que par les campagnes de communication de Terre de Liens et les campagnes de souscriptions menées sur les territoires autour des fermes par les associations territoriales du mouvement Terre de Liens.
- En 2018, suite à la suppression de la réduction fiscale sur l'ISF (impôt de solidarité sur la fortune) / IFI (impôt sur la fortune immobilière) ainsi que probablement aux incertitudes fiscales quant au taux (25% prévus et annoncés dans la loi, mais non appliqués in fine), les particuliers ont un peu moins souscrit avec un niveau de collecte de 7,86 M€.
- En 2019, compte tenu de la collecte de 2018 et des conditions de collecte identiques en 2019, la Foncière a décidé de réaliser la collecte dans le cadre de la procédure simplifiée (établissement d'un Document d'information synthétique en lieu et place d'un prospectus), soit avec un plafond de 8M€ d'euros pour les souscriptions d'investisseurs non qualifiés. Le rythme des acquisitions s'est avéré plus important que prévu, avec plus de dynamisme de collecte autour des fermes en acquisition (plus nombreuses). Le plafond des 8 M€ a été atteint dès le 4 novembre 2019.
- En 2020, la Foncière a décidé de réaliser une collecte en 2 temps, compte tenu des changements instaurés par la loi de finances pour 2020 et de l'incertitude quant à l'apparition des textes d'application : une collecte via un Document d'Information Synthétique jusqu'au 30 juin 2020, soit de maximum 8 M€, puis via une OPTF de 20 M€ visée par l'Autorité des Marchés Financiers, compte tenu de l'augmentation temporaire du taux à 25% pour 2020. La sortie des textes d'application puis la signature de la convention de mandat SIEG n'ont permis une reprise de la collecte que le 27 novembre 2020, qui a été exceptionnelle sur la fin d'année. D'après une enquête menée auprès des souscripteurs, cette collecte aurait pour principales explications la notoriété de Terre de Liens et la recherche de sens pour leur épargne, les 25% de réduction fiscale aurait motivé à souscrire des montants plus importants.
- En 2021, la collecte s'est réalisée sur 2 périodes, avec un taux de réduction identique à 2020 (25%) : de janvier à fin mars, où les 3M€ restant à collecter dans le cadre de l'OPTF n°20-578 courant de novembre 2020 à juin 2021 ont été souscrits ce qui a abouti à la clôture de l'OPTF par anticipation et, de mi-juin à fin décembre, où environ 16,8 M€ ont été souscrits dans le cadre de l'OPTF n°21-225 courant du 16 juin 2021 au 31 mars 2022.
- En 2022, avec un taux de réduction fiscale maintenu à 25%, la collecte a débuté dans le cadre de l'OPTF n°21-225 qui s'est clôturé par anticipation le 21 mars 2022 (atteinte des 22M€), avec 5,1 M€ collectés sur le premier trimestre 2022, puis s'est poursuivi avec 0,5 M€ souscrits hors OPTF (souscription réalisée par un investisseur qualifié) et avec environ 14,5 M€ souscrits du 16 juin au 31 décembre 2022 dans le cadre de l'OPTF n°22-213, avec l'arrêt d'émission de reçus fiscaux dès le 11 octobre, le plafond annuel de réduction fiscale (15 M€) ayant été atteint.
- En 2023, avec un taux de réduction fiscale de nouveau maintenu à 25%, la collecte a débuté dans le cadre de l'OPTF n°22-213 qui s'est clôturée le 31 mars 2023, avec 5,2 M€ collectés sur le premier trimestre 2023, puis s'est poursuivi avec environ souscrits 16,7 M€ souscrits du 15 juin au 31 décembre 2023 dans le cadre de l'OPTF n°23-221, dont 4 M€ souscrits par des institutionnels (fonds avec des placements solidaires).
- En 2024, avec un taux de réduction fiscale de nouveau maintenu à 25%, la collecte a débuté dans le cadre de l'OPTF n°23-221 qui s'est clôturée le 31 mars 2024, avec 3,1 M€ collectés sur le premier trimestre 2024.



2/ Concernant les acquisitions :

Le nombre d'acquisitions varie significativement d'une année sur l'autre, avec une augmentation progressive : 24 en 2010 (+2 compléments), 10 (+ 4 compléments) en 2011, 20 (+ 4 compléments) en 2012, 10 (+ 2 compléments) en 2013, 13 (+1 complément) en 2014, 11 (+ 2 compléments) en 2015, 17 (+ 2 compléments) en 2016, 10 (+ 8 compléments) en 2017, 20 (+4 compléments) en 2018, 31 (+ 9 compléments) en 2019, 30 (+ 9 compléments) en 2020, 31 (+ 9 compléments) en 2021, 35 (+ 20 compléments) en 2022 et 37 (+ 27 compléments) en 2023. Cette variabilité s'explique par les durées très variables d'un processus d'acquisitions à un autre, ce qui a engendré un effet de calendrier important où certaines signatures d'acquisitions sont reportées sur l'année suivante ; ainsi en 2023 certaines acquisitions avaient été décidées en 2020 (2) ou 2021 (5). Cependant, suite à une volonté de Terre de Liens de renforcer le rythme des acquisitions face à une demande croissante, en améliorant sa capacité d'accompagnement et d'instruction (outils, recrutements, formations), le nombre de projets instruits a augmenté à compter de 2018 ce qui a eu pour conséquence une progression des acquisitions à compter de 2019. Cette accélération du rythme se poursuit (32 projets instruits et engagés en 2018, 49 en 2020, 49 en 2021, 61 en 2022 et 81 en 2023) et laisse présager un niveau soutenu des acquisitions en 2024 et 2025.

Le montant moyen immobilisé par acquisition, après avoir diminué de 13% de 2010 (230.000 euros) à 2011 (200.000 euros), a encore diminué de 27% en 2012, s'est stabilisé autour de 155.000 euros en 2013 pour remonter à 295.326 euros en 2014, suite à l'achat de 3 fermes de plus de 500 k€ en 2014. Ce montant moyen a ainsi diminué à 180 k€ en 2015, puis à 166 k€ en 2016, 137 k€ en 2017 pour augmenter à 241 k€ en 2018, 268 k€ en 2019, 250 k€ en 2020 et 290 k€ en 2021, du fait de l'accroissement des primo-acquisitions dont certaines (5 en 2019, 6 en 2020, 7 en 2021) de taille importante (> 500 k€). Il a diminué à 189 k€ en 2022, suite à l'importante augmentation du nombre des compléments d'acquisition, de montant moindre (moyenne de 48 k€/complément en 2022), et d'une baisse du nombre d'acquisitions de montant supérieur à 500 k€ (4 en 2022) ainsi que d'une baisse du nombre de m² de bâtis acquis (9 273 m² en 2022, 11 947 m² en 2021). En 2023, la tendance observée en 2022 se poursuit : baisse du coût moyen par acquisition à 178 k€, du fait du nombre de compléments d'acquisition en augmentation avec un coût moyen de 48 k€ par complément en 2023, du nombre d'acquisitions de plus de 500 k€ moindre (4 en 2023, comme en 2022) et de la poursuite de la baisse des surfaces de bâti acquises (7 109 m² en 2023), la sélection des bâtis acquis étant devenue plus rigoureuse du fait de l'amélioration des diagnostics avant acquisition et des contraintes accrues d'obligations bailleur post-acquisition (classification énergétique des logements, par exemple).



3/ Concernant les finances de la Société :

A compter du 1er janvier 2020, suite à l'estimation de la valeur de l'action se basant sur la rentabilité globale du patrimoine immobilier de la Foncière Terre de Liens et sur l'évaluation de ce patrimoine via des expertises indépendantes sur un échantillon de biens, a été décidé d'augmenter la prime d'émission de 3,5 euros à 4 euros par action. En 2021 et 2022, compte tenu de l'estimation de la valeur de l'action, la valeur de l'action a été maintenue à 104 €, dont 4 € de prime d'émission. Suite à l'estimation de la valeur de l'action réalisée au 1^{er} trimestre 2023, a été décidé d'augmenter la prime d'émission de 4 à 5 € à compter du 15 juin 2023. L'estimation de la valeur de l'action réalisée début 2024 a conforté le maintien de la valeur à 105 €, dont 5 € de prime d'émission, pour la présente OPTF.

A compter de 2017, le placement d'une partie des disponibilités financières a été réalisé sur un compte courant rémunéré de la Caisse d'Epargne Rhône-Alpes et en actions auprès de trois banques éthiques européennes (Merkur Bank, Triodos, la Banque Alternative Suisse) pour faire face aux taux d'intérêt diminuant et par souci de cohérence avec l'activité de la Foncière. La gestion des titres de la Banque Alternative Suisse s'étant complexifiée suite au renforcement du contrôle réglementaire de la banque, la vente de ces titres a été réalisée en 2023 : ces titres ont permis un produit financier d'un total de 20 k€ sur la période 2017-2023 et un résultat exceptionnel de 276 k€ en 2023, du fait de l'augmentation de leur valeur et de l'impact du taux de change Franc suisse/Euro.

Le compte courant rémunéré de la Caisse d'Epargne permettait d'avoir une rémunération, faible mais sans risque, sur le compte bancaire courant de la Foncière jusqu'à l'arrêt de cette rémunération depuis le 1^{er} novembre 2021. Des comptes sur livret ont été ouverts au Crédit Coopératif et à la Caisse d'Epargne pour palier en partie à cet arrêt, ainsi que le placement sur des comptes à termes de durées comprises entre 6 mois et 5 ans auprès de ces 2 banques.

Ces placements s'inscrivent dans une démarche de bonne gestion de la trésorerie de la Société qui est importante, à savoir optimiser les placements avec un minimum de risque, la Société n'ayant pas vocation à avoir une activité spéculative.

Exemple de gain pour un souscripteur ayant souscrit 10 actions en 2017 (durée de détention de 7 ans avant rachat pour les souscriptions avec reçus fiscaux réalisées en 2017) :

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Nominal	100 €	100 €	100 €	100 €	100 €	100 €	100 €	100 €
Prime d'émission	3,5 €	3,5 €	3,5 €	4,0 €	4,0 €	4,0 €	5,0 €	5,0 €
Valeur action	103,5 €	103,5 €	103,5 €	104,0 €	104,0 €	104,0 €	105,0 €	105,0 €
Valeur totale	10 350 €	10 350 €	10 350 €	10 400 €	10 400 €	10 400 €	10 500 €	10 500 €
Gain après rachat	- €	- €	- €	50 €	50 €	50 €	150 €	150 €
<i>Gain en % annuel</i>		<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,17%</i>	<i>0,13%</i>	<i>0,10%</i>	<i>0,25%</i>	<i>0,21%</i>

2.7. Prévisions ou estimations du bénéfice

La Société n'entend pas faire de prévisions ou estimations de bénéfices. Elle rappelle que son objet social « *favoriser l'accès solidaire au foncier* » s'éloigne de toute préoccupation liée à la réalisation de profits. A cet égard, la Société n'a pour l'heure encore jamais distribué de dividendes et n'entend pas modifier sur ce point sa politique au cours des prochaines années. D'autant plus que l'obtention de l'agrément Maîtrise d'Ouvrage Insertion, obtenu par la Société en 2018 pour son action dans le logement social, limite la possibilité de distribuer des dividendes. De la même manière, la signature d'une convention tenant lieu de mandat de SIEG (Service d'Intérêt Economique Général) en date des 17 et 18 novembre 2020 avec effet au 1^{er} janvier 2020, comme foncière solidaire agricole, lui interdit de procéder à toute distribution de dividendes aussi longtemps qu'elle bénéficiera de ce mandat. La convention est conclue pour une durée ferme de 10 ans courant à compter du 1^{er} janvier 2020 jusqu'au 31 décembre 2029 compte tenu de la conclusion, au 20 mai 2022, d'un avenant prévoyant les modalités pratiques de restitution au profit de la puissance publique d'une éventuelle surcompensation qui serait constatée par l'administration (dépassement du plafond – Cf. § 3.1 ci-avant).

3. Facteurs de risque

Les investisseurs sont invités à prendre en considération l'ensemble des informations figurant dans le présent Prospectus, y compris les facteurs de risques décrits dans le présent chapitre, avant de décider de souscrire ou d'acquérir des actions de la Société. La Société a procédé à une revue des risques qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur la Société, son activité, sa situation financière, ses résultats, ses perspectives ou sa capacité à réaliser ses objectifs. A la date d'approbation du présent Prospectus, la Société n'a pas connaissance d'autres risques significatifs que ceux présentés dans le présent chapitre.

L'attention des investisseurs est toutefois attirée sur le fait que la liste des risques et incertitudes décrits ci-dessous n'est pas exhaustive. D'autres risques ou incertitudes inconnus ou dont la réalisation n'est pas considérée par la Société, à la date d'approbation du présent Prospectus, comme susceptible d'avoir un effet défavorable significatif sur la Société, son activité, sa situation financière, ses résultats ou ses perspectives, peuvent exister ou pourraient devenir des facteurs importants susceptibles d'avoir un effet défavorable significatif sur la Société, son activité, sa situation financière, ses résultats, son développement ou ses perspectives.

Dans le cadre des dispositions de l'article 16 du Règlement (UE) 2017/1129 du Parlement européen et du Conseil, sont présentés les principaux risques pouvant affecter l'activité, les résultats, la situation financière ou les perspectives de la Société. Au sein de chaque catégorie de risques mentionnés ci-dessous, les facteurs de risques sont classés par ordre d'importance, de probabilité et d'impact décroissants selon l'appréciation de la Société à la date d'approbation du Prospectus. La survenance de faits nouveaux, soit internes à la Société, soit externes, est donc susceptible de modifier cet ordre d'importance dans le futur.

Cette hiérarchie des risques prend en compte les effets des mesures prises par la Société pour gérer ces risques.

Intitulé du risque	Probabilité d'occurrence	Ampleur du risque	Impact du risque
3.1 - Risques liés à l'activité dans le domaine du foncier agricole			
3.1.1 Risques liés à l'insolvabilité des locataires et aux difficultés d'éviction	Elevé	Moyen	Elevé
3.1.2 Risques liés à la survenance de dommages dans le cadre de la gestion de ses immeubles d'exploitation et d'habitation	Moyen	Faible	Moyen
3.1.3 Risques liés aux évolutions des droits et obligations des bailleurs de baux ruraux	Faible	Faible	Faible
3.2 - Risques fiscaux			
3.2 Risque pour l'investisseur lié à la perte ou à l'absence de l'avantage fiscal	Moyen	Moyen	Moyen
3.3 - Risque liés à l'activité dans le secteur de l'économie sociale et solidaire			
3.3.1 Risques liés au modèle économique de la Société	Moyen	Moyen	Moyen
3.3.2 Risques liés à la perte des labels et agréments	Faible	Moyen	Moyen
3.4 - Risques liés au contrôle de la gestion de la trésorerie et des comptes bancaires			
3.4 Risques liés au contrôle de la gestion de la trésorerie et des comptes bancaires	Faible	Moyen	Moyen
3.5 - Risques juridiques et réglementaires			
3.5.1 Risques liés au statut de société en commandite par actions	Moyen	Faible	Moyen
3.5.2 Risques aux retraits massifs des associés commanditaires de la Société	Faible	Faible	Moyen
3.6 - Risque lié à la crise énergétique			
3.6 Risque lié à la crise énergétique	Moyen	Moyen	Moyen

3.1. Risques liés à l'activité dans le domaine du foncier agricole

3.1.1 Risques liés à l'insolvabilité des locataires et aux difficultés d'éviction

Il existe un risque d'insolvabilité des locataires de la Foncière Terre de Liens, en cas de hausse du prix de l'énergie et des matières premières, comme en cas de baisse du cours des produits agricoles ou de baisse d'activité suite à des aléas climatiques (gel, sécheresse, par exemple) ou suite à des difficultés de commercialisation (fermeture des marchés du fait de risques sanitaires, par exemple). En effet, le renchérissement des coûts de production agricole (prix de l'énergie, prix des matières premières notamment), la baisse de production ou de commercialisation sont de nature à obérer les capacités bénéficiaires des exploitants agricoles locataires et à fragiliser la perception de ses loyers par la Foncière Terre de Liens. La Foncière Terre de Liens peut donc se trouver exposée à un risque d'impayés de ses loyers, malgré leur caractère modique.

Les comptes 2023 font apparaître un cumul des loyers et des fermages impayés considérés comme douteux de 280 k€ pour un total de créances clients de 1 702 k€ et un chiffre d'affaires annuel dû aux loyers et fermages de 1 781 k€ au 31/12/2023. Le suivi des preneurs permet de déterminer la part d'entre eux réellement confrontés à des difficultés (31 cas sont considérés comme douteux) et celle en retard (mise en place d'échéanciers de rattrapage, qui sont suivis) ainsi que la part d'entre eux pouvant devenir non recouvrables (inscription d'une provision de 82 k€ et d'une reprise sur provision de 49 k€ suite au recouvrement, soit un total provisionné de 200 k€ au 31/12/2023).

Le montant des créances douteuses s'élevait à 280 382€ au 31/12/2023 (31 baux sur 374, soit 8%), 212 829 € au 31/12/2022 (25 baux sur 316, soit 8%), 188 285 € au 31/12/2021 (25 baux sur 269, soit 9%), 147 734 € au 31/12/2020 (17 baux concernés sur 246, soit 7%), 146 719 € au 31/12/2019 (24 baux concernés sur 203 soit 12% des baux), à 121 045 € au 31/12/2018 (24 baux sur 188 soit 13%) et à 136 355 € au 31/12/2017 (17 baux sur 162 soit 10%).

En 2020 et 2021, nous avons constaté que la crise sanitaire n'a pas eu pour effet d'amplifier ce risque dans la mesure où elle a favorisé la consommation de produits locaux : les fermiers Terre de Liens ont donc plutôt connu une augmentation de la demande de produits et donc une augmentation de leurs recettes atténuant ainsi le risque de non-paiement de leurs loyers de fermage.

Par contre, les épisodes de sécheresse, de plus en plus fréquents, qui occasionnent des baisses de production et la crise énergétique accélérée suite au conflit en Ukraine initié début 2022, qui s'accompagne d'une hausse des charges (inflation), sont des facteurs de risque quant à l'évolution des revenus des fermiers, qui se sont accentués en 2022-2023.

Pour rappel, les baux ruraux à clauses environnementales (BRE) conclus entre la Société et les fermiers sont de plusieurs types selon la composition du bien : soit ce sont des baux sous seing privé de 9 ans reconductibles, soit des baux longs termes notariés de plus de 12 ans (baux de carrière, par exemple), soit des baux ruraux à domaine congéable notariés de plus de 12 ans (mode de concession de la terre soumis à des fermages).

Les baux ruraux accordés aux exploitants agricoles rendent leur éviction très difficile dès lors qu'ils satisfont à leurs obligations (paiement des loyers et respect des clauses environnementales) et le fait que les locaux soient occupés pourrait avoir un impact négatif sur le prix de vente de ces biens en cas peu probable de cession.

Eu égard aux risques exposés, la Société estime à ce jour le risque d'impayés comme moyen dans la mesure où les loyers représentent certes 76% du chiffre d'affaires en 2023 (80 % en 2022) mais sont perçus auprès d'une multitude de fermiers (537 locataires au 31 décembre 2023). De même, l'éviction reste difficile en raison du cadre réglementaire des baux ruraux et demeure peu mise en œuvre en pratique.

3.1.2 Risques liés à la survenance de dommages dans le cadre de la gestion du foncier

Dans le cadre de son activité, la Société a souscrit plusieurs assurances afin de limiter au maximum tout impact financier en cas de mise en jeu de sa responsabilité.

A ce titre, la Foncière a souscrit des garanties responsabilité civile de bailleur tant pour les immeubles d'exploitation que pour les immeubles d'habitation, à savoir :

Récapitulatif des garanties des exploitations et habitations

Garanties Dommages	Garanties responsabilité civile propriétaire	Extensions de garanties
<p>Base : Garanties de l'immobilier et des terres ainsi que des aménagements durables</p> <ul style="list-style-type: none"> • Incendie • Foudre • Fumées, vapeurs, émanations • Explosions-implosions • Chute d'aéronef, de météorites • Choc de véhicules • Tempêtes, grêles et neige • Rupture de cuve et coulage • Dommages électriques • Attentats et vandalisme 	<ul style="list-style-type: none"> • Litige vie professionnelle • Défense pénale et recours suite à accident • Responsabilité civile non occupant • Responsabilité civile bailleur de terres • Dommage corporel • Dommage matériel • Pollution accidentelle 	<ul style="list-style-type: none"> • Aides bénévoles • Véhicules déplacés • Vol commis par les préposés • Défense recours

Garanties Dommages	Garanties responsabilité civile propriétaire	Extensions de garanties
<ul style="list-style-type: none"> • Frais annexes • Honoraires d'expert à 10% • Pertes indirectes à 10% • Dégâts des eaux, gel • Vol, matériel irrigation, côté jardin pro et photovoltaïque et éolien • Bris de glace • Bris de machine • Catastrophes naturelles • Evénements naturels 		

Il existe néanmoins un risque pour la Société lié à l'insuffisance des garanties souscrites et à l'existence de cas d'exclusion des garanties ou de franchises.

Dans ce cas, la survenance de dommages dans le cadre de la gestion du foncier pourrait avoir un impact financier sur la Société en cas de mise en jeu de sa responsabilité sans possibilité de pouvoir recourir aux assurances souscrites.

La Société a enregistré 5 sinistres en 2017 qui ont eu un impact en 2018 : 10 754 € ont été réglés par la Société et sur lesquels 9 365 € ont été finalement couverts par les assurances (87%).

En 2018, 5 sinistres ont eu lieu dont 2 ont finalement été pris en charge par les entreprises fautives : 842 € ont été réglés par la Foncière avec une couverture de 715 € par les assurances (85%).

En 2019, il y a eu 7 sinistres dont 3 ont été réglés par les entreprises fautives. L'impact du coût et de la couverture de l'assurance ont été enregistrés dans les comptes 2020, compte tenu des délais de réparations, facturations : 998,04 € ont été réglés par la Foncière avec une couverture de 0 € par les assurances.

En 2020, il y a eu 1 sinistre (dégâts suite à la grêle) : 19 233 € ont été réglés par la Foncière en 2020 et 2021 avec une prise en charge intégrale par l'assurance.

En 2021, 4 sinistres ont eu lieu, 2 concernant des dégâts sur les toitures suite à de la grêle, 1 dégât des eaux sur un chantier en cours de réfection et 1 incendie : compte tenu des montants limités des réparations des 3 premiers sinistres, la Foncière a pris en charge les réparations et pour l'incendie les 4 770 € de frais attendent une prise en charge par l'assurance.

En 2022, 6 sinistres se sont produits, 3 concernant des dégâts sur les toitures suite à de la grêle, 1 dégât des eaux à l'intérieur de la maison d'habitation suite à une fuite, 1 constatation de fissures (attente de l'arrêt de « catastrophe naturelle ») et 1 chute de branche sur une voiture : compte tenu des montants limités des réparations de 4 sinistres, la Foncière a pris en charge les réparations, un des sinistres était en attente en 2022 (43 k€ versés en 2023) et le remplacement de la toiture d'une ferme a été pris en charge par l'assurance en 2022 (70 k€).

En 2023, 14 sinistres/incidents se sont produits : 9 ont concerné des bâtiments (tempêtes, sécheresse, dégâts des eaux), 4 des terres et plantations (tempêtes, chutes d'arbres) et 1 un acte malveillant (empoisonnement d'une source d'eau). Compte tenu des montants limités, la Foncière a pris en charge les réparations sur la majorité de ces sinistres, hormis un qui est en attente de prise en charge par l'assurance (pour 7 k€).

Compte tenu de ces données et des assurances souscrites par la Société qui lui permette de circonscrire le présent risque, celle-ci l'estime à ce jour, au regard de l'occurrence du risque et de sa couverture, comme moyen.

3.1.3 Risques liés aux évolutions des droits et obligations des bailleurs de baux ruraux

Les capacités bénéficiaires de la Foncière Terre de Liens peuvent être obérées par ses obligations d'entretien des bâtis ruraux et par la faiblesse des loyers des baux ruraux qui sont fixés par décisions administratives (fermages encadrés par les arrêtés préfectoraux).

Les obligations d'entretien des biens ruraux sont fixées par la loi et identiques à celles d'un bailleur civil, à savoir louer des logements fonctionnels (raccordements aux différents réseaux), sécurisés (aux normes) et salubres. En ce qui concerne les bâtiments agricoles, l'entretien se limite à la toiture et au gros œuvre.

Les terrains agricoles ne sont, quant à eux, soumis à aucune obligation d'entretien.

Les loyers des biens ruraux sont fixés conformément à la réglementation en vigueur fixée par le Code rural sans marge de manœuvre pour la Société bailleuse, sauf dans le cadre de la fourchette fixée par voie réglementaire, et sans rapport avec la valeur vénale des biens. En conséquence, la Foncière se conforme à cette réglementation et pratique donc des loyers pour ses biens ruraux qui sont bien inférieurs aux loyers de marché.

Ces obligations sont donc de nature à limiter les capacités d'investissement pour de nouvelles opérations et à réduire les marges bénéficiaires de la Foncière.

Ceci étant, dans la mesure où la réglementation sur les droits et obligations incombant aux bailleurs de baux ruraux n'a pas sensiblement évolué au cours des dernières années et du fait que la Société réalise périodiquement des travaux de rénovation et d'amélioration de ses bâtis, il en résulte un risque jugé faible par la Société.

3.2. Risques fiscaux : risque pour l'investisseur lié à la perte ou à l'absence d'avantage fiscal

Un seul type d'avantage fiscal est susceptible d'être accordé aux souscripteurs : une réduction d'impôt sur le revenu.

Jusqu'au 9 août 2020, les souscripteurs pouvaient prétendre à une réduction d'impôt sur le revenu au titre du régime Madelin – IR-PME-ESUS dont les conditions sont édictées par l'article 199 terdecies-0 AA du Code général des impôts dans la mesure où la Société bénéficie de l'agrément Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale (ESUS).

Or, en application du décret n°2020-1014 pris consécutivement à la notification de conformité au droit de l'Union Européenne du dispositif IR-PME par une décision de la Commission Européenne du 26 juin dernier, ce régime IR-PME-ESUS a été limité aux entreprises de moins de 10 ans labélisées ESUS, et ce à compter du 10 août 2020.

A compter de cette date, la Société bien que labellisée ESUS, ne remplit plus cette condition d'âge. En conséquence, les souscriptions au capital de la Société ne bénéficient plus de l'avantage fiscal IR-PME-ESUS.

La loi de finances pour 2020 a cependant instauré un dispositif de réduction d'impôt sur le revenu spécifique aux PME applicable à compter du 1er janvier 2020 et codifié au nouvel article 199 terdecies-0 AB du Code général des impôts (réduction « IR-SIEG »).

La Société peut prétendre à ce dispositif de réduction d'impôt sur le revenu depuis la parution du décret n°2020-1186 du 29 septembre 2020 pris pour l'application de cet article et la conclusion entre la Société et le Ministère de l'Agriculture et de l'Alimentation d'une convention pluriannuelle de mandatement dans le cadre de la fourniture, par la Société, d'un service d'intérêt économique général (SIEG) visant à favoriser l'installation, le maintien et la consolidation d'exploitations agricoles (« Convention SIEG »).

La Convention SIEG a été conclue en date des 17 et 18 novembre 2020 avec effet rétroactif au 1er janvier 2020 pour une durée de 10 ans, soit jusqu'au 31 décembre 2029.

En application de l'article 3.2 de la Convention SIEG, cette dernière stipulait toutefois qu'elle serait caduque le 31/12/2022 en l'absence de conclusion, au plus tard à cette date, d'un avenant prévoyant les modalités pratiques de restitution au profit de la puissance publique d'une éventuelle surcompensation qui serait constatée par l'administration dans les conditions évoquées ci-après (dépassement du plafond).

L'avenant à ladite Convention SIEG a été signé en date du 20 mai 2022 par la Société et la Directrice Générale de la performance économique et environnementale des entreprises, Madame Valérie Metrich-Hecquet, permettant ainsi de confirmer la durée de validité de la Convention SIEG pendant 10 ans à compter de son entrée en vigueur, le 1er janvier 2020 et jusqu'au 31 décembre 2029.

La confirmation de la durée ferme de la Convention SIEG pour une durée de 10 ans expirant le 31 décembre 2029 permet de confirmer l'éligibilité des souscriptions au capital de la Société à l'avantage fiscal IR-SIEG.

En outre, l'agrément ESUS est une condition d'application du régime de réduction d'impôt IR-SIEG. Par arrêté préfectoral n°26-2022-06-09-00001, en date du 9 juin 2022, la Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des Solidarités de la Drôme a décidé de renouveler l'agrément ESUS accordé à la Société pour une durée de cinq ans à compter du 1er septembre 2022 soit jusqu'au 31 août 2027.

La Convention SIEG décrit la mission de service public confiée à la Société, à savoir l'installation, le maintien et la consolidation d'exploitations agricoles et précise les modalités de calcul du plafond de souscriptions éligibles au nouveau régime IR-SIEG.

En effet, le cumul des avantages fiscaux accordés aux souscripteurs (appelé la « compensation ») au cours d'une année civile N ne peut excéder un plafond égal au plus petit des montants suivants :

- (i) 15 millions d'euros s'agissant des foncières agricoles telle que Foncière Terre de Liens,
- (ii) le plafond calculé annuellement par la Société en application de l'article 199 terdecies-0 AB II 2. 1° du Code Général des Impôts à partir notamment de ses données historiques (N-2) et sur la base de formules de calcul reprises dans les modèles de « formulaires déclaratifs » conçus par et mis en ligne sur le site internet de la Direction Générale du Trésor en application du décret n°2020-1186.

Ces formulaires permettent à chaque entité d'évaluer, à partir de données qu'elle renseigne, l'avantage économique qu'elle a consenti en N-2 aux publics éligibles et qui correspond schématiquement au différentiel de résultat économique sur certaines activités entre le résultat qui aurait été réalisé en appliquant des conditions de marché prévalant sur le « *marché de référence* » défini par le décret n°2020-1186, et le résultat que la Société a effectivement réalisé en appliquant des conditions solidaires auprès de son public cible considéré, au regard du décret précité, comme en situation de fragilité. S'agissant de la Foncière Terre de Liens, cet avantage économique est défini comme la Valeur Economique de l'Ecart de Loyer de Terrains ou VEELT au sens de l'article 7 du décret n°2020-1186.

Si le cumul des avantages fiscaux octroyés au titre d'une année civile (la « compensation ») est supérieur à l'évaluation des avantages consentis aux publics éligibles calculée suivant les règles précitées, une « surcompensation » peut être caractérisée, à laquelle la Société doit remédier dans les conditions définies par l'avenant à la Convention SIEG conclu le 20 mai 2022, comme indiqué précédemment.

Les entreprises solidaires déclarent chaque année via le « formulaire déclaratif » précité adressé aux autorités compétentes le montant de la compensation à laquelle elles estiment avoir droit en fonction des règles susmentionnées, étant toutefois précisé que ces autorités ne contrôlent pas chaque année l'exactitude et la cohérence des données renseignées, celles-ci pouvant néanmoins faire l'objet de contrôles a posteriori de natures diverses (fiscaux par exemple) diligentés par les pouvoirs publics.

Par exception, s'il était constaté que le montant collecté sur une année (N), ayant donné lieu à l'avantage fiscal, était supérieur au plafond applicable cette même année, le différentiel constaté viendrait en déduction du plafond applicable au titre du prochain exercice (N+1).

Pour 2024, le plafond annuel calculé par la Société sur les données de l'année 2022 conformément aux principes précités, est supérieur à 15 M€ de sorte que ce plafond sera celui retenu.

Cependant, la Société a constaté que les souscriptions reçues en 2023 ayant donné lieu à l'avantage fiscal se sont élevées à 13,1 M€ (dont 4,4 M€ dans le cadre de l'offre au public objet de prospectus visé sous le numéro 22-213 et 8,7 M€ dans le cadre de l'offre au public objet de prospectus visé sous le numéro 23-221), la Société ayant un plafond à 15 M€ pour 2023.

En conséquence le plafond restant au titre de l'année 2024 ressort à 15 M€.

Après prise en compte des souscriptions ayant donné lieu à avantage fiscal pour un montant de 2 M€, reçues sur le 1er trimestre 2024 dans le cadre de l'offre au public objet du prospectus visé sous le numéro 23-221, le plafond restant pour le reste de l'année 2024 s'élève à 13 M€.

Pour 2025, le plafond calculé par la Société est également supérieur à 15 M€ de sorte que ce plafond sera celui retenu, sous réserve d'une correction de plafond en fonction du montant total des souscriptions qui seront reçues en 2024 et qui donneront lieu à l'avantage fiscal.

Suite à l'atteinte du plafond annuel des reçus fiscaux le 10 décembre en 2021 et le 11 octobre en 2022, la gérance de la Foncière a décidé de **plafonner l'émission de reçus fiscaux à 100 actions par souscription du 15 juin 2023 au 31 mars 2024 et à 200 actions par souscription à compter de la période de souscription de la précédente offre au public**, avec l'objectif de faire bénéficier des reçus fiscaux à un plus grand nombre.

Afin de se conformer à ce plafond, la Société enregistrera annuellement les souscriptions dans l'ordre de leur date de réception jusqu'à l'atteinte dudit plafond. **Au-delà, les souscripteurs en seront informés et auront le choix entre (i) renoncer à leur souscription moyennant restitution de leurs fonds ou (ii) maintenir leur souscription sans avantage fiscal.**

Dans la limite du plafond annuel évoqué ci-avant, les souscriptions de 200 actions ou moins permettront aux investisseurs de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu (« IR ») égale à 25% (taux de réduction maintenu jusqu'au 31 décembre 2025 par l'article 49 de la loi n°2023-1322 du 29 décembre 2023 de finances pour 2024 qui sera ramené à 18% à compter du 1^{er} janvier 2026 conformément à l'article 199 terdecies-0 AB I.-1), des versements effectués dans la limite annuelle de 50.000 euros pour les contribuables célibataires, veufs ou divorcés (soit une économie fiscale maximum de 12.500 euros pour les investissements réalisés en 2024 ramenée à 9.000 euros pour les investissements réalisés à compter du 1^{er} janvier 2026) ou de 100.000 euros pour les contribuables mariés ou liés par un pacs soumis à une imposition commune (soit une économie fiscale maximum de 25.000 euros - pour les investissements réalisés en 2024 ramenée à 18.000 euros pour les investissements réalisés à compter du 1^{er} janvier 2026).

La fraction des investissements excédant cette limite est reportée sur les années suivantes (dans la limite de 4 années) pour ouvrir droit à la réduction d'IR (IR-SIEG) dans les mêmes conditions que celles de l'année de souscription (notamment de taux).

Ainsi, par exemple, un total de souscriptions avec reçu fiscal de 150.000 euros réalisées par un couple serait éligible à une réduction d'impôt à hauteur de 100.000 euros au titre de l'année 2024 et la quote-part excédant cette somme, soit 50.000 euros, ouvrirait droit à une réduction d'impôt applicable au titre de l'année 2025 (ou au titre des années suivantes, jusqu'en 2028).

Le taux de la réduction d'impôt sur le revenu, initialement fixé à 18%, avait été porté à 25% pour l'année 2020, conformément à l'article 157 IV de la Loi de Finances pour 2020 et a été maintenu à 25% pour l'année 2021 conformément à l'article 111 de la Loi de Finances pour 2021 ainsi que pour l'année 2022 conformément à l'article 19 de la Loi de Finances Rectificative pour 2021 (LOI n° 2021-953 du 19 juillet 2021 publiée au JO du 20 juillet 2021). Le taux de la réduction d'impôt sur le revenu a également été maintenu à 25% pour l'année 2023 conformément à l'article 17 II de la Loi n° 2022-1726 du 30 décembre 2022 de Finances pour 2023 ainsi que pour les années 2024 et 2025 conformément à l'article 49 de la Loi n°2023-1322 du 29 décembre 2023 de finances pour 2024.

La fraction des versements qui excède le plafond annuel de versements ouvre droit à la réduction d'impôt sur le revenu dans les mêmes conditions que celles applicables l'année de la souscription au titre des quatre années suivantes.

Ainsi, sur le même exemple, un total de souscriptions avec reçu fiscal de 150.000 € réalisées en 2024 par un couple serait éligible à une réduction d'impôt à hauteur de 100.000 euros au titre de l'année 2024 au taux de 25% et la quote-part excédant cette somme, soit 50.000 euros, ouvrirait droit à une réduction d'impôt applicable au titre de l'année 2025 également au taux de 25% (ou au titre des années suivantes, jusqu'en 2028).

Cette réduction d'IR sera par ailleurs prise en compte dans le plafonnement global des avantages fiscaux ("niches fiscales"), c'est-à-dire dans la limite de 10.000 € de réduction d'impôt par an et par foyer. En cas de dépassement de cette limite, l'avantage fiscal sera reporté sur l'IR sur les quatre années suivantes, dans les mêmes limites annuelles.

Ainsi, toujours sur le même exemple, un total de souscriptions avec reçu fiscal de 150.000 € réalisées en 2024 donne droit à une réduction à hauteur de 100.000 euros au titre de l'année 2024 au taux de 25%, soit une réduction d'impôt de 25.000 €. Cette réduction d'impôt s'imputera à hauteur de 10.000 € au titre de l'impôt 2024 sur les revenus de 2024, 10.000 € au titre de l'impôt 2026 sur les revenus de 2025 et 5.000 € au titre de l'impôt 2027 sur les revenus de 2026.

Cependant, dès lors qu'il s'agit d'une réduction d'impôt, **cet avantage fiscal ne peut en aucun cas excéder le montant de l'impôt dû, avant réduction d'impôt, au titre de l'année de souscription.**

Ainsi, sur le même exemple, un total de souscriptions avec reçu fiscal de 150.000 € réalisées en 2024 par un couple donne droit à une réduction d'impôt de 25.000 € au titre de cette année (après application du plafond annuel de souscription), si, et seulement si, l'impôt dû par le foyer est supérieur à cette somme. Dans le cas contraire (impôt dû en 2025, avant réduction d'impôt, au titre des revenus 2024 inférieur à 25.000 €), la fraction de la réduction d'impôt excédant l'impôt dû en 2025 ne sera pas reportable sur les années suivantes et est définitivement perdue.

En application de l'article 38 de la Loi de Finances pour 2022 (LOI n° 2021-1900 du 30 décembre 2021 de finances pour 2022 publiée au JO du 31 décembre 2021), lors de la cession des titres par le souscripteur, le prix d'acquisition des titres des sociétés foncières solidaires à retenir pour le calcul de la plus-value réalisée sera, le cas échéant, réduit du montant de la réduction d'impôt effectivement obtenue, afin d'éviter un cumul d'avantages.

A défaut de précision de la loi de finances pour 2022, la suppression de la prise en compte de la réduction d'impôt dans le prix de revient s'applique à compter de l'imposition des revenus de 2021. Néanmoins, dans la mesure où le dispositif IR-SIEG est en vigueur depuis le 1er janvier 2020 et où le bénéfice de la réduction d'impôt est conditionné à la conservation des actions jusqu'au 31 décembre de la 5ème année suivant celle de la souscription en cas de cession d'actions, cette mesure pourra être appliquée en pratique aux cessions d'actions intervenant à compter du 1er janvier 2026.

Exemple : pour une souscription d'un montant de 10.000 € réalisée en 2024, la réduction d'IR serait de 2.500 € (taux de 25% et nombre d'actions souscrites inférieur à 200). Le prix de revient pris en compte pour le calcul de la plus-value serait de 10.000 € et non de 7.500 € (prix de souscription – avantage fiscal). En conséquence, en cas de cession ultérieure des titres (au-delà de la période de conservation fiscale des titres, soit à compter du 1er janvier 2030) pour 12.000 €, la plus-value imposable serait alors de 2.000 € (12.000 € - 10.000 €). L'avantage fiscal de 2 500 € n'est donc plus pris en compte dans le cadre de la plus-value et n'est donc plus imposé à ce titre.

Le bénéfice du dispositif IR-SIEG n'est pas cumulable avec certaines déductions ou réductions d'impôt sur le revenu : absence de possibilité de déduire les intérêts d'emprunt prévue au titre de cette souscription lorsque le contribuable exerce son activité dans la société, impossibilité de bénéficier pour le même versement des réductions d'impôt prévues au titre des investissements outre-mer.

Par ailleurs, les valeurs mobilières ne pourront figurer ni dans un plan d'épargne retraite, ni dans un plan d'épargne salariale, ni dans un PEA, ni dans un compte PME innovation. Elles ne pourront pas non plus figurer dans un plan d'épargne « avenir climat » prévu à l'article L. 221-34-2 du code monétaire et financier et qui entrera en vigueur à une date fixée par décret, et au plus tard le 1er juillet 2024.

L'avantage fiscal (réduction IR-SIEG) sera, en outre, soumis à la condition que les souscripteurs indiquent à l'émetteur (au travers du bulletin de souscription) le montant de la souscription pour laquelle ils souhaitent bénéficier d'une réduction d'IR.

Cet avantage fiscal sera également subordonné à la **conservation des actions souscrites jusqu'au 31 décembre de la 5ème année suivant celle de la souscription** (en cas de cession d'actions) **et jusqu'au 31 décembre de la 7ème année suivant celle de la souscription en cas de remboursement d'apports** (cas de rachat d'actions par la Société). Afin de bénéficier de la réduction d'impôt, le souscripteur devra être en mesure de produire à l'Administration fiscale, sur sa demande, les documents lui permettant d'attester de la réalité de sa souscription. Dès lors, le souscripteur devra conserver l'état individuel qui lui sera transmis par la Foncière. La réduction d'impôt s'appliquera en une seule fois l'année qui suit le versement.

Ce régime pourrait être remis en cause si la Société ne respecte pas le cadre de ce dispositif, en particulier en cas de perte de l'agrément ESUS ou en cas de caducité de la Convention SIEG. En revanche, les avantages fiscaux octroyés avant l'éventuelle perte des agréments ESUS et SIEG ne seraient pas remis en cause. Le risque de perte des agréments ESUS et SIEG pendant la période de validité du Prospectus est cependant considéré comme inexistant par la Société. Néanmoins, pour les limiter, la Société a mis en place un dispositif de suivi du respect des obligations attachées à ces deux statuts.

➤ Impact du prélèvement à la source

Avec la mise en place du prélèvement à la source depuis le 1er janvier 2019, les réductions d'impôt sont bien entendu prises en compte dans le calcul de l'impôt sur le revenu, mais elles seront versées avec une année de décalage. Ainsi les réductions d'impôts correspondant à des versements opérés en 2024, et notamment les souscriptions donnant droit à la réduction IR-SIEG, seront remboursées en 2025 lors de la réception de l'avis d'impôt sur les revenus de 2024.

3.3. Risques liés à son activité dans le secteur de l'économie sociale et solidaire

3.3.1 Risques liés au modèle économique de la Société

La Foncière Terre de Liens intervient dans le domaine foncier agricole essentiellement (terres et bâtis) pour sauvegarder la vocation des exploitations rurales. Il en résulte une faible rentabilité au regard des sommes investies. La valeur vénale des biens, librement fixée ou réglementée par la SAFER (selon les situations), est déconnectée des montants des fermages, lesquels sont soumises à la réglementation du fermage. Les revenus de la Société sous forme de loyers restent donc modestes au regard du patrimoine acquis, comme l'illustre ce tableau :

En €	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Patrimoine immobilier (valeur comptable : immobilisations brutes corporelles)	38 309 513	50 675 116	62 115 399	74 370 023	85 806 344	100 141 370
Fermages et loyers	619 032	798 655	1 101 911	1 262 831	1 475 606	1 780 759
<i>en % du patrimoine immobilier</i>	1,6%	1,6%	1,8 %	1,7%	1,7 %	1,8 %

Le patrimoine de la Foncière Terre de Liens s'étend sur l'ensemble des régions françaises métropolitaines exceptée la Corse⁵ est composé au 31/12/2023 de 323 fermes :

- avec 9 776 ha de terres agricoles ;
- et 406 bâtiments agricoles ;
- 100 logements.

Ce patrimoine ne devrait pas subir de dépréciation, le domaine du foncier étant peu soumis aux fluctuations de prix.

⁵ Un projet d'acquisition engagé en cours en Corse qui pourrait aboutir à une acquisition en 2024

La Foncière Terre de Liens a pour ambition de porter la propriété du foncier sur le très long terme.

La réalisation de bénéfices importants sera donc exceptionnelle.

La Foncière Terre de Liens s'inscrit dans le domaine de l'économie sociale et solidaire qui n'a pas la rentabilité pour objet exclusif. Il n'est pas envisagé de distribuer des dividendes au cours des 5 prochains exercices.

Par ailleurs, la Foncière Terre de Liens se caractérise par un résultat d'exploitation structurellement déficitaire en raison de l'insuffisance des loyers au regard des charges de gestion des biens et de l'amortissement du foncier bâti. Ce résultat d'exploitation déficitaire peut être difficilement résorbé par les résultats financiers, qui fluctuent selon l'évolution des taux de placement (en cas de baisse des taux, comme en 2018-2021). La réalisation de plus-values en cas de vente de biens immobiliers pourrait être une source de rétablissement de l'équilibre des comptes à plus long terme. Il est cependant rappelé qu'afin de se conformer au nouveau régime fiscal IR-SIEG, la Société s'est engagée dans ses statuts, à ne pas céder à titre onéreux les biens ruraux pendant une durée de 20 ans sauf pour faire face à de graves difficultés économiques conjoncturelles.

Il est en outre précisé que le risque de taux de la Société sur son endettement est nul compte tenu de l'absence de dettes financières de la Société.

Eu égard à ces explications, la Société qualifie ce risque de moyen.

3.3.2 Risques liés à la perte des labels et agréments

Les exploitations agricoles auxquelles sont loués les terres et bâtis de la Foncière Terre de Liens sont tenues au respect de la réglementation des Labels Agricoles (AB). Le non-respect éventuel de ces réglementations serait néanmoins sans effet sur la Foncière Terre de Liens, dont la perception des loyers ne serait pas remise en cause ou en péril.

La Foncière Terre de Liens bénéficie aussi, pour une durée indéterminée, du label **FINANSOL** dont la perte éventuelle n'aurait pas d'effet significatif sur l'image et l'attractivité de la Société.

Depuis 1997, l'association Finansol, devenue Fair en 2021 suite la fusion des associations Finansol et IILAB, labellise les produits financiers à caractère solidaire via un label privé, octroyé par produit tous les ans par un « comité du label », réunissant des experts indépendants issus de la société civile. Depuis sa création, les actions de la Foncière Terre de Liens sont labellisées comme « produit d'épargne solidaire » annuellement par Finansol, l'activité de la Foncière étant considérée comme génératrice d'utilité sociale et environnementale (création d'emplois, soutien à l'agriculture biologique).

En 2009, Finansol et le journal Le Monde ont créé les Grands Prix de la finance solidaire, un concours annuel récompensant des entreprises solidaires qui apportent des solutions aux problématiques sociales et environnementales. La Foncière Terre de Liens a concouru et remporté cette distinction en 2011.

La Foncière est également agréée Maîtrise d'ouvrage insertion (**MOI**), pour une durée illimitée, pour les régions Pays de Loire, Auvergne-Rhône-Alpes et Occitanie par le ministère de la cohésion des territoires depuis le 22 juin 2018, ce qui permet d'accéder à des subventions d'investissement pour la rénovation de logements sociaux sur les fermes. Les premières opérations de rénovation dans le cadre de cet agrément ont débuté en 2020 de sorte que la Société a perçu en 2021 une subvention d'investissement de 154 k€ liée au statut MOI (aucune perçue en 2022) et en 2023 de 66 k€ (avec 5 demandes en cours pour des chantiers 2024). La perte de cet agrément entraînerait la perte d'accès aux subventions liées à cet agrément pour de futures rénovations de logement dans les 3 régions concernées.

Enfin, la Foncière bénéficie de la qualification d'entreprise solidaire d'utilité sociale (**ESUS**) qui lui confère la possibilité d'accueillir des souscriptions des fonds d'épargne salariale solidaire. Par arrêté préfectoral n°26-2022-06-09-00001, en date du 9 juin 2022, la Société a obtenu le renouvellement de l'agrément ESUS pour cinq ans à compter du 1^{er} septembre 2022 soit jusqu'au 31 août 2027.

L'agrément « Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale » permet aux investisseurs solidaires de bénéficier d'une fiscalité favorable tout en donnant un sens à leurs investissements.

Inscrit dans la loi de 2014 sur l'économie sociale et solidaire (ESS), l'agrément « Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale » vise à clarifier le périmètre des entreprises éligibles, à savoir les entreprises de l'ESS. L'objectif est d'inciter les financeurs privés à se diriger davantage vers les entreprises d'utilité sociale, de donner un sens à leur investissement et de créer un écosystème favorable au développement des entreprises solidaires.

Cet agrément est destiné aux entreprises de l'ESS aux termes de l'article L.3332-17-1 du code du travail qui répondent entre autres, aux critères suivants :

- la poursuite d'un but d'utilité sociale ou d'intérêt général ;
- une gouvernance démocratique, associant les parties prenantes de l'entreprise ;
- une lucrativité limitée avec notamment le réinvestissement de la majorité des bénéfices dans le fonctionnement de l'entreprise pour assurer son maintien et son développement.

La Foncière a également conclu en date des 17 et 18 novembre 2020 avec le Ministère de l'Agriculture et de l'Alimentation une convention de mandat de Service d'Intérêt Economique Général (**SIEG**) permettant de se conformer aux prescriptions de l'article 199 terdecies-0 AB du CGI ainsi qu'à la décision 2012/12/UE de la Commission Européenne en date du 20 décembre 2011 (Cf. § 3.1 ci-avant).

Cette convention SIEG est disponible sur le site internet de la Foncière sur le lien suivant : [Annexe G](#)

L'agrément ESUS et la conclusion de la convention SIEG (ainsi que de son avenant, cf. ci-après) permettent aux investisseurs de bénéficier d'une fiscalité favorable tout en donnant un sens à leurs investissements.

La convention de mandat SIEG est entrée en vigueur rétroactivement au 1^{er} janvier 2020 et prendra fin le 31 décembre 2029 compte tenu de la conclusion, le 20 mai 2022, d'un avenant prévoyant les modalités pratiques de restitution au profit de la puissance publique d'une éventuelle surcompensation qui serait constatée par l'administration (dépassement du plafond – Cf. § 3.1 ci-avant).

L'avenant à la Convention SIEG est disponible sur le site internet de la Foncière sur le lien suivant : [Annexe G](#)

Compte tenu de l'importance de l'agrément ESUS et SIEG et afin de limiter le risque de perte de ces labels et agréments, la Société suit en permanence l'évolution des conditions attachées à ces différents statuts et s'assure de leur respect dans le temps ce qui lui assure une réactivité quasi immédiate limitant d'autant l'importance de ce risque.

3.4. Risques liés au contrôle de la gestion de la trésorerie et des comptes bancaires

Le développement de la Foncière Terre de Liens lui assure une trésorerie très importante dont la gestion est assurée par la gérance et la direction.

En outre, depuis l'assemblée générale du 4 juin 2016, l'article 50 bis) des statuts prévoit expressément l'obligation pour la Société de maintenir la trésorerie à un montant supérieur à 25% du capital social.

La Société ne dispose pas de procédure spécifique de contrôle sur la gestion de la trésorerie. Néanmoins, la politique de la gérance résumée dans une charte interne (la Charte DOXA) est d'adopter une gestion prudentielle, la Société ayant recours principalement à des placements à terme non risqués ou à des souscriptions obligataires de titres de banques et assureurs français mutualistes ou coopératifs auprès du Crédit Coopératif et de la Caisse d'Epargne. Tous les placements sont assortis de possibilité de déblocage anticipé en cas de besoin.

Les principes observés par la Société en matière de placements financiers sont les suivants :

- Une tolérance limitée pour les placements hors devise en euros
- Une tolérance très limitée pour le risque de perte en capital
- Une tolérance très limitée pour des placements hors de France
- Une tolérance limitée pour le risque de taux
- Une tolérance limitée pour le risque de crédit et de contrepartie
- Une tolérance limitée pour le risque de liquidité
- Une diversification des catégories de placement et de leur maturité, afin de limiter les risques ^[1]_[SEP]

La Charte DOXA a également entériné un mécanisme de sécurité, avec double signature et surveillance des comptes bancaires.

Ces procédures internes pourraient cependant s'avérer insuffisantes en cas de fraude. Il en résulterait alors un risque de détournement de la trésorerie de la Société qui est accru compte tenu du niveau important de sa trésorerie.

Face à ce risque, le dispositif de contrôle mis en place par la Société au travers de sa Charte DOXA la conduit à qualifier ce risque de moyen.

3.5. Risques juridiques et réglementaires : risques liés au statut de société en commandite par actions et aux retraits des actionnaires

3.5.1. Risques liés au statut de société en commandite par actions

Risque lié aux pouvoirs de l'associé commandité – gérant :

La Société est une commandite par actions : la gérance étant assurée par la SARL Terre de Liens Gestion, nommée par elle-même en sa qualité d'associé commandité, et les décisions de l'assemblée générale des commanditaires ne pouvant être validées que si elles sont approuvées par l'associé commandité, il en résulte un risque d'absence d'influence des commanditaires sur la politique de la Société. Néanmoins, le comité d'engagement désigné par le conseil de surveillance, émanation des commanditaires, sur proposition de la gérance, émet un avis sur toute opération d'investissement ; le conseil de surveillance contrôle par ailleurs l'action de la gérance.

Jusqu'à présent, les avis du comité d'engagement ont toujours été suivis par la gérance.

Le gérant dispose par ailleurs des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société. Les dispositions législatives applicables aux sociétés en commandite par actions et les statuts (article 18-3) de la Société prévoient en outre que la révocation du gérant ne peut résulter que d'une décision des associés commandités, donc avec l'accord du gérant lui-même.

Il en résulte que tout souhait éventuel des associés commanditaires de la Société (même dans leur très grande majorité) de mettre fin aux fonctions du gérant de la Société contre son accord ne pourrait être satisfait que par décision du tribunal de commerce pour cause légitime statuant à la demande de tout associé ou de la Société elle-même.

En contrepartie, comme mentionné ci-avant, l'associé commandité est indéfiniment responsable du passif de la Société.

Ce pouvoir étendu du gérant pourrait créer une source potentielle de conflits d'intérêts avec les commanditaires ce qui conduit la Société à le considérer comme moyen.

Risque lié à l'insolvabilité de l'associé commandité - gérant :

L'associé commandité et gérant, indéfiniment et solidairement responsable des dettes de la Foncière Terre de Liens, n'est couvert par aucune assurance ou garantie spécifique pour ses éventuelles fautes de gestion.

La société SARL Terre de Liens Gestion n'est actuellement pas endettée et présente un résultat à l'équilibre.

3.5.2. Risques de retraits massifs des associés commanditaires de la Société en raison de la variabilité du capital

En application des dispositions des articles L.231-1 à L.231-8 du Code de commerce, le capital social d'une société à capital variable est susceptible de diminution par la reprise totale ou partielle des apports des actionnaires.

Il résulte ainsi de l'article L.231-6 du Code de commerce que chaque actionnaire d'une société à capital variable peut se retirer de la Société tant les conditions rappelées au II 4.1.5, lorsqu'il le juge convenable. Il s'agit d'un droit fondamental de l'actionnaire qui, s'il ne peut en aucun cas lui être retiré, celui-ci étant l'essence même des sociétés à capital variable, peut être aménagé pour tenir compte des problématiques spécifiques touchant la société dont il souhaite devenir l'actionnaire.

Par ailleurs, les statuts de la Société stipulent, depuis l'assemblée générale du 4 juin 2016, l'article 50 bis) que la Société doit maintenir sa trésorerie à un montant supérieur à 25% du capital social (soit 39 M€ au 31 décembre 2023). En outre, les statuts stipulent que le capital ne peut descendre au-dessous d'une somme égale à 75 % du maximum de capital souscrit au cours de l'exercice précédent (soit 116 M€ au 31 décembre 2023), cette somme ne pouvant en toute hypothèse être inférieure au minimum légal.

En ce sens et en application de ces dispositions, tout associé commanditaire pourra se retirer de la Société sous réserve que la Société dispose d'une trésorerie suffisante pour honorer l'ensemble des demandes de rachat valablement formulées, étant précisé que si le montant de la trésorerie de la Société s'avère insuffisant, celle-ci devra procéder à des cessions d'actifs immobiliers occupés et généralement plus difficiles à vendre, cette situation pouvant entraîner des décotes de valeurs.

En outre, la conformité de la Société au nouveau régime fiscal IR-SIEG lui imposerait un engagement, repris dans les statuts, de ne pas céder à titre onéreux les biens ruraux pendant une durée de 20 ans auquel il pourrait cependant être dérogé pour faire face à de graves difficultés économiques conjoncturelles.

Risque pour la Société lié aux à des demandes potentielles de revente d'actions à l'issue des délais de conservation fiscale

Les avantages fiscaux accordés aux souscripteurs exposent la Société à des demandes de reventes massives à l'expiration du délai de conservation des titres soit à l'issue d'un délai de 5 ans.

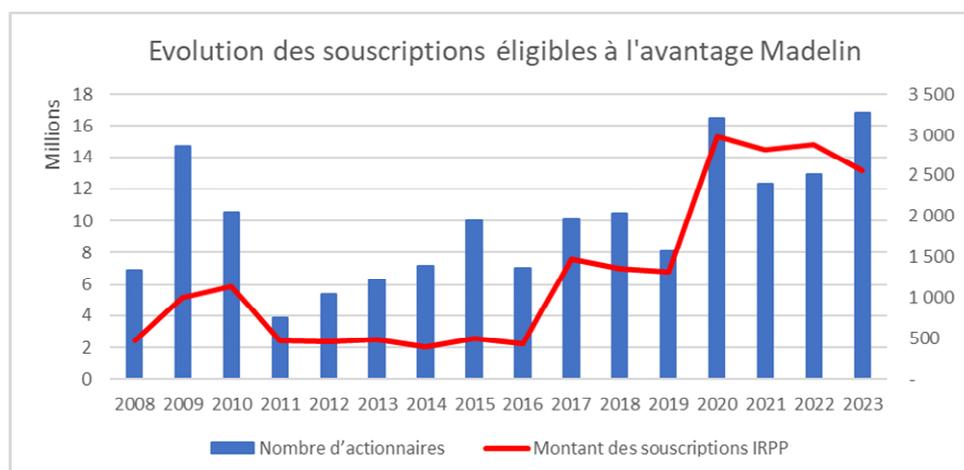
La Société n'accorde cependant aucune garantie sur les avantages fiscaux et n'a pas pour objet d'être un véhicule de défiscalisation.

A titre informatif, les demandes enregistrées d'actionnaires ayant sollicité l'application de la réduction d'IR-PME-ESUS sont reprises dans le tableau ci-dessous :

Date	Nombre d'actionnaires	Montant de la souscription
Année 2008	1.337	2.459.600 euros
Année 2009	2.859	5.123.100 euros
Année 2010	2.054	5.859.200 euros
Année 2011	745	2.440.400 euros
Année 2012	1.039	2.329.300 euros
Année 2013	1.227	2.512.566 euros
Année 2014	1.393	2.062.678 euros
Année 2015	1.950	2.553.834 euros
Année 2016	1.370	2.253.134 euros
Année 2017	1.971	7.575.424 euros
Année 2018	2.031	6.979.946 euros
Année 2019	1.573	6.772.644 euros
Année 2020	3.211	15.345.824 euros
Année 2021	2.401	14.477.424 euros
Année 2022	2.517	14.812.824 euros
Année 2023	3 270	13.136.471 euros
TOTAL	30 948	106.694.368 euros

Le montant des souscriptions ayant donné lieu à l'octroi de l'avantage fiscal Madelin (IR) représente 61% de la collecte totale réalisée par la Société depuis sa constitution jusqu'au 31 décembre 2023 (soit 173 504 298 euros).

L'évolution des souscriptions éligibles à l'avantage fiscal Madelin (IRPP) est résumée dans le graphe ci-dessous :



Les avantages fiscaux accordés aux souscripteurs exposent la Foncière Terre de Liens à des demandes de retrait massives à l'expiration du délai de conservation des titres soit à l'issue d'un délai de 5 ans (7 ans en cas de remboursement d'apport). Le risque de retrait massif a existé pour la première fois en 2013 pour les souscriptions reçues en 2008 (date de la première levée de fonds réalisée par la Société), le délai de conservation des titres ayant bénéficié d'avantages fiscaux étant alors de 5 ans. La Société n'a cependant pas constaté de retrait massif et le risque, bien qu'existant eu égard à la réglementation fiscale, ne s'est pas concrétisé.

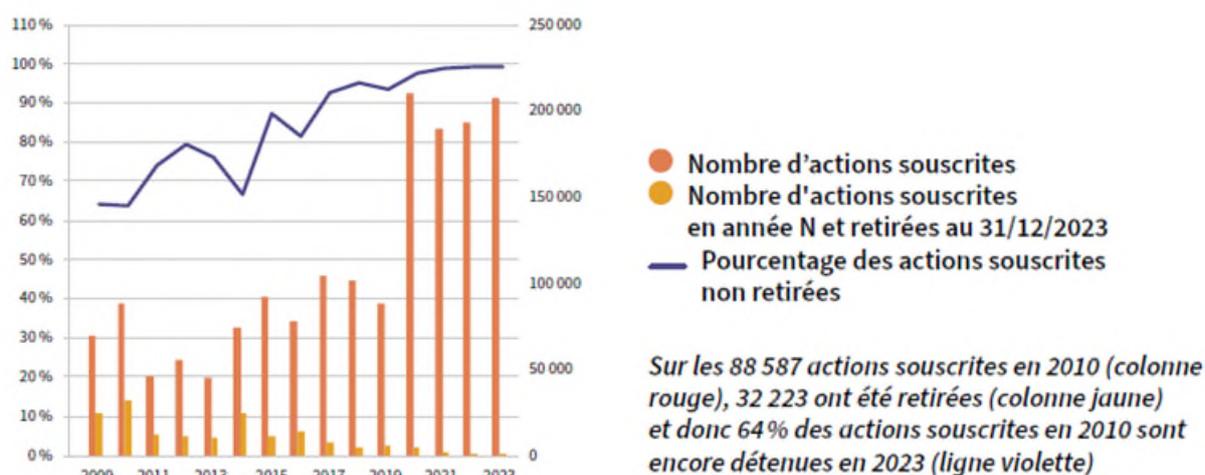
Evolution des retraits

N	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014
retraits N (en k€)	2 190	1 873	1 550	1 168	1 558	961	775	1 060	1 519	749
collecte N-5 (en k€)	10 605	10 843	7 828	9 485	7 657	4 647	5 541	4 645	8 859	6 933
%retrait/collecte	21 %	17,3 %	19,8 %	12,3 %	20,3%	20,7%	14,0%	22,8%	17,1%	10,8%

Le montant des retraits varie entre 0,8 M€ et 2,2 M€ sur les 10 derniers exercices, avec une corrélation relative avec le montant collecté et pouvant potentiellement être retiré 5 ans auparavant.

Au 31 décembre 2023, 63% des actions souscrites en 2006 ont été retirées ainsi que 58% des actions souscrites en 2007, 41% des actions souscrites en 2008, 36% des actions souscrites en 2009, 36% des actions souscrites en 2010, 26% des actions souscrites en 2011, 21% des actions souscrites en 2012, 24% des actions souscrites en 2013, 33% des actions souscrites en 2014, 13 % des actions souscrites en 2015, 18% des actions souscrites en 2016, 7% des actions souscrites en 2017, 5% des actions souscrites en 2018 : 22% de la totalité des actions souscrites il y a plus de 5 ans ont été retirées.

Retraits d'actions par année de souscription au 31/12/2023



Jusqu'à présent les montants de retrait n'augmentent pas de façon régulière, suite à l'augmentation du montant pouvant être retiré (délai de conservation dépassé) ; leur évolution connaît des « à-coups », difficile à interpréter.

Il semblerait que les actionnaires de la Foncière Terre de Liens conservent sur de longues durées, supérieures à celle de la détention « fiscale », en adéquation avec l'activité de préservation du foncier agricoles sur le long terme de la Foncière.

De manière générale, les demandes de retrait résultent d'un droit fondamental appartenant à l'actionnaire d'une société à capital variable et n'ont pas à être motivées. La Foncière ne réalise aucun suivi statistique des motivations des demandes de retraits.

En 2023, la Société a enregistré 249 demandes de retrait dont 64 % de demandes de retrait intégrale et 36 % de demandes de retrait partiel. Certains actionnaires ont motivé leurs retraits par des considérations personnelles (perte d'emploi, divorce, décès, investissement personnel : acquisition d'un bien, travaux à réaliser, déménagement etc.).

En conclusion, compte tenu des mesures prises par la Société (constitution d'une réserve de trésorerie), de la stabilité de son actionnariat (environ 9% de la collecte sont affectés aux retraits d'actions en moyenne sur les trois derniers exercices) et d'une dérogation possible à l'interdiction de revente des biens ruraux prévue par la réglementation fiscale IR-SIEG, la Société estime que le risque attaché au droit de retrait des associés n'est pas significatif.

Risque lié à la perte de l'agrément ESUS ou du mandat SIEG : les actionnaires institutionnels pourraient, dans cette hypothèse, décider d'utiliser leur droit de retrait. Cependant, comme indiqué auparavant (§ 3.2 et 3.3.2), le risque de perte des agréments est considéré comme faible et la Société suit en permanence l'évolution des conditions attachées à ces différents statuts et s'assure de leur respect dans le temps.

Risque lié à l'agrément de la gérance :

Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession, soit à un conjoint, à un ascendant ou à un descendant ou en cas de cession directe ou indirecte par la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) au profit de ses affiliés dans la mesure où le cessionnaire envisagé adhère aux objectifs de la Charte Terre de Liens, la cession d'actions à un tiers à quelque titre que ce soit est soumise à l'agrément préalable de la gérance. Cet agrément est tacite s'il n'est pas refusé dans un délai de 3 mois. Le refus d'agrément entraîne l'obligation pour la Société d'acquiescer ou de faire acquiescer les titres cédés. En cas de désaccord sur le prix des actions, le recours à une expertise judiciaire est requis qui sera tenu de respecter les clauses statutaires encadrant la fixation du prix de cession (article 1843-4 du Code civil).

L'acquisition d'actions de la Société ne permet pas de bénéficier d'un avantage fiscal contrairement aux souscriptions dans le cadre d'une augmentation de capital. La cession est donc généralement opérée à profit d'un cessionnaire institutionnel présenté par la Société, l'agrément étant une simple formalité dans ce cas.

Dans l'hypothèse rare où l'agrément du cessionnaire ne serait pas accordé, la Société présenterait alors un acquéreur agréé.

En outre, la souscription à des actions nouvelles dans le cadre de la variabilité du capital, telle que projetée dans le cadre du présent Prospectus, est également soumise à l'agrément de la gérance en application de l'article 7 des statuts.

En cas de refus d'agrément dans le cadre de la souscription d'actions nouvelles, la Société procède au remboursement pur et simple des souscriptions versées.

3.6. Risque lié à la crise énergétique

Dans le contexte de crise énergétique, accentuée par le conflit en Ukraine, avec une inflation en hausse, la Société estime que son rôle est de renforcer son soutien aux agriculteurs, qui développent une agriculture nourricière et locale. Plus d'un tiers des agriculteurs va partir à la retraite dans les dix prochaines années et le besoin de transmission s'accroît. En ôtant le poids du foncier agricole, la Foncière Terre de Liens permet des installations agricoles, de plus en plus nombreuses (124 fermiers en 2023, 80 fermiers en 2022, 63 fermiers en 2021 contre 35 en 2018), et de soutenir ainsi la production agricole, biologique et paysanne, de proximité, dont la crise énergétique montre l'importance en termes de sécurité alimentaire et de modèle agricole sobre en consommation d'intrants.

Les impacts de cette crise énergétique et d'inflation sont évalués à plusieurs niveaux :

- La capacité de collecte de la Foncière peut être diminuée, la capacité d'épargne des Français étant affectée et les rendements des placements bancaires et financiers augmentant et étant plus attractifs : cet impact est estimé faible dans la mesure où le profil des investisseurs / souscripteurs au capital de la Foncière Terre de Liens est particulier en raison, d'une part, du caractère social et solidaire de l'investissement renforcé par le statut ESUS (entreprise solidaire d'utilité sociale) et le mandat SIEG (service d'intérêt économique général) de la Société qui en font un outil de collecte destiné principalement aux personnes sensibilisées à cet aspect et, d'autre part, de la possibilité de bénéficier d'une défiscalisation en contrepartie de la souscription.
- Une augmentation des charges en 2023-2024, qui ne soit pas compensée par une hausse des produits, et donc de potentielles difficultés économiques pour les fermiers qui pourraient alors rencontrer des difficultés pour faire face à leurs charges, notamment de loyers. Dans ce cas, la Société chercherait des aménagements du fermage avec échéanciers, comme pratiqué habituellement. Elle pourrait néanmoins constater une augmentation des provisions pour créances douteuses. Néanmoins, au jour de la rédaction du présent Prospectus, aucune demande d'aménagement a été formulée par un fermier pour faire face à une hausse de ses charges. Nous n'avons pas identifié d'impayé lié à la crise énergétique et l'inflation sur l'exercice 2023.
- Au niveau de la Société, la crise énergétique et l'inflation ont comme principal impact la hausse du coût des travaux sur les fermes et la difficulté de réaliser les travaux de réhabilitation et de rénovation sur les fermes (pénurie de matériaux, chantiers suspendus ou allongés, difficulté de mobiliser les artisans dont les chantiers se chevauchent, difficulté de trésorerie des artisans). Les investissements sur les fermes mettent plus de temps à se concrétiser, ce qui retarde des mises à bail (moindre revenu), et s'avèrent plus onéreux qu'initialement prévus, soit des charges augmentées (via la dotation aux amortissements pour les travaux immobilisés). Cet impact est atténué par l'augmentation des produits financiers qui se réalise concomitamment, du fait de la hausse de la rémunération des placements.

La crise énergétique et l'inflation, qui l'accompagne, pourraient cependant avoir un impact négatif sur les comptes de la Foncière même si ce risque conjoncturel est considéré, à ce stade, comme multiple et limité.

En conséquence, la Société a qualifié le risque lié aux conséquences de la crise énergétique de moyen.

4. Gouvernance d'entreprise

4.1. Organes d'administration, de direction, et de surveillance et de direction générales

4.1.1. Direction, administration et surveillance de la Société

La direction et l'administration de la société Foncière Terre de Liens sont assurées par une Sarl associée commanditée en sa qualité de gérante de la Société. La gérance exerce ses fonctions sous la surveillance d'un conseil de surveillance. Le ou les associés commandités, sont responsables, indéfiniment et solidairement, des dettes sociales.

Les commanditaires (actionnaires), apporteurs de capitaux, ne sont responsables, en cette qualité, qu'à concurrence de leurs apports. La Société étant à capital variable, l'associé commanditaire qui cèdera ses actions à la Société restera tenu pendant 5 ans, à compter de la date de cession de ses actions, envers les associés et envers les tiers de toutes obligations existant au moment de son retrait en proportion du montant de ses apports.

Une même personne peut avoir la double qualité d'associé commandité et de commanditaire.

Par ailleurs, l'associé commandité gérant est assisté d'un comité d'engagement chargé d'émettre un avis sur les dossiers qui lui sont transmis par la gérance après instruction. Cet avis consultatif n'oblige pas la gérance qui reste libre de ses décisions sous sa seule responsabilité.

La Société emploie quatorze salariés.

Organes d'administration et de Direction

❖ *L'associé commandité (article 15 à 16 des statuts)*

L'associé commandité gérant de la Foncière Terre de Liens est la Sarl « Terre de Liens - Gestion ». Cette société à responsabilité limitée au capital de 7.500 euros a son siège social au 25 quai André Reynier – 26400 CREST, immatriculée au RCS de ROMANS n° 492 897 541, SIRET 492 897 541 00024, APE : 7010Z.

Elle est composée de trois associés :

• L'Association Terre de Liens

Ayant son siège social au 25 quai André Reynier 26400 CREST, enregistrée sous le numéro SIRET 480 509 645 00093, déclarée à la Préfecture de PARIS, le 16/06/2003, puis après modification du siège social à la sous-préfecture de DIE, le 02/08/2007, représentée par Monsieur Thierry Crop mandaté depuis juin 2023 par le conseil d'administration de l'association Terre de Liens et par Madame Amélie Mones del Pujol mandatée depuis mars 2024 par le conseil d'administration de l'association Terre de Liens.

L'Association Terre de Liens a apporté à la société 45% du capital social, soit la somme de trois mille trois cent soixante-quinze euros, ci 3.375 euros.

• La Société Coopérative financière de la Nef

Société anonyme coopérative financière à capital variable, à directoire et à conseil de surveillance (la Nef) ayant son siège social au 114, boulevard du 11 novembre 1918 – 69626 VILLEURBANNE Cedex, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés sous le numéro B 339 799 116, RC LYON,

Représentée par Bernard Horenbeek, agissant en qualité de président du directoire et ayant désigné Monsieur Yann Viremouneix et M. Nicolas Bonnet-Eymard comme représentants de la Nef au sein de la SARL Terre de Liens Gestion.

La Nef a apporté à la société 45% du capital social, soit la somme de trois mille trois cent soixante-quinze euros, ci 3 375 euros.

• **Monsieur Luc MOINEVILLE**

Nationalité	Nationalité française
Date de naissance	10/08/1956
Profession	Agriculteur-retraité
Adresse	2 route de Pagnac, 87 430 Verneuil sur Vienne
Situation matrimoniale	Marié sous le régime de la séparation des biens et dont l'épouse a renoncé à la qualité d'associé dans la Sarl
Mandat dans la Société (date de nomination et échéance du mandat)	Les associés de la SARL Terre de Liens Gestion ont nommé, pour une durée indéterminée, M. Luc Moineville comme gérant bénévole, suite à la démission le 15 août 2015 de M. Philippe CACCIABUE, qui fut désigné à la constitution de la société conformément à l'article 35 de ses statuts.
Participation dans la Société	Monsieur Luc MOINEVILLE a racheté, le 15/06/2015, la participation de Monsieur WARTENA au capital de la société SARL Terre de Liens Gestion, soit 10% du capital social moyennant la somme de sept cent cinquante euros. En conséquence, 45% des droits de La Sarl Terre de Liens Gestion sont détenus par la Nef, 45% sont détenus par l'association à but non lucratif « Terre de Liens », 10% par M. Luc MOINEVILLE, agriculteur. Monsieur Luc MOINEVILLE n'a pas de mandat au sein de l'association Terre de Liens (et n'en n'est pas membre) et n'a pas de mandat au sein de la SA coopérative de la Nef.
Mandats exercés au cours des cinq dernières années	Gérant de la SCEA Les Landes de Pagnac Vice-trésorier de la CUMA de St Yrieix Sous Aixe (87)

❖ **La Gérance** (article 16 à 21 des statuts)

La Société est gérée et administrée par un ou plusieurs gérants, personnes physiques ou morales, associés commandités ou non associés.

Le premier gérant désigné statutairement est la Sarl Terre de Liens Gestion, RCS ROMANS 492 897 541 dont le siège social est 25 quai André Reynier – 26400 CREST, également associée commanditée.

En cours de vie sociale, la nomination de tout gérant est de la compétence exclusive des associés commandités.

Lorsqu'une personne morale est nommée gérant, elle doit désigner un représentant permanent, en l'espèce Monsieur Luc MOINEVILLE.

Monsieur Luc MOINEVILLE n'a aucun autre mandat en cours.

Les dirigeants de la personne morale nommée gérante sont soumis aux mêmes conditions et obligations et encourent les mêmes responsabilités civile et pénale que s'ils étaient gérants en nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'ils dirigent.

La durée du mandat du ou des gérants est indéterminée, sauf décision contraire ordinaire des associés commandités.

En cas de cessation des fonctions du gérant unique, tous les pouvoirs consentis antérieurement par le gérant pour la direction des affaires sociales continuent à produire leurs effets jusqu'à l'issue de la décision des associés commandités qui sera provoquée dans le plus bref délai par le conseil de surveillance pour réorganiser la gérance ou décider le changement de forme de la Société.

La révocation du gérant est de la seule compétence des associés commandités.

La cessation des fonctions d'un gérant pour quelque cause que ce soit n'entraîne pas la dissolution de la Société.

Tout gérant qui vient à cesser ses fonctions ne peut créer ou exploiter aucune entreprise susceptible de faire une concurrence directe à la Société, ou s'intéresser directement ou indirectement à une pareille entreprise, et ce pendant une durée de cinq ans, à peine de dommages et intérêts au bénéfice de la Société, sans préjudice du droit de celle-ci de faire cesser les infractions à la présente interdiction.

Dans les rapports avec les tiers, la gérance est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société. Elle exerce ces pouvoirs dans les limites de l'objet social et sous réserve de ceux attribués expressément par la loi au conseil de surveillance et aux assemblées générales d'associés commanditaires.

Dans les rapports entre associés, la gérance détient les pouvoirs les plus étendus pour accomplir tous actes de gestion et ce dans la double limite de l'objet social défini à l'article 4 des statuts et de l'intérêt social et, dans le respect des pouvoirs attribués par les statuts aux associés commandités et au conseil de surveillance.

Le gérant peut procéder, sous sa responsabilité, à toute délégation de pouvoir qu'il juge nécessaire au bon fonctionnement de la Société.

Un associé commanditaire ne peut faire aucun acte de gestion externe, même en vertu d'une procuration, sans toutefois que les avis et conseils, les actes de contrôle et de surveillance puissent constituer des actes de gestion externe.

En cas de contravention aux présentes dispositions, le commanditaire est tenu solidairement avec les commandités des dettes et engagements sociaux qui résultent des actes prohibés. Suivant le nombre et l'importance de ceux-ci, il peut être déclaré solidairement obligé pour tous les engagements sociaux ou pour quelques-uns seulement.

Dans les rapports entre associés, les statuts de la Foncière Terre de Liens prévoient que toutes les décisions suivantes doivent être soumises à un avis du **comité d'engagement** (*article 21-6 des statuts*):

Ces opérations sont :

- acquisition ou réhabilitation de biens immobiliers,
- toute opération d'aliénation, échange ou cession de biens meubles ou immeubles faisant partie de l'actif social, pour tout ou partie,
- conclusion d'un bail ou d'un contrat de mise à disposition d'un bien immobilier,
- décision d'emprunt dans l'hypothèse où le montant du prêt est supérieur à 7 500 euros ou représente plus de la moitié du coût total de l'opération envisagée ;

Il est à ce titre rappelé que conformément à son objet social, la Société s'engage dans ses statuts à ne pas céder à titre onéreux pendant une durée minimale de vingt ans les biens ruraux acquis pour l'exercice de son activité alors qu'elle bénéficiait au moment de son acquisition d'une convention tenant lieu de mandat de SIEG (service d'intérêt économique général) au sens de l'article 4 de la Décision 2012/21/UE de la Commission européenne du 20 décembre 2011, sauf à titre exceptionnel, lorsque le bien se révèle impropre à la culture ou doit être cédé dans le cadre d'un aménagement foncier ou pour faire face à de graves difficultés économiques conjoncturelles, après information du ministère de l'agriculture et pour un prix de cession n'excédant pas la valeur nette comptable dudit bien.

Le comité d'engagement est composé de cinq à douze membres, proposés par la gérance au conseil de surveillance et nommés par les membres du conseil de surveillance. Le mandat des membres du comité d'engagement commence le jour de la date de prise d'effet de leur mandat de l'année civile N fixé par la décision qui les nomme et se termine le 31 décembre N+2. Les membres du comité d'engagement sont toujours rééligibles.

Chaque membre du comité d'engagement peut être révoqué par les membres du conseil de surveillance ; cette révocation pouvant intervenir à tout moment et sans avoir à justifier de motif et sans qu'aucune indemnité ne soit due par la Société de ce fait. Les fonctions de membre du comité d'engagement prennent également fin par le décès, la démission ou l'incapacité.

Un membre du conseil de surveillance ne peut être membre du comité d'engagement. Sur proposition de la gérance, le conseil de surveillance fixe la rémunération des membres du comité d'engagement.

Est soumis systématiquement par la gérance au comité d'engagement un dossier comportant une fiche signalétique du projet permettant d'apprécier à la fois l'opportunité économique et sociale de l'opération et son adéquation avec les objectifs de la Société. De plus, les acteurs locaux accompagnant le projet doivent être identifiés.

Sur convocation par la gérance, le comité d'engagement doit se prononcer dans le délai de quinze jours après la réception du dossier. Ses membres se réservent la possibilité de transmettre leur avis par courrier, fax ou voie électronique.

La décision du comité d'engagement est prise à la majorité des membres présents, le quorum minimum étant fixé à trois. Tout avis doit être motivé.

L'avis du comité d'engagement n'oblige pas la gérance, qui reste libre de ses décisions.

Toute décision prise par la gérance donne lieu à l'établissement d'un procès-verbal. Les procès-verbaux sont enliassés par ordre de date et tenus à la disposition du conseil de surveillance et des associés commandités. Les copies ou extraits de procès-verbaux à produire sur demande sont signés soit par le gérant soit par le président du conseil de surveillance.

❖ **Le Conseil de Surveillance** (article 22 à 29 des statuts)

La société Foncière Terre de Liens est pourvue d'un conseil de surveillance composé de trois membres au moins et de 12 membres au plus, choisis parmi les associés commanditaires, personnes physiques ou morales, n'ayant ni la qualité d'associé commandité, ni celle de représentant d'un associé commandité, ni celle de gérant. Les premiers membres du conseil de surveillance ont été nommés par les associés commanditaires fondateurs de la société Foncière Terre de Liens lors de l'Assemblée Générale constitutive le 11 décembre 2006.

En cas de vacance par décès ou démission d'un ou plusieurs sièges de membres du conseil de surveillance, le conseil peut pourvoir provisoirement à son remplacement dans un délai de 3 mois à compter du jour où se produit la vacance.

Toutefois, si le nombre des membres du conseil de surveillance devient inférieur à trois, les membres restants en fonction, ou à défaut, la gérance ou le commissaire aux comptes, doivent convoquer immédiatement l'assemblée générale ordinaire des associés commanditaires en vue de compléter l'effectif du conseil.

Les nominations provisoires effectuées par le conseil de surveillance sont soumises à ratification de la plus prochaine assemblée générale ordinaire. Le membre nommé en remplacement d'un autre ne demeure en fonction que pendant le temps restant à courir du mandat de son prédécesseur.

A défaut de ratification par l'assemblée générale ordinaire d'une nomination provisoire, les délibérations et actes accomplis antérieurement par le conseil de surveillance n'en demeurent pas moins valables.

L'actuel conseil de surveillance est composé de onze personnes :

1. Madame Françoise AUTRET (Présidente)

Profession	Retraitée. Anciennement directrice de Caisse d'allocations familiales
Adresse	21 rue des trois fontaines 63870 Orcines
Mandats en cours	Membre du conseil de surveillance de la Société : mandat ratifié par l'assemblée générale ordinaire du 4 mai 2019 pour six années soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes clos au 31/12/2024 Autres mandats en cours : Aucun mandat dans une autre société. Administratrice à l'amicale laïque d'Orcines 63 Présidente de l'association de France Russie 63 Membre du conseil de surveillance de la Fédération Habitat et Humanisme
Mandats exercés au cours des cinq dernières années	Vice-présidente de Habitat et Humanisme Auvergne Administratrice de l'association Terre de Liens Auvergne Membre du bureau de la Fédération Habitat et Humanisme

2. Monsieur Jacques CHEVRE (vice-président)

Profession	Retraité depuis la transmission de sa ferme en 2008, après 33 années d'élevage caprin
Adresse	Le Beuil 24 500 Razac d'Eymet
Mandats en cours	Membre du conseil de surveillance de la Société : Mandat renouvelé par l'assemblée générale ordinaire du 4 mai 2019 pour six années soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes clos au 31/12/2024. - Autres mandats en cours : Membre de la Commission Nationale des Anciens de la Confédération Paysanne. Membre du Groupe de Travail Dordogne de la Ligue de Protection des Oiseaux
Mandats exercés au cours	Président de Pays'en graine Administrateur de la CUMA Pays'en graine

des cinq dernières années	Membre du CA de la Maison des Paysans Dordogne Administrateur de la fédération Terre de Liens Nouvelle Aquitaine Trésorier de l'association Terre de Liens Aquitaine Membre du CA du CEN Nouvelle-Aquitaine
----------------------------------	--

4. Monsieur Aymeric JUNG

Profession	Associé Gérant chez Quadia SA (société de gestion suisse spécialisée dans la finance sociale et environnementale) Conférencier pour l'Impact Investing A travaillé 6 ans comme directeur exécutif de Nomura International et Lehman Brothers, 9 ans chez Calyon (Crédit Lyonnais Securities – UK et Suisse) notamment comme responsable des produits dérivés Equity et Fonds.
Adresse	3 route de la Poste 1275 Cheserex Suisse
Mandats en cours	Membre du conseil de surveillance de la Société : Mandat renouvelé par l'assemblée générale ordinaire du 4 mai 2019 pour six années soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes clos au 31/12/2024. Autre mandat en cours : Associé gérant de la société Quadia, société dédiée aux financements des entreprises qui ont un impact environnemental et social Membre fondateur de Slow Money, initiative pour soutenir la nourriture locale, Membre du comité de la Fondation Lunt qui a apporté entre autres son soutien à la défense des semences anciennes et de Nice Future, association Suisse pour la Transition écologique. Administrateur de la Société Les Côteaux Nantais Administrateur de la société QuaTerra Administrateur de la société Amandera Membre du comité de Après Ge, chambre de l'économie sociale à Genève Gérant du mandat de conseil en investissement « Alimentation durable » de la Fondation Carasso Administrateur de Miimosa Membre du comité Regenero Impact Fund
Mandats exercés au cours des cinq dernières années	Trésorier de Slow Food Suisse Administrateur de la société Baluchon Administrateur de LaRucheQuiDitOui

5. Madame Claude CHOSSON

Profession	Conseillère d'éducation populaire et de jeunesse - Ministère de la Jeunesse et des sports. 1982 à 2005. Responsable Vie associative - Fédération Artisans du Monde.
Adresse	Les Poncets 73190 La Thuile
Mandats en cours	Membre du conseil de surveillance de la Société : Mandat renouvelé par l'assemblée générale ordinaire du 4 mai 2019 pour six années soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes clos au 31/12/2024. - Autres mandats en cours : Administratrice de l'association Terre de liens Rhône-Alpes
Mandats exercés au cours des cinq dernières années	Néant

6. Monsieur Pierre DESSIMIROFF

Profession	Retraité. A travaillé pendant 30 ans comme commercial VRP Multicartes auprès des commerces de détail dans le Grand Ouest.
Adresse	55 route de St Savin 44 360 St Etienne de Montluc
Mandats en cours	Membre du conseil de surveillance de la Société : Mandat renouvelé par l'assemblée générale ordinaire du 4 mai 2019 pour six années soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes clos au 31/12/2024. - Autres mandats en cours : aucun
Mandats exercés au cours des cinq dernières années	Administrateur de l'association Terre de liens Pays de la Loire

7. Monsieur Jean-Pierre LECOCQ

Profession	Retraité. Directeur général des services de Mairie
Adresse	7 ter rue des prés 91180 St Germain Les Arpajon
Mandats en cours	Membre du conseil de surveillance de la Société : Mandat ratifié par l'assemblée générale ordinaire du 4 mai 2019 pour six années jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes clos au 31/12/2024. - Autres mandats en cours : Membre du Conseil de Développement de « Coeur d'Essonne Agglomération » Membre de « Orge Hurepoix Environnement », fédération d'associations et d'adhérents individuels de l'agglomération CEA, affiliée à FNE.
Mandats exercés au cours des cinq dernières années	Néant

8. Monsieur Hugo MENESTRET, seul représentant de la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC)

Profession	Chargé d'investissements au sein du pôle transition écologique et sociale des territoires, département cohésion sociale et territoriale, à la Direction de l'Investissement de la Banque des Territoires - CDC
Adresse	CDC, 72 avenue Pierre Mendès France, 75013 Paris
Mandats en cours	Membre du conseil de surveillance de la Société : Mandat ratifié par l'assemblée générale ordinaire du 12 mai 2023 jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes clos au 31/12/2024. - Autres mandats en cours : En tant que représentant de la Caisse des Dépôts Membre du conseil de surveillance de la société Les Feves Membre du comité stratégique de la SAS Vesto (matériel de restauration reconditionné)
Mandats exercés au cours des cinq dernières années	Membre du conseil de surveillance de la SAS I-Lunch (restauration d'entreprise durable et zéro-déchets)

9. Monsieur Bernard BEGUET

Profession	Retraité, profession antérieure ingénieur
Adresse	671 montée des alouettes 69210 Sain Bel

Mandats en cours	Membre du conseil de surveillance de la Société : Mandat ratifié par l'assemblée générale ordinaire du 9 mai 2020 jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes clos au 31/12/2024. - Autres mandats en cours : aucun
Mandats exercés au cours des cinq dernières années	Président de la société INNODURA jusqu'au 1/08/2017 Membre du conseil d'administration de Fransylva Rhône (syndicat des propriétaires forestiers) jusqu'en novembre 2021.

10. Monsieur Bernard BOURGES

Profession	Retraité depuis octobre 2018 (professeur émérite de l'IMT Atlantique, après avoir été professeur à l'Ecole des Mines de Nantes -devenue IMT Atlantique en 2017- pendant 26 ans).
Adresse	33 boulevard Magenta 35000 Rennes
Mandats en cours	Membre du conseil de surveillance de la Société : Mandat ratifié par l'assemblée générale ordinaire du 9 mai 2020 jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes clos au 31/12/2024. - Autres mandats en cours : Administrateur de l'école de musique associative Arpèges, Rennes
Mandats exercés au cours des cinq dernières années	Néant

11. Monsieur Antoine RENAUD

Profession	Ingénieur diplômé de l'école spéciale des travaux publics Responsable de l'antenne lyonnaise de la société Botte Fondations, entreprise de travaux publics spécialisée dans les fondations profondes.
Adresse	260 route du bourg 26750 Geysans
Mandats en cours	Membre du conseil de surveillance de la Société : Mandat ratifié par l'assemblée générale ordinaire du 9 mai 2020 jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes clos au 31/12/2024. - Autres mandats en cours : néant
Mandats exercés au cours des cinq dernières années	Néant

12. Monsieur Pierre KERSAUZE

Profession	Magistrat
Adresse	69 rue Vaneau 75007 PARIS
Mandats en cours	Membre du conseil de surveillance de la Société : Mandat ratifié par l'assemblée générale ordinaire du 7 mai 2022 jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes clos au 31/12/2024. - Autres mandats en cours : néant
Mandats exercés au cours des cinq dernières années	Néant

Au cours de la vie sociale et sous réserve des nécessités liées au renouvellement par roulement bisannuel, les membres du conseil de surveillance sont nommés par l'assemblée générale ordinaire des associés commanditaires pour 6 ans.

Les associés commandités peuvent à tout moment proposer la nomination d'un ou plusieurs nouveaux membres du conseil de surveillance, sans pouvoir toutefois participer à leur désignation.

Les personnes morales nommées au conseil de surveillance sont tenues de désigner un représentant permanent qui est soumis aux mêmes conditions et obligations et qui encourt les mêmes responsabilités que s'il était membre du conseil en son nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'il représente.

Lorsque la personne morale révoque le mandat de son représentant permanent, elle est tenue de notifier cette décision sans délai à la Société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ainsi que l'identité de son nouveau représentant permanent pour pourvoir en même temps au remplacement. Il en est de même en cas de décès, démission ou d'empêchement prolongé du représentant permanent.

La Caisse des Dépôts et Consignation (CDC) dispose d'un avantage particulier en tant qu'associé commanditaire : cet avantage consiste en la possibilité pour celle-ci de disposer d'un représentant au sein du conseil de surveillance, ce dernier étant désigné par l'assemblée générale ordinaire.

Chaque membre du conseil de surveillance doit être propriétaire d'une action au moins.

Les membres du conseil de surveillance qui au jour de leur nomination ou au cours de leur mandat viendraient à cesser d'être associés commanditaires seraient considérés comme démissionnaires d'office, s'ils n'ont pas régularisé leur situation dans un délai maximum de trois mois.

Le conseil de surveillance est renouvelé dans sa totalité tous les six ans au cours de l'assemblée générale annuelle. A partir du renouvellement du conseil de surveillance devant intervenir dans sa totalité lors de l'assemblée générale annuelle approuvant les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024, le conseil de surveillance se renouvellera partiellement tous les deux ans, par fractions aussi égales que possible, et de telle manière que le renouvellement soit complet dans chaque période de six années.

Le membre du conseil de surveillance nommé en remplacement d'un autre, quel qu'en soit la cause, ne demeure en fonction que pendant le temps restant à courir du mandat de son prédécesseur.

Les membres du conseil de surveillance sont rééligibles.

Le conseil de surveillance est chargé du contrôle permanent de la gestion de la Société. Il dispose à cet effet des mêmes pouvoirs d'investigation que le commissaire aux comptes.

Le conseil de surveillance présente à l'assemblée générale ordinaire annuelle un rapport écrit dans lequel il signale, s'il y a lieu, les irrégularités et les inexactitudes relevées dans les comptes annuels et expose son appréciation sur la conduite des affaires sociales et l'opportunité de la gestion. Il présente également le rapport sur le gouvernement d'entreprise.

Les rapports du conseil de surveillance sont mis à la disposition des associés commanditaires à compter de la convocation de l'assemblée annuelle.

Le conseil de surveillance décide des propositions d'affectation des bénéfices de chaque exercice à soumettre à l'assemblée générale des associés commanditaires. Il autorise les conventions spéciales.

Le conseil de surveillance est habilité à convoquer l'assemblée générale des associés commanditaires et à présenter un rapport aux assemblées extraordinaires. Le conseil de surveillance peut conférer à un ou plusieurs de ses membres tous mandats spéciaux pour un ou plusieurs objets déterminés.

Les fonctions du conseil de surveillance n'entraînent aucune immixtion dans la gestion, ni aucune responsabilité à raison des actes de gestion et de leurs résultats. Toutefois, les membres du conseil de surveillance peuvent être déclarés civilement responsables des délits commis par la gérance, si en ayant eu connaissance, ils ne les ont pas révélés à l'assemblée générale. Ils sont, en outre, responsables des fautes personnelles commises dans l'exécution de leur mandat.

Le Conseil de surveillance peut conférer à des tiers proposés par la gérance au conseil de surveillance, actionnaires ou non, tous mandats spéciaux pour un ou plusieurs objets déterminés. Sur proposition de la gérance, il peut décider de la création de comités dont il fixe, sur proposition de la gérance, la composition, la rémunération, la durée des mandats des membres et les attributions des comités qui exercent leur activité sous sa responsabilité. Un membre du conseil de surveillance ne peut être membre de ces comités. Les avis des comités n'obligent pas la gérance.

❖ **Le Comité d'engagement** (article 21-6 des statuts)

L'article 21-6 des statuts de la Foncière Terre de Liens institue un comité d'engagement chargé d'émettre un avis sur les dossiers qui lui sont transmis par la gérance après instruction.

Il est composé aujourd'hui de sept personnes :

François LHOPITAUX : Céréaliériste en Agriculture Biologique en Ile-de-France – Ancien président de l'ITAB (Institut Technique de l'Agriculture Biologique). Compétences agronomiques.

René BECKER : Consultant / Formateur en Agrobiologie – Ancien agriculteur. Compétences agronomiques et écologiques.

Chantal LAJOUANIE : Éleveuse en Agriculture Biologique dans le Limousin. Compétences agronomiques.

GUY BAGLAND : ancien directeur d'entreprise d'insertion spécialisée en agriculture et formateur en agriculture. Compétences en comptabilité et gestion d'entreprises agricoles.

GERARD MERCIER : agro-économiste, a créé et géré un bureau d'études dédié au conseil aux collectivités sur les problèmes fonciers en agriculture ainsi que le développement des filières agricoles. Compétence en gestion d'entreprises agricoles et problématiques foncières agricoles.

JEAN PLUVINAGE : ancien directeur de recherches honoraires de l'INRA, économiste agricole. Compétences en ruralité et transmissibilité.

FRANCOIS GARNIER : paysan bio lorrain retraité. Compétences agronomiques.

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.

Désignation des membres :

Le comité d'engagement est composé de 5 au moins à 12 membres au plus, proposés par la gérance au conseil de surveillance et nommés par les membres du conseil de surveillance. Le mandat des membres du comité d'engagement commence le jour de la date de prise d'effet de leur mandat de l'année civile N fixé par la décision qui les nomme et se termine le 31 décembre N+2. Les membres du comité d'engagement sont toujours rééligibles. Comme indiqué précédemment, le comité d'engagement est actuellement composé de sept membres. Un membre du conseil de surveillance ne peut être membre du comité d'engagement. Le comité réunit des « personnes qualifiées » parmi les personnes ayant suivi ou participé aux travaux de Terre de Liens.

Tenue des séances – Quorum :

Le comité d'engagement se réunit sur convocation de la gérance autant de fois que nécessaire, selon l'actualité des dossiers d'acquisition prêts à lui être soumis.

Le secrétariat est assuré par le gérant ou par un salarié de la Foncière Terre de Liens.

La gérance peut inviter aux réunions du comité d'engagement toute personne dont la présence sera jugée utile aux débats.

Sur convocation par la gérance, le comité d'engagement se prononce dans le délai de quinze jours après la réception du dossier. Ses membres se réservent la possibilité de transmettre leur avis par courrier, fax ou voie électronique.

La décision du comité d'engagement est prise à la majorité des membres présents, le quorum minimum étant fixé à trois. Tout avis doit être motivé.

La consultation du comité d'engagement peut également se faire à distance, le gérant recueillant les avis des différents membres du comité.

Rôle du comité d'engagement – Mode de fonctionnement :

La gérance soumet au comité d'engagement les dossiers préalablement instruits, au plus tard 4 jours avant la tenue d'une séance. Le comité émet un avis et le transmet à la gérance qui prend librement ses décisions sous sa seule responsabilité.

Toute décision prise par la gérance donne lieu à l'établissement d'un procès-verbal. Les procès-verbaux sont enliassés par ordre de date et tenus à la disposition du conseil de surveillance et des associés commandités.

Les copies ou extraits de procès-verbaux à produire sur demande sont signés soit par le gérant soit par le président du conseil de surveillance.

Prévention des conflits d'intérêts :

Le règlement intérieur du comité d'engagement prévoit des règles permettant de prévenir les situations de conflits d'intérêts au sein du comité.

Si un projet concerne directement ou indirectement un membre du comité d'engagement ou un organisme auquel il est rattaché (qu'il en soit salarié, administrateur, bénévole ou simplement partenaire), cette personne est dans l'obligation d'en informer le comité et ne pourra prendre part au vote.

Aussi un membre du comité, administrateur ou bénévole au sein d'une association Terre de Liens, ne pourra prendre part au vote de projets instruits par cette association.

Ainsi, toutes les personnes concernées par un projet présenté en comité, que ce soient les présentateurs, les instructeurs et les membres du comité, se retirent lors de la délibération et vote du comité.

Par ailleurs, il n'existe aucun lien, familial ou autre, entre la gérance ou ses associés, personnes physiques ou morales, et les membres du comité d'engagement.

4.1.2. Déclarations relatives aux membres des organes d'administration et de direction

Il n'existe aucun lien familial entre les membres des organes d'administration, de direction et/ou de surveillance; ou les associés commandités. Par ailleurs, il n'existe aucun lien, familial ou autre, entre la gérance ou ses associés, personnes physiques ou morales (en ce compris ses sociétés contrôlantes), et les membres du conseil de surveillance.

Aucune condamnation pour fraude n'a été prononcée à l'encontre d'aucun des associés de la Sarl Commanditée, du gérant et des membres du conseil de surveillance au cours des 5 dernières années.

Aucune faillite, mise sous séquestre ou liquidation n'a été prononcée à l'encontre de ces derniers au cours des 5 dernières années.

Aucune incrimination ni sanction publique officielle n'a été prononcée à l'encontre de ces derniers au cours des 5 dernières années.

Aucune interdiction de gérer un Emetteur ou d'intervenir dans la conduite d'un Emetteur n'a été prononcée par aucune juridiction à l'encontre de ces derniers au cours des 5 dernières années.

Les 5 personnes impliquées dans l'associé commandité gérant ont été dirigeants de sociétés pendant plusieurs années. Un (Luc Moineville) est un agriculteur bio retraité, qui apportent leurs expertises dans le domaine agricole et de la gestion de sociétés. Deux (Yann Viremouneix, Nicolas Bonnet-Eymard) ont géré des sociétés immobilières et financières. Deux (Thierry Crop, Amélie de Mones Del Pujol) sont administrateurs d'associations territoriales du mouvement Terre de Liens et ils apportent leur expertise « *de terrain* » quant aux liens aux territoires et projets.

Parmi les 11 membres du conseil de surveillance, plusieurs ont des expertises financières et dans la gestion de sociétés (Aymeric Jung, Hugo Menestret, Françoise Autret) et/ou juridiques (Françoise Autret, Pierre Kersauze).

La complémentarité des domaines d'expertise de l'ensemble des membres composant les organes d'administration et de direction de la Société constitue pour cette dernière un atout.

4.2. Rémunération et avantages

4.2.1. Montant des rémunérations versées

Aucune rémunération de la gérance et des membres du conseil de surveillance n'est prévue ni par la Société, ni par la commandite, ni par les actionnaires ou partenaires de la Société (à l'exception de Monsieur Menestret, membre du conseil de surveillance, qui est salarié de la CDC) et aucune somme n'est provisionnée à ce titre.

De même, il n'existe aucun avantage en nature octroyé par l'émetteur et ses filiales pour des services de tout type qui leur auraient été fournis au profit de la gérance, des membres du conseil de surveillance, de l'associée commandité, des actionnaires ou partenaires de la Société.

L'Assemblée générale peut allouer au conseil de surveillance une rémunération annuelle à titre de jetons de présence dont le montant est fixé par l'assemblée générale ordinaire annuelle, sans qu'il soit besoin de recueillir l'accord des associés commandités. Le montant est alors porté en charges d'exploitation. Aucun jeton de présence n'a été alloué depuis la création de la Foncière.

4.2.2. Montant des sommes provisionnées au titre des pensions ou retraites

Aucune somme n'est provisionnée au titre des pensions ou retraites.

4.3. Participations et stock-options

Aucun des membres des organes d'administration et de direction ne détient de participation dans le capital de la Foncière Terre de Liens, à l'exception des actions de garantie.

En effet, conformément aux articles 23 et 7 al 2 des statuts de la Foncière Terre de Liens, les membres du conseil de surveillance doivent être titulaires d'au moins 1 action en pleine propriété autrement appelées « actions de garantie ».

Le conseil est actuellement composé de 11 membres détenant au total 59 155 actions représentant, au 31/12/2023, 3,82 % du capital et des droits de vote de la Société, réparties comme suit :

- Aymeric Jung : 12 actions
- Claude Chosson : 90 actions
- Pierre Dessimiroff : 70 actions
- Françoise Autret : 30 actions
- Antoine Renaud : 342 actions
- Bernard Béguet : 181 actions
- Bernard Bourges : 60 actions
- Jacques Chèvre : 21 actions
- Hugo Menestret, au titre de la CDC : 58 048 actions
- Pierre Kersauze : 291 actions
- Jean-Pierre Lecocq : 10 actions

5. Informations financières et indicateurs clés de performance

5.1. Informations financières historiques

5.1.1. Etats financiers relatifs aux exercices clos le 31 décembre 2023 et le 31 décembre 2022

Les comptes annuels certifiés des exercices clos le 31/12/2022 et le 31/12/2023 figurent sous les liens suivants (**Annexe C1** et **Annexe C**). La méthode comptable et les notes se trouvent dans les annexes auxdits comptes.

La présentation simplifiée du bilan et du compte de résultat des exercices clos le 31/12/2022 et le 31/12/2023 figurent au paragraphe 5.1.5.

5.1.2. Changement de date de référence comptable

Sans objet.

5.1.3. Normes comptables

Les normes comptables sont précisées dans les annexes à la clôture dont est présenté ci-dessous un extrait :

Les comptes annuels de l'exercice au 31/12/2023 ont été établis conformément au règlement de l'Autorité des Normes Comptables n°2014-03 du 5 juin 2014 à jour des différents règlements complémentaires à la date de l'établissement des dits comptes annuels.

Les conventions comptables ont été appliquées avec sincérité dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- indépendance des exercices.

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

5.1.4. Changement de référentiel comptable

Sans objet.

5.1.5. Informations financières auditées

Les comptes annuels certifiés des exercices clos le 31/12/2022 et le 31/12/2023 figurent sous les liens suivants ([Annexe C1](#) et [Annexe C](#)). La méthode comptable et les notes se trouvent dans les annexes auxdits comptes.

Bilan au 31/12/2023

Actif						Passif			
en €	31/12/2023			31/12/2022			en €	31/12/2023	31/12/2022
	Brut	Amort. et prov.	Net	Brut	Amort. et prov.	Net			
Actif immobilisé	104.662.973	5.377.442	99.285.531	91.301.104	4.477.820	86.823.284	Capitaux propres	160.676.811	140.429.501
Immobilisations incorporelles	301.804	203.647	98.157	241.171	171.743	69.428	Capital social	154.684.000	135.908.600
Immobilisations corporelles	100.141.370	5.017.201	95.124.170	85.806.344	4.268.843	81.537.502	Prime d'émission	4.719.263	3.830.508
Immobilisations financières	4.219.798	156.594	4.063.204	5.253.590	37.235	5.216.354	Report à nouveau	3.348	18.662
							Résultat	386.185	-15.314
							Réserves	70.186	70.186
							Subvention d'investissement	813.829	616.858
							Autres fonds propres	260.000	260.000
							Provisions pour risques et charges	46.910	41.698
Actif circulant	65.114.881	246.290	64.868.591	56.563.790	213.413	56.350.377	Dettes	3.170.401	2.442.462
Clients&comptes rattachés	1.902.846	200.412	1.702.434	1.407.681	167.535	1.240.146	Concours bancaire	220	222
Autres créances	756.224	45.878	710.346	509.043	45.878	463.165	Emprunts&Dettes	6.673	5.911
Avances et acomptes	105.299		105.299	74.042		74.042	Dettes associés	2.092.363	1.720.546
Valeurs mobilières de placement	31.572.315		31.572.315	28.574.918		28.574.918	Dettes fournisseurs	402.467	359.652
Disponibilité	29.973.377		29.973.377	25.261.612		25.261.612	Dettes sociales&fiscales	425.830	280.272
Charges constatées d'avance	804.820		804.820	736.493		736.493	Dettes sur immobilisation	197.795	61.332
							Autres dettes	45.054	14.527
							Produits constatés d'avance		
Total	169.777.854	5.623.732	164.154.123	147.864.894	4.691.233	143.173.661	Total	164.154.123	143.173.661

Compte de résultat au 31/12/2023

en €	31/12/2023	31/12/2022
Produits d'exploitation	2.678.584	2.274.373
Charges d'exploitation	3.879.982	3.065.521
Résultat d'exploitation	-1.201.398	-791.148
Produits financiers	1.480.439	740.957
Charges financières	156.594	11.746
Résultat financier	1.323.845	729.211
Résultat courant avant impôt	122.447	-61.938
Produits exceptionnels	1.323.282	104.132
Charges exceptionnelles	1.008.390	62.640
Résultat exceptionnel	314.892	41.492
Impôt sur les bénéfices	51.154	-5.132
TOTAL DES PRODUITS	5.482.305	3.119.462
TOTAL DES CHARGES	5.096.120	3.134.775
BENEFICE ou PERTE	386.185	-15.314
Capacité d'autofinancement	1 020 091	785 024

Bilan au 31/12/2022

Actif							Passif		
en €	31/12/2022			31/12/2021			en €	31/12/2022	31/12/2021
	Brut	Amort. et prov.	Net	Brut	Amort. et prov.	Net			
Actif immobilisé	91.301.104	4.477.820	86.823.284	79.808.770	3.762.038	76.046.732	Capitaux propres	140.429.501	122.225.266
Immobilisations incorporelles	241.171	171.743	69.428	221.388	147.949	73.439	Capital social	135.908.600	118.451.800
Immobilisations corporelles	85.806.344	4.268.843	81.537.502	74.370.023	3.588.106	70.781.918	Prime d'émission	3.830.508	3.132.236
Immobilisations financières	5.253.590	37.235	5.216.354	5.217.359	25.983	5.191.375	Report à nouveau	18.662	199.866
							Résultat	-15.314	-181.203
							Réserves	70.186	70.186
							Subvention d'investissement	616.858	552.381
							Autres fonds propres	260.000	260.000
							Provisions pour risques et charges	41.698	36.468
Actif circulant	56.563.790	213.413	56.350.377	48.683.903	183.975	48.499.928	Dettes	2.442.462	2.024.908
Clients&comptes rattachés	1.407.681	167.535	1.240.146	1.289.444	138.097	1.151.347	Concours bancaire	222	4.892
Autres créances	509.043	45.878	463.165	588.427	45.878	542.546	Emprunts&Dettes	5.911	6.285
Avances et acomptes	74.042		74.042	9.399		9.399	Dettes associés	1.720.546	1.519.929
Valeurs mobilières de placement	28.574.918		28.574.918	21.727.831		21.727.831	Dettes fournisseurs	359.652	154.668
Disponibilité	25.261.612		25.261.612	24.366.307		24.366.307	Dettes sociales&fiscales	280.272	247.880
Charges constatées d'avance	736.493		736.493	702.497		702.497	Dettes sur immobilisation	61.332	38.863
							Autres dettes	14.527	22.063
							Produits constatés d'avance		30.329
Total	147.864.894	4.691.233	143.173.661	128.492.673	3.946.013	124.546.660	Total	143.173.661	124.546.660

Compte de résultat au 31/12/2022

en €	31/12/2022	31/12/2021
Produits d'exploitation	2.274.373	1.995.481
Charges d'exploitation	3.065.521	2.684.596
Résultat d'exploitation	-791.148	-689.115
Produits financiers	740.957	521.481
Charges financières	11.746	
Résultat financier	729.211	521.481
Résultat courant avant impôt	-61.938	-167.634
Produits exceptionnels	104.132	522.264
Charges exceptionnelles	62.640	535.833
Résultat exceptionnel	41.492	-13.569
Impôt sur les bénéfices	-5.132	
TOTAL DES PRODUITS	3.119.462	3.039.226
TOTAL DES CHARGES	3.134.775	3.220.429
BENEFICE ou PERTE	-15.314	-181.203
Capacité d'autofinancement	785 024	543 557

5.2. Informations financières intermédiaires et autres

La Société n'est soumise à aucune obligation d'information financière trimestrielle ou semestrielle.

5.3. Audit des informations financières annuelles

5.3.1. Rapport sur les comptes annuels et rapport spécial du commissaire aux comptes pour les exercices clos le 31 décembre 2022 et le 31 décembre 2023

*Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels
Exercice clos le 31 décembre 2023*

Foncière Terre de Liens
Société en commandite par actions à capital variable

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

A l'Assemblée générale des actionnaires de la société FONCIERE TERRE DE LIENS,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société FONCIERE TERRE DE LIENS relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaires aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués et sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du gérant et dans les autres documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L.225-37-3 et L.225-37-4 du code de commerce.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité. Les comptes annuels ont été arrêtés par votre gérant.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme

significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Paris, le 22 avril 2024
Le commissaire aux comptes

EXPONENS

Stéphane CUZIN
Associé

* * * *

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels
Exercice clos le 31 décembre 2022

Foncière Terre de Liens

Société en commandite par actions à capital variable

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2022

A l'Assemblée générale des actionnaires de la société FONCIERE TERRE DE LIENS,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société FONCIERE TERRE DE LIENS relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaires aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués et sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du gérant et dans les autres documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L.225-37-3 et L.225-37-4 du code de commerce.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité. Les comptes annuels ont été arrêtés par votre gérant.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures

- d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion.
- Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
 - il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
 - il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
 - il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
 - il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Paris, le 13 avril 2023
Le commissaire aux comptes

EXPONENS

Stéphane CUZIN

Associé

* * * *

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes

Exercice clos le 31 décembre 2023

Foncière Terre de Liens

Société en commandite par actions à capital variable

A l'assemblée générale de la société FONCIERE TERRE DE LIENS,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R.226-2 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R.226-2 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée et conclue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.226-10 du code de commerce.

Fait à Paris, le 22 avril 2024
Le commissaire aux comptes
EXPONENS

Stéphane CUZIN
Associé

* * * *

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes

Exercice clos le 31 décembre 2022

Foncière Terre de Liens
Société en commandite par actions à capital variable

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes
Exercice clos le 31 décembre 2022

A l'assemblée générale de la société Foncière Terre de Liens,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R.226-2 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R.226-2 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée et conclue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.226-10 du code de commerce.

Fait à Paris, le 13 avril 2023
Le commissaire aux comptes
EXPONENS

Stéphane CUZIN
Associé

* * * *

5.3.2. Autres informations contenues dans le Prospectus ayant été vérifiées par les contrôleurs légaux

Néant.

5.3.3. Informations financières contenues dans le Prospectus et non tirées des états financiers vérifiés de la Société

Non applicable.

5.4. Indicateurs clés de performance

Les indicateurs clés de performance sont décrits dans les paragraphes précédents du document : évolutions du capital, des souscriptions d'actions, des immobilisations corporelles (soit investissements dans les fermes), du nombre d'acquisitions de biens ruraux et agricoles par an, du chiffre d'affaires (lié aux fermages et loyers), du résultat courant avant impôt.

Les indicateurs clés de performance sont listés et décrits dans le tableau suivant pour les années 2022 et 2023 :

Indicateurs clés de performance		Description	2023	2022	2021
Evolution du capital (*)	Augmentation du capital social entre N et N-1		+18,8 M€	+ 17,4 M€	+ 17,5 M€
	Montant du capital social au 31/12/N		154,7 M€	135,9 M€	
Evolution des souscriptions d'actions	Augmentation du nombre d'actionnaires		+ 1 331	+ 1 392	+ 1 128
	Nombre total d'actionnaires au 31/12/N		21 167	19 836	
	Montant moyen par souscription hors investisseurs institutionn		5 130 €	6 079 €	6 092 €
Montant investi dans les fermes	Augmentation des immobilisations corporelles brutes dans les fermes (acquisitions, travaux) entre N et N-1		+ 14,3 M€	+ 11,7 M€	+ 12,3 M€
	Nombre d'acquisitions	Nombre d'acquisitions réalisés en année N	64	55	40
	dont nombre de premières acquisitions	37	35	31	
	Dont nombre d'acquisitions complémentaires	27	20	9	
Patrimoine acquis	Nombre d'hectares acquis en année N		+ 1 282 ha	+ 1 286 ha	+ 1 131 ha
	Nombre total d'hectares détenus au 31/12/N		9 776	8 494	
	Nombre de bâtiments agricoles détenus au 31/12/N		406	389	
	Nombre de logements ruraux détenus au 31/12/N		100	92	
Chiffre d'affaire des fermages et loyer	Montant du chiffre d'affaire des fermages et loyers en année N		1 781 k€	1 476 k€	1 262 k€
Résultat courant avant impôt	Montant du résultat courant avant impôt en année N		122 k€	- 61,9 k€	- 167,6 k€

(*) Le capital s'entend hors prime d'émission

Il est précisé que les comptes annuels dont sont extraites ces informations ont été audités.

5.5. Changement significatif dans la situation de l'émetteur

Depuis la fin du dernier exercice, il ne s'est produit aucun événement susceptible de modifier la situation financière ou commerciale de la Foncière Terre de Liens, à l'exception de la clôture d'une offre au public représentant une augmentation de capital d'un montant de 19 791 345 euros (prime d'émission incluse) ayant fait l'objet d'un prospectus visé sous le numéro 23-221 par l'AMF. L'émission de maximum 22 M€ a été souscrite, libérée et close en date du 31 mars 2024.

5.6. Politique en matière de dividendes

La Société n'a distribué aucun dividende depuis sa constitution. Elle n'envisage aucune distribution de dividendes pour les 5 prochains exercices. En effet, dans la cadre du nouveau régime de réduction d'impôt auquel les souscripteurs peuvent prétendre et conformément à l'article 199 terdecies-0 AB II-2.-5°, la Société ne doit procéder à aucune distribution de dividende pendant toute la durée de la convention tenant lieu de mandat de SIEG (Service d'Intérêt Economique Général), soit depuis le 1^{er} janvier 2020, date de son entrée en vigueur, et jusqu'au 31 décembre 2029, compte tenu de la conclusion, le 20 mai 2022, d'un avenant à ladite Convention SIEG, ayant confirmé la durée de la Convention SIEG pour 10 ans à compter de son entrée en vigueur.

5.7. Informations financières pro forma

Il n'y a pas eu de modifications significatives des valeurs brutes pouvant influencer sur l'actif, le passif et les résultats de la Foncière Terre de Liens nécessitant la production d'informations financières pro forma.

6. Informations relatives aux actionnaires et aux détenteurs des valeurs mobilières

6.1. Principaux actionnaires

6.1.1. Actionnariat

Les actionnaires de la Foncière restent à 98% des citoyens et citoyennes de tous horizons géographiques et sociaux.

Au 31/12/2023, 383 personnes morales représentent 2 % du nombre de souscripteurs et détiennent 21 % du capital social (32,1 M€).

La majorité est constituée de magasins Biocoop, d'associations pour le Maintien d'une Agriculture Paysanne et d'associations écologistes, mais cette majorité ne détient que 19 % du capital détenus par les actionnaires personnes morales. A noter, parmi ces personnes morales : la Fondation Terre de Liens, qui détient 0,9% du capital, suite à la réalisation de dons d'actions d'actionnaires de la Foncière.

81 % de ce capital sont détenus par les actionnaires « institutionnels » qui ont fait leur apparition dans le capital de la Société depuis l'automne 2010 :

- Le Fonds Professionnel Spécialisé pour l'épargne salariale Mirova Solidaire, pour 102 367 actions (souscrites entre 2010 et 2021) ;
- Le Fonds d'épargne Salariale FCP Finance et Solidarité géré par Amundi, pour 9 806 actions (souscrites en 2011, 2014 et 2015) ;
- Le Fonds d'investissement Mandarine Gestion, pour 1 550 actions (souscrites en 2012) ;
- Le Fonds d'épargne Salariale et d'investissement solidaire BNP Paribas Social Business Impact France géré par la BNP, pour 33 980 actions (souscrites en 2014 et 2015) ;
- La Caisse des Dépôts et Consignations, pour 58 048 actions (souscrites en 2016, 2017 et 2018).
- Le Fonds d'épargne solidaire La Poste Responsable Actions 70 Solidaire géré par la Banque Postale pour 2 000 actions (souscrites en 2018) ;
- Le Fonds d'investissement solidaire FCP Ofi France Equity, pour 10 000 actions (souscrites en 2021) ;
- Le Fonds Professionnel Spécialisé Crédit Mutuel AM Engagement Solidaire, pour 9 564 actions (souscrites en 2022 et 2023) ;
- Le Fonds Professionnel Spécialisé MAIF Impact Solidaire, pour 33 426 actions (souscrites en 2022 et 2023) ;
- Le Fonds d'épargne salariale EE ISR Diversifié Solidaire géré par HSBC, pour 9 500 actions (souscrites en 2023).

Au 31/12/2023, le nombre moyen d'actions détenu par les actionnaires est de 73. Ce nombre est de 59 actions par actionnaire personne physique.

Au 31/12/2023, le nombre d'actionnaires est de 21 167 dont 383 personnes morales et 20 784 personnes physiques.

De nombreux actionnaires ont souscrit plusieurs fois. Et, le montant moyen par souscription, hors investisseur institutionnel, est de de 5 130 € en 2023 (de 6 079 € en 2022, 6 092 € en 2021, 5 567 € en 2020, 4 232 euros en 2019, 3 334 euros en 2018). Cette diminution en 2023 s'explique par un nombre de souscriptions de plus de 100 actions en diminution, certainement suite au plafonnement de l'émission de reçu fiscal à maximum 100 actions par souscription à compter du 15 juin 2023 : elles représentaient 10 % des souscriptions en 2022 pour 4 % en 2023.

L'actionnaire le plus important est le FPS Mirova Solidaire, avec 102 367 actions, soit 6,5 % du capital au 31/05/2024.

Tableau détaillant la détention des 5 actionnaires commanditaires principaux et autres au 31 mai 2024 (hors associé commandité)

Actionnaires	%	Nombre d'actions
FCP MIROVA SOLIDAIRE	6,5 %	102 367
CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS*	3,7 %	58 048
FCP BNP SOCIAL BUSINESS IMPACT FRANCE	2,2 %	33 980
FPS MAIF IMPACT SOLIDAIRE	2,1 %	33 426
Foncière DERIM	1,2 %	19 000
Autres actionnaires (moins de 1% chacun)	84,3 %	1 329 633
Personnes physiques	79,5 %	1 252 848
Personnes morales	4,8 %	76 785
Totaux	100%	1 576 454

*La CDC est membre du conseil de surveillance.

**Tableau détaillant l'évolution de l'actionariat sur 3 ans
(hors associé commandité)**

Actionnaires	en 2024		en 2023		en 2022	
	%	Nombre d'actions et de droit de vote	%	Nombre d'actions et de droit de vote	%	Nombre d'actions et de droit de vote
FPS MIROVA SOLIDAIRE	6,5 %	102 367	7,3 %	102 367	8,3%	102 367
FCP BNP PARIBAS	2,2 %	33 980	2,4 %	33 980	2,7 %	33 980
CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS	3,7 %	58 048	4,1 %	58 048	4,7 %	58 048
FCP Finance et Solidarité (AMUNDI)	0,6 %	9 806	0,7%	9 806	0,8 %	9 806
Fondation Terre de Liens	0,9 %	14 925	0,9 %	12 920	0,9%	10 500
Foncière DERIM	1,2 %	19 000	1,4 %	19 000	1,9%	19 000
Autres actionnaires	84,9 %	1 338 328	83,2 %	1 172 895	81,1 %	1 005 068
<i>Personnes physiques</i>	79,5 %	1 252 848	80,1 %	1 129 915	78,6 %	973 415
<i>Personnes morales</i>	5,4 %	85 480	3,1 %	42 980	2,6 %	31 653
Totaux	100 %	1 576 454	100%	1 409 016	100%	1 238 769

*(au 31/05/2024, 31/05/2023, 31/05/2022)

Dans les « autres actionnaires », figurent les membres du conseil de surveillance, hormis la Caisse des Dépôts et Consignations. Les membres du conseil détiennent 59 155 actions représentant, au 31/12/2023, 3,82 % du capital et des droits de vote de la Société, réparties comme suit :

- Aymeric Jung : 12 actions
- Claude Chosson : 90 actions
- Pierre Dessimiroff : 70 actions
- Françoise Autret : 30 actions
- Antoine Renaud : 342 actions
- Bernard Béguet : 181 actions
- Bernard Bourges : 60 actions
- Jacques Chèvre : 21 actions
- Hugo Menestret, au titre de la CDC : 58 048 actions
- Pierre Kersauze : 291 actions
- Jean-Pierre Lecocq : 10 actions

Pour mémoire :

Au 31/12/2015, le nombre d'actionnaires était de 11 503.
 Au 31/12/2016, le nombre d'actionnaires était de 12 284.
 Au 31/12/2017, le nombre d'actionnaires était de 13 502.
 Au 31/12/2018, le nombre d'actionnaires était de 14 707.
 Au 31/12/2019, le nombre d'actionnaires était de 15 618.
 Au 31/12/2020, le nombre d'actionnaires était de 17 316.
 Au 31/12/2021, le nombre d'actionnaires était de 18 444.
 Au 31/12/2022, le nombre d'actionnaires était de 19 836.
 Au 31/12/2023, le nombre d'actionnaires était de 21 167.

Les souscriptions de la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) ont été réalisées dans le cadre d'un protocole d'investissement qui prévoyait 3 souscriptions, à ce jour réalisées : dans ce cadre, la CDC a souscrit, en septembre 2016, 1.999.936 euros (capital social + prime, soit 19.412 actions) au capital de la société Foncière Terre de Liens dans le cadre du visa n°16-284 puis, en août 2017, 1.999.413 euros soit 19 318 actions dans le cadre du visa n°17-310 et enfin en décembre 2018, 1 999 413 euros soit 19 318 actions dans le cadre du visa n°18-269.

6.1.2.Droits de vote

Les actionnaires majoritaires de la Foncière Terre de Liens ne détiennent pas de droit de vote différents des autres actionnaires.

Il n'y a pas de différence entre le pourcentage de détention du capital et le pourcentage de droits de vote en raison de l'absence de droits de vote double prévus dans les statuts de la Société.

6.1.3. Contrôle de la détention du capital

Il convient en effet de rappeler que la Foncière Terre de Liens est une société en commandite par actions ; en conséquence, toute modification statutaire nécessite l'accord conjoint de l'assemblée générale extraordinaire des commanditaires, d'une part, et de l'associé commandité (la SARL Terre de Liens Gestion, représentée par Monsieur Luc MOINEVILLE), d'autre part.

La Foncière Terre de Liens a pour gérant, associé commandité, la SARL Terre de Liens Gestion, laquelle comptait, au 31 décembre 2023, trois associés :

- Association Terre de Liens : pour 45 % du capital,

Les membres de l'association sont principalement des personnes morales (les 19 associations territoriales Terre de Liens, l'association Relier, la Fédération Nationale de l'Agriculture Biologique, etc.).

- La société Coopérative Financière La Nef : pour 45 % du capital,

La Nef est une SA coopérative avec plus de 41 000 sociétaires, principalement des personnes physiques.

- Monsieur Luc Moineville : pour 10 % du capital.

M. Moineville n'a pas de mandat au sein de l'association Terre de Liens (et n'en est pas membre) et n'a pas de mandat au sein de la SA coopérative de la Nef.

La SARL Terre de Liens Gestion est gérante de la Foncière Terre de Liens, nommée et, sauf décision judiciaire, révocable par elle-même, en sa qualité de commanditée. La SARL Terre de Liens Gestion est soumise au contrôle de ses associés tel que présentés ci-avant, savoir l'Association Terre de Liens (45%), la Nef (45%) et Monsieur Luc Moineville (10%). Compte tenu de la répartition du capital, les décisions au niveau de la société SARL Terre de Liens Gestion supposent l'accord de deux des trois associés.

La qualité de gérant de la SARL Terre de Liens Gestion est soumise au contrôle exclusif des associés de cette dernière, sauf décision judiciaire.

Par ailleurs, la Foncière Terre de Liens étant une société en commandite par actions, l'associé commandité, la SARL Terre de Liens Gestion, dispose d'un droit de veto pour toutes décisions des associés puisque toutes les décisions d'assemblées générales doivent être approuvées à la fois par l'assemblée générale des actionnaires commanditaires et à la fois par l'associé unique commandité, qui détient seul le pouvoir de désigner et révoquer la gérance.

Mesures prises par la Société :

Jusqu'à ce jour, aucun conflit entre l'assemblée générale des associés commanditaires et l'associé commandité n'est survenu. L'assemblée des associés commanditaires n'a jamais exprimé de contestation sur l'identité et l'action de la gérance ; il existe un Comité d'Engagement pouvant donner un avis défavorable à la réalisation d'opérations immobilières et dont les recommandations ont toujours été suivies par la gérance ; la désignation des membres du Comité d'Engagement s'est toujours faite de manière consensuelle par le conseil de surveillance sur proposition de la gérance (cf. article 6.2 des statuts).

Par ailleurs, le conseil de surveillance examine régulièrement l'état d'avancement des dossiers immobiliers instruits par la gérance et la situation financière, ainsi que les projections d'activité ; la gérance est informée des observations du conseil de surveillance, qu'elle prend en compte dans ses décisions.

6.1.4. Accord pouvant entraîner un changement du contrôle

Il n'existe aucun pacte d'actionnaires au sein de la Foncière Terre de Liens.

Il existe une clause d'agrément concernant la cession d'actions à des tiers non associés : sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession, soit à un conjoint, à un ascendant ou à un descendant ou en cas de cession directe ou indirecte par la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) au profit de ses affiliés dans la mesure où le cessionnaire envisagé adhère aux objectifs de la Charte Terre de Liens, la cession d'actions à un tiers à quelque titre que ce soit est soumise à l'agrément préalable de la gérance.

6.2. Procédures judiciaires et d'arbitrage

A l'exception de ce qui est dit ci-après, il n'existe pas d'autre procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage, y compris toute procédure dont la Société a connaissance, qui est en suspens ou dont elle est menacée, susceptible d'avoir ou ayant eu au cours des 12 derniers mois des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la Société.

Suite à l'attribution d'un bien immobilier (maison + terres) à la Foncière (acquéreur) par la SAFER « Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural » (ci-après « SAFER ») Languedoc Roussillon (vendeur), des agriculteurs voisins évincés (Messieurs Pellet et Audu à l'initiative de la procédure), également candidats à l'achat, ont ouvert une procédure judiciaire en annulation de ladite vente en 2010.

Le 21 septembre 2011, un jugement a été rendu par le Tribunal de Grande Instance d'Alès mettant hors de cause la Société Foncière Terre de Liens et renvoyant les plaignants contre la SAFER « Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural ».

Les requérants ont été déboutés une nouvelle fois de leur demande d'annulation de la vente précitée par l'arrêt rendu par la Cour d'Appel de Nîmes le 4 juillet 2013.

Les plaignants se sont pourvus en cassation en 2014.

Le 13 janvier 2015, la Cour de Cassation a renvoyé l'affaire devant la Cour d'appel pour que l'affaire soit jugée sur le fond.

Le procès s'est poursuivi de 2017 à 2019 et, en 2019, la cour d'Appel sur renvoi de la Cour de Cassation a confirmé l'annulation de la substitution SAFER. La SAFER a décidé d'accepter de ne pas se pourvoir une nouvelle fois en cassation contre cet arrêt.

Aussi, la substitution SAFER a été annulée, mais pas la vente du bien à la Foncière, les plaignants ne l'ayant pas demandée explicitement, leur demande reposant sur l'annulation de la rétrocession des terres par la SAFER. Depuis, les conséquences de l'annulation de la substitution SAFER sur notre propriété restent encore non clarifiées à ce jour. L'avocat spécialisé en droit rural de la Société confirme que notre titre de propriété reste valide.

La gérance estime que les risques pour la Foncière Terre de Liens liés à cette affaire sont très limités. Dans l'hypothèse où la vente du bien à Foncière serait considérée comme non valide, cela entraînerait une restitution à son profit du prix de vente versé au moment de l'acquisition dudit bien (soit environ 1 million d'euros) et corrélativement à ne plus percevoir le montant des fermages perçus des preneurs en baux ruraux environnementaux, soit un manque à gagner annuel de 7.500 euros. Ce risque serait, de plus, minimisé par le fait que seule une partie des terres intéressent les plaignants.

Le risque économique étant faible pour la Foncière et le titre de propriété étant toujours valable, cette dernière n'a passé aucune provision concernant cet investissement.

6.3. Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance et de la direction générale

Il n'existe pas de contrats de services prévoyant des avantages particuliers entre la Société et le gérant de la Sarl Terre de Liens Gestion, associée commanditée de la Société, ou les membres du conseil de surveillance de la Société.

Il n'existe pas de conflits d'intérêts potentiels entre les devoirs vis-à-vis de la Société du gérant de la Sarl Terre de Liens Gestion, associée commanditée de la Société, ou ceux des membres du conseil de surveillance de la Société et leurs intérêts personnels ou d'autres devoirs.

Il n'existe aucun aménagement ou accord entre les actionnaires en vue de sélectionner comme membres du conseil de surveillance les membres désignés.

Les droits sociaux attachés à la qualité d'associé commandité ne peuvent être cédés qu'avec l'accord unanime de tous les autres associés commandités et de l'assemblée générale extraordinaire des commanditaires.

Il n'existe pas d'obligation de rachat des droits sociaux attachés à la qualité d'associé commandité ni de droit de retrait de l'associé commandité.

Il n'existe aucune opération à ce jour avec les apparentés.

6.4. Transactions avec des parties liées

La Foncière Terre de Liens a fait appel à des sociétés apparentées pour l'accomplissement de certaines prestations.

Ainsi, en 2016, la Société a eu recours aux services de la Nef Gestion, société associée de la société SARL Terre de Liens Gestion, elle-même associée commandité de la Foncière Terre de Liens, dans le cadre de la préparation et la gestion des votes des assemblées générales de la Société, ce qui a représenté un coût pour la Société de 4,9 k€.

Depuis le 1^{er} janvier 2016, la gestion des souscriptions et des mouvements de titres est réalisée par la Foncière, avec l'appui de l'équipe de la Fondation Terre de Liens (mise à disposition de personnel et appui à la gestion de la base de données actionnaires). De même, depuis le 1^{er} janvier 2016, la comptabilité a été internalisée à la Foncière, suite la réorganisation des services mutualisés portés auparavant par l'association nationale Terre de Liens qui a abouti à la mise en place du pôle « *relation membre, communication et collecte* » porté par la Fondation Terre de Liens : prestations annuelles de 110 k€ en 2017, en 2018, en 2019 et 2020, de 117 k€ en 2021, de 90 k€ en 2022 (avec une refacturation de frais de communication de 16 k€ en 2022 pour le Journal Chemin de Terres), et depuis 2023 convention de mise à disposition de salariés de la Fondation pour un montant de 95 k€ en 2023 (auquel s'ajoute 19 k€ de refacturation pour le journal Chemin de Terres), pour la gestion des souscriptions et des titres, des relations actionnaires et pour la communication.

Les prestations et refacturations de la Fondation Terre de Liens concernent les charges de personnels affectés à l'accueil des souscripteurs et la gestion des titres, les charges de communication (site internet, brochures à destination du grand public, outils de communication pour les stands, journal des membres Terre de Liens adressé à tous les actionnaires, mailing d'information adressé aux prospects et aux membres Terre de Liens, etc.) portées par la Fondation Terre de Liens et facturées à la Société.

La Fondation Terre de Liens est un associé commanditaire de la Société (0,9 % du capital au 31/12/2023, via les dons d'actions reçus).

Ces prestations ne sont pas considérées comme des conventions réglementées mais sont considérées comme des conventions courantes conclues à des conditions normales.

C'est la raison pour laquelle le rapport du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées ne fait état d'aucune convention de ce type conclue au titre des exercices 2022 et 2023 (Cf. § 5.3.1 supra).

6.5. Capital social

6.5.1. Montant du capital social et catégories d'actions

Capital social :

Le capital au 31/12/2023 est de 154 684 000 euros, entièrement libéré et réparti entre 21 167 actionnaires. Il est composé de 1 546 840 actions d'une valeur nominale de 100 euros. Il a été porté, dans le cadre de l'offre au public objet du prospectus enregistré sous le visa n°23-221, à 157 645 400 euros au 31/05/2024, entièrement libéré, divisé en 1 576 454 actions de 100 euros et réparti entre 21 470 actionnaires pour une détention moyenne de 73 actions.

Le capital plafond de la Société s'élève à 500 millions d'euros.

Les actions sont nominatives, transférables, négociables et indivisibles à l'égard de la Société.

Il n'y a pas de catégorie d'actions.

Nantissements des actions :

Aucun.

6.5.2. Actions non représentatives du capital

Non applicable.

6.5.3. Actions détenues par la Société ou par ses filiales

Ni la Société elle-même, ni aucune de ses filiales, le cas échéant, ne détiennent des actions de la Foncière Terre de Liens.

6.5.4. Valeurs mobilières convertibles, échangeables ou assorties de bons de souscription

Non applicable.

6.5.5. Conditions régissant les droits d'acquisition ou obligation liée au capital

Non applicable.

6.5.6. Informations sur le capital faisant l'objet d'une option ou d'un accord conditionnel ou inconditionnel

Il n'existe aucune option sur le capital, ni aucun accord visant à en modifier la consistance ou la répartition.

6.6. Acte constitutif et statuts

6.6.1. Dispositifs des statuts de la Société ayant pour effet de retarder, différer ou empêcher un changement de contrôle

Les paragraphes 3, 4, 5 et 6 de l'article 13 des statuts, littéralement reproduits ci-après, disposent :

« Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession, soit à un conjoint, à un ascendant ou à un descendant, la cession d'actions à un tiers à quelque titre que ce soit est soumise à l'agrément préalable de la gérance.

La cession des actions nécessaires à un membre du Conseil de surveillance, conformément à l'article 7.2 des statuts pour l'exercice de son mandat est dispensée d'agrément.

De même, sont libres les cessions effectuées directement ou indirectement par la CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS (CDC) au profit de ses affiliés ou entre affiliés de la CDC ainsi que les cessions effectuées directement ou indirectement par la CDC ou un affilié de la CDC à un fonds d'investissement dont la CDC est la société de gestion sous réserve que le cessionnaire envisagé adhère aux objectifs de la Charte TERRE DE LIENS, et en particulier aux objectifs de préservation des terres agricoles via un usage responsable sur les plans environnemental et social, de contribution au développement d'une agriculture agro-écologique (biologie, biodynamique), nourricière et paysanne (à taille humaine).

Pour l'application de cette disposition, il est précisé que :

- le terme « affilié » d'une entité désigne des entités contrôlées par, contrôlant ou sous contrôle commun avec cette entité ;*
- le terme « contrôle » signifie le contrôle au sens des dispositions de l'article L.233-3 I et II du Code de commerce.*

En dehors des cas ci-dessus visés expressément exclus de la procédure d'agrément, le cédant doit notifier à la Société une demande d'agrément indiquant l'identité du cessionnaire, le nombre d'actions dont la cession est envisagée et le prix offert. Cette notification doit en outre être accompagnée d'une attestation sur l'honneur du cessionnaire envisagé confirmant que celui-ci, ainsi que tout bénéficiaire économique et/ou actionnaire ultime dudit cessionnaire (i) respecte la réglementation française relative à la prévention du blanchiment de capitaux et du financement des activités terroristes et, notamment, les dispositions des chapitres Ier et II du Titre IV du Livre V du Code monétaire et financier notamment ainsi que l'article L.612-24 et (ii) ne réside pas dans un Etat ou Territoire considéré comme non coopératif aux termes de l'article 238-0 A du Code Général des Impôts ou figurant sur les listes du Groupe d'Action Financière (GAFI).

L'agrément résulte soit d'une notification émanant de la gérance, soit du défaut de réponse dans le délai de trois mois à compter de la demande régulièrement sollicitée.

Il est précisé que la gérance est tenu de refuser l'agrément de tout cessionnaire envisagé qui ne remettrait pas l'attestation visée ci-dessus ou qui remettrait une attestation dont les termes ne seraient pas conformes aux stipulations ci-dessus ou qui (ou dont tout bénéficiaire économique et/ou actionnaire ultime dudit cessionnaire) résiderait dans un Etat ou Territoire considéré comme non coopératif aux termes de l'article 238-0 A du Code Général des Impôts ou figurant sur les listes du Groupe d'Action Financière (GAFI).

En cas de refus d'agrément du cessionnaire proposé et à moins que le cédant décide de renoncer à la cession envisagée, le gérant est tenu, dans le délai de trois mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les actions soit par un associé commanditaire soit par un tiers, soit par la Société en vue d'une réduction de capital, mais en ce cas, avec le consentement du cédant.

Cette acquisition a lieu moyennant un prix, qui à défaut d'accord entre les parties, est déterminé par voie d'expertise dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code civil. Les frais et honoraires sont supportés, moitié par le cédant, moitié par le ou les cessionnaires, la répartition entre ceux-ci s'opérant au prorata des actions acquises.

Si à l'expiration du délai de trois mois ci-dessus prévu, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné. Toutefois, ce délai peut être prolongé par décision de justice à la demande de la Société.

Les dispositions qui précèdent sont applicables à toutes les cessions à un tiers (en dehors des cas de cessions libres par la CDC mentionnés ci-avant), même aux adjudications publiques en vertu d'une ordonnance de justice ou autrement.

En cas d'augmentation de capital par émission d'actions de numéraire, la cession des droits de souscription est libre ou est soumise à autorisation de la gérance dans les conditions prévues par le paragraphe 3 du présent article.

La cession de droit à attribution d'actions gratuites, en cas d'incorporation au capital de bénéfices, réserves, provisions ou primes d'émissions et de fusions, est assimilée à la cession des actions gratuites elles-mêmes et doit donner lieu à une demande d'agrément dans les conditions prévues par le paragraphe 3 du présent article.»

6.7. Contrats importants

Il n'a été signé en 2023 aucun contrat important autres que ceux qui entrent dans le cadre normal des affaires.

7. Documents disponibles

Toute demande d'informations peut être transmise à l'attention de :

Mme Emilie Wietzke

Foncière Terre de Liens, 25, quai André Reynier – 26400 Crest

Tél. 09 70 20 31 08

e.wietzke@terredeliens.org

Mme Marie Mognard

Foncière Terre de Liens, 25, quai André Reynier – 26400 Crest

Tél. 09 70 20 31 02

fonciere@terredeliens.org

Les documents sociaux suivants sont disponibles pendant toute la durée de validité du présent Prospectus sur le site www.terredeliens.org, à l'onglet Foncière ou directement au siège social de la Foncière Terre de Liens :

- acte constitutif et dernière version des statuts à jour de la Société,
- tous rapports, courriers et autres documents, informations financières historiques, évaluation et déclarations établies par un expert à la demande de la Société dont une partie est incluse ou visée dans le présent Prospectus.

II- Deuxième Partie : Informations relatives à l'opération (conformément à l'annexe 26 du Règlement Délégué (UE) 2019/980)

1. Objet, personnes responsables, informations provenant de tiers, rapports d'experts et approbation de l'autorité compétente

1.1. Responsable du Prospectus

« Terre de Liens Gestion » Sarl au capital de 7.500 euros, inscrite au RCS de Romans sous le n° 492 897 541 RCS ROMANS dont le siège social est 25 quai André Reynier, 26 400 CREST.

Agissant en tant que gérante de la société en commandite par actions à capital variable dénommée « Foncière Terre de Liens ».

Représentée par son gérant Monsieur Luc Moineville, agriculteur, né le 10 août 1956 à Rennes.

1.2. Attestation du responsable du Prospectus

Cf. Partie 1 du présent Prospectus § 1-2.

1.3. Déclarations ou rapports d'experts

Cf. Partie 1 du présent Prospectus § 1-3.

1.4. Informations provenant de tiers

Les informations contenues dans le présent Prospectus et provenant de tiers ont été transmises respectivement par le Cabinet Bignon Lebray, en ce qui concerne l'opinion de ce dernier et par le Cabinet Bonfort en ce qui concerne les expertises immobilières ainsi qu'il est précisé dans l'attestation figurant au paragraphe 1.4 de la Partie I.

1.5. Cf. Partie 1 du présent Prospectus § 1.5. Déclaration relative au Prospectus

Cf. Partie 1 du présent Prospectus § 1.5.

1.6. Intérêt des personnes physiques et morales participant à l'émission

Les actionnaires actuels pourront participer à la souscription des actions émises dans les mêmes conditions que tout autre investisseur. La Société ne dispose d'aucune information relative à leur intention de souscrire à l'émission.

La Nef, actionnaire pour une (1) action, n'a pas l'intention de souscrire d'autres actions. Son intérêt réside d'abord dans l'objet social et le projet politique porté par la Société : mettre à disposition de la société civile un outil d'investissement solidaire au service d'une autre agriculture plus respectueuse de l'environnement, et son implication prend la forme d'une participation à hauteur de 45 % dans l'associé commandité unique de la Foncière Terre de Liens.

1.7. Raisons de l'offre, utilisation du produit et dépenses liées à l'offre

1.7.1. Raisons de l'offre, produit net estimé et utilisation des fonds

Raisons de l'offre :

La présente opération a pour objet de collecter des fonds destinés à financer (i) des achats de biens ruraux et leur réhabilitation pour toute activité économique dans le but de les soustraire durablement de la spéculation et de les donner à bail environnemental à des agriculteurs respectant la Charte de Terre de Liens, (ii) les retraits d'actionnaires et (iii) la contrainte statutaire d'une trésorerie supérieure à 25% du capital social pour faire face auxdits retraits d'actions. Le montant de l'offre est en augmentation par rapport aux années passées pour permettre à la Société de faire face à l'accroissement de son activité d'acquisition et aux demandes de souscriptions et de ne pas avoir à clôturer par anticipation la période de souscription.

Montant net maximum estimé du produit de l'émission :

Le produit maximal brut de l'émission s'élève 22 999 935 euros (prime incluse). Le produit maximal net de l'émission est estimé à 22 969 935 euros, déduction faite des frais et honoraires de l'opération estimés à 30.000 euros.

La Foncière Terre de Liens emploiera les fonds collectés dans la présente opération comme suit :

- **A hauteur de 25% (soit en cas de souscription de 100% de l'offre, 5 749 984 euros ou en cas de souscription de 50% de l'offre, 2 874 988 euros)** dans la constitution d'un fonds de garantie destiné à organiser la fluidité des actions (remboursement des retraits d'actionnaires) et placé en produits financiers selon la pratique de la Foncière décrite au paragraphe 3.6 de la première partie.

- **A hauteur du solde, soit 75% (soit en cas de souscription de 100% de l'offre, 17 249 951 euros ou en cas de souscription de 50% de l'offre, 8 624 980 euros)**, dans des opérations d'acquisition et d'amélioration de foncier et de bâti en milieu rural.

Sur les exercices 2024 et 2025, sont ainsi engagés 16 M€ d'investissements dans le foncier agricole, avec 22 acquisitions en cours de réalisation pour 3,4 M€ et 65 acquisitions prévues (33 nouvelles fermes et 32 compléments d'acquisition) pour 10,6 M€ ainsi que des travaux pour plus de 2 M€. Ces investissements concernent des projets validés et engagés principalement en 2023 et au premier trimestre 2024, et pour 6 en 2022, 5 en 2021, 0 en 2020 et 2 en 2019, la durée d'acquisition de biens agricoles pouvant être longue du fait de contraintes réglementaires et administratives (6 mois à 3 ans).

Ainsi, 21,3 M€ des fonds levés dans le cadre de la présente offre devraient être affectés à l'issue des exercices 2024 et 2025.

De plus, les instructions se poursuivent et la Société continue à s'engager dans des projets d'acquisitions et de réhabilitation de foncier agricole. Ainsi, au 24/04/2024, 14 projets sont en finalisation d'instruction et ont une présentation en comité d'engagement prévue avant mi-mai 2024, représentant un investissement prévisionnel potentiel de 3,4 M€ sur l'exercice 2024/2025, en sus des 16 M€, soit un montant total d'investissements prévisionnel de 19,4 M€ correspondant à une levée de fonds ciblée à 26 M€ (avec les 25% devant rester en trésorerie).

Si l'émission n'est souscrite qu'à hauteur de 50%, soit 11,5 M€, la Société emploiera la collecte à hauteur de 8,6 M€ pour des investissements dans les fermes. En ce cas, les 7,4 M€ non collectés pourraient être prélevés sur la trésorerie et la Société pourrait alors être amenée à diminuer le rythme des instructions, acquisitions et installations pour éviter d'avoir une trésorerie inférieure au montant de réserve de liquidité et donc insuffisante (inférieure au montant de réserve de liquidité).

Les opérations éligibles aux financements de la Foncière Terre de Liens répondent à des exigences sociales et écologiques fortes, décrites dans le préambule des statuts de la Foncière Terre de Liens définissant le cadre et les finalités des acquisitions menées par la Société ainsi que dans la Charte de Terre de Liens qui en reprend les grands principes (Cf. **Annexe A**).

Les acquisitions d'ores et déjà réalisées sont présentées en détail sur le site internet de la Foncière Terre de Liens : www.terredeliens.org.

Conflits d'intérêts pouvant influencer sensiblement sur l'émission :

Néant. Par ailleurs il n'est pas prévu que la réserve de liquidité soit gérée par un des actionnaires de la Société (comme Natixis, CDC, BNP, Amundi).

1.7.2. Financement de la stratégie d'affaires et de l'atteinte des objectifs

Se reporter ci-dessus à la section 1.7.1 de la Partie 2 du présent Prospectus.

1.8. Informations supplémentaires

1.8.1. Conseillers ayant un lien avec l'offre

A la connaissance de la Société, aucun conseiller n'a de lien avec l'offre.

Contrôleurs légaux :

Le cabinet Exponens Conseil et Expertise, 20 rue Brunel 75017 Paris, désigné le 11 décembre 2006 par l'Assemblée Générale constitutive de la Foncière Terre de Liens, renouvelé le 24 mai 2013 puis le 4 mai 2019 pour une période de 6 ans par l'Assemblée Générale Ordinaire de la Société, et représenté par Monsieur Stéphane CUZIN, Commissaire aux comptes.

1.8.2. Autres informations contenues dans le Prospectus ayant été vérifiées par les contrôleurs légaux

Se reporter ci-dessus à la section 5.3.2. de la Partie 1 du présent Prospectus.

2. Déclaration sur le fonds de roulement net et déclaration sur le niveau des capitaux propres et de l'endettement

2.1. Déclaration sur le fonds de roulement net

La Foncière Terre de Liens atteste que, de son point de vue, le fonds de roulement net (avant prise en compte des montants levés dans le cadre de l'augmentation de capital objet du présent Prospectus) est suffisant au regard de ses obligations au cours des 12 prochains mois à compter de la date d'approbation du présent Prospectus.

2.2. Capitaux propres et endettement

La Société n'est soumise à aucune obligation d'information financière semestrielle. Aucune variation significative de la situation financière (capitaux propres/endettement) n'est à noter sur la période entre le 1er janvier 2024 et la date du prospectus.

3. Facteurs de risques

En complément des facteurs de risques décrits à la section 3 « Facteurs de risques » de la Partie I du Prospectus, l'investisseur est invité à tenir compte des facteurs de risques décrits ci-après avant de procéder à la souscription d'actions. Ces facteurs de risque sont présentés dans leur ordre d'importance d'après l'évaluation de la Société compte tenu de leur incidence négative sur les valeurs mobilières et de la probabilité de leur survenance. La description ci-après n'a pas vocation à être exhaustive, d'autres risques et incertitudes non connus de la Société à ce jour ou qu'elle juge aujourd'hui négligeables pourraient également perturber son activité et avoir un effet défavorable sur sa situation financière, ses résultats ou ses perspectives. Les investisseurs potentiels sont tenus de procéder à une évaluation personnelle et indépendante de l'ensemble des considérations relatives aux actions et de lire également les informations détaillées par ailleurs dans la Partie II du présent Prospectus.

Si l'un de ces risques (ou l'un des risques décrits dans la Partie I) venait à se concrétiser, les activités, la situation financière ou les perspectives de la Société pourraient être significativement affectées. Dans une telle éventualité, la valeur des actions de la Société pourrait baisser, et l'investisseur pourrait perdre tout ou partie des sommes qu'il aurait investies dans les actions.

Les facteurs de risques sont classés selon l'impact potentiel pour le souscripteur, du plus élevé au plus faible.

Intitulé du risque
3.1 – Risques liés à la valeur de l'action
3.1 Risques liés à l'évolution de la valeur de l'action et à la perte potentielle en capital pour le souscripteur
3.2 – Risques lors du retrait de l'investisseur de la Société
3.2.1 Risques liés à la durée pendant laquelle la responsabilité de l'investisseur peut être engagée à la suite de la souscription
3.2.2 Risques de non-liquidité des titres
3.3 – Risques de dilution de l'actionnaire
3.3 Risques liés à la dilution de la participation de l'actionnaire (baisse du pourcentage de détention au capital et de droits de vote) en raison de l'absence de droit préférentiel de souscription compte tenu de la variabilité du capital et de la réalisation, annuellement, de nouvelles levées de fonds successives.

3.1. Risques liés à l'évolution de la valeur de l'action et à la perte potentielle en capital pour le souscripteur

La valeur de l'action de la Foncière Terre de Liens est fixée annuellement par la Gérance d'après une méthodologie explicitée au paragraphe 2.5.1.2 « Evaluation de l'action » du présent Prospectus s'appuyant sur, d'une part, une combinaison de trois méthodes (la méthode par comparaison, la méthode par capitalisation du revenu et la méthode d'actualisation des flux futurs) et, d'autre part, une évaluation de la valeur vénale de marché.

Il ressort de cette méthode de valorisation un risque pour le souscripteur de voir se dégrader la valeur de ses actions Foncière Terre de Liens en fonction de l'évolution du marché patrimonial et locatif du foncier agricole.

La valeur de l'action sur les dernières années s'établit comme suit :

- en 2017 : 103,5 euros
- en 2018 : 103,5 euros
- en 2019 : 103,5 euros
- en 2020 : 104,0 euros
- en 2021 : 104,0 euros
- en 2022 : 104,0 euros
- du 1^{er} janvier au 15 juin 2023 : 104,0 euros
- à compter du 15 juin 2023 : 105,0 euros

En effet, bien que la gérance ait pour objectif de revaloriser chaque année ses actions en prenant en compte l'inflation, la valeur de l'action de la Foncière Terre de Liens est soumise à l'aléa de l'évolution du marché patrimonial et locatif du foncier agricole et à l'impact de ses résultats annuels.

L'évaluation des actions de la Foncière est vérifiée chaque année en fonction de la rentabilité globale du patrimoine et de l'évaluation du patrimoine via des expertises indépendantes sur un échantillon de biens (programme de 20 expertises par an en 2013 et 2014, de 16 expertises en 2016 et à compter de 2017 d'expertises annuelles sur au moins 10% des biens détenus).

En résumé, malgré l'utilisation de différentes méthodes d'évaluation des actions de la Foncière, la Société n'est pas à l'abri dans l'avenir, d'une éventuelle dépréciation de la valeur de l'action de sorte que la cession pourrait intervenir à une valeur inférieure au montant investi induisant un risque de perte du capital.

De plus, conformément à l'article 199 terdecis-0 AB II-1.-5°, depuis la signature de la convention SIEG intervenue les 17 et 18 novembre 2020 avec un effet rétroactif au 1^{er} janvier 2020 et durant l'application de cette convention, soit jusqu'au 31 décembre 2029, les actions de la Société seront incessibles à un prix excédant leur valeur d'acquisition, majorée d'un taux de rendement annuel qui ne peut être supérieur à un plafond légal. Il existe un risque de perte de valeur de l'action.

3.2. Risques lors du retrait de l'investisseur de la Société

3.2.1. Risques liés à la durée pendant laquelle la responsabilité de l'investisseur peut être engagée à la suite de la souscription

Compte tenu de la variabilité du capital de la Société, il existe un risque spécifique en termes de responsabilité pour l'associé ayant exercé son droit de retrait. Ainsi, l'associé qui se retire de la Société restera tenu pendant cinq ans, dans la limite de ses apports, envers les associés et envers les tiers, de toutes les obligations existantes au moment de son retrait (article L. 231-6 alinéa du Code de commerce), apprécié à la date de son remboursement.

3.2.2. Risques de non-liquidité des titres

La Société a procédé à une revue spécifique de son risque de liquidité et elle considère être en mesure de faire face à ses échéances à venir dans les 12 prochains mois à compter de la date de visa du présent prospectus.

Les actions ne sont pas destinées à être cotées et aucun marché ne sera organisé à l'initiative de la Société. Malgré la négociabilité des actions et la variabilité du capital, il existe donc un risque de non-liquidité au moins temporaire des actions souscrites.

1. Les actions sont négociables mais soumises à une clause d'agrément en cas de cession : Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession, soit à un conjoint, à un ascendant ou à un descendant ou en cas de cession directe ou indirecte par la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) au profit de ses affiliés ou entre affiliés de la CDC ainsi qu'au profit d'un fonds d'investissement dans la mesure où le cessionnaire envisagé adhère aux objectifs de la Charte Terre de Liens, la cession d'actions à un tiers à quelque titre que ce soit est soumise à l'agrément préalable de la gérance. Cet agrément est tacite s'il n'est pas refusé dans un délai de 3 mois. Le refus d'agrément entraîne l'obligation d'acquiescer ou de faire acquiescer les titres cédés. En cas de désaccord sur le prix des actions, le recours à une expertise est requis, conformément à l'article 1843-4 du Code civil.

2. La cession des actions ne bénéficie d'aucun avantage fiscal pour l'acquéreur puisque seule la souscription à une augmentation de capital de la Foncière est susceptible de bénéficier, pour un souscripteur personne physique, d'une réduction d'impôt sur le revenu dans les conditions exposées au II 4.1.9.1.1 c).

3. La Foncière Terre de Liens est à capital variable. Le remboursement des actions intervient en cas de retrait volontaire ou d'exclusion. La Société s'oblige statutairement à maintenir une trésorerie supérieure à 25% du capital social pour le financement de ces retraits : l'article 50 bis des statuts prévoit expressément l'obligation pour la Société de maintenir la trésorerie à un montant supérieur à 25% du capital social.

En outre, la conformité de la Société au nouveau régime fiscal IR-SIEG lui impose un engagement, repris dans les statuts à l'article 4, de ne pas céder à titre onéreux les biens ruraux pendant une durée de 20 ans sauf pour faire face à de graves difficultés économiques conjoncturelles. Un retrait massif des actionnaires commanditaires pourrait entraîner des difficultés économiques justifiant la cession des biens ruraux pour faire face aux retraits.

Les statuts prévoient que le retrait peut être décidé par un actionnaire au plus tard le 31 décembre de l'année N, par notification à la gérance, dès lors qu'il a respecté les engagements éventuellement souscrits vis-à-vis de la Société. Les demandes de retrait au cours d'un exercice prennent effet au cours du mois de janvier de l'exercice suivant, le jour auquel le remboursement intervient. L'associé qui effectue une demande de retrait demeure associé jusqu'à la date de remboursement de ses actions.

La gérance arrête annuellement la valeur de l'action servant de base en cas de retrait ou d'exclusion. L'associé commanditaire qui se retire ou est exclu a droit au remboursement de la valeur de ses actions calculée sur la base de la valeur de l'action fixée par la gérance à la date de l'exclusion ou au jour de la demande de retrait.

L'associé commanditaire qui se retire ou est exclu, demeure tenu, pendant cinq ans à compter de la prise d'effet de son retrait ou de son exclusion, envers les associés commanditaires et envers les tiers de toutes les obligations existant au moment de son départ, dans la limite de ses apports.

En ce qui concerne les retraits notifiés en 2023, ils ont été indemnisés en janvier 2024 et, sur la base de la valorisation de l'action pratiquée sur la deuxième partie de l'année 2023, soit 105 euros par action.

A titre d'exemple :

- Notification d'un retrait reçue le 15/05/2023 remboursement au plus tard le 31/01/2024 au prix de 105 euros par action,
- Notification d'un retrait reçue le 28/01/2023 remboursement au plus tard le 31/01/2024 au prix de 105 euros par action,

A titre dérogatoire et en cas de circonstances exceptionnelles (décès, divorce, etc.), la gérance se réserve la faculté de procéder à un remboursement anticipé des actions. Ce dernier sera de maximum 80% du montant de retrait d'actions demandé et s'appuiera sur une analyse de la situation économique de la Société (projection de la valeur de l'action, trésorerie).

Ni le retrait d'un associé commanditaire, ni son exclusion ne peuvent avoir pour effet d'abaisser le capital social au-dessous du « capital plancher » statutaire : le capital souscrit ne peut être réduit à une somme inférieure à 75% du montant le plus élevé du capital social constaté au cours de l'exercice précédent, cette somme ne pouvant en toute hypothèse être inférieure au minimum légal. Il est précisé que la notion de capital souscrit s'apprécie en stock et non en flux. Ainsi en 2024, le capital ne peut être réduit à moins de 116 013 000 euros, soit 154 684 000 euros (maximum du capital atteint le 31/12/2023) x 75%. Dans l'hypothèse où le capital serait ainsi réduit à son minimum, les retraits et exclusions ultérieurs ne pourraient être acceptés que dans la mesure où des souscriptions nouvelles, ou une augmentation de capital permettraient la reprise des apports des associés commanditaires sortants. Les retraits et exclusions ultérieurs seraient pris en compte par ordre d'ancienneté. Afin de pouvoir déterminer, le cas échéant, cet ordre d'ancienneté, la gérance tient un registre chronologique des notifications de retrait et des exclusions.

Il résulte de cette disposition que le capital peut être réduit jusqu'à 75% du maximum du capital atteint au cours de l'exercice précédent : ainsi pour un capital de k au cours de l'exercice n, le capital peut être réduit jusqu'à $75\% \times k$ en $n+1$, jusqu'à $75\% \times 75\% \times k$ en $n+2$, etc. ... en cas de retrait massif de commanditaires sans nouvelle souscription.

Par voie de conséquence, un retrait massif de commanditaires sans nouvelle souscription notamment à l'expiration des délais fiscaux de conservation des titres (à compter de 2013) peut contraindre la Société à désinvestir progressivement pour faire face à ses obligations de rachats d'actions, étant rappelé que les actifs immobiliers occupés peuvent s'avérer difficiles à vendre dans de bonnes conditions.

Le remboursement des actions est fait à la valeur nominale, augmentée ou diminuée de la quote-part dans les bénéfices, réserves et primes diverses, ou dans les pertes, selon le cas.

Il intervient dans le mois de l'assemblée générale approuvant l'inventaire servant de base à la fixation par la gérance de la valeur de remboursement.

En pratique, le prix de sortie sur les dernières années s'établit comme suit :

- de 2010 à 2012 : 100 euros
- en 2013 : 102 euros
- en 2014 : 103 euros
- en 2015 : 103 euros
- en 2016 : 103 euros
- en 2017 : 103,5 euros
- en 2018 : 103,5 euros
- en 2019 : 103,5 euros
- en 2020 : 104 euros
- en 2021 : 104 euros
- en 2022 : 104 euros
- en 2023 : 105 euros

L'évolution des retraits depuis la constitution de la Foncière est ci-après résumée :

N	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014
retraits N (en k€)	2 190	1 873	1 550	1 168	1 558	961	775	1 060	1 519	749
collecte N-5 (en k€)	10 605	10 843	7 828	9 485	7 657	4 647	5 541	4 645	8 859	6 933
%retrait/collecte	21 %	17,3 %	19,8 %	12,3%	20,3%	20,7%	14%	22,8%	17,1%	10.8%

Au 31 décembre 2023, 63% des actions souscrites en 2006 ont été retirées ainsi que 58% des actions souscrites en 2007, 41% des actions souscrites en 2008, 36% des actions souscrites en 2009, 36% des actions souscrites en 2010, 26% des actions souscrites en 2011, 21% des actions souscrites en 2012, 24% des actions souscrites en 2013, 33% des actions souscrites en 2014, 13 % des actions souscrites en 2015, 18% des actions souscrites en 2016, 7% des actions souscrites en 2017, 5% des actions souscrites en 2018 : 22% de la totalité des actions souscrites il y a plus de 5 ans ont été retirées (et 78% conservées).

Depuis l'assemblée générale du 9/05/2020 ayant décidé de modifier les statuts, tout associé commanditaire peut se retirer de la Société en notifiant sa décision à la gérance, par lettre recommandée avec accusé de réception avant le 31 décembre de l'exercice en cours. Les demandes de retrait au cours d'un exercice prennent effet au cours du mois de janvier de l'exercice suivant, le jour auquel le remboursement intervient. L'associé qui effectue une demande de retrait demeure associé jusqu'à la date de remboursement de ses actions.

En cas de besoin, la gérance a toujours la possibilité de débloquer à tout moment et à première demande les comptes à terme et les obligations (BPCE, Arkea Crédit Mutuel, Crédit Coopératif, La Banque Postale, Groupama, Abeille Vie, La Mondiale, Apicil Prévoyance, CNP Assurances, Macif) moyennant des pénalités qui varient selon la durée restant à courir desdits placements.

Il existe cependant un risque de non-liquidité au moins temporaire et un risque d'une faible revalorisation des actions souscrites.

3.3. Risque de dilution de l'actionnaire

En raison de l'absence de droit préférentiel de souscription liée à la variabilité du capital et à la réalisation de levées de fonds successives annuelles, le pourcentage de participation dans le capital et les droits de vote d'un souscripteur est amené à diminuer. Le souscripteur sera donc dilué au fur et à mesure de l'évolution de l'actionariat sauf à souscrire de nouveau aux levées de fonds ultérieures.

4. Conditions relatives aux valeurs mobilières

4.1. Informations sur les valeurs mobilières devant être offertes

4.1.1. Nature et catégories des valeurs mobilières

Les actions nouvelles sont des actions ordinaires de la Foncière Terre de Liens. (code ISIN - FR0014003SF9)

Il n'y a pas de catégories d'actions, et il n'est pas envisagé d'en créer.

Elles sont, dès leur création et après agrément de la gérance, soumises à toutes les dispositions des statuts de la Foncière Terre de Liens.

La Société étant à capital variable, la gérance est autorisée à porter le capital de la somme de 57.200 euros (capital à la constitution) à 500.000.000 d'euros, somme représentative du capital dit « autorisé ».

Elle peut créer en conséquence, en une ou plusieurs fois des actions nouvelles toutes de même valeur nominale soit 100 euros chacune, majorée, à compter du 15 juin 2023, d'une prime d'émission de 5 euros.

En effet, l'Associé Commandité, la Sarl Terre de Liens-Gestion, a décidé le 4 décembre 2019, la création, à compter du 01/01/2020 d'une prime d'émission de 4 euros par action et a décidé de son maintien en 2021, en 2022 et a décidé le 13 avril 2023 d'augmenter la prime d'émission à 5 euros par action à compter de la période de souscription de la précédente offre au public, soit à compter du 15 juin 2023, et de son maintien à 5 € pour la présente OPTF.

Le montant de ce capital autorisé pourra être modifié selon les règles applicables aux modifications statutaires.

La Foncière Terre de Liens étant une société en commandite par actions à capital variable, les souscriptions sont réalisées au fur et à mesure de leur accomplissement.

Les actions souscrites porteront jouissance à la date de l'agrément par la gérance, laquelle intervient à l'issue de la complétude de la souscription (bulletin, versement, justificatifs d'identité) qui donne lieu, dans les 15 jours, à l'envoi de l'attestation de souscription et, le cas échéant, d'un reçu fiscal, au souscripteur.

Il n'est pas nécessaire de détenir un nombre minimum d'actions pour souscrire de nouvelles actions.

4.1.2. Droit applicable et tribunaux compétents

Les actions nouvelles sont émises dans le cadre de la législation française et les tribunaux compétents en cas de litige sont ceux du siège social de la Société lorsque la Société est défenderesse et sont désignés en fonction de la nature des litiges, sauf disposition contraire du Code de Procédure Civile.

4.1.3. Forme et mode d'inscription en compte des actions

Les actions sont obligatoirement nominatives. Elles donnent lieu à une inscription en compte individuel selon les modalités prévues par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les souscriptions reçues au cours d'un trimestre civil font l'objet d'une déclaration mentionnée dans un état des souscriptions et des versements établi le dernier jour de ce trimestre.

4.1.4. Devise d'émission

L'émission est réalisée en euro.

4.1.5. Droits attachés aux actions nouvelles

Droits à dividendes – droit de participation au bénéfice de l'émetteur – droit de participation à tout excédent en cas de liquidation :

Après souscription, libération et agrément de la gérance pour tout nouvel actionnaire conformément à l'article 7 des statuts, chaque action nouvelle donne droit dans l'actif social, dans le boni de liquidation et dans les bénéfices à une part proportionnelle à la quotité du capital qu'elle représente et donne droit au vote et à la représentation dans les assemblées générales, dans les conditions légales fixées par la loi et les statuts.

Il n'est pas prévu de distribuer des dividendes, durant les 5 prochaines années.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué des pertes antérieures ainsi que des sommes à porter en réserve, en application de la loi ou des statuts (« fonds de réserve », cf. article 49 des statuts), et augmenté du report bénéficiaire.

Sur ce bénéfice distribuable, il est d'abord prélevé une somme égale à 1% du montant du bénéfice de l'exercice qui est versé aux associés commandités es-qualités, qu'ils soient gérants ou non-gérants. Ce pourcentage sera réparti entre lesdits associés commandités dans une telle proportion qu'ils aviseront. A ce jour, il n'existe qu'un seul associé commandité.

Le solde est réparti entre les propriétaires d'actions au prorata du nombre de leurs actions.

Le bénéfice distribuable est réparti entre les associés commanditaires sur décision de l'assemblée générale et ce dans le cadre de la loi n°2014-856 du 31 juillet 2014 et de l'arrêté du 3 août 2015 relatifs à l'économie sociale et solidaire.

Cependant, selon ses statuts, dès lors que la Société sera agréée pour son activité de logement social (agrément Maîtrise d'Ouvrage Insertion), elle ne pourra distribuer de dividende, selon l'article 49 de ses statuts : « la Société exerçant une activité de logement de personnes défavorisées visées à l'article L. 301-1 du Code de la Construction et de l'Habitat, et devant avoir une gestion désintéressée, la Société s'engage à ne verser aucun dividende aux associés pendant toute la durée des agréments délivrés pour cette activité ».

En tout état de cause, la Société s'est engagée dans ses statuts et tant qu'elle bénéficiera d'une convention tenant lieu de mandat de SIEG (service d'intérêt économique général) au sens de l'article 4 de la Décision 2012/21/UE de la Commission européenne du 20 décembre 2011 et afin de se conformer aux dispositions de l'article 199 terdecies-0 AB du code général des impôts, à ne procéder à aucune distribution de dividende.

Les associés commanditaires ne sont tenus des pertes qu'à hauteur maximum de leurs apports, le surplus incombant aux commandités.

A égalité de valeur nominale, toutes les actions d'une même catégorie sont entièrement assimilables entre elles, à la seule exception de leur date de jouissance.

La date de jouissance est prévue à la date de l'agrément par la gérance, laquelle intervient à l'issue de la complétude de la souscription (bulletin, versement, justificatifs d'identité) qui donne lieu, dans les 15 jours, à l'envoi de l'attestation de souscription et, le cas échéant, d'un reçu fiscal, au souscripteur. Tout associé commanditaire a droit d'être informé sur la marche de la Société et d'obtenir communication de certains documents sociaux aux époques et dans les conditions prévues par la loi et les règlements.

Aucune majorité ne peut imposer une augmentation de ses engagements.

Droit de vote :

Chaque action donne droit à une voix. Le droit de vote attaché aux actions est proportionnel à la quotité de capital qu'elles représentent.

Les droits et obligations attachés à l'action suivent le titre dans quelque main qu'il passe.

Les actions sont indivisibles à l'égard de la Société.

Les copropriétaires indivis d'actions sont représentés aux assemblées générales par l'un d'entre eux ou par un mandataire commun de leur choix.

Sauf convention contraire notifiée à la Société, le droit de vote attaché à l'action appartient à l'usufruitier dans les assemblées générales ordinaires et au nu-propriétaire dans les assemblées générales extraordinaires et spéciales. Toutefois, le nu-propriétaire a le droit de participer à toutes les assemblées générales.

Il est toutefois rappelé que les décisions prises en assemblées générales des commanditaires doivent être également approuvées par l'associé commandité pour être définitivement adoptées. En effet, la société en commandité par actions comporte deux catégories d'associés, les actionnaires commanditaires et les associés commandités, lesquelles doivent chacune adopter les décisions collectives pour que ces dernières soient effectives.

Clauses de rachat :

Les actions sont négociables sous les conditions suivantes :

1. Rachat par un tiers : les actions peuvent être cédées à un tiers sous réserve de l'agrément préalable de la gérance.
2. Rachat par la Société : les actionnaires peuvent se retirer conformément aux statuts, étant précisé que ce droit d'actionnaire n'est possible que sous réserve que la Société dispose d'une trésorerie suffisante pour honorer l'ensemble des demandes de rachat valablement formulées.

Délais de retrait : Les statuts prévoient que le retrait peut être décidé par un actionnaire au plus tard le 31 décembre de l'année N, par notification à la gérance, dès lors qu'il a respecté les engagements éventuellement souscrits vis-à-vis de la Société conformément aux statuts de la Société. Les demandes de retrait au cours d'un exercice prennent effet au cours du mois de janvier de l'exercice suivant, le jour auquel le remboursement intervient. L'associé qui effectue une demande de retrait demeure associé jusqu'à la date de remboursement de ses actions.

Fractionnement des retraits : Les demandes de retrait ne peuvent avoir pour effet d'abaisser le capital au-dessous d'une somme correspondant à 75% du capital social souscrit à la clôture du dernier exercice, cette somme ne pouvant être inférieure au minimum légal. En 2024, le capital ne pourrait être inférieur à 116 013 000 euros.

Prix de retrait/remboursement des actions : Le prix de retrait (par action) sera égal à 105 euros (100 euros de valeur nominale et 5 euros de prime) pour les retraits notifiés jusqu'au 31 décembre 2024.

La gérance valide également la valeur de remboursement des actions pour les retraits notifiés au cours de l'année N. Pour ce faire, la gérance analyse la valeur de la Société selon la rentabilité de son patrimoine et l'évaluation de l'actif net. A cet effet notamment, l'évaluation des actions de la Foncière est vérifiée chaque année en fonction de la rentabilité globale du patrimoine immobilier et de l'évaluation du patrimoine via des expertises indépendantes sur un échantillon de biens (programme de 20 expertises par an en 2013 et 2014, de 15 expertises en 2016, de 14 expertises en 2017 et à l'avenir d'expertises annuelles sur au moins 10% des biens détenus). Ces expertises ont été réalisées en 2024 par le Cabinet Bonfort (pour les 18 fermes avec des bâtis ou des cultures pérennes) et par la SAFER « Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural » (pour les 15 fermes avec uniquement des terres).

La valeur du patrimoine réévaluée suite à ces expertises réalisées en 2024 a permis de déterminer un actif net comptable réévalué de la société et une valeur de l'action réévaluée au 31 décembre 2023. Et la rentabilité globale du patrimoine permet d'estimer une valeur de l'action selon un actif net réévalué. Ces valeurs de l'action réévaluées confortent la valeur de transaction de l'action de la foncière fixée à 105 euros depuis le 15 juin 2023.

Financement des retraits : La Société s'oblige statutairement à maintenir une trésorerie supérieure à 25% du capital social pour le financement des retraits.

4.1.6. Autorisations

4.1.6.1. Rappel des principales dispositions statutaires

En application des statuts de la Société et du fait de la variabilité du capital, la gérance est habilitée à augmenter le capital social en une ou plusieurs fois par émission d'actions nouvelles dans la limite d'un capital autorisé de 500 millions d'euros (le capital autorisé de 200 millions d'euros a été porté à 500 millions d'euros par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 24 mai 2024).

Il est précisé que la Société étant à capital variable, les anciens associés commanditaires ne bénéficient pas d'un droit préférentiel de souscription lors de l'émission d'actions nouvelles décidées par la gérance.

Sauf décision extraordinaire contraire des associés commanditaires, les nouvelles actions ne peuvent être émises à un prix inférieur au montant de la valeur nominale majorée, à titre de prime, d'une somme correspondant à la part proportionnelle revenant aux actions anciennes dans les fonds de réserves et les bénéfices tels qu'ils ressortent du dernier bilan régulièrement approuvé.

4.1.6.2. Décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 24 mai 2024

L'assemblée des commanditaires, statuant aux conditions de quorum et de majorité d'une assemblée générale extraordinaire, a décidé de faire une offre au public de valeurs mobilières et d'autoriser la gérance à augmenter le capital de 23.000.000 euros, primes d'émission comprises dans le cadre de la variabilité du capital social.

Le texte de sa résolution est ci-après exactement reproduit :

Première résolution — L'Assemblée générale extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de gérance :

- autorise la gérance à solliciter un visa AMF et / ou à établir un Document d'information synthétique, en fonction du montant de l'émission projetée, en vue d'augmenter le capital social dans le cadre de sa variabilité pour une levée de fonds d'un montant maximum de 23 millions d'euros prime d'émission incluse au moyen d'une Offre au Public de Titres Financiers.

- donne tous pouvoirs à la gérance à l'effet de réaliser, pour autant qu'elle le jugera convenable, en une ou plusieurs fois, l'augmentation de capital faisant l'objet de la présente autorisation de recours à une OPTF, d'en arrêter les modalités et conditions et de fixer les dates d'ouverture et de clôture de l'émission.

Cette résolution est adoptée à 99,2% avec 596 299 voix POUR, 659 voix CONTRE (0,1%), et 3 857 Abstentions (0,6 %)

L'associé gérant commandité a approuvé les décisions de l'Assemblée générale extraordinaire des commanditaires par décisions en date du 24 mai 2024.

4.1.6.3. Décisions du gérant

La gérance, la Sarl Terre de Liens-Gestion, en vertu des pouvoirs qui lui sont conférés par les statuts qui l'habilitent à recevoir de nouvelles souscriptions dans la limite du capital autorisé de 500 millions d'euros, a décidé, en date du 24 mai 2024, de faire une offre au public des actions de la Société selon les modalités fixées au présent Prospectus. (cf. [Annexe F1](#)).

En vertu de la décision prise par l'assemblée générale extraordinaire en date du 24 mai 2024, approuvée par l'associé gérant commandité en date du 24 mai 2024, la gérance a été autorisée à augmenter le capital de la Société par offre au public jusqu'à concurrence d'une somme de 23 millions d'euros, prime d'émission incluse, dans le cadre de la variabilité du capital,

Elle a donc pris les décisions suivantes ci-après exactement reproduites :

« Conformément aux résolutions de l'assemblée générale extraordinaire ci-dessus référencée, la gérance décide la mise en œuvre de l'augmentation de capital autorisée, sous réserve de l'obtention du visa de l'Autorité des Marchés Financiers, dans les conditions suivantes :

- Le montant de l'augmentation de capital s'élève à la somme de maximum 22 999 935 euros par émission de 219 047 actions de 105 euros (prime d'émission comprise) à souscrire en numéraire par versement d'espèces ou par compensation avec une créance liquide et exigible.

- Prix d'émission : 105 euros par action de 100 euros assortie d'une prime de 5 euros à libérer en totalité à la souscription.

- Période de souscription : à compter de la publication du prospectus sur le site de la Société et pour une durée expirant le 31/03/2025.»

Date prévue d'émission des actions nouvelles

Les actions nouvelles seront émises au fur et à mesure des souscriptions et à compter de la date de la mise en ligne du Prospectus sur le site internet de la Foncière Terre de liens jusqu'au 31/03/2025.

4.1.7. Restriction à la libre négociabilité des actions nouvelles

En vertu de l'article 13 des statuts, la propriété des actions résulte de leur inscription en compte individuel au nom du ou des titulaires sur les registres tenus à cet effet au siège social.

La cession des actions s'opère, à l'égard des tiers et de la Société, par ordre de mouvement de compte à compte signé du cédant ou de son mandataire. Le mouvement est mentionné dans les registres.

La transmission des actions, à titre gratuit, ou suite à un décès, s'opère également au moyen d'un ordre de mouvement de compte à compte mentionné sur le registre des mouvements de titres sur justification de la mutation dans les conditions légales.

Les mouvements de titres non libérés des versements exigibles ne sont pas autorisés.

Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession, soit à un conjoint, à un ascendant ou à un descendant ou en cas de cession directe ou indirecte par la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) au profit de ses affiliés dans la mesure où le cessionnaire envisagé adhère aux objectifs de la Charte Terre de Liens, la cession d'actions à un tiers à quelque titre que ce soit est soumise à l'agrément préalable de la gérance.

La cession des actions nécessaires à un membre du conseil de surveillance, conformément à l'article 13.3 alinéa 2 des statuts pour l'exercice de son mandat est dispensée d'agrément.

A cet effet, le cédant doit notifier à la Société une demande d'agrément indiquant l'identité du cessionnaire, le nombre d'actions dont la cession est envisagée et le prix offert ainsi qu'une attestation sur l'honneur du cessionnaire envisagé confirmant que celui-ci, ainsi que tout bénéficiaire économique et/ou actionnaire ultime dudit cessionnaire respecte la réglementation française relative à la prévention du blanchiment de capitaux et du financement des activités terroristes. L'agrément résulte soit d'une notification émanant de la gérance, soit du défaut de réponse dans le délai de trois mois à compter de la demande.

En cas de refus d'agrément du cessionnaire proposé et à moins que le cédant décide de renoncer à la cession envisagée, le gérant est tenu, dans le délai de trois mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les actions soit par un associé commanditaire soit par un tiers, soit par la Société en vue d'une réduction de capital, mais en ce cas, avec le consentement du cédant.

Cette acquisition a lieu moyennant un prix, qui à défaut d'accord entre les parties, est déterminé par voie d'expertise dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code civil et sous réserve du respect des clauses statutaires. Les frais et honoraires sont supportés, moitié par le cédant, moitié par le ou les cessionnaires, la répartition entre ceux-ci s'opérant au prorata des actions acquises.

Si à l'expiration du délai de trois mois ci-dessus prévu, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné. Toutefois, ce délai peut être prolongé par décision de justice à la demande de la Société.

Les dispositions qui précèdent sont applicables à toutes les cessions à un tiers (en dehors des cas de cessions libres par la CDC), même aux adjudications publiques en vertu d'une ordonnance de justice ou autrement.

En cas d'augmentation de capital par émission d'actions de numéraire, la cession des droits de souscription est libre ou est soumise à autorisation de la gérance dans les conditions prévues au présent article.

4.1.8. Régime fiscal des actions émises

L'attention de l'investisseur est attirée sur le fait que le droit fiscal de l'État membre de l'investisseur et celui du pays où l'émetteur a été constitué sont susceptibles d'avoir une incidence sur les revenus tirés des valeurs mobilières offertes.

La présente section constitue une synthèse du régime fiscal applicable.

Les règles dont il est fait mention ci-après sont susceptibles d'être affectées par d'éventuelles modifications législatives ou réglementaires (assorties, le cas échéant, d'un effet rétroactif) ou par un changement de leur interprétation par l'administration fiscale française.

De manière générale, ces informations n'ont pas vocation à constituer une analyse complète de l'ensemble des effets fiscaux susceptibles de s'appliquer aux actionnaires de la Société. Ceux-ci doivent s'assurer auprès de leur conseiller fiscal habituel de la fiscalité s'appliquant à leur cas particulier à raison de l'acquisition, la détention ou la cession des actions de la Société.

Les non-résidents fiscaux français doivent également se conformer à la législation fiscale en vigueur dans leur Etat de résidence, en prenant en compte, le cas échéant, les dispositions de la convention fiscale internationale signée entre la France et cet Etat.

4.1.8.1. Actionnaires dont la résidence fiscale est située en France

En l'état actuel de la législation française et de la réglementation en vigueur, le régime fiscal décrit ci-après est applicable aux personnes physiques ou morales qui détiendront des actions de la Société.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que les informations contenues dans le présent Prospectus ne constituent qu'un simple résumé du régime fiscal général applicable et que leur situation particulière doit être étudiée avec leur conseil fiscal habituel.

En outre, le régime fiscal décrit ci-après correspond à celui en vigueur à ce jour : ce régime pourrait être modifié par de prochaines évolutions législatives ou réglementaires que les investisseurs devront suivre avec leur conseil fiscal habituel.

Ces informations n'ont pas vocation à constituer une analyse complète de la fiscalité susceptible de s'appliquer aux actionnaires ayant leur résidence fiscale ou leur siège social en France. Ceux-ci doivent s'assurer, auprès de leur conseiller fiscal habituel, de la fiscalité s'appliquant à leur cas particulier.

4.1.8.1.1. Personnes physiques détenant les actions dans leur patrimoine privé et ne réalisant pas d'opérations de bourse dans des conditions analogues à celles qui caractérisent une activité exercée par une personne se livrant à titre professionnel à de telles opérations

❖ **Impôt sur le revenu**

1. Régime général de l'impôt sur le revenu

Le régime ci-après s'applique aux personnes physiques ne réalisant pas d'opérations de bourse dans des conditions analogues à celles qui caractérisent une activité exercée par une personne se livrant, à titre professionnel, à de telles opérations. Les personnes physiques qui réaliseraient de telles opérations de bourse sont invitées à se rapprocher de leur conseil fiscal pour connaître le régime qui leur est applicable.

a) Dividendes

Il est précisé que les remboursements d'actions par la Société aux associés qui se retirent ne sont pas soumis au régime des dividendes mais à celui des plus-values.

-Traitement des dividendes en matière d'impôt sur le revenu

Les dividendes sont soumis, au titre de l'année de leur perception, à l'impôt sur le revenu au taux forfaitaire (prélèvement forfaitaire unique ou « PFU ») de 12,8% sur leur montant brut (sans abattement) ou, sur option formulée dans le cadre de la déclaration de revenus, au barème progressif de l'impôt sur le revenu après application d'un abattement de 40%. L'option pour le barème progressif est expresse, irrévocable et globale, elle s'applique ainsi à l'ensemble des revenus ou gains perçus par tous les membres du foyer fiscal, soumis en principe à une imposition au prélèvement forfaitaire unique.

Le contribuable peut cependant demander à être dispensé de ce prélèvement en produisant à l'établissement payeur des revenus (c'est-à-dire, la Société), une attestation sur l'honneur mentionnant que le revenu fiscal de référence du foyer fiscal auquel il appartient, déterminé au titre de l'avant-dernière année précédant celle du paiement des revenus est inférieur à un seuil fixé par la loi, soit au 1^{er} janvier 2021, à :

- 50 000 euros pour un célibataire, veuf ou divorcé,
- 75 000 euros pour un couple marié ou lié par un PACS, soumis à une imposition commune.

Cette attestation doit être produite chaque année, au plus tard, le 30 novembre de l'année qui précède celle du paiement des revenus.

Les dividendes supportent un prélèvement forfaitaire obligatoire, non libératoire de l'impôt sur le revenu, opéré à la source par l'établissement payeur au taux de 12,8% de leur montant brut. Ce prélèvement fait office d'acompte d'impôt sur le revenu et s'impute sur l'impôt calculé, soit au taux forfaitaire, soit au barème progressif. L'excédent éventuel est restitué au contribuable.

Les dividendes supportent également les prélèvements sociaux, au taux global de 17,2% applicable sur le montant brut distribué. Le prélèvement est opéré à la source par l'établissement payeur. Au regard de l'impôt sur le revenu, la CSG est déductible à hauteur de 6,8%, uniquement lorsque le contribuable opte pour l'imposition des revenus au barème progressif.

Historiquement, la Société ne procède pas à des distributions de dividende.

b) Plus-values (article 150-0 A du Code général des impôts)

Compte tenu du fait que la Société est soumise à l'impôt sur les sociétés, les plus-values de cession ou de revente d'actions sont soumises à une imposition à un taux forfaitaire de 12,8% (PFU), ou sur option globale, au barème progressif de l'impôt sur le revenu avec application des abattements pour durée de détention (de 50% ou 65%) lorsque les titres sont détenus depuis au moins deux ans et ont été acquis avant le 1^{er} janvier 2018.

Les plus-values sont imposées sur leur montant net et sont ainsi réduites, le cas échéant, des moins-values constatées au cours de la même année ou des dix années antérieures.

Les plus-values sont également soumises aux prélèvements sociaux au taux global de 17,2%. Au regard de l'impôt sur le revenu, la CSG est déductible à hauteur de 6,8%, uniquement lorsque le contribuable opte pour l'imposition des revenus au barème progressif.

En matière d'impôt sur le revenu et de prélèvements sociaux, les moins-values de cession s'imputent sur les plus-values de même nature réalisées au cours de la même année ou des 10 années suivantes, quel que soit le montant des cessions de valeurs mobilières réalisées par les membres du foyer fiscal l'année où la moins-value a été constatée. Le contribuable ne peut pas différer l'imputation des moins-values lorsque celle-ci est possible.

c) Réduction d'impôt – Souscription au capital des PME et des Foncières solidaires

Un seul type d'avantage fiscal est susceptible d'être accordé aux souscripteurs : une réduction d'impôt sur le revenu.

Jusqu'au 9 août 2020, les souscripteurs pouvaient prétendre à une réduction d'impôt sur le revenu au titre du régime Madelin – IR-PME-ESUS dont les conditions sont édictées par l'article 199 terdecies-0 AA du Code général des impôts dans la mesure où la Société bénéficie de l'agrément Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale (ESUS).

Or, en application du décret n°2020-1014 pris consécutivement à la notification de conformité au droit de l'Union Européenne du dispositif IR-PME par une décision de la Commission Européenne du 26 juin 2020, ce régime IR-PME-ESUS a été limité aux entreprises de moins de 10 ans labélisées ESUS, et ce à compter du 10 août 2020.

A compter de cette date, la Société bien que labellisée ESUS, ne remplit plus cette condition d'âge. En conséquence, les souscriptions au capital de la Société ne bénéficient plus de l'avantage fiscal IR-PME-ESUS.

La loi de finances pour 2020 a cependant instauré un dispositif de réduction d'impôt sur le revenu spécifique aux PME applicable à compter du 1er janvier 2020 et codifié au nouvel article 199 terdecies-0 AB du Code général des impôts (réduction « IR-SIEG »).

La Société peut prétendre à ce dispositif de réduction d'impôt sur le revenu depuis la parution du décret n°2020-1186 du 29 septembre 2020 pris pour l'application de cet article et la conclusion entre la Société et le Ministère de l'Agriculture et de l'Alimentation d'une convention pluriannuelle de mandatement dans le cadre de la fourniture, par la Société, d'un service d'intérêt économique général (SIEG) visant à favoriser l'installation, le maintien et la consolidation d'exploitations agricoles (« Convention SIEG »).

La Convention SIEG a été conclue en date des 17 et 18 novembre 2020 avec effet rétroactif au 1er janvier 2020 pour une durée de 10 ans, soit jusqu'au 31 décembre 2029.

En application de l'article 3.2 de la Convention SIEG, cette dernière stipulait toutefois qu'elle serait caduque le 31/12/2022 en l'absence de conclusion, au plus tard à cette date, d'un avenant prévoyant les modalités pratiques de restitution au profit de la puissance publique d'une éventuelle surcompensation qui serait constatée par l'administration dans les conditions évoquées ci-après (dépassement du plafond).

L'avenant à ladite Convention SIEG a été signé en date du 20 mai 2022 par la Société et la Directrice Générale de la performance économique et environnementale des entreprises, Madame Valérie Metrich-Hecquet, permettant ainsi de confirmer la durée de validité de la Convention SIEG pendant 10 ans à compter de son entrée en vigueur, le 1er janvier 2020 et jusqu'au 31 décembre 2029.

La confirmation de la durée ferme de la Convention SIEG pour une durée de 10 ans expirant le 31 décembre 2029 permet de confirmer l'éligibilité des souscriptions au capital de la Société à l'avantage fiscal IR-SIEG.

En outre, l'agrément ESUS est une condition d'application du régime de réduction d'impôt IR-SIEG. Par arrêté préfectoral n°26-2022-06-09-00001, en date du 9 juin 2022, la Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des Solidarités de la Drôme a décidé de renouveler l'agrément ESUS accordé à la Société pour une durée de cinq ans à compter du 1er septembre 2022 soit jusqu'au 31 août 2027.

La Convention SIEG décrit la mission de service public confiée à la Société, à savoir l'installation, le maintien et la consolidation d'exploitations agricoles et précise les modalités de calcul du plafond de souscriptions éligibles au nouveau régime IR-SIEG.

En effet, le cumul des avantages fiscaux accordés aux souscripteurs (appelé la « compensation ») au cours d'une année civile N ne peut excéder un plafond égal au plus petit des montants suivants :

- (iii) 15 millions d'euros s'agissant des foncières agricoles telle que Foncière Terre de Liens,
- (iv) le plafond calculé annuellement par la Société en application de l'article 199 terdecies-0 AB II 2. 1° du Code Général des Impôts à partir notamment de ses données historiques (N-2) et sur la base de formules de calcul reprises dans les modèles de « formulaires déclaratifs » conçus par et mis en ligne sur le site internet de la Direction Générale du Trésor en application du décret n°2020-1186.

Ces formulaires permettent à chaque entité d'évaluer, à partir de données qu'elle renseigne, l'avantage économique qu'elle a consenti en N-2 aux publics éligibles et qui correspond schématiquement au différentiel de résultat économique sur certaines activités entre le résultat qui aurait été réalisé en appliquant des conditions de marché prévalant sur le « *marché de référence* » défini par le décret n°2020-1186, et le résultat que la Société a effectivement réalisé en appliquant des conditions solidaires auprès de son public cible considéré, au regard du décret précité, comme en situation de fragilité. S'agissant de la

Foncière Terre de Liens, cet avantage économique est défini comme la Valeur Economique de l'Ecart de Loyer de Terrains ou VEELT au sens de l'article 7 du décret n°2020-1186.

Si le cumul des avantages fiscaux octroyés au titre d'une année civile (la « compensation ») est supérieur à l'évaluation des avantages consentis aux publics éligibles calculée suivant les règles précitées, une « surcompensation » peut être caractérisée, à laquelle la Société doit remédier dans les conditions définies par l'avenant à la Convention SIEG conclu le 20 mai 2022, comme indiqué précédemment.

Les entreprises solidaires déclarent chaque année via le « formulaire déclaratif » précité adressé aux autorités compétentes le montant de la compensation à laquelle elles estiment avoir droit en fonction des règles susmentionnées, étant toutefois précisé que ces autorités ne contrôlent pas chaque année l'exactitude et la cohérence des données renseignées, celles-ci pouvant néanmoins faire l'objet de contrôles a posteriori de natures diverses (fiscaux par exemple) diligentés par les pouvoirs publics.

Par exception, s'il était constaté que le montant collecté sur une année (N), ayant donné lieu à l'avantage fiscal, était supérieur au plafond applicable cette même année, le différentiel constaté viendrait en déduction du plafond applicable au titre du prochain exercice (N+1).

Pour 2024, le plafond annuel calculé par la Société sur les données de l'année 2022 conformément aux principes précités, est supérieur à 15 M€ de sorte que ce plafond sera celui retenu.

Cependant, la Société a constaté que les souscriptions reçues en 2023 ayant donné lieu à l'avantage fiscal se sont élevées à 13,1 M€ (dont 4,4 M€ dans le cadre de l'offre au public objet de prospectus visé sous le numéro 22-213 et 8,7 M€ dans le cadre de l'offre au public objet de prospectus visé sous le numéro 23-221), la Société ayant un plafond à 15 M€ pour 2023.

En conséquence le plafond restant au titre de l'année 2024 ressort à 15 M€.

Après prise en compte des souscriptions ayant donné lieu à avantage fiscal pour un montant de 2 M€, reçues sur le 1er trimestre 2024 dans le cadre de l'offre au public objet de prospectus visé sous le numéro 23-221, le plafond restant pour le reste de l'année 2024 s'élève à 13 M€.

Pour 2025, le plafond calculé par la Société est également supérieur à 15 M€ de sorte que ce plafond sera celui retenu, sous réserve d'une correction de plafond en fonction du montant total des souscriptions qui seront reçues en 2024 et qui donneront lieu à l'avantage fiscal.

Suite à l'atteinte du plafond annuel des reçus fiscaux le 10 décembre en 2021 et le 11 octobre en 2022, la gérance de la Foncière a décidé de **plafonner l'émission de reçus fiscaux à 100 actions par souscription du 15 juin 2023 au 31 mars 2024 et à 200 actions par souscription à compter de la période de souscription de la précédente offre au public**, avec l'objectif de faire bénéficier des reçus fiscaux à un plus grand nombre.

Afin de se conformer à ce plafond, la Société enregistrera annuellement les souscriptions dans l'ordre de leur date de réception jusqu'à l'atteinte dudit plafond. **Au-delà, les souscripteurs en seront informés et auront le choix entre (i) renoncer à leur souscription moyennant restitution de leurs fonds ou (ii) maintenir leur souscription sans avantage fiscal.**

Dans la limite du plafond annuel évoqué ci-avant, les souscriptions de 200 actions ou moins permettront aux investisseurs de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu (« IR ») égale à 25% (taux de réduction maintenu jusqu'au 31 décembre 2025 par l'article 49 de la loi n°2023-1322 du 29 décembre 2023 de finances pour 2024 qui sera ramené à 18% à compter du 1^{er} janvier 2026 conformément à l'article 199 terdecies-0 AB I.-1), des versements effectués dans la limite annuelle de 50.000 euros pour les contribuables célibataires, veufs ou divorcés (soit une économie fiscale maximum de 12.500 euros pour les investissements réalisés en 2024 ramenée à 9.000 euros pour les investissements réalisés à compter du 1^{er} janvier 2026) ou de 100.000 euros pour les contribuables mariés ou liés par un pacs soumis à une imposition commune (soit une économie fiscale maximum de 25.000 euros - pour les investissements réalisés en 2024 ramenée à 18.000 euros pour les investissements réalisés à compter du 1^{er} janvier 2026).

La fraction des investissements excédant cette limite est reportée sur les années suivantes (dans la limite de 4 années) pour ouvrir droit à la réduction d'IR (IR-SIEG) dans les mêmes conditions que celles de l'année de souscription (notamment de taux).

Ainsi, par exemple, un total de souscriptions avec reçu fiscal de 150.000 euros réalisées serait éligible à une réduction d'impôt à hauteur de 100.000 euros au titre de l'année 2024 et la quote-part excédant cette somme, soit 50.000 euros, ouvrirait droit à une réduction d'impôt applicable au titre de l'année 2025 (ou au titre des années suivantes, jusqu'en 2028).

Le taux de la réduction d'impôt sur le revenu, initialement fixé à 18%, avait été porté à 25% pour l'année 2020, conformément à l'article 157 IV de la Loi de Finances pour 2020 et a été maintenu à 25% pour l'année 2021 conformément à l'article 111 de la Loi de Finances pour 2021 ainsi que pour l'année 2022 conformément à l'article 19 de la Loi de Finances Rectificative pour 2021 (LOI n° 2021-953 du 19 juillet 2021 publiée au JO du

20 juillet 2021). Le taux de la réduction d'impôt sur le revenu a également été maintenu à 25% pour l'année 2023 conformément à l'article 17 II de la Loi n° 2022-1726 du 30 décembre 2022 de Finances pour 2023 ainsi que pour les années 2024 et 2025 conformément à l'article 49 de la Loi n°2023-1322 du 29 décembre 2023 de finances pour 2024.

La fraction des versements qui excède le plafond annuel de versements ouvre droit à la réduction d'impôt sur le revenu dans les mêmes conditions que celles applicables l'année de la souscription au titre des quatre années suivantes.

Ainsi, sur le même exemple, un total de souscriptions avec reçu fiscal de 150.000 € réalisées en 2024 par un couple serait éligible à une réduction d'impôt à hauteur de 100.000 euros au titre de l'année 2024 au taux de 25% et la quote-part excédant cette somme, soit 50.000 euros, ouvrirait droit à une réduction d'impôt applicable au titre de l'année 2025 également au taux de 25% (ou au titre des années suivantes, jusqu'en 2028).

Cette réduction d'IR sera par ailleurs prise en compte dans le plafonnement global des avantages fiscaux ("niches fiscales"), c'est-à-dire dans la limite de 10.000 € de réduction d'impôt par an et par foyer. En cas de dépassement de cette limite, l'avantage fiscal sera reporté sur l'IR sur les quatre années suivantes, dans les mêmes limites annuelles.

Ainsi, toujours sur le même exemple, un total de souscriptions avec reçu fiscal de 150.000 € réalisées en 2024 donne droit à une réduction à hauteur de 100.000 euros au titre de l'année 2024 au taux de 25%, soit une réduction d'impôt de 25.000 €. Cette réduction d'impôt s'imputera à hauteur de 10.000 € au titre de l'impôt 2024 sur les revenus de 2024, 10.000 € au titre de l'impôt 2026 sur les revenus de 2025 et 5.000 € au titre de l'impôt 2027 sur les revenus de 2026.

Cependant, dès lors qu'il s'agit d'une réduction d'impôt, **cet avantage fiscal ne peut en aucun cas excéder le montant de l'impôt dû, avant réduction d'impôt, au titre de l'année de souscription.**

Ainsi, sur le même exemple, un total de souscriptions avec reçu fiscal de 150.000 € réalisées en 2024 par un couple donne droit à une réduction d'impôt de 25.000 € au titre de cette année (après application du plafond annuel de souscription), si, et seulement si, l'impôt dû par le foyer est supérieur à cette somme. Dans le cas contraire (impôt dû en 2025, avant réduction d'impôt, au titre des revenus 2024 inférieur à 25.000 €), la fraction de la réduction d'impôt excédant l'impôt dû en 2025 ne sera pas reportable sur les années suivantes et est définitivement perdue.

En application de l'article 38 de la Loi de Finances pour 2022 (LOI n° 2021-1900 du 30 décembre 2021 de finances pour 2022 publiée au JO du 31 décembre 2021), lors de la cession des titres par le souscripteur, le prix d'acquisition des titres des sociétés foncières solidaires à retenir pour le calcul de la plus-value réalisée sera, le cas échéant, réduit du montant de la réduction d'impôt effectivement obtenue, afin d'éviter un cumul d'avantages.

A défaut de précision de la loi de finances pour 2022, la suppression de la prise en compte de la réduction d'impôt dans le prix de revient s'applique à compter de l'imposition des revenus de 2021. Néanmoins, dans la mesure où le dispositif IR-SIEG est en vigueur depuis le 1er janvier 2020 et où le bénéfice de la réduction d'impôt est conditionné à la conservation des actions jusqu'au 31 décembre de la 5ème année suivant celle de la souscription en cas de cession d'actions, cette mesure pourra être appliquée en pratique aux cessions d'actions intervenant à compter du 1er janvier 2026.

Exemple : pour une souscription d'un montant de 10.000 € réalisée en 2024, la réduction d'IR serait de 2.500 € (taux de 25% et nombre d'actions souscrites inférieur à 100). Le prix de revient pris en compte pour le calcul de la plus-value serait de 7.500 € (prix de souscription – avantage fiscal). En conséquence, en cas de cession ultérieure des titres (au-delà de la période de conservation fiscale des titres, soit à compter du 1er janvier 2030) pour 12.000 €, la plus-value imposable serait alors de 2.000 € (12.000 € - 10.000 €). L'avantage fiscal de 2 500 € n'est donc plus pris en compte dans le cadre de la plus-value et n'est donc plus imposé à ce titre.

Le bénéfice du dispositif IR-SIEG n'est pas cumulable avec certaines déductions ou réductions d'impôt sur le revenu : absence de possibilité de déduire les intérêts d'emprunt prévue au titre de cette souscription lorsque le contribuable exerce son activité dans la société, impossibilité de bénéficier pour le même versement des réductions d'impôt prévues au titre des investissements outre-mer.

Par ailleurs, les valeurs mobilières ne pourront figurer ni dans un plan d'épargne retraite, ni dans un plan d'épargne salariale, ni dans un PEA, ni dans un compte PME innovation. Elles ne pourront pas non plus figurer dans un plan d'épargne « avenir climat » prévu à l'article L. 221-34-2 du code monétaire et financier et qui entrera en vigueur à une date fixée par décret, et au plus tard le 1er juillet 2024.

L'avantage fiscal (réduction IR-SIEG) sera, en outre, soumis à la condition que les souscripteurs indiquent à l'émetteur (au travers du bulletin de souscription) le montant de la souscription pour laquelle ils souhaitent bénéficier d'une réduction d'IR.

Cet avantage fiscal sera également subordonné à la **conservation des actions souscrites jusqu'au 31 décembre de la 5ème année suivant celle de la souscription** (en cas de cession d'actions) **et jusqu'au 31 décembre de la 7ème année suivant celle de la souscription en cas de remboursement d'apports** (cas de rachat d'actions par la Société). Afin de bénéficier de la réduction d'impôt, le souscripteur devra être en mesure de produire à l'Administration fiscale, sur sa demande, les documents lui permettant d'attester de la réalité de sa souscription. Dès lors, le souscripteur devra conserver l'état individuel qui lui sera transmis par la Foncière. La réduction d'impôt s'appliquera en une seule fois l'année qui suit le versement.

➤ Impact du prélèvement à la source

Avec la mise en place du prélèvement à la source depuis le 1er janvier 2019, les réductions d'impôt sont bien entendu prises en compte dans le calcul de l'impôt sur le revenu, mais elles seront versées avec une année de décalage. Ainsi les réductions d'impôts correspondant à des versements opérés en 2024, et notamment les souscriptions donnant droit à la réduction IR-SIEG, seront remboursées en 2025 lors de la réception de l'avis d'impôt sur les revenus de 2024.

➤ Mise en garde spécifique

Dans une réponse ministérielle en date du 17 juillet 2008 (Sénat 17 juillet 2008, p.1459), l'administration fiscale est venue tempérer le bénéfice des avantages fiscaux Madelin, Dutreil et TEPA en se réservant la possibilité de recourir à la notion de fraude à la loi pour qualifier l'attitude d'un souscripteur au capital d'une PME dont l'investissement ne serait, dans les faits, soumis à aucun risque en capital.

La portée de cette réponse ministérielle devrait être transposable au nouvel avantage fiscal IR-SIEG.

Dans une telle hypothèse, le souscripteur qui se comporte comme un simple prêteur de deniers s'expose à la remise en cause pour fraude à la loi du bénéfice de l'avantage fiscal résultant de son investissement.

L'Administration fiscale met ainsi l'accent sur l'objectif du législateur d'encourager le financement durable des PME par la contribution à l'augmentation de leurs fonds propres, tout en évitant la prolifération d'une catégorie de souscripteurs dont l'investissement serait dénué de toute prise de risque capitalistique. C'est pourquoi l'attention des souscripteurs est attirée sur le risque de remise en cause des avantages fiscaux susvisés pour le cas où leur souscription à la présente augmentation de capital ne serait exercée que dans un but exclusivement fiscal, notamment en cas de revente systématique des titres souscrits à l'expiration du délai de conservation susvisé.

D'une manière générale, des évolutions légales et réglementaires peuvent intervenir et sont susceptibles d'affecter défavorablement la Société ou ses actionnaires et souscripteurs.

2. Régime spécial des PEA (exclusif des régimes de réduction d'impôt pour souscriptions au capital de PME ou de foncières solidaires, à savoir IR-PME-ESUS et IR-SIEG décrits ci-dessus)

Les actions de la Société peuvent être souscrites dans le cadre d'un PEA. Il existe deux types de plans :

- Le PEA « classique » dont le plafond des versements est fixé à 150.000 euros (300.000 euros pour un couple) ;
- Le PEA « PME-ETI » dont le plafond des versements est fixé à 225.000 euros (450.000 euros pour un couple).

Dans les deux cas, la souscription dans le cadre d'un PEA ne permet pas de bénéficier des réductions d'impôt sur le revenu (IR-PME-ESUS et IR-SIEG).

Pendant la durée du plan, les produits des actions (dividendes et plus-values) sont en principe exonérés d'impôt sur le revenu, s'ils sont maintenus dans le PEA.

Lors de la clôture du PEA ou à l'occasion d'un retrait partiel, après 5 ans, le gain est, en principe, exonéré d'impôt sur le revenu, mais reste soumis aux prélèvements sociaux au taux de 17,2%.

En cas de clôture ou de retrait du PEA avant 5 ans, le gain est soumis au prélèvement forfaitaire unique (PFU) au taux de 12,8%, sauf option globale pour le barème progressif. Le gain est soumis aux prélèvements sociaux au taux de 17,2%.

Plan d'épargne en actions dit PEA « classique »

Les actions ordinaires de la Société constituent des actifs éligibles au PEA pour les actionnaires personnes physiques dont la résidence fiscale est située en France.

Le plafond des versements dans un PEA est de 150.000 euros (étant rappelé que pour un couple marié ou pacsé, chaque personne composant le couple peut souscrire un PEA).

Sous certaines conditions tenant, notamment, à l'absence de retrait ou de rachat portant sur les titres inscrits en PEA avant la cinquième année de son fonctionnement, le PEA ouvre droit :

- pendant la durée du PEA, à une exonération d'impôt sur le revenu et de prélèvements sociaux à raison des dividendes, et des plus-values nettes de cession, générés par les placements effectués dans le cadre du PEA, à condition notamment que ces dividendes et plus-values soient maintenus dans le PEA, et
- au moment de la clôture du PEA ou lors d'un retrait partiel (s'ils interviennent plus de cinq ans après la date d'ouverture du PEA), à une exonération d'impôt sur le revenu à raison des dividendes et des plus-values nettes de cession depuis l'ouverture du plan. Cependant, ces dividendes et ces plus-values restent soumis aux prélèvements sociaux au taux global de 17,2% (cf. supra).

Les produits des placements effectués en actions non cotées ne bénéficient toutefois de l'exonération d'impôt sur le revenu que dans la limite de 10% du montant de ces placements. Seuls sont concernés par ce plafonnement les produits proprement dits, à l'exclusion des plus-values de cessions de titres non cotés.

Depuis le 1er janvier 2019, le gain net réalisé depuis l'ouverture du plan est soumis en cas de retrait ou rachat sur PEA avant l'expiration de la cinquième année du plan à une imposition à taux forfaitaire (PFU) de 12,8% ou sur option annuelle au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

Les moins-values réalisées sur des actions détenues dans le cadre du PEA ne sont en principe imputables que sur des plus-values réalisées dans le même cadre (des règles spécifiques s'appliquent toutefois à certains cas de clôture du PEA). Les investisseurs sont invités à se rapprocher de leur conseil fiscal sur cette question.

Plan d'épargne en actions dit PEA « PME-ETI »

La loi de finances pour 2014 a créé une nouvelle catégorie de PEA dit « PME-ETI », qui bénéficie des mêmes avantages fiscaux que le PEA. Les titres éligibles doivent notamment avoir été émis par une entreprise qui, d'une part, occupe moins de 5.000 personnes et qui, d'autre part, a un chiffre d'affaires annuel n'excédant pas 1,5 milliard d'euros ou un total de bilan n'excédant pas 2 milliards d'euros. Un décret d'application (n°2014-283) précisant ces conditions a été publié le 5 mars 2014.

Le plafond des versements est fixé à 225.000 euros (étant rappelé que pour un couple marié ou pacsé, chaque personne composant le couple peut souscrire un PEA « PME-ETI »). Le PEA « PME-ETI » est cumulable avec un PEA de droit commun. Toutefois, la somme des versements effectués sur les deux plans PEA de droit commun et PEA « PME ETI » ne peut excéder 225.000 euros (450.000 euros pour un couple).

Les actions de la Société sont éligibles au PEA dit « PME-ETI ».

❖ **Impôt sur la Fortune Immobilière**

Les parts et actions de la Société souscrites par les personnes physiques dans le cadre de leur patrimoine privé sont exclues de l'assiette de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) conformément au Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts paru le 8 juin 2018 (BOI-PAT-IFI-20-20-20-20 n°250).

Depuis la suppression l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF), il n'existe plus d'avantage fiscal lié à la souscription au capital de PME (ancien régime « TEPA »). La souscription des actions de la Société ne bénéficie donc plus d'avantage fiscal lié à l'ISF ou l'IFI.

❖ **Droits de succession et de donation**

Les actions de la Société qui viendraient à être transmises par voie de succession ou de donation donneront lieu à application de droits de succession ou de donation.

❖ **Droits d'enregistrement**

En cas de cession d'actions entre actionnaires ou au profit de tiers, il est perçu un droit proportionnel de 5% du prix convenu, compte tenu de la prépondérance d'actifs immobiliers dans les comptes de la Société au 31 décembre 2021 qui représentent, en valeur réelle, plus de 50% des actifs (les immobilisations corporelles représentant 57% du bilan).

En cas de rachat par la Société d'actions, sans acte distinct de leur annulation et de la réduction de capital corrélative, aucun droit n'est dû par la Société lors de la constatation faite par l'assemblée générale des rachats d'actions réalisés au cours de l'exercice précédent.

4.1.8.1.2. Personnes morales passibles de l'impôt sur les sociétés

a) Dividendes

Les dividendes perçus par des sociétés détenant moins de 5% du capital de la société sont assujettis à l'impôt sur les sociétés (IS) au taux de 15% ou 25% en fonction du montant du bénéfice imposable et du chiffre d'affaires de la société qui perçoit les dividendes.

Les sociétés détenant au moins 5% du capital de la Société peuvent bénéficier du régime des sociétés mères (exonération des dividendes sous réserve de la taxation à l'IS au taux de 15% ou 25% d'une quote-part de frais et charges, fixée forfaitairement à 5% de la distribution). Cette exonération ne revêt un caractère définitif que lorsque les titres sont conservés pendant un délai d'au moins deux ans.

b) Plus-values

La SCA Foncière Terre de Liens est une société à prépondérance immobilière compte tenu de la composition de ses actifs.

Les plus-values provenant de la cession des titres de la Société concourent à la formation du résultat imposable au taux de droit commun de l'impôt sur les sociétés quelle que soit la durée et la quote-part de détention des titres de la société, sachant que le taux de droit commun est actuellement égal à 25%, ainsi que, le cas échéant, de la contribution sociale de 3,3% (article 235 ter ZC du Code général des impôts) assise sur l'impôt sur les sociétés après application d'un abattement qui ne peut excéder 763.000 euros par période de douze mois.

Cependant, en application de l'article 219 I-b du Code général des impôts, les personnes morales dont le chiffre d'affaires hors taxes est inférieur à 10.000.000 euros et dont le capital social, entièrement libéré, est détenu de manière continue pendant la durée de l'exercice ou de la période d'imposition considérée, pour au moins 75% par des personnes physiques ou par une société satisfaisant elle-même à l'ensemble de ces conditions, bénéficient d'une réduction du taux de l'impôt sur les sociétés qui est fixé, dans la limite de 42.500 euros du bénéfice imposable par période de douze mois, à 15%.

Ces entreprises dont le chiffre d'affaires est inférieur à 7 630 000 euros sont, en outre, exonérées de la contribution sociale de 3,3% mentionnée ci-avant (article 235 ter ZC du Code général des impôts).

4.1.8.1.3. Autres actionnaires

Les actionnaires de la Société soumis à un régime d'imposition autre que ceux visés ci-avant, notamment les contribuables dont les opérations portant sur des valeurs mobilières dépassent la simple gestion de portefeuille ou qui ont inscrit leurs titres à l'actif de leur bilan commercial, devront s'informer du régime fiscal s'appliquant à leur cas particulier auprès de leur conseil fiscal habituel.

4.1.8.2. Actionnaires dont la résidence fiscale est située hors de France

a) Dividendes

❖ **Personnes physiques :**

Les dividendes font l'objet d'une retenue à la source de 12,8 %, portée à 75% pour les dividendes payés dans un Etat ou un territoire non coopératif. Toutefois, des conventions internationales peuvent limiter ou supprimer ces retenues à la source.

Pour rappel, la Foncière ne procède pas à des distributions de dividendes.

❖ **Personnes morales :**

Les dividendes font l'objet d'une retenue à la source de 25%, portée à 75% pour les dividendes payés dans un Etat ou un territoire non coopératif. Toutefois, des conventions internationales peuvent limiter ou supprimer ces prélèvements à la source. Pour rappel, la Foncière n'a pas vocation à distribuer des dividendes à ses actionnaires.

b) Plus-values

❖ Personnes physiques :

Les plus-values occasionnelles réalisées par les non-résidents fiscaux français sur des titres de sociétés à prépondérance immobilière non cotées sont imposables en France et supportent un prélèvement spécifique de 25% (réduit à 19% pour les personnes physiques résidentes, à la date de la cession d'un Etat de l'Espace Economique Européen -Union Européenne, Islande, Norvège et Liechtenstein). Si les titres sont détenus depuis plus de 5 ans, les plus-values bénéficient d'un abattement de 6 % par an au-delà de la 5ème et jusqu'à la 21ème année, et de 4% pour la 22ème année de détention.

La plus-value peut aussi être soumise à la surtaxe applicable aux plus-values excédant 50 000 euros.

Les prélèvements sociaux de 17,2% sont aussi applicables aux non-résidents. Toutefois, ceux-ci peuvent être exonérés de CSG et de CRDS s'ils justifient qu'ils relèvent d'un régime de sécurité sociale au sein de l'Espace Economique Européen et qu'ils ne sont pas à la charge d'un régime obligatoire de sécurité sociale français.

L'imposition en France des non-résidents dans les cas visés ci-dessus peut être limitée voire supprimée par la convention fiscale internationale conclue entre la France et l'Etat de résidence du cédant.

❖ Personnes morales :

Les plus-values sont imposables en France dans les mêmes conditions que pour les personnes physiques telles qu'exposées ci-dessus.

Toutefois, le taux du prélèvement spécifique est de 19 % pour les personnes morales établies dans l'Espace Economique Européen et de 25% pour les autres.

L'assiette de la plus-value répond à des règles particulières qui diffèrent selon que la personne morale est établie dans l'Espace Economique Européen ou ailleurs. Pour plus d'informations, les souscripteurs doivent se rapprocher de leur conseil fiscal habituel.

c) Impôt sur la fortune immobilière

Les personnes physiques n'ayant pas leur domicile fiscal en France au sens de l'article 4 B du Code général des impôts sont exonérées d'impôt sur la fortune immobilière en France à raison de la quote-part immobilière des actions de la Société qu'elles ont souscrites, en application de l'instruction fiscale BOI-PAT-IFI-20-20-20 n°250.

d) Droits de succession et de donation

Sous réserve des dispositions des conventions fiscales internationales, les actions de sociétés françaises transmises par voie de succession ou de donation sont susceptibles d'être soumises aux droits de succession ou de donation en France.

Les actionnaires étrangers recevant des actions de la Société par voie de succession ou de donation sont invités à se rapprocher de leur conseil fiscal habituel afin de déterminer si, au regard de leur situation particulière, ils sont soumis aux droits de succession ou de donation en France et s'ils pourraient obtenir une exonération de ces droits ou un crédit d'impôt en vertu d'une des conventions fiscales conclues avec la France.

4.1.8.3. Régime fiscal des frais de dossier

Des frais de dossiers sont facturés aux souscripteurs (3 euros TTC par action avec un plafond de 600 euros TTC par souscripteur). Aucun autre frais ne sera facturé aux souscripteurs.

Actionnaires personnes physiques

Les frais de dossier acquittés viennent en augmentation du prix de revient des actions pour le calcul du revenu ou de la plus-value ultérieure éventuelle.

Actionnaires personnes morales passibles de l'IS

Les frais de dossier peuvent être au choix du contribuable soit déduits en charges au titre de l'exercice de la souscription, soit immobilisés en complément du prix de souscription.

4.1.9. Identité de l'offreur des valeurs mobilières si différent de l'Emetteur

Non applicable.

4.1.10. Déclarations spécifiques

Existence d'une législation ou réglementation nationale en matière d'acquisitions applicable à l'émetteur et possibilité de mesures empêchant cette acquisition : non applicable.

Description sommaire des droits et obligations des actionnaires en cas d'offre publique d'achat obligatoire et/ou des règles relatives au retrait obligatoire ou au rachat obligatoire applicables aux valeurs mobilières : non applicable.

Offres publiques d'achat lancées par des tiers sur le capital de l'émetteur durant le dernier exercice et l'exercice en cours – prix ou conditions d'échange et résultat de ces offres : non applicable.

5. Modalités de l'offre

5.1. Modalités et conditions de l'offre de valeurs mobilières au public

5.1.1. Conditions de l'offre

Emission maximale de 219.047 actions d'une valeur nominale de 100 euros avec une prime d'émission de 5 euros par action, entièrement libérées aux fins de porter le capital social de la SCA Foncière de Terre de Liens à capital variable de 157 645 400 euros au 31/05/2024 à 179 550 100 euros, soit 31,91 % du capital maximum autorisé (depuis son rehaussement à hauteur de 500 millions d'euros par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 24 mai 2024).

En outre, il est également précisé que la prise en compte des souscriptions est conditionnée à l'agrément de la gérance conformément à l'article 4 des statuts.

5.1.2. Montant de l'émission

Le montant total de l'émission, avec prime d'émission, s'élève à 22 999 935 euros maximum. Il est en augmentation par rapport aux années passées pour permettre à la Société de poursuivre l'augmentation des investissements dans des biens ruraux agricoles et de faire face aux demandes de souscriptions et ne pas avoir à clôturer par anticipation la période de souscription.

En outre, à ce montant s'ajoutent, pour les souscriptions définitives, les frais de dossiers fixés à 3 euros TTC par action avec un plafond de 600 euros TTC par souscripteur. Aucun autre frais ne sera facturé aux souscripteurs.

La Société étant à capital variable, le montant souscrit pendant la période d'offre au public pourra être inférieur au montant de l'émission prévu.

5.1.3. Période de souscription et procédure de souscription

La souscription des actions nouvelles sera ouverte à compter de la publication du Prospectus visé par l'AMF sur le site internet de la Foncière Terre de Liens et pour une période expirant le 31/03/2025.

La souscription s'effectue moyennant signature d'un Bulletin de Souscription obtenu sur demande par courrier adressé à : SCA Foncière Terre de Liens, 25 quai André Reynier, 26 400 CREST et sur le site Internet www.terredeliens.org.

L'émission est ouverte dès que la publication d'un avis financier dans un journal de large diffusion et sur le site internet de la Foncière Terre de Liens est intervenue.

La communication de l'Émetteur est axée sur une information sur le site de Terre de Liens et auprès des membres de Terre de Liens, appuyée par des articles de presse dans la presse nationale ou locale et professionnelle. L'information est relayée par des partenaires et réseaux proches de l'Association Terre de Liens : la Nef, le réseau Biocoop, les AMAP, Bio consomm'acteurs et d'autres partenaires potentiels (NRJC, Jardin de Cocagne, FNAB, FNE, etc.). Enfin, des bénévoles formés par l'Association Terre de Liens font la promotion de la Foncière Terre de Liens à l'occasion de diverses manifestations : débats, expositions, tenues de stands, etc...

Calendrier indicatif de l'augmentation de capital :

17/06/2024	Visa de l'Autorité des Marchés Financiers
18/06/2024	Mise à disposition du Prospectus gratuitement au siège de la Foncière Terre de Liens (Émetteur) et publication en ligne sur le site de la Foncière Terre de Liens Ouverture de la période de souscription le lendemain du visa
24/06/2024	Publication d'un avis financier dans le journal Libération
31/03/2025	Clôture de la période de souscription
17/04/2025	Publication des résultats de l'offre sur le site internet de la Foncière Terre de Liens

5.1.4. Révocation de l'offre

L'offre est irrévocable.

5.1.5. Réduction de l'offre

Les souscriptions seront reçues dans l'ordre chronologique de leur réception. La Société étant à capital variable, les souscriptions reçues seront limitées au montant de l'émission, soit 21 904 700 euros maximum (hors prime d'émission), par clôture anticipée de la souscription à l'initiative de la gérance. La dernière souscription sera servie à concurrence du capital restant à souscrire.

En cas de sursouscription, la Société contacte les souscripteurs concernés et procède au remboursement du surplus versé (par virement ou renvoi des chèques envoyés).

5.1.6. Montants maximum et minimum de l'offre

Sauf agrément de la gérance, il n'y a pas de limitation au capital souscrit par un actionnaire, étant rappelé que le montant maximum de l'émission (hors prime d'émission), objet du présent Prospectus, est fixé à 21 904 700 euros.

Par ailleurs, conformément à la politique d'agrément de la Société, la gérance a décidé de n'autoriser la souscription que dans la limite où le montant cumulé de la participation d'un souscripteur, hors fonds d'épargne salariale ou Investisseur qualifié agréé par la gérance, ne dépasse pas 5% du capital social à la clôture du dernier exercice clos (10% pour un investisseur qualifié agréé conformément à la procédure de gestion des agréments mise en place par la gérance).

Conformément à la politique d'agrément de la Société, en cas de dépassement des règles quant au pourcentage de capital détenu par une personne, la décision est soumise à la consultation des associés de la commandité.

En cas de refus, ou si une souscription n'est pas agréée, elle est alors annulée et le souscripteur est remboursé.

5.1.7. Possibilité de retrait de la demande

Les ordres de souscription sont irrévocables sauf dans les cas requérant l'établissement d'un supplément tel que prévu à l'article 212-25 du Règlement Général de l'AMF et à l'article 23 du Règlement UE 2017/1129.

L'article 23 §2. du Règlement UE 2017/1129 dispose en effet que « *lorsque le prospectus se rapporte à une offre au public de valeurs mobilières, les investisseurs qui ont déjà accepté d'acheter des valeurs mobilières ou d'y souscrire avant que le supplément ne soit publié ont le droit de retirer leur acceptation pendant deux jours ouvrables après la publication du supplément, à condition que le fait nouveau significatif ou l'erreur ou inexactitude substantielle visé au paragraphe 1 soit survenu ou ait été constaté avant la clôture de l'offre ou la livraison des valeurs mobilières, si cet événement intervient plus tôt* ».

5.1.8. Versement des fonds et modalités de délivrance des actions

Les fonds versés à l'appui des souscriptions libérées seront soit virés ou prélevés en ligne (souscription en ligne via www.terredeliens.org), soit envoyés directement à la Foncière Terre de Liens, 25 quai André Reynier, 26 400 CREST.

La procédure de traitement des souscriptions est la suivante pour une durée estimée à 15 jours à compter de la réception des chèques (ou paiements par carte bancaire, virements, prélèvements) et bulletins :

- 1) **Réception** des chèques et des bulletins de souscription par la Foncière Terre de Liens,
- 2) **Saisies** diverses liées à la gestion du capital et au suivi des mouvements d'actions (nouvelles souscriptions, cessions, transferts, dons, remboursements, nantissements...),
- 3) **Vérification** du non-dépassement du capital autorisé et vérification de l'atteinte plafond fiscal restant pour 2024 (13 M€) tel qu'expliqué aux paragraphes 3.1 de la 1^{ère} Partie et 4.1.9.1.1. c) de la 2^{nde} Partie. En cas d'atteinte dudit plafond, information des souscripteurs concernés qui auront alors le choix entre :
 - (i) renoncer à leur souscription moyennant restitution de leurs fonds, ou
 - (ii) maintenir leur souscription sans avantage fiscal.
- 4) **Dépôt** du chèque sur le compte bancaire ou vérification du versement réalisé par virement ou prélèvement ou par carte bancaire,
- 5) **Agrément** ; Mise à disposition du Gérant du listing des nouvelles souscriptions, via un accès sécurisé à la base de données actionnaires, qui donne ou pas son agrément,

- 6) **Validation** de la souscription à l'enregistrement de l'agrément (et sous réserve que le dossier soit complet) et transfert du montant sur le compte définitif de la Société,
- 7) **Envoi de l'attestation** de souscription et, le cas échéant, d'un reçu fiscal, au souscripteur,
- 8) **Ventilation capital / frais de dossier** et saisie comptable par la Société.

L'attestation de versement des fonds sera délivrée par la Foncière Terre de Liens, au fur et à mesure des bulletins de capital souscrits et libérés, au plus tard dans les huit jours de la fin du trimestre civil de souscription.

S'agissant de la procédure d'obtention de l'agrément de la gérance, la liste de souscripteurs potentiels saisie dans la base de données actionnaires est accessible et disponible en temps réel pour le gérant. Après examen, le gérant coche pour chaque nouveau souscripteur une case « AGREE ». Après validation, la base de données de la Société est mise à jour automatiquement.

Il est précisé qu'en pratique et à ce jour, aucune demande d'agrément n'a fait l'objet d'un refus de la part de la gérance. Toutefois, en cas de refus de la gérance, la Société procèdera au remboursement pur et simple des souscriptions versées.

5.1.9. Publication des résultats de l'offre

Les résultats de l'offre seront publiés sur le site internet de la Foncière Terre de Liens au plus tard le 30/06/2025.

5.1.10. Procédure d'exercice et de négociabilité des droits de souscription

Non applicable.

5.2. Plan de distribution et allocations de valeurs mobilières

5.2.1. Catégorie d'investisseurs potentiels – Pays dans lesquels l'offre sera ouverte – Restrictions applicables à l'Offre

Les souscriptions seront reçues pendant la période de souscription laquelle sera ouverte à compter de la publication du Prospectus visé par l'AMF sur le site internet de la Foncière Terre de Liens et pour une période expirant le 31/03/2025, par la Foncière Terre de Liens, qui mettra à la disposition des souscripteurs des bulletins de souscription et procédera à l'inscription en compte de celles-ci.

Les modalités d'enregistrement des souscriptions et de délivrance des reçus seront traitées par la Foncière Terre de Liens, 25 quai André Reynier, 26 400 CREST.

Comme indiqué au paragraphe 5.1.5, les souscriptions seront reçues dans l'ordre chronologique de leur réception. La Société étant à capital variable, les souscriptions reçues seront limitées au montant de l'émission, soit 21 904 700 euros maximum (hors prime d'émission), par clôture anticipée de la souscription à l'initiative de la gérance. La dernière souscription sera servie à concurrence du capital restant à souscrire.

Les actions émises sont offertes à toutes catégories d'investisseurs, sans limitation autre que l'agrément de la gérance et vise en particulier le public des citoyens sensibilisés à la défense de l'environnement, à l'agriculture biologique, les réseaux de développement rural, de consommateurs responsables et les partenaires de l'économie solidaire ou de l'épargne salariale.

Il est précisé que, conformément à la politique d'agrément de la Société, la gérance a décidé de n'autoriser la souscription que dans la limite où le montant cumulé de la participation d'un souscripteur, hors fonds d'épargne salariale ou investisseur qualifié agréé par la gérance, ne dépasse pas 5% du capital social à la clôture du dernier exercice clos.

L'émission est limitée au périmètre du territoire national.

Il n'existe pas de droit préférentiel de souscription dans les sociétés à capital variable.

La communication de l'Emetteur est axée sur une conférence de presse initiale, appuyée par des articles de presse dans la presse nationale ou locale et professionnelle. L'information est relayée par des partenaires et réseaux proches de l'Association Terre de Liens : la Nef, le réseau Biocoop, les AMAP, Bio consomm'acteurs et d'autres partenaires potentiels (NRJC, Jardin de Cocagne, FNAB, FNE, etc.). Enfin, des bénévoles formés par l'Association Terre de Liens font la promotion de la Foncière Terre de Liens à l'occasion de diverses manifestations : débats, expositions, tenues de stands, etc...

D'une manière générale, la communication aux actionnaires se réalise annuellement via les documents transmis aux actionnaires pour l'Assemblée Générale ou accessibles sur leur espace membre depuis notre site internet : comptes annuels, rapport de gérance (présentant notamment la liste des acquisitions réalisées durant l'exercice), rapports du commissaire aux comptes, rapports du conseil de surveillance et rapports du commissaire aux comptes annuels, etc.

En outre, les acquisitions réalisées sont également présentées sur le site internet Terre de Liens : www.terredeliens.org avec le détail de toutes les acquisitions et leur localisation.

Il est précisé que la Société ne rémunère pas de prestataires pour rechercher des souscripteurs et ne fait pas appel à des CIF (conseillers en investissements financiers). En conséquence, en l'absence d'intermédiation d'un CIF, les investisseurs ne bénéficient pas des règles de bonne conduite applicables en matière de fourniture de services d'investissement lors de la souscription des actions émises dans le cadre de l'offre.

5.2.2. Intentions d'achat des principaux actionnaires de la Société ou des membres de ses organes d'administration, de direction ou de surveillance ou de quiconque entendrait passer un ordre d'achat de plus de 5 %

Les actionnaires actuels pourront participer à la souscription des actions émises dans les mêmes conditions que tout autre investisseur à condition que le montant cumulé de la participation d'un actionnaire actuel, hors fonds d'épargne salariale ou investisseur qualifié agréé par la gérance, ne dépasse pas 5% du capital social à la clôture du dernier exercice clos.

La Société ne dispose d'aucune information relative à l'intention des actionnaires actuels de souscrire à l'émission.

5.2.3. Information pré-allocation

Non applicable.

5.3. Notification aux souscripteurs

Les investisseurs ayant passé des ordres de souscription seront informés de leurs allocations par la délivrance d'une attestation de souscription par la Société, après agrément de la gérance.

5.4. Etablissement du prix

5.4.1. Fixation du prix de souscription des actions

Le prix de souscription est de 105 euros par action correspondant à la valeur nominale de 100 euros augmentée d'une prime d'émission de 5 euros décidée par la gérance depuis le 15 juin 2023 et pour la période de souscription de la présente offre au public et appuyée sur des analyses de la valeur de l'action, l'une s'appuyant sur des expertises réalisées à la demande de la gérance sur un échantillon du patrimoine de la Société et l'autre sur la rentabilité du patrimoine immobilier.

Suite aux valeurs estimées de l'action concordantes à partir des expertises de 2018 et 2019, la gérance a décidé d'augmenter la valeur de l'action de 0,5 euros au 01/01/2020, soit une valeur à 104 euros ; et ce guidé par un souci de prudence afin d'éviter à avoir à diminuer, le cas échéant, à l'avenir la valeur de l'action.

Les expertises réalisées au premier trimestre 2023 et 2024 confirment que la fixation de la valeur de l'action à 105 euros ne paraît pas surestimée.

Par ailleurs, il sera réglé par les souscripteurs concomitamment au prix de la souscription des frais de dossiers fixés à 3 euros TTC par action avec un plafond de 600 euros TTC par souscripteur. La Société ne facture pas des frais de sortie aux souscripteurs.

5.4.2. Prix maximal – Méthodes de détermination du prix définitif

Non applicable.

5.4.3. Procédure de publication du prix de l'offre

Le prix de l'offre, avec prime d'émission, est fixé dans le cadre du présent Prospectus.

5.5. Placement et prise ferme

5.5.1. Coordinateurs de l'ensemble de l'offre

Le coordinateur de l'ensemble de l'offre est l'associé commandité Sarl Terre de liens – Gestion, représenté par son gérant, M. Luc Moineville.

Les souscriptions seront reçues pendant la période de souscription par la Foncière Terre de Liens, qui mettra à la disposition des souscripteurs des bulletins de souscription et procédera à l'inscription en compte de celles-ci.

Les modalités d'enregistrement des souscriptions et de délivrance des reçus seront traitées par la Foncière Terre de Liens, 25 quai André Reynier, 26 400 CREST.

5.5.2. Intermédiaires chargés du service financier

L'ensemble des fonds libérés sera déposé au Crédit Coopératif Agence de Lyon Saxe 103 avenue Maréchal de Saxe 69003 Lyon et à la Caisse d'Epargne Agence de Lyon Tour Incity 116 cours Lafayette 69 404 Lyon Cedex 03.

5.5.3. Garantie

L'émission ne fait l'objet d'aucune garantie de bonne fin, au sens des dispositions de l'article L. 225-145 du Code de commerce. Le capital étant variable, les souscriptions sont enregistrées quel que soit le pourcentage de réussite de l'émission.

5.5.4. Date de signature de prise ferme

Non applicable.

5.6. Admission à la négociation et modalités de négociation

Les actions nouvelles ne feront l'objet d'aucune demande d'admission à la cote. Les souscriptions seront délivrées dans l'ordre de réception des bulletins de souscription.

Places de cotation

Les actions de la Foncière de Terre de Liens ne sont cotées ou admises sur aucun marché. Tous les actionnaires peuvent néanmoins se retirer de la Société soit en cédant leurs actions, soit en exerçant leur droit de retrait.

5.7. Détenteurs de valeurs mobilières souhaitant les vendre

Aucun détenteur d'actions de la Foncière de Terre de Liens n'a manifesté son intention de vendre ses titres, sous réserve des rachats d'actions en cours.

Cependant au 24/04/2024, 41 actionnaires ont demandé le remboursement de 3 297 actions (au prix de 105 euros l'action) pour un montant total de 346 185 euros (329 700 euros de capital + 16 485 euros de prime d'émission). Ces demandes sont en cours de traitement (remboursement effectif en janvier 2025, selon les statuts).

5.7.1. Nom et adresse des personnes souhaitant vendre

Non applicable.

5.7.2. Nombre et catégorie des valeurs mobilières offertes

Non applicable.

5.7.3. Convention de blocage

Non applicable.

5.8. Dilution

5.8.1. Montant et pourcentage de dilution résultant de l'offre

Le pourcentage de dilution résultant immédiatement de l'offre en termes de capitaux propres, varie en fonction des titres émis comme suit :

	31/12/2021	31/05/2022	31/05/2023	31/05/2024	Après 50% de l'émission	Après 75 % de l'émission	Après 100 % de l'émission
Capitaux propres	122 225 266	127 868 410	145 622 221	163 786 281	175 286 248	181 036 232	186 786 216
Nombre d'actions	1 184 518	1 238 769	1 409 016	1 576 454	1 685 978	1 740 739	1 795 501
K/actions	103,19	103,22	103,35	103,90	103,97	104,00	104,03

5.8.2. Incidence de l'émission sur la situation de l'actionnaire

La participation d'un actionnaire ayant 1% du capital au 31/05/2024 et n'acquérant pas d'action nouvelle varie en fonction du nombre de titres émis comme suit :

	Au 31/05/2024	Après 50% de l'émission totale	Après 75%	Après 100%
Nombre d'actions existantes	1 576 454	1 685 978	1 740 739	1 795 501
% de dilution pour un actionnaire détenant 1% au 31/05/2024 soit 15 765 actions	1 %	0,94 %	0,91 %	0,88 %

Il en est de même pour ses droits de vote :

	Au 31/05/2023	Après 50% de l'émission totale	Après 75%	Après 100%
% de droit de vote pour un actionnaire détenant 1% du capital au 31/05/2024	1 %	0,94 %	0,91 %	0,88 %

Annexe A

Charte Terre de Liens et Préambule des statuts de la Foncière Terre de Liens et statuts mis à jour par l'Assemblée Générale du 24/05/2024

Certific conforme à l'original en 24/05/24
LUC NOINEVILLE GÉRANT

Luc Noineville

FONCIERE TERRE DE LIENS

Société en commandite par actions à capital variable
Siège social : 25 quai André Reynier - 26400 Crest
493 396 816 RCS ROMANS

STATUTS MIS A JOUR

EN DATE DU 24 MAI 2024

PREAMBULE

Terre de liens rassemble des institutions, des mouvements et des personnes qui s'engagent à unir leurs efforts, leurs expériences, leurs intelligences et leurs moyens pour favoriser l'accès au foncier et au bâti par une démarche collective afin d'y accueillir des projets de territoire écologiques et solidaires, inscrits dans un développement durable.

- Terre de liens veut être un moyen d'exercer collectivement la responsabilité de chacun d'entre nous envers la répartition et les usages qui sont faits de notre terre, de nos sols, de nos écosystèmes, de nos paysages, de nos campagnes.
- Terre de liens veut être un lieu de dialogue, de concertation et de coopération sur les questions des droits et des devoirs liés à la propriété, d'accès collectif au foncier, de transmission de patrimoine, des relations villes-campagnes ...
- Terre de liens est un outil complémentaire de gestion d'un bien commun, la terre, à l'articulation entre la sphère publique et les acteurs privés. Elle s'inscrit dans une mission d'intérêt général conformément aux objectifs de la Charte de l'environnement.

L'engagement des membres de Terre de liens repose sur des constats et des convictions :

Les constats :

- Nous constatons qu'aujourd'hui la terre est confisquée par un très petit nombre de personnes pour des usages de plus en plus restreints, accompagnant ainsi la disparition de la diversité des territoires au profit d'une homogénéisation en un espace de plus en plus anonyme et éloigné des besoins et des aspirations de ses habitants. Nos campagnes se vident de leur substance ou se couvrent de pavillons et de zones commerciales polluantes et anonymes.
- La spéculation qui entoure le marché foncier et immobilier rend l'accès à la terre et au bâti inaccessible à la majorité des citoyens.
- Notre modèle de développement est dans l'impasse parce que la société consomme plus d'énergie, de matière et d'espace que la biosphère n'est capable d'en reproduire. Les sols, comme les autres ressources, s'épuisent et nous constatons que les mesures qui conduiraient à l'économiser, à les régénérer, tardent à s'imposer.
- Dans ce contexte, nous constatons l'insuffisance des outils et des régulations actuelles pour enrayer la concentration de la propriété, l'appauvrissement des usages du foncier et la dégradation des écosystèmes

Les convictions :

- Nous affirmons que ces évolutions ne sont ni inéluctables ni irréversibles.
- Nous croyons que la terre est un bien commun qui ne saurait être géré, distribué uniquement selon les règles de l'économie de marché.
- Nous croyons que la terre ne se résume pas à un support des activités humaines, et que le territoire n'est pas seulement le cadre, le décor de nos vies. La terre a partie liée à notre humanité. Elle participe de la possibilité de tisser des solidarités, où se construisent des identités et des appartenances, où se révèlent les interdépendances avec notre environnement. Face à la crise des grands systèmes d'interprétation du monde - églises, syndicats, partis - à partir desquels s'exerçaient les médiations entre les individus et la société le territoire est devenu l'espace essentiel de cette médiation.
- Alors que l'exploitation sans limites des ressources naturelles, couplée à la perspective des profits financiers, est l'un des traits majeurs de la modernité de notre rapport à l'espace, de la territorialisation de notre société, nous croyons que la modernité réside aujourd'hui dans la qualité des relations que nous saurons construire entre les groupes humains et leur territoire, en termes d'équilibre écologique, de répartition des ressources et des richesses, d'identité, de lien social.
- Nous sommes convaincus que chaque droit doit être accompagné d'un devoir, et que le caractère « commun et intergénérationnel » de la terre implique, en réponse aux droits liés au sol et à la propriété, des devoirs à établir et à assumer collectivement.
- Nous croyons en l'action collective, à la force du partage et de la mise en commun des moyens et nous pensons que la coopération est un moteur d'action plus fiable que la compétition.

Pour contribuer à relever ces défis et à conduire ces mutations, Terre de Liens privilégie trois modes d'action :

- 1) **Collecter de l'épargne pour des projets de territoire** privilégiant l'organisation des savoir-faire à l'utilisation de matière et d'énergie, l'économie des ressources au gaspillage, la coopération à la compétition, la diversité biologique et culturelle à la standardisation des modes de production et des styles de vie, l'implication des citoyens et le partage des responsabilités aux démarches individuelles.
- 2) **Sensibiliser et mobiliser les citoyens, les pouvoirs publics et les acteurs privés** pour qu'ils prennent part (morale, politique et financière) à la gestion collective de ce patrimoine commun qu'est la terre.
- 3) **Susciter et animer le dialogue multi partenarial** pour la gestion collective du foncier parce que nous sommes convaincus que la capacité à coopérer est une des conditions majeures de la survie et du développement d'une société.

L.M.

TITRE I

FORME - DENOMINATION – OBJET- SIEGE - DUREE

ARTICLE 1 - FORME - ASSOCIES COMMANDITES ET COMMANDITAIRES

Il existe, entre les associés et les propriétaires des actions créées ci-après et de toutes celles qui le seraient ultérieurement, une Société en commandite par actions régie par les lois et règlements en vigueur, ainsi que par les présents statuts.

Sont associés commandités tenus indéfiniment et solidairement des dettes sociales :

La SARL « Terre de Liens Gestion », au capital de 7500 €, inscrite au RCS de Romans sous le n°492 897 541, dont le siège social est 25 quai André Reynier 26400 CREST

Et tous autres associés commandités qui pourraient être ultérieurement désignés.

Sont associés commanditaires tous les autres associés, souscripteurs d'actions émises par la Société et désignés sur la liste des associés commanditaires annexée au certificat du dépositaire des fonds et aux présents statuts.

ARTICLE 2 - DENOMINATION

La Société a pour dénomination sociale : « FONCIERE TERRE DE LIENS »

Dans tous les actes, factures, annonces, publications ou autres documents de la Société, la dénomination sociale doit toujours être précédée ou suivie immédiatement des mots « société en commandite par actions, à capital variable ».

ARTICLE 3 - SIEGE SOCIAL - SUCCURSALES

Le siège social est fixé au 25 Quai André Reynier – 26400 CREST - France

Il pourra être transféré dans tout autre endroit du même département ou de l'un des départements limitrophes, par une simple décision de la gérance, sous réserve de ratification de cette décision par la prochaine Assemblée Générale Ordinaire des associés commandités et commanditaires et, en tout autre lieu en vertu d'une décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés commandités et commanditaires, sous réserve des dispositions légales en vigueur.

La gérance a la faculté de créer des agences et succursales partout où elle le jugera utile.

ARTICLE 4 - OBJET

1-Principe général de recherche d'utilité sociale

La Société vise à contribuer au développement durable, au maintien et au renforcement de la cohésion territoriale et de l'éducation à la citoyenneté à travers notamment :

- la création d'activités génératrices de lien social sur le territoire,
- la possibilité pour les citoyens, individuellement ou collectivement, d'exercer leur responsabilité sur l'usage qui est fait de leur territoire, notamment concernant les questions agricoles et alimentaires,
- la préservation des terres agricoles via un usage responsable sur les plans environnemental et social,
- la contribution au développement d'une agriculture agro-écologique (biologique, biodynamique), nourricière et paysanne (à taille humaine), notamment à travers la mise à disposition de terres et/ou de fermes aux moyens de baux ruraux environnementaux à destination d'exploitations agricoles de petites ou moyennes tailles,
- l'accès à un logement décent conformément à l'article L301-1 du code de la construction et de l'habitation au plus près de l'exploitation agricole exercée.

2- Définition de l'objet social

Pour ce faire, la Société a pour objet, par tous moyens, en France et à l'étranger, dans le respect de sa charte d'intervention présentée en préambule :

- à titre principal, l'acquisition et la gestion par bail rural incluant notamment les clauses mentionnées au 3ème aliéna de l'article L. 411-27 du code rural et de la pêche maritime, de tous biens ruraux bâtis et non bâtis, à l'exclusion de toute activité d'exploitation, et ce dans le respect des objectifs mentionnés au 1° du I de l'article L. 141-1 du code précité,
- la prise à bail, la propriété, l'administration, la gestion, l'exploitation par bail, la location de tous biens et droits mobiliers ou immobiliers, en vue de favoriser l'accès solidaire au foncier conformément au préambule, et généralement, la mobilisation directe et indirecte de toutes opérations immobilières, et plus généralement toutes opérations quelconques pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet qui précède ;
- la maîtrise d'ouvrage par l'acquisition, la construction ou la réhabilitation de logements telle que prévue par l'article L 365-1 du code de la construction et de l'habitation au profit de l'insertion par l'exercice d'une activité agricole accompagnée de l'accès à un logement décent.
- Et, plus généralement, toutes opérations industrielles, commerciales ou financières, mobilières ou immobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou susceptibles d'en faciliter l'extension ou le développement.

l.n-

3- Engagement particulier

Dans le cadre de son objet social, la Société s'engage à ne pas céder à titre onéreux pendant une durée minimale de vingt ans les biens ruraux acquis pour l'exercice de son activité alors qu'elle bénéficiait au moment de son acquisition d'une convention tenant lieu de mandat de SIEG (service d'intérêt économique général) au sens de l'article 4 de la Décision 2012/21/UE de la Commission européenne du 20 décembre 2011, sauf à titre exceptionnel, lorsque le bien se révèle impropre à la culture ou doit être cédé dans le cadre d'un aménagement foncier ou pour faire face à de graves difficultés économiques conjoncturelles, après information du ministère de l'agriculture et pour un prix de cession n'excédant pas la valeur nette comptable dudit bien.

ARTICLE 5 - DUREE - ANNEE SOCIALE

1 - La durée de la société est fixée initialement à 99 années à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés. Cette durée viendra donc à expiration en 2105, sauf les cas de dissolution anticipée ou de prorogation.

2 - Un an au moins avant la date d'expiration de la société, la gérance doit provoquer une réunion de l'Assemblée générale extraordinaire des associés commanditaires à l'effet de décider si la Société doit être prorogée. A défaut, tout associé commanditaire peut demander au Président du Tribunal de commerce, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice ayant pour mission de provoquer la consultation prévue ci-dessus.

3 - L'année sociale commence le 1er janvier et termine le 31 décembre.

TITRE II

CAPITAL - ACTIONS - DROITS DES ASSOCIES COMMANDITES

ARTICLE 6 - FORMATION DU CAPITAL - APPORTS

Il a été fait apport à la Société d'une somme de 57.200 euros, correspondant à 572 actions d'une valeur nominale de 100 euros chacune, souscrites en totalité et libérées en numéraire d'au moins la moitié, lesdites actions attribuées à chaque associé commanditaire en proportion de son apport.

ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL

I. Capital social d'origine

- 1 - Le capital social d'origine est fixé à la somme de cinquante sept mille deux cents euros (57.200 €). Il est divisé en cinq cent soixante-douze (572) actions de cent euros (100 €) chacune, intégralement libérées.
- 2 - Chaque membre du Conseil de Surveillance doit être propriétaire d'un minimum d'une action en pleine propriété.

II. Variabilité du capital social

Le capital est variable : il est susceptible d'accroissement, par des versements faits par les associés commanditaires ou l'admission de nouveaux associés commanditaires et de diminution par la reprise des apports totale ou partielle.

Le capital plancher pour la première année d'existence de la société est fixé à 42 675 euros.

Accroissement du capital

La gérance est habilitée à recevoir les souscriptions à de nouvelles actions dans la limite d'un capital plafond de 500 millions d'euros (500 000 000 €).

Il est précisé que, la société étant à capital variable, les anciens associés commanditaires ne bénéficient pas d'un droit préférentiel de souscription lors de l'émission d'actions nouvelles décidées par la gérance.

Le montant de ce capital autorisé pourra être modifié selon les règles applicables aux modifications statutaires.

Le capital souscrit représente la fraction du capital autorisé fixé au paragraphe précédent, qui est effectivement souscrit par les associés commanditaires à tout moment de la vie sociale.

Les souscriptions reçues au cours d'un trimestre civil feront l'objet d'une déclaration mentionnée dans un état des souscriptions et des versements établi le dernier jour de ce trimestre.

Sauf décision extraordinaire contraire des associés commanditaires, les nouvelles actions ne peuvent être émises à un prix inférieur au montant de leur valeur nominale majorée, à titre de prime, d'une somme correspondant à la part proportionnelle revenant aux actions anciennes dans les fonds de réserves et les bénéfices tels qu'ils ressortent du dernier bilan régulièrement approuvé.

Les droits attachés aux actions correspondant à une souscription déterminée ne prennent naissance et ne peuvent être exercés qu'à compter de l'agrément de celle-ci par la gérance.

Diminution du capital social

Le capital social peut être diminué par la reprise des apports effectués par les associés commanditaires qui se retirent de la société ou en sont exclus dans les conditions fixées aux articles ci-dessous.

Toutefois, le capital souscrit ne peut descendre au dessous d'une somme égale à 75 % du maximum de capital souscrit au cours de l'exercice précédent, cette somme ne pouvant en toute hypothèse être inférieure au minimum légal.

ARTICLE 8 - AUGMENTATION DU CAPITAL SOCIAL

1 - Le capital social peut être augmenté soit par émissions d'actions ordinaires ou de préférence, soit par majoration du montant nominal des titres de capital existants.

Il peut également être augmenté par l'exercice des droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès au capital, dans les conditions prévues par la loi.

Les titres de capital nouveaux sont émis soit à leur montant nominal, soit à ce montant majoré d'une prime d'émission, ils sont libérés soit par apport en numéraire, y compris par compensation avec des créances liquides et exigibles sur la Société, soit par apport en nature, soit par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes d'émission, soit en conséquence d'une fusion ou d'une scission. Ils peuvent aussi être libérés consécutivement à l'exercice d'un droit attaché à des valeurs mobilières donnant accès au capital, comprenant, le cas échéant, le versement des sommes correspondantes.

Les émissions de valeurs mobilières donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances régies par l'article L. 228-91 du Code de commerce sont autorisées par l'Assemblée générale extraordinaire des associés commanditaires conformément aux articles L. 225-129 à L. 225-129-6 du Code de commerce. Celle-ci se prononce sur le rapport de la gérance et sur le rapport spécial du commissaire aux comptes (C. com, art. L. 229-92).

2 - En cas d'augmentation de capital par incorporation de primes d'émission, réserves ou bénéfiques, les actions créées en représentation de l'augmentation de capital seront réparties entre les seuls associés commanditaires dans la proportion de leurs droits dans le capital.

3 - Conformément à l'article 1^{er} de la loi n°2014-856 du 31 juillet 2014 relative à l'économie sociale et solidaire, l'assemblée générale peut décider d'incorporer au capital des sommes prélevées sur les réserves constituées au titre de la loi (cf article 49 des présents statuts) et à relever en conséquence la valeur des actions ou procéder à des distributions d'actions gratuites. La première incorporation ne peut porter que sur la moitié, au plus, des réserves disponibles existant à la clôture de l'exercice précédant la réunion de l'assemblée générale ayant à se prononcer sur l'incorporation. Les incorporations ultérieures ne peuvent porter que sur la moitié, au plus, de l'accroissement desdites réserves enregistré depuis la précédente incorporation.

4 - Sous réserve des dispositions légales applicables à l'actionariat des salariés, dans le cadre des articles L. 3332-18 et suivants du Code du Travail, en cas d'augmentation du capital en numéraire, le capital ancien doit être intégralement libéré.

ARTICLE 9 - LIBERATION DES ACTIONS

Les actions souscrites en numéraire à l'occasion d'une augmentation de capital doivent être intégralement libérées d'un quart au moins de leur valeur nominale lors de la souscription et le cas échéant, de la totalité de la prime d'émission.

La libération du surplus doit intervenir en une ou plusieurs fois sur décision de la gérance dans le délai de cinq ans à compter de la date de la souscription.

Les appels de fonds sont portés à la connaissance des souscripteurs par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, expédiée quinze jours au moins avant la date fixée pour chaque versement. Les versements sont effectués, soit au siège social, soit en tout autre endroit indiqué à cet effet.

Tout retard dans le versement des sommes dues sur le montant non libéré des actions entraîne, de plein droit et sans qu'il soit besoin de procéder à une formalité quelconque, le paiement d'un intérêt au taux légal, à partir de la date d'exigibilité, sans préjudice de l'action personnelle que la Société peut exercer contre l'associé commanditaire défaillant et des mesures d'exécution forcée prévues par la loi.

ARTICLE 10 - REDUCTION - AMORTISSEMENT DU CAPITAL

La réduction de capital à un montant inférieur au minimum légal ne peut être décidée que sous la condition suspensive d'une augmentation de capital destinée à amener celui-ci à un montant au moins égal à ce montant minimum, sauf transformation de la Société en société d'une autre forme.

En cas d'inobservation de ces dispositions, tout intéressé peut demander en justice la dissolution de la Société.

Toutefois, le tribunal ne peut prononcer la dissolution, si au jour où il statue sur le fond, la régularisation a eu lieu.

Tant que la Société bénéficiera du statut d'Entreprise de l'Economie Sociale et Solidaire (ESUS), l'amortissement ou la réduction de capital non motivée par des pertes ne sont possibles que dans les conditions prévues par le décret n°2015-760 du 24 juin 2015 pris en application de l'article 1^{er} alinéa 15 de la loi n°2014-856 du 31 juillet 2014 relative à l'économie sociale et solidaire.

De même, conformément à la loi susvisée, le rachat par la Société de ses actions est subordonné au respect des exigences applicables aux sociétés commerciales, dont celles prévues à l'article L.225-209-2 du code de commerce.

Conformément au décret n°2015-760 du 24 juin 2015 pris pour l'application de l'article 1^{er} alinéa 15 de la loi n°2014-856 du 31 juillet 2014 relative à l'économie sociale et solidaire, dans les sociétés à capital variable, comme Terre de Liens, le respect de cette disposition est assuré dès lors que la réduction des apports des associés n'a pas pour effet de porter le capital en dessous du capital plancher défini à l'article 7 II des présents statuts.

l.n.

ARTICLE 11- FORME DES ACTIONS

Les actions sont obligatoirement nominatives. Elles donnent lieu à une inscription en compte individuel dans les conditions et selon les modalités prévues par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Tant que la Société bénéficiera du statut d'entreprise solidaire d'utilité sociale, ses titres de capital ne pourront être admis aux négociations sur un marché d'instrument financier réglementé, français ou étranger.

ARTICLE 12 - INDIVISIBILITE DES ACTIONS- DEMEMBREMENT DE PROPRIETE

1 - Les actions sont indivisibles à l'égard de la Société.

2 - Les copropriétaires indivis d'actions sont représentés aux assemblées générales par l'un d'entre eux ou par un mandataire commun de leur choix. A défaut d'accord entre eux sur le choix de ce mandataire, celui-ci sera désigné par ordonnance du Président du Tribunal de commerce, statuant en référé à la demande de l'indivisaire le plus diligent.

3 - Sauf convention contraire notifiée à la Société, le droit de vote attaché à l'action appartient à l'usufruitier dans les assemblées générales ordinaires, extraordinaires et spéciales. Dans le cas d'une convention particulière régissant les conditions relatives à la répartition des droits pour l'exercice du droit de vote, les associés commanditaires doivent porter leur convention à la connaissance de la Société par lettre recommandée adressée au siège social, la Société étant tenue de respecter cette convention pour toute assemblée générale qui se réunirait après l'expiration d'un délai d'un mois suivant l'envoi de la lettre recommandée, le cachet de la poste faisant foi de la date d'expédition.

Toutefois, le nu-proprétaire a le droit de participer à toutes les assemblées générales.

Le droit de l'associé commanditaire d'obtenir communication de documents sociaux ou de les consulter peut également être exercé par chacun des copropriétaires d'actions indivises, par l'usufruitier et le nu-proprétaire d'actions.

ARTICLE 13 - CESSION ET TRANSMISSION DES ACTIONS

1 - La propriété des actions résulte de leur inscription en compte individuel au nom du ou des titulaires sur les registres tenus à cet effet au siège social.

La cession des actions s'opère, à l'égard des tiers et de la Société, par ordre de mouvement de compte à compte signé du cédant ou de son mandataire et du cessionnaire ou de son mandataire. Le mouvement est mentionné dans les registres.

La transmission des actions, à titre gratuit, ou suite à un décès, s'opère également au moyen d'un ordre de mouvement de compte à compte mentionné sur le registre des mouvements de titres sur justification de la mutation dans les conditions légales.

2 - Les actions ne sont négociables qu'après l'immatriculation de la Société au registre du commerce et des sociétés.

Les mouvements de titres non libérés des versements exigibles ne sont pas autorisés.

3 - Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession, soit à un conjoint, à un ascendant ou à un descendant, la cession d'actions à un tiers à quelque titre que ce soit est soumise à l'agrément préalable de la gérance.

La cession des actions nécessaires à un membre du Conseil de surveillance, conformément à l'article 7.2 des statuts pour l'exercice de son mandat est dispensée d'agrément.

De même, sont libres les cessions effectuées directement ou indirectement par la CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS (CDC) au profit de ses affiliés ou entre affiliés de la CDC ainsi que les cessions effectuées directement ou indirectement par la CDC ou un affilié de la CDC à un fonds d'investissement dont la CDC est la société de gestion sous réserve que le cessionnaire envisagé adhère aux objectifs de la Charte TERRE DE LIENS, et en particulier aux objectifs de préservation des terres agricoles via un usage responsable sur les plans environnemental et social, de contribution au développement d'une agriculture agro-écologique (biologie, biodynamique), nourricière et paysanne (à taille humaine).

Pour l'application de cette disposition, il est précisé que :

- le terme « affilié » d'une entité désigne des entités contrôlées par, contrôlant ou sous contrôle commun avec cette entité ;
- le terme « contrôle » signifie le contrôle au sens des dispositions de l'article L.233-3 I et II du Code de commerce.

En dehors des cas ci-dessus visés expressément exclus de la procédure d'agrément, le cédant doit notifier à la Société une demande d'agrément indiquant l'identité du cessionnaire, le nombre d'actions dont la cession est envisagée et le prix offert. Cette notification doit en outre être accompagnée d'une attestation sur l'honneur du cessionnaire envisagé confirmant que celui-ci, ainsi que tout bénéficiaire économique et/ou actionnaire ultime dudit cessionnaire (i) respecte la réglementation française relative à la prévention du blanchiment de capitaux et du financement des activités terroristes et, notamment, les dispositions des chapitres Ier et II du Titre IV du Livre V du Code monétaire et financier notamment ainsi que l'article L.612-24 et (ii) ne réside pas dans un Etat ou Territoire considéré comme non coopératif aux termes de l'article 238-0 A du Code Général des Impôts ou figurant sur les listes du Groupe d'Action Financière (GAFI).

L'agrément résulte soit d'une notification émanant de la gérance, soit du défaut de réponse dans le délai de trois mois à compter de la demande régulièrement sollicitée.

Il est précisé que la gérance est tenu de refuser l'agrément de tout cessionnaire envisagé qui ne remettrait pas l'attestation visée ci-dessus ou qui remettrait une attestation dont les termes ne seraient pas conformes aux stipulations ci-dessus ou qui (ou dont tout bénéficiaire économique et/ou actionnaire ultime dudit cessionnaire) résiderait dans un Etat ou Territoire considéré comme non coopératif aux termes de l'article 238-0 A du Code Général des Impôts ou figurant sur les listes du Groupe d'Action Financière (GAFI).

C.N.

En cas de refus d'agrément du cessionnaire proposé et à moins que le cédant décide de renoncer à la cession envisagée, le gérant est tenu, dans le délai de trois mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les actions soit par un associé commanditaire soit par un tiers, soit par la Société en vue d'une réduction de capital, mais en ce cas, avec le consentement du cédant.

Cette acquisition a lieu moyennant un prix, qui à défaut d'accord entre les parties, est déterminé par voie d'expertise dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code civil, étant précisé que l'expert sera alors lié par les principes de valorisation fixés au paragraphe 5 ci-dessous. Les frais et honoraires sont supportés, moitié par le cédant, moitié par le ou les cessionnaires, la répartition entre ceux-ci s'opérant au prorata des actions acquises.

Si à l'expiration du délai de trois mois ci-dessus prévu, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné. Toutefois, ce délai peut être prolongé par décision de justice à la demande de la Société.

4 - Les dispositions qui précèdent sont applicables à toutes les cessions à un tiers (en dehors des cas de cessions libres par la CDC mentionnés ci-avant), même aux adjudications publiques en vertu d'une ordonnance de justice ou autrement.

5 – Tant que la Société bénéficiera d'une convention tenant lieu de mandat de SIEG (service d'intérêt économique général) au sens de l'article 4 de la Décision 2012/21/UE de la Commission européenne du 20 décembre 2011, les actions souscrites à compter du 1^{er} janvier 2021 et ayant bénéficié de la réduction d'impôt au titre de l'article 199 terdecies-0 AB du Code Général des Impôts ne pourront pas, conformément audit article, être cédées à un prix excédant leur valeur d'acquisition (ou de souscription), majorée d'un taux de rendement annuel qui ne peut être supérieur à un plafond défini comme la somme entre :

- le taux du livret A en vigueur au premier jour du mois de la date de la cession ;
- et, le cas échéant, une majoration, définie par arrêté du ministre de l'économie, dans la limite de 1,25 %.

Les actions peuvent cependant, sur décision de la gérance, donner lieu à une revalorisation sur la base de l'actif net réévalué après évaluation de la valeur du patrimoine immobilier de la Société déterminée par voie d'expertise.

6 - En cas d'augmentation de capital par émission d'actions de numéraire, la cession des droits de souscription est libre ou est soumise à autorisation de la gérance dans les conditions prévues par le paragraphe 3 du présent article.

7 - La cession de droit à attribution d'actions gratuites, en cas d'incorporation au capital de bénéfices, réserves, provisions ou primes d'émissions et de fusions, est assimilée à la cession des actions gratuites elles-mêmes et doit donner lieu à une demande d'agrément dans les conditions prévues par le paragraphe 3 du présent article.

ARTICLE 14 - DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX ACTIONS

1 - Chaque action de même catégorie donne droit dans l'actif social, dans le boni de liquidation et dans les bénéfices à une part proportionnelle à la quotité du capital qu'elle représente, sous réserve de l'article 52 des présents statuts, et donne droit au vote et à la représentation dans les assemblées générales, dans les conditions légales fixées par la loi et les statuts.

A égalité de valeur nominale, toutes les actions d'une même catégorie sont entièrement assimilables entre elles, à la seule exception de leur date de jouissance.

Tout associé commanditaire a droit d'être informé sur la marche de la Société et d'obtenir communication de certains documents sociaux aux époques et dans les conditions prévues par la loi et les règlements.

2 - Un associé commanditaire n'est responsable des dettes sociales que jusqu'à concurrence de la valeur nominale des actions qu'il possède.

Sous réserve des dispositions légales et statutaires, aucune majorité ne peut lui imposer une augmentation de ses engagements.

Les droits et obligations attachés à l'action suivent le titre dans quelque main qu'il passe.

La possession d'une action comporte de plein droit adhésion aux résolutions régulièrement prises lors de l'assemblée générale et des présents statuts.

La cession comprend, le cas échéant, tous les dividendes échus et non payés et à échoir, ainsi éventuellement que la part dans les fonds de réserve, sauf dispositions contraires notifiées à la Société.

Les héritiers, créanciers, ayants droits ou autres représentants d'un associé commanditaire ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit, requérir l'apposition des scellés sur les biens et documents sociaux, demander le partage ou la licitation de ces biens, ni s'immiscer dans l'administration de la Société. Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter aux inventaires sociaux et aux décisions de l'assemblée générale.

3 - Chaque fois qu'il est nécessaire de posséder un certain nombre d'actions pour exercer un droit quelconque, en cas d'échange, de regroupement ou d'attributions de titres, ou lors d'une augmentation ou d'une réduction de capital, d'une fusion ou de toute autre opération, les associés commanditaires qui possèdent un nombre d'actions inférieur à celui requis, ne peuvent exercer ces droits qu'à la condition de faire leur affaire personnelle de l'obtention du nombre d'actions requis.

ARTICLE 14 BIS – AVANTAGE PARTICULIER ACCORDE A LA CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS

Aux termes des délibérations de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 4 juin 2016, il a été décidé d'octroyer le droit suivant, constitutif d'un avantage particulier, à la CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS (CDC) tant que celle-ci disposera de la qualité d'associé commanditaire de la Société :

Le droit de disposer d'un représentant au sein du Conseil de surveillance.

L.N-

L'avantage particulier octroyé par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 4 juin 2016 visé ci-dessus a été, conformément à la loi, soumis à l'appréciation du Cabinet Sfeco & Fiducia Audit pris en la personne de Monsieur Gilbert METOUDI, Commissaire chargé de l'appréciation des avantages particuliers désigné par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Commerce de Romans en date du 23 mars 2016 qui a été déposé au Greffe du Tribunal de Commerce de Romans et tenu à la disposition des associés au siège social dans les délais légaux.

ARTICLE 15 - DROITS DES ASSOCIES COMMANDITES

1 - Les droits sociaux attribués aux associés commandités considérés en cette qualité, - et non pas en qualité d'associés commanditaires -, ne peuvent être représentés par des titres négociables.

Leur cession est constatée par un acte écrit. Elle est rendue opposable à la Société dans les formes prévues à l'article 1690 du Code civil et ne devient opposable aux tiers qu'après l'accomplissement de ces formalités et en outre, par le dépôt, en annexe au Registre du Commerce et des Sociétés, de deux expéditions ou de deux originaux dudit acte. Le cas échéant, il convient également d'accomplir les formalités prévues en cas de modification des statuts.

2 - Les droits sociaux attachés à la qualité d'associé commandité ne peuvent être cédés qu'avec l'accord unanime de tous les autres associés commandités et de l'assemblée générale extraordinaire des commanditaires.

Article 15 BIS – DECES, INTERDICTION, FAILLITE PERSONNELLE, REDRESSEMENT OU LIQUIDATION JUDICIAIRES D'UN ASSOCIE COMMANDITAIRE

Le décès, l'interdiction, la faillite personnelle, la mise en redressement ou en liquidation judiciaires, l'incapacité d'un associé commanditaire n'entraîne pas la dissolution de la Société.

En cas de décès, les actions sont transmises librement à ses héritiers -descendants ou ascendants -et, le cas échéant, à son conjoint survivant.

Article 15 TER – INCAPACITE, INTERDICTION, FAILLITE PERSONNELLE, REDRESSEMENT OU LIQUIDATION JUDICIAIRE D'UN ASSOCIE COMMANDITE

En cas d'interdiction d'exercer une profession commerciale, de faillite personnelle, de mise en redressement ou en liquidation judiciaires, d'incapacité, de jugement arrêtant un plan de cession totale prononcé à l'encontre d'un associé commandité, la société est dissoute à moins que les autres associés commandités statuant à l'unanimité n'en décident autrement et que l'Assemblée générale Extraordinaire des associés commanditaires n'approuve cette décision.

Dans le cas de continuation de la Société, l'associé en cause perd sa qualité d'associé commandité. Il a droit au remboursement de la valeur des parts attachées à cette qualité, ce remboursement étant à la charge, par parts égales, des autres associés commandités qui, en contrepartie, verront accroître leurs droits dans les bénéfices, réserves et *boni* de liquidation à concurrence des sommes qui seraient revenues à l'associé exclu.

Le montant de ce remboursement sera fixé conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil étant précisé que l'expert sera alors lié par les principes fixés à l'article 13-5 ci-dessus.

Si l'associé en cause est le seul associé commandité et si l'assemblée générale extraordinaire des associés commanditaires a décidé la continuation de la société, celle-ci doit, en outre, désigner un ou plusieurs associés commandités qui supporteront la charge du remboursement visé ci-dessus et, le cas échéant, le ou les gérants de la Société.

Article 15 QUATER – DECES D'UN ASSOCIE COMMANDITE – DISPARITION DE LA PERSONNALITE MORALE D'UN ASSOCIE COMMANDITE – DISSOLUTION D'UNE COMMUNAUTE DE BIENS ENTRE EPOUX

1 -Décès

La société n'est pas dissoute par le décès d'un associé commandité. Elle continue avec le conjoint survivant et les héritiers de l'associé commandité décédé, sous réserve de l'agrément requis pour devenir associé commandité.

Cet agrément résulte d'une décision unanime des associés commandités survivants et d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire des associés commanditaires; il doit intervenir dans les trois (3) mois de la notification à la Société par lettre recommandée de la survenance du décès.

Les héritiers et le conjoint d'un associé commandité décédé doivent justifier de leur qualité auprès de la société dans le mois du décès. De son côté, la gérance peut toujours exiger la production d'expéditions ou d'extraits de tous actes notariés établissant ces qualités.

Sauf déclaration contraire de leur part, toutes notifications aux héritiers et au conjoint sont valablement faites au dernier domicile connu de l'associé commandité décédé.

L'agrément s'applique à tous les indivisaires s'il intervient avant notification du partage des droits sociaux ayant appartenu au défunt à chacun des associés commandités survivants; il s'applique au conjoint et aux héritiers, considérés isolément, dans le cas contraire.

Si l'agrément n'est pas notifié au conjoint et aux héritiers dans le délai de trois (3) mois prévu ci-dessus ou si cet agrément n'est pas accordé, les droits sociaux ayant appartenu au défunt sont remboursés à ses ayants droit par les associés commandités survivants par parts égales ; en contrepartie lesdits associés verront accroître leurs droits dans les bénéfices, réserves et *boni* de liquidation des sommes ainsi versées.

Le conjoint et les héritiers mineurs ou incapables d'un associé commandité sont de plein droit associés commanditaires s'ils sont agréés individuellement.

L. N -

Lorsque l'agrément du conjoint et des héritiers d'un associé commandité est donné avant notification du partage, ils deviennent tous de plein droit associés commanditaires lorsque figurent parmi eux des mineurs ou des incapables.

Lorsque l'associé décédé était le seul associé commandité, il doit être pourvu à son remplacement par un nouvel associé commandité ou procédé à la transformation de la société dans l'année du décès, si tous les héritiers sont mineurs ou incapables.

La valeur des droits sociaux est fixée dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code civil étant précisé que l'expert sera alors lié par les principes fixés à l'article 13-5 ci-dessus.

2 -Dissolution d'une personne morale associée

La dissolution, pour quelque motif que ce soit, d'une personne morale associée commanditée est assimilée au décès et suit le même régime. Les attributaires des droits de commandité ayant appartenu à la personne morale dissoute sont soumis à l'agrément selon les dispositions sus-indiquées.

3 -Dissolution d'une communauté de biens entre époux

En cas de dissolution d'une communauté de biens entre époux, l'attribution des droits de commandité communs au conjoint non associé est soumise à agrément selon la procédure prévue au 1 ci-dessus. Celui des conjoints qui possédait déjà la qualité d'associé commandité ou commanditaire ne participe pas au vote.

En cas de refus d'agrément, le conjoint qui avait la qualité d'associé commandité conserve cette qualité pour la totalité des droits qui dépendaient de la communauté.

ARTICLE 15 QUINQUIES - RETRAIT ET EXCLUSION D'ASSOCIES COMMANDITAIRES

1. Retrait. Tout associé commanditaire peut se retirer de la société en notifiant sa décision à la gérance, par lettre recommandée avec accusé de réception avant le 31 décembre de l'exercice en cours. Les demandes de retrait au cours d'un exercice prennent effet au cours du mois de janvier de l'exercice suivant, le jour auquel le remboursement intervient. L'associé qui effectue une demande de retrait demeure associé jusqu'à la date de remboursement de ses actions.

2. Exclusion de plein droit. L'exclusion de plein droit d'un associé commanditaire résulte de tout événement affectant sa capacité, ou de sa mise en redressement judiciaire. L'exclusion prend effet à la date de l'événement qui la provoque. Elle est prononcée par la gérance qui constate l'événement d'où résulte l'exclusion, sous réserve, en cas de décès, du droit pour les héritiers et ayants droit, de devenir associés dans les conditions de l'article ci-dessus.

3. Exclusion pour motifs graves. Tout associé commanditaire peut être exclu par une décision motivée des associés commanditaires, à la majorité fixée pour la modification des statuts, en cas de violation des présents statuts, de dénigrement ou en cas d'infractions ayant donné lieu à condamnation pénale définitive. L'exclusion prend effet à la date de l'assemblée générale qui la prononce. L'associé commanditaire menacé d'exclusion est avisé au moins un mois à l'avance par lettre recommandée avec accusé de réception, des griefs retenus contre lui, et invité à présenter sa défense devant l'assemblée générale, en personne ou par mandataire. L'assemblée peut procéder à son expulsion tant en sa présence qu'en son absence.

4. Suspension provisoire. Tout associé commanditaire susceptible d'être exclu dans les conditions du 3 ci-dessus peut, dans l'attente de la décision de l'assemblée générale, être suspendu provisoirement de ses droits par le gérant. Cette suspension lui est notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception, comportant l'énonciation des griefs. Elle prend effet à compter de la réception de la lettre recommandée.

La suspension n'emporte pas privation du droit de vote.

Si l'assemblée générale extraordinaire n'a pas été convoquée dans le délai de quinze jours suivant la notification de la suspension, l'associé commanditaire suspendu est rétabli rétroactivement dans l'ensemble de ses droits.

Nul associé commanditaire ne peut être suspendu provisoirement plus d'une fois au cours d'un même exercice.

EFFETS DU RETRAIT OU DE L'EXCLUSION

1. Ni le retrait d'un associé commanditaire, ni son exclusion ne peuvent avoir pour effet d'abaisser le capital social au capital plancher statutaire ainsi qu'il est défini à l'article 7 ci-dessus.

Dans l'hypothèse où le capital serait réduit à ce montant, les retraits et exclusions prendraient successivement effet par ordre d'ancienneté et uniquement dans la mesure où des souscriptions nouvelles, ou une augmentation de capital permettraient la reprise des apports des associés commanditaires sortants.

Afin de pouvoir déterminer, le cas échéant, cet ordre d'ancienneté, la gérance tiendra un registre chronologique des notifications de retrait et des exclusions.

2. La gérance arrête annuellement la valeur de l'action servant de base en cas de retrait ou d'exclusion. L'associé commanditaire qui se retire ou est exclu a droit au remboursement de la valeur de ses actions calculée sur la base de la valeur de l'action fixée par la gérance à la date de l'exclusion ou au jour de la demande de retrait.

L'associé commanditaire qui se retire ou est exclu, demeure tenu, pendant cinq ans à compter de la prise d'effet de son retrait ou de son exclusion, envers les associés commanditaires et envers les tiers de toutes les obligations existant au moment de son départ.

2.11 -

TITRE III
ADMINISTRATION DE LA SOCIETE

ARTICLE 16- NOMINATION DES GERANTS

- 1 - La Société est gérée et administrée par un ou plusieurs gérants, personnes physiques ou morales, associés commandités ou non associés.
- 2 - En cours de vie sociale, la nomination de tout gérant est de la compétence exclusive des associés commandités.
- 3 - Lorsqu'une personne morale est nommée gérant, elle doit désigner un représentant permanent.
Les dirigeants de la personne morale nommée gérant sont soumis aux mêmes conditions et obligations et encourent les mêmes responsabilités civile et pénale que s'ils étaient gérant en nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'ils dirigent.
- 4 - En cas de pluralité de gérants, les dispositions des présents statuts visant le gérant ou la gérance s'appliquent à chacun d'eux, qui peuvent agir ensemble ou séparément.

ARTICLE 17 - DUREE DES FONCTIONS

La durée du mandat du ou des gérants est indéterminée, sauf décision contraire ordinaire des associés commandités.

ARTICLE 18 - CESSATION DES FONCTIONS

1 - Les fonctions de gérant prennent fin par le décès ou l'incapacité, l'interdiction de gérer, administrer ou contrôler une entreprise ou une personne morale, l'atteinte de la limite d'âge fixée par les présents statuts, la démission ou la révocation ou l'impossibilité durable d'exercer les fonctions.

Dans ces différents cas, la gérance est exercée par le ou les gérants restant en fonctions.

En cas de cessation des fonctions du gérant unique, tous les pouvoirs consentis antérieurement par le gérant pour la direction des affaires sociales continuent à produire leurs effets jusqu'à l'issue de la décision des associés commandités qui sera provoquée dans le plus bref délai par le Conseil de surveillance pour réorganiser la gérance ou décider le changement de forme de la Société.

2 - La démission d'un gérant n'est recevable que si elle est adressée au président du Conseil de surveillance et à chacun des associés commandités, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, six mois au moins avant la clôture de l'exercice en cours ; elle prend effet à cette clôture.

3 - La révocation du gérant est de la seule compétence des associés commandités.

4 - La cessation des fonctions d'un gérant pour quelque cause que ce soit n'entraîne pas la dissolution de la Société.

5 - Tout gérant qui vient à cesser ses fonctions ne peut créer ou exploiter aucune entreprise susceptible de faire une concurrence directe à la Société, ou s'intéresser directement ou indirectement à une pareille entreprise, et ce pendant une durée de 5 ans, à peine de dommages et intérêts au bénéfice de la Société, sans préjudice du droit de celle-ci de faire cesser les infractions à la présente interdiction.

Il est permis de déroger aux dispositions de l'article 18 alinéa 5 des présents statuts sur accord de l'assemblée générale ordinaire selon les modalités statutaires.

ARTICLE 19 - LIMITE D'AGE

La limite d'âge pour l'exercice des fonctions de gérant personne physique est fixée à 75 ans révolus.

Toute nomination faite en violation de l'alinéa qui précède est nulle.

Lorsqu'un gérant est atteint par la limite d'âge, il est réputé démissionnaire d'office à l'issue de l'assemblée générale ordinaire annuelle des associés commanditaires et de celle des associés commandités qui suit immédiatement cet anniversaire.

ARTICLE 20 - REMUNERATION

En raison de la nature de ses fonctions et des responsabilités attachées à sa gestion, chacun des gérants a droit, indépendamment de la part des bénéfices qui peut lui revenir, le cas échéant, en sa qualité d'associé commandité ou d'associé commanditaire, à une rémunération fixée par l'assemblée générale ordinaire des associés commanditaires avec l'accord des associés commandités et satisfaisant à la politique de rémunération de la Société telle que fixée à l'article 50 TER des présents statuts sans pouvoir dépasser le plafond de l'article 3332-17-1 du code du travail ni remettre en cause le caractère désintéressé de la gestion de la Société.

Le montant de cette rémunération est porté aux frais généraux.

L.N.

ARTICLE 21 - POUVOIRS

1 - Dans les rapports avec les tiers, la gérance est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société. Elle exerce ces pouvoirs dans les limites de l'objet social et sous réserve de ceux attribués expressément par la loi au Conseil de surveillance et aux assemblées générales d'associés commanditaires.

2 - Dans les rapports entre associés, la gérance détient les pouvoirs les plus étendus pour accomplir tous actes de gestion et ce dans la double limite de l'objet social défini à l'article 4 des statuts et de l'intérêt social et, dans le respect des pouvoirs attribués par les présents statuts aux associés commandités et au Conseil de surveillance.

3 - En cas de pluralité de gérants, ceux-ci détiennent séparément les pouvoirs ci-dessus définis. L'opposition formée par un gérant aux actes d'un autre gérant est sans effet à l'égard des tiers, à moins qu'il ne soit établi qu'ils en aient eu connaissance, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

4 - Le Gérant peut procéder, sous sa responsabilité, à toute délégation de pouvoir qu'il juge nécessaire au bon fonctionnement de la Société.

5 - Un associé commanditaire ne peut faire aucun acte de gestion externe, même en vertu d'une procuration, sans toutefois que les avis et conseils, les actes de contrôle et de surveillance puissent constituer des actes de gestion externe.

En cas de contravention aux présentes dispositions, le commanditaire est tenu solidairement avec les commandités des dettes et engagements sociaux qui résultent des actes prohibés. Suivant le nombre et l'importance de ceux-ci, il peut être déclaré solidairement obligé pour tous les engagements sociaux ou pour quelques-uns seulement.

6 - Dans les rapports entre associés, toutes les décisions doivent être soumises à un avis du **comité d'engagement**.

6.1 Ces opérations sont :

-acquisition ou réhabilitation de biens immobiliers,

-toute opération d'aliénation, échange ou cession de biens meubles ou immeubles faisant partie de l'actif social, pour tout ou partie,

-conclusion d'un bail ou d'un contrat de mise à disposition d'un bien immobilier,

-décision d'emprunt pour l'activité d'acquisition de biens immobiliers ruraux ou ses accessoires dans l'hypothèse où le montant du prêt est supérieur à 7500 euros ou représente plus de la moitié du coût total de l'opération envisagée.

Il est à ce titre rappelé que conformément à son objet social, la Société s'engage à ne pas céder à titre onéreux pendant une durée minimale de vingt ans les biens ruraux acquis pour l'exercice de son activité alors qu'elle bénéficiait au moment de son acquisition d'une convention tenant lieu de mandat de SIEG (service d'intérêt économique général) au sens de l'article 4 de la Décision 2012/21/UE de la Commission européenne du 20 décembre 2011, sauf à titre exceptionnel, lorsque le bien se révèle impropre à la culture ou doit être cédé dans le cadre d'un aménagement foncier ou pour faire face à de graves difficultés économiques conjoncturelles, après information du ministère de l'agriculture et pour un prix de cession n'excédant pas la valeur nette comptable dudit bien.

6.2 Le comité d'engagement est composé de 5 à 12 membres, proposés par la gérance au conseil de surveillance et nommés par les membres du conseil de surveillance. Le mandat des membres du comité d'engagement commence le jour de la date de prise d'effet de leur mandat de l'année civile N fixé par la décision qui les nomme et se termine le 31 décembre N+2. Les membres du comité d'engagement sont toujours rééligibles.

Chaque membre du comité d'engagement peut être révoqué par les membres du conseil de surveillance ; cette révocation pouvant intervenir à tout moment et sans avoir à justifier de motif et sans qu'aucune indemnité ne soit due par la Société de ce fait. Les fonctions de membre du comité d'engagement prennent également fin par le décès, la démission ou l'incapacité.

Un membre du conseil de surveillance ne peut être membre du comité d'engagement. Sur proposition de la gérance, le conseil de surveillance fixe la rémunération des membres du comité d'engagement.

6.3. Sera soumis systématiquement avant toute signature de compromis et pour chaque opération mentionnée à l'alinéa 6.1 de l'article 21 des présents statuts, un dossier comportant une fiche signalétique du projet permettant d'apprécier à la fois l'opportunité économique et sociale de l'opération et son adéquation avec les objectifs de la Société. De plus, les acteurs locaux accompagnant le projet doivent être identifiés.

Sur convocation par la gérance, le Comité d'engagement devra se prononcer dans le délai de quinze jours après la réception du dossier. Ses membres se réservent la possibilité de transmettre leur avis par courrier, fax ou voie électronique.

La décision du comité d'engagement sera prise à la majorité des membres présents, le quorum minimum étant fixé à trois. Tout avis doit être motivé.

L'avis du comité d'engagement n'oblige pas la gérance.

7. Toute décision prise par la gérance donne lieu à l'établissement d'un procès-verbal. Les procès verbaux sont enliassés par ordre de date et tenus à la disposition du conseil de surveillance et des associés commandités. Les copies ou extraits de procès-verbaux à produire sur demande sont signés soit par le gérant soit par le président du conseil de surveillance.

L.M-

TITRE IV
CONTROLES DE LA SOCIETE

ARTICLE 22 - CONSEIL DE SURVEILLANCE

1 - La Société est pourvue d'un conseil de surveillance composé de trois membres au moins et de 12 membres au plus, choisis parmi les associés commanditaires, personnes physiques ou morales, n'ayant ni la qualité d'associé commandité, ni celle de représentant d'un associé commandité, ni celle de gérant. Est par ailleurs membre de droit du conseil de surveillance la personne, physique ou morale, désignée par l'assemblée générale ordinaire des associés commanditaires parmi une liste de candidats proposée par la CAISSE DES DEPÔTS ET CONSIGNATIONS, pour la représenter au sein du Conseil de Surveillance.

Les premiers membres du conseil de surveillance sont nommés par les associés commanditaires fondateurs de la SCA Foncière Terre de Liens.

2 - En cours de vie sociale, les membres du conseil de surveillance sont nommés ou leur mandat renouvelé par l'assemblée générale ordinaire des associés commanditaires. Les associés commandités peuvent à tout moment proposer la nomination d'un ou plusieurs nouveaux membres du conseil de surveillance, sans pouvoir toutefois participer à leur désignation.

Les personnes morales nommées au conseil de surveillance sont tenues de désigner un représentant permanent qui est soumis aux mêmes conditions et obligations et qui encourt les mêmes responsabilités que s'il était membre du Conseil en son nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'il représente.

Lorsque la personne morale révoque le mandat de son représentant permanent, elle est tenue de notifier cette décision sans délai à la Société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ainsi que l'identité de son nouveau représentant permanent pour pourvoir en même temps au remplacement. Il en est de même en cas de décès, démission ou d'empêchement prolongé du représentant permanent.

ARTICLE 23 - ACTIONS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Chaque membre du conseil de surveillance doit être propriétaire d'actions, dont le nombre minimum est fixé à l'alinéa 2 de l'article 7 des statuts.

Les membres du conseil de surveillance qui au jour de leur nomination ou au cours de leur mandat viendraient à cesser d'être associés commanditaires seraient considérés comme démissionnaires d'office, s'ils n'ont pas régularisé leur situation dans un délai maximum de trois mois.

ARTICLE 24 - DUREE DES FONCTIONS - LIMITE D'AGE - REVOCATION DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

1 - Au cours de la vie sociale et sous réserve des nécessités liées au renouvellement par roulement bisannuel, les membres du conseil de surveillance sont nommés par l'assemblée générale ordinaire des associés commanditaires pour 6 ans.

Le membre du conseil de surveillance nommé en remplacement d'un autre, quel qu'en soit la cause, ne demeure en fonction que pendant le temps restant à courir du mandat de son prédécesseur.

Les membres du conseil de surveillance sont rééligibles.

2- A partir du renouvellement du conseil de surveillance devant intervenir dans sa totalité lors de l'assemblée générale annuelle approuvant les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024, le conseil de surveillance se renouvellera partiellement tous les deux ans, par fractions aussi égales que possible, et de telle manière que le renouvellement soit complet dans chaque période de six années.

Pour les premières applications de cette disposition, le conseil de surveillance établira l'ordre de sortie par voie de tirage au sort ; une fois le roulement établi, le renouvellement aura lieu par ancienneté de nomination et la durée des fonctions de chaque membre du conseil de surveillance sera de 6 ans.

En cas de décès, révocation, ou démission d'un ou plusieurs membres du conseil de surveillance non remplacés, créant un déséquilibre dans le nombre de sièges renouvelés tous les deux ans, l'assemblée générale ordinaire des associés commanditaires pourra décider de nommer un ou plusieurs membres du conseil de surveillance pour une durée inférieure à 6 ans, au besoin en procédant par tirage au sort pour désigner les personnes concernées, et ce afin de maintenir le renouvellement partiel tous les deux ans, par fractions aussi égales que possible.

3- Nul ne peut être nommé membre du Conseil de surveillance si, ayant dépassé l'âge de 80 ans révolus, sa nomination a pour effet de faire porter à plus du tiers des membres du conseil, le nombre de ceux ayant dépassé cet âge limite. Si du fait qu'un membre en fonctions vient de dépasser l'âge limite de 80 ans, la proportion du tiers ci-dessus visée est dépassée, le membre du conseil le plus âgé est réputé démissionnaire d'office à l'issue de la plus prochaine assemblée générale ordinaire.

4 - Les membres du conseil de surveillance ne sont révocables par décision de l'assemblée générale ordinaire des associés commanditaires que pour « juste motif » sur la proposition conjointe des associés commandités et du conseil de surveillance.

ARTICLE 25 - VACANCES - COOPTATION - RATIFICATION

En cas de vacance par décès ou démission d'un ou plusieurs sièges de membres du conseil de surveillance, le conseil peut pourvoir provisoirement à son remplacement dans un délai de 3 mois à compter du jour où se produit la vacance.

l. N.

Toutefois, si le nombre des membres du conseil de surveillance devient inférieur à trois, les membres restants en fonction, où à défaut, la gérance ou le commissaire aux comptes, doivent convoquer immédiatement l'assemblée générale ordinaire des associés commanditaires en vue de compléter l'effectif du conseil.

Les nominations provisoires effectuées par le conseil de surveillance sont soumises à ratification de la plus prochaine assemblée générale ordinaire. Le membre nommé en remplacement d'un autre ne demeure en fonction que pendant le temps restant à courir du mandat de son prédécesseur.

A défaut de ratification par l'assemblée générale ordinaire d'une nomination provisoire, les délibérations et actes accomplis antérieurement par le conseil de surveillance n'en demeurent pas moins valables.

ARTICLE 26 - BUREAU DU CONSEIL DE SURVEILLANCE - DELIBERATIONS

1 - Le conseil de surveillance nomme parmi ses membres personnes physiques un Président et un Vice-Président. Il désigne également un secrétaire qui peut être choisi en dehors du conseil.

En cas d'absence du président, le vice-président remplit ses fonctions.

2 - Le conseil de surveillance est convoqué par son président, son vice-président ou par la gérance ou par la moitié au moins de ses membres. Il se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, et au moins deux fois par an, soit au siège social, soit en tout autre endroit indiqué dans la convocation.

Le président du conseil doit convoquer le conseil à une date qui ne peut être postérieure à 15 jours lorsque le tiers au moins des membres du Conseil de surveillance lui présente une demande motivée en ce sens. Si la demande est restée sans suite, ses auteurs peuvent procéder eux-mêmes à la convocation en indiquant l'ordre du jour de la séance. Hors ce cas, l'ordre du jour est fixé par le président ou le gérant et peut n'être fixé qu'au début de la réunion du conseil.

Les convocations sont faites par tous moyens écrits et notamment par télécopie ou par courrier électronique, dans un délai de 8 jours ouvrables avant la date prévue pour la réunion. Ce délai peut être réduit avec l'accord unanime du président du conseil de surveillance et de la gérance.

3 - Tout membre du conseil de surveillance peut donner mandat à l'un des membres du conseil de le représenter à une séance du conseil. Chaque membre du conseil ne peut disposer, au cours de la même séance, que d'un seul pouvoir.

4 - Le recours aux moyens de visioconférence ou de télécommunication est possible pour toutes les réunions du conseil de surveillance de sorte que tous les membres du conseil de surveillance ainsi que toute autre personne invitée à la réunion puissent participer aux séances du conseil de surveillance, soit physiquement, soit par des moyens de visioconférence, ou de télécommunication. En cas de participation par des moyens de visioconférence ou de télécommunication, l'intéressé exprime son vote de manière verbale sauf si la Société a mis en place un mécanisme permettant de garantir l'anonymat des votes.

Dans ce cas, les caractéristiques techniques des moyens de visioconférence ou de télécommunication utilisés doivent permettre l'identification des participants et garantir leur participation effective à la séance concernée, conformément à la réglementation en vigueur. A cet effet, les moyens utilisés doivent transmettre au moins la voix des participants et satisfaire à des caractéristiques techniques permettant la retransmission continue et simultanée des délibérations.

5 - Il est tenu un registre de présence qui est émarginé par les membres du conseil de surveillance en entrant en séance et qui mentionne, le cas échéant, la participation des membres du conseil de surveillance par des moyens de visioconférence ou de télécommunication.

Dans ce cas, le Président de séance reporte sur le registre le nom des membres du conseil de surveillance participant par des moyens de visioconférence ou de télécommunication. Dès lors qu'il identifie les membres du conseil de surveillance concernés, le Président de séance inscrit en face de leur nom la mention « *présent, participant par des moyens visioconférence ou de télécommunication* » et il signe le registre à leur place à l'effet d'attester de leur identification.

6 - Le conseil de surveillance ne peut valablement délibérer que si la moitié au moins de ses membres sont présents ou représentés.

Les délibérations du conseil sont adoptées à la majorité des voix des membres présents ou représentés. En cas de partage des voix, celle du président de séance est prépondérante.

Si le conseil est composé de moins de 5 membres et que deux de ses membres seulement assistent à la séance, les décisions doivent être prises à l'unanimité.

Pour le calcul du quorum et de la majorité, les membres du conseil de surveillance qui participent à la réunion par des moyens de visioconférence ou d'autres moyens de télécommunication seront réputés présents.

Un membre du conseil de surveillance participant à la réunion par voie de télécommunication ou visioconférence peut représenter un autre membre du conseil de surveillance, à condition que le membre du conseil de surveillance ainsi représenté ait préalablement établi une procuration selon le mode habituel.

En cas de dysfonctionnement du système de télécommunication et/ou de visioconférence, le conseil de surveillance peut continuer de délibérer avec les seuls membres du conseil de surveillance présents physiquement, sous réserve que les conditions de quorum restent remplies. A défaut, la séance est ajournée et pourra reprendre dans un délai de 24 heures.

Un membre du conseil de surveillance participant à la réunion selon ce procédé et qui ne pourrait plus être réputé présent en raison d'un incident technique, peut alors donner une procuration à un membre du conseil de surveillance présent physiquement (une procuration par anticipation, stipulant qu'elle ne deviendra effective qu'en cas de défaillance du système, peut être fournie).

7 - Le ou les gérants assistent aux réunions du conseil de surveillance sans voix délibérative.

8 - Les délibérations du conseil de surveillance sont constatées sur des procès-verbaux établis sur un registre spécial, et signés par le président et le secrétaire ou par la majorité des membres du conseil. Ces procès-verbaux peuvent être signés par voie électronique.

L.D.

Le procès-verbal de la réunion du conseil de surveillance devra indiquer le nom des membres du conseil de surveillance présents et de ceux participant par voie de visioconférence ou de télécommunication.

Le procès-verbal devra également faire état, le cas échéant, de la survenance de tout incident technique lié au fonctionnement des moyens de visioconférence ou de télécommunication choisis (interruption, rétablissement, etc.) lorsque le déroulement de la séance a été perturbé et mentionner, le cas échéant, les conséquences de tels incidents sur le quorum.

ARTICLE 27 - MISSIONS ET POUVOIRS DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

1 - Le conseil de surveillance est chargé du contrôle permanent de la gestion de la Société. Il dispose à cet effet des mêmes pouvoirs que le commissaire aux comptes.

2 - Le conseil de surveillance présente à l'assemblée générale ordinaire annuelle un rapport écrit dans lequel il signale, s'il y a lieu, les irrégularités et les inexactitudes relevées dans les comptes annuels et expose son appréciation sur la conduite des affaires sociales et l'opportunité de la gestion.

Le rapport du conseil de surveillance est mis à la disposition des associés commanditaires à compter de la convocation de l'assemblée annuelle. Le conseil de surveillance décide des propositions d'affectation des bénéfices de chaque exercice à soumettre à l'assemblée générale des associés commanditaires. Il autorise les conventions spéciales visées à l'article 30 ci-après.

3 - Le conseil de surveillance est habilité à convoquer l'assemblée générale des associés commanditaires et à présenter un rapport aux assemblées extraordinaires. Le conseil de surveillance peut conférer à un ou plusieurs de ses membres tous mandats spéciaux pour un ou plusieurs objets déterminés.

4 - Les fonctions du conseil de surveillance n'entraînent aucune immixtion dans la gestion, ni aucune responsabilité à raison des actes de gestion et de leurs résultats. Toutefois, les membres du conseil de surveillance peuvent être déclarés civilement responsables des délits commis par la gérance, si en ayant eu connaissance, ils ne les ont pas révélés à l'assemblée générale. Ils sont, en outre, responsables des fautes personnelles commises dans l'exécution de leur mandat.

5- Le Conseil de surveillance peut conférer à des tiers proposés par la gérance au conseil de surveillance, actionnaires ou non, tous mandats spéciaux pour un ou plusieurs objets déterminés. Sur proposition de la gérance, il peut décider de la création de comités dont il fixe, sur proposition de la gérance, la composition, la rémunération, la durée des mandats des membres et les attributions des comités qui exercent leur activité sous sa responsabilité. Un membre du conseil de surveillance ne peut être membre de ces comités. Les avis des comités n'obligent pas la gérance.

ARTICLE 28 - REMUNERATION DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

1 - L'assemblée générale peut allouer au Conseil de surveillance une rétribution annuelle à titre de rémunération de son activité, dont le montant est fixé par l'assemblée générale ordinaire annuelle, sans qu'il soit besoin de recueillir l'accord des associés commandités. Le montant est porté aux charges d'exploitation.

2 - Le montant de cette rétribution est librement réparti par le Conseil de surveillance entre ses membres.

3 - La rémunération du président et du vice-président est déterminée par le conseil.

4 - Il peut être alloué par le Conseil des rémunérations exceptionnelles pour les missions ou mandats confiés à des membres dudit conseil de surveillance. Ces rémunérations exceptionnelles sont soumises aux dispositions de l'article 30 des statuts.

5- La rémunération, sous quelque forme qu'elle soit, des membres du Conseil de surveillance satisfait à la politique de rémunération de la Société telle que fixée à l'article 50 TER des présents statuts.

ARTICLE 29 - RESPONSABILITE DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Les membres du conseil de surveillance sont responsables des fautes personnelles commises dans l'exécution de leur mandat. Ils n'encourent aucune responsabilité en raison des actes de la gestion et de leur résultat.

Ils peuvent être déclarés civilement responsables des délits commis par les gérants, si en ayant eu connaissance, ils ne les ont pas révélés à l'assemblée générale.

ARTICLE 30 - CONVENTIONS REGLEMENTEES - CONVENTIONS ETABLIES ENTRE LA SOCIETE, UN GERANT OU UN MEMBRE DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Toute convention intervenant entre la Société et l'un de ses gérants, l'un des membres du conseil de surveillance, ou l'un de ses associés commanditaires disposant d'une fraction des droits de vote supérieur à 10% ou, s'il s'agit d'une société associée commanditaire, la société la contrôlant au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce, soit directement, soit par personne interposée, doit être soumise à l'autorisation préalable du Conseil de surveillance et à la procédure de contrôle prévue par la loi. Ces dispositions sont applicables aux conventions auxquelles une des personnes susvisées est directement ou indirectement intéressée.

Elles sont également applicables aux conventions intervenant entre une société et une entreprise si l'un des gérants ou l'un des membres du conseil de surveillance de la société est propriétaire, associé indéfiniment responsable, gérant, administrateur, directeur général, membre du directoire ou membre du conseil de surveillance de l'entreprise.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux conventions courantes conclues à des conditions normales ni aux conventions conclues entre deux sociétés dont l'une détient, directement ou indirectement, la totalité du capital de l'autre, le cas échéant déduction faite du nombre minimum d'actions requis pour satisfaire aux

exigences de l'article 1832 du code civil ou des articles L. 225-1 et L. 226-1 du code de commerce. Toutefois, ces conventions doivent être communiquées par l'intéressé au président du Conseil de surveillance et au commissaire aux comptes, s'il en existe.

ARTICLE 31 - COMMISSAIRES AUX COMPTES

Un ou plusieurs commissaires aux comptes titulaires et suppléants assurent le contrôle de la Société. Ils sont nommés et exécutent leur mission dans les conditions prévues par la loi.

TITRE V

DECISIONS COLLECTIVES DES ASSOCIES

ARTICLE 32 - REGLES GENERALES - EXPRESSION DE LA VOLONTE DES COMMANDITES ET DES COMMANDITAIRES ET GOUVERNANCE DEMOCRATIQUE

A) Règles générales – expression de la volonté des commandités et des commanditaires

1 - Sous réserve d'une exception résultant des dispositions expresses des présents statuts de la Société, les décisions de la Société ne sont opposables aux associés, à la Société et aux tiers qu'après constatation de la concordance de la volonté exprimée par les associés commandités avec les délibérations adoptées par l'assemblée générale des associés commanditaires.

Le vote de l'assemblée générale des associés commanditaires doit être confirmé par une assemblée spéciale d'associés commanditaires titulaires d'une même catégorie d'actions, le cas échéant.

2 - La concordance de volonté est constatée par un procès-verbal établi par la gérance, faisant mention expresse de la double consultation.

3 - Les procès-verbaux des décisions des associés commandités et ceux des délibérations des assemblées générales d'associés commanditaires ainsi que le procès-verbal de concordance établi par la gérance, sont établis à la suite les uns des autres sur le registre spécial, coté et paraphé, des délibérations des associés, tenu conformément aux dispositions de l'article 10 du décret n° 67-236 du 23 mars 1967 sur les sociétés commerciales. Ces procès-verbaux et les actes unanimes retraçant les décisions d'associés peuvent être signés par voie électronique.

4 - Les comptes annuels sont obligatoirement approuvés par l'assemblée générale des associés commandités et par l'assemblée générale des associés commanditaires, toutes deux réunies dans les six mois de la clôture de l'exercice et au moins une fois par an.

5 - Les autres décisions des associés commandités sont prises en assemblée ou par voie de consultation écrite à l'initiative de la gérance ou du conseil de surveillance ou encore résulter d'un acte sous seing privé ou notarié signé par tous les commandités. Toutefois, la réunion de l'assemblée est de droit lorsqu'elle est demandée par un associé commandité.

6 - Toutes les décisions des associés commanditaires sont prises en assemblée.

7- A l'occasion de la tenue de leur assemblée générale annuelle et dès lors que la Société y sera tenue en application de la Loi ESS n°2014-856 du 31 juillet 2014, des informations sur l'application des pratiques définies par le guide définissant les conditions d'amélioration continue des bonnes pratiques des entreprises de l'économie sociale et solidaire édité par le Conseil Supérieur de l'économie sociale et solidaire en application de la Loi susvisée seront transmises et, le cas échéant, un débat sur les réalisations et les objectifs de progrès concernant lesdites pratiques sera organisé.

B) Gouvernance démocratique

Conformément à la loi n°2014-856 du 31 juillet 2014 relative à l'économie sociale et solidaire et notamment au 2° de l'article 1^{er} du décret n°2015-858 relatifs aux statuts des sociétés commerciales ayant la qualité d'entreprise de l'économie sociale et solidaire, la Société met en place une gouvernance démocratique en permettant l'information et la participation des salariés et des parties prenantes aux réalisations de l'entreprise.

1-A cet effet, la Société organise, au moins une fois par an, des réunions collégiales rassemblant :

- le représentant de la gérance de la Société,
- les membres du conseil de surveillance de la Société,
- les associés de l'associé commandité, dont le ou les représentants de l'association nationale Terre de Liens,
- deux représentants au moins d'associations territoriales du Mouvement Terre de Liens,
- deux fermiers (au moins) bénéficiaires des services de la Société,
- deux salariés (au moins) de la Société.

La tenue de cette réunion est précédée de l'envoi à l'ensemble des personnes invitées à participer physiquement à la réunion ainsi qu'à tous les salariés des informations qui seront présentées et discutées lors de la réunion. Cette information porte notamment sur le bilan de l'exercice en cours, les prévisionnels actualisés et les orientations stratégiques de la Société.

Les personnes invitées à participer à ces réunions en qualité de représentants des associations territoriales du Mouvement et des fermiers sont choisies sur la base du volontariat et selon un système de rotation. Les salariés, tous conviés, y participent sur la base du volontariat.

Un procès-verbal de réunion retraçant les débats et les thèmes abordés est établi.



2-Les salariés sont en outre réunis annuellement au moment de l'arrêté des comptes par la gérance afin que leur soient présentés les comptes annuels de la Société, le projet de rapport de gestion ainsi que les orientations stratégiques de la Société. Un procès-verbal de réunion est rédigé à l'issue de cette réunion afin de permettre de formaliser, le cas échéant, les observations et les propositions des salariés.

3-Enfin, les salariés de la Société sont invités aux assemblées générales annuelles d'approbation des comptes de la Société. Les documents légaux communiqués aux actionnaires sont mis à leur disposition dans les mêmes conditions et délais.

Sous Titre 1 - Décisions des associés commandités

ARTICLE 33 - MODE DE CONVOCATION ET TENUE DE L'ASSEMBLEE DES COMMANDITES

1 - L'assemblée est convoquée quinze jours au moins avant la date de la réunion par lettre recommandée ou tout autre moyen légal. La réunion a lieu au siège social ou en tout autre lieu mentionné dans la convocation.

2 - La présidence de l'assemblée est assurée par le plus âgé des gérants associés présents. A défaut, l'assemblée désigne le président de séance. L'assemblée convoquée par un mandataire de justice est présidée par ce dernier. Pendant la liquidation, la présidence est exercée par le liquidateur.

3 - L'assemblée peut avoir lieu de façon dématérialisée et peut être tenue exclusivement par visioconférence ou par des moyens de télécommunication permettant l'identification des associés commandités, à l'initiative de l'auteur de la convocation.

4 - Un associé ne peut être représenté que par un autre associé commandité. Chaque associé ne peut être titulaire que d'un seul pouvoir. Tout associé commandité peut également participer à l'assemblée par visioconférence ou par tous moyens de télécommunication dans les conditions fixées par les lois et règlements et qui seront mentionnées dans la convocation.

5 - Les délibérations de l'assemblée font l'objet d'un procès-verbal qui indique la date et, le cas échéant, le lieu de la réunion, les noms, prénoms ou qualités des associés présents ou représentés, l'ordre du jour, les documents et rapports soumis à la discussion, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat des votes. Il fait également état de la survenance éventuelle d'un incident technique relatif à la visioconférence ou à la télécommunication électronique lorsqu'il a perturbé le déroulement de l'assemblée.

Sous réserve des adaptations découlant de la catégorie d'associés consultés, le texte des résolutions est identique à celui des résolutions qui sont soumises d'autre part à l'assemblée générale des associés commanditaires.

Le procès-verbal doit être signé par tous les associés présents, le cas échéant, par voie électronique.

ARTICLE 34 - CONSULTATION ECRITE DE L'ASSEMBLEE DES COMMANDITES

1 - Les consultations écrites des associés commandités sont effectuées par lettre recommandée ou tout autre moyen légal, notamment, après avoir recueilli leur accord préalable et l'indication de leur adresse électronique, par la voie d'une télécommunication électronique. Les intéressés peuvent à tout moment demander expressément à la société par lettre recommandée avec demande d'avis de réception que le moyen de télécommunication soit remplacé à l'avenir par une consultation par voie postale.

Sont annexés à la lettre, ou à la télécommunication électronique, les documents et rapports d'informations et le texte des résolutions, lequel - sous réserve des adaptations découlant de la catégorie d'associés consultés - est rédigé dans les mêmes termes que celui des résolutions qui sont soumises d'autre part à l'assemblée générale des associés commanditaires.

2 - Le vote des associés est exprimé sous chaque résolution par la mention manuscrite « Oui » ou « Non ». Les voix exprimées ne comprennent pas celles attachées aux parts sociales pour lesquelles l'associé n'a pas pris part au vote, s'est abstenu ou a voté blanc ou nul. Il est fait retour à la Société du texte des résolutions avec indication des votes par lettre recommandée ou tout autre moyen légal.

En cas de consultation par la voie d'une télécommunication électronique, l'associé exprime sa décision par un vote à distance au moyen d'un formulaire de vote électronique ou d'un vote par procuration donné par signature électronique, celui-ci s'exerce dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur, soit sous la forme d'une signature électronique sécurisée, soit sous la forme d'un procédé fiable d'identification garantissant son lien avec l'acte auquel elle s'attache.

3 - La gérance établit et signe le procès-verbal rendant compte de la consultation écrite et annexe audit procès-verbal les réponses des associés.

ARTICLE 35 - MAJORITE REQUISE POUR LES DECISIONS DES COMMANDITES

Les décisions relatives à l'approbation des comptes annuels, l'affectation et la répartition des résultats aux associés, la transformation de la Société en société anonyme ou en société à responsabilité limitée sont prises à la majorité en nombre des associés commandités.

Toutes les autres décisions requièrent l'unanimité des associés commandités.

Lorsque la décision porte sur la révocation d'un gérant associé, il n'est pas tenu compte de la voix de l'intéressé.

Sous Titre II - Décisions des associés commanditaires

L. N.

ARTICLE 36 - NATURE DES ASSEMBLEES

Les assemblées générales des associés commanditaires sont convoquées par la gérance ou par le conseil de surveillance dans les conditions édictées par la loi pour les assemblées générales des associés commanditaires des sociétés anonymes.

Les assemblées générales ordinaires sont appelées à prendre toutes décisions qui ne modifient pas les statuts.

Les assemblées générales extraordinaires sont appelées à décider ou autoriser des modifications directes ou indirectes des statuts.

Les assemblées spéciales réunissent les titulaires d'actions d'une catégorie déterminée pour statuer sur une modification des droits des actions de cette catégorie.

ARTICLE 37 - CONVOCATION - REUNION DES ASSEMBLEES GENERALES

Les assemblées générales sont convoquées soit par la gérance ou, à défaut, par le Conseil de surveillance ou par le commissaire aux comptes, soit par un mandataire désigné par le président du tribunal de commerce statuant en référé à la demande d'un ou plusieurs associés commanditaires réunissant au moins le dixième du capital social.

En cas de pluralité de gérants, chacun des gérants peut procéder à la convocation.

Les assemblées générales se réunissent au siège social ou en tout autre endroit précisé dans la convocation.

Les assemblées générales peuvent avoir lieu de façon dématérialisée et peuvent être tenues exclusivement par visioconférence ou par des moyens de télécommunication permettant l'identification des associés commanditaires, à l'initiative de l'auteur de la convocation.

La convocation est faite quinze jours avant la date de l'assemblée soit par lettre simple soit par lettre recommandée adressée à chaque associé commanditaire, soit par un avis inséré dans un journal d'annonces légales du département du siège social, soit par courrier électronique avec l'accord écrit de l'actionnaire qui indique son adresse électronique, dans les conditions prévues par le code du commerce. En cas de convocation par insertion, chaque associé commanditaire doit être convoqué par lettre simple ou, sur sa demande et à ses frais, par lettre recommandée.

Lorsqu'une assemblée n'a pu régulièrement délibérer, faute de réunir le quorum requis, la deuxième assemblée et, le cas échéant, la deuxième assemblée prorogée, sont convoquées dans les mêmes formes que la première et l'avis de convocation rappelle la date de la première et reproduit son ordre du jour.

ARTICLE 38 - ORDRE DU JOUR

1- L'ordre du jour des assemblées est arrêté par l'auteur de la convocation.

2 - Un ou plusieurs associés commanditaires représentant au moins la quotité du capital social requise et agissant dans les conditions et délais fixés par la loi, ont la faculté de requérir, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par télécommunication électronique, l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée des projets de résolutions.

L'assemblée ne peut délibérer sur une question qui n'est pas inscrite à l'ordre du jour, lequel ne peut être modifié sur deuxième convocation. Elle peut toutefois, en toute circonstance, révoquer un ou plusieurs membres du conseil de surveillance et procéder à leur remplacement.

ARTICLE 39 - ADMISSION AUX ASSEMBLEES – POUVOIRS

1 - Le droit de participer aux assemblées est subordonné à l'inscription de l'associé commanditaire dans les comptes de la Société au jour de la date de la réunion.

Tout associé commanditaire peut voter par correspondance au moyen d'un formulaire dont il peut obtenir l'envoi dans les conditions indiquées par l'avis de convocation à l'assemblée, ou par voie électronique, selon les possibilités légales ou réglementaires, et selon les modalités indiquées par l'avis de convocation à l'assemblée.

En cas de vote à distance au moyen d'un formulaire de vote électronique, ou d'un vote par procuration donné par signature électronique, celui-ci s'exerce dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur, soit sous la forme d'une signature électronique sécurisée, soit sous la forme d'un procédé fiable d'identification garantissant son lien avec l'acte auquel elle se rattache.

Un associé commanditaire ne peut se faire représenter que par son conjoint ou par un autre associé commanditaire justifiant d'un mandat.

Tout associé commanditaire peut également participer aux assemblées générales par visioconférence ou par tous moyens de télécommunication dans les conditions fixées par les lois et règlements et qui seront mentionnées dans l'avis de convocation de l'assemblée. Sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité les actionnaires qui participent à ces assemblées par visioconférence ou par tous moyens de télécommunication dans les conditions fixées par les lois et règlements.

2 - Peuvent également assister aux assemblées générales, toutes personnes invitées par la gérance ou par le président du conseil de surveillance.

ARTICLE 40 - TENUE DE L'ASSEMBLEE DES ASSOCIÉS COMMANDITAIRES - BUREAU - PROCES VERBAUX

1 - Les assemblées générales sont présidées par le gérant ou l'un des gérants s'ils sont plusieurs.

LN.

Si l'assemblée est convoquée par le Conseil de surveillance, elle est présidée par le président du Conseil de surveillance ou en son absence par le vice-président, ou à défaut par toute personne qu'elle élit à la majorité. En cas de convocation par un commissaire aux comptes ou par un mandataire de justice, l'assemblée est présidée par l'auteur de la convocation.

2 – Les deux associés commanditaires détenant le plus grand nombre de voix, présents et acceptants, remplissent les fonctions de scrutateurs.

Le bureau constitué désigne un ou deux secrétaires qui peuvent être pris en dehors des membres de l'assemblée.

3 - Les délibérations des assemblées sont constatées par des procès-verbaux signés par les membres du bureau de l'assemblée, le cas échéant, par voie électronique, et établis sur un registre spécial conformément à la loi. Ils indiquent la date et le lieu de réunion, les documents et rapports soumis à la discussion, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat des votes. Ils font également état, le cas échéant, de la survenance éventuelle d'un incident technique relatif à la visioconférence ou à la télécommunication électronique lorsqu'il a perturbé le déroulement de l'assemblée. Les copies et extraits de ces procès-verbaux sont valablement certifiés dans les conditions fixées par la loi.

ARTICLE 41 - QUORUM - VOTE - NOMBRE DE VOIX

1 - Les assemblées générales ordinaires, extraordinaires ou spéciales statuent et délibèrent dans les conditions prévues par la loi pour les assemblées générales ordinaires, extraordinaires ou spéciales des sociétés anonymes.

2 - Le quorum est calculé sur l'ensemble des actions composant le capital social, sauf dans les assemblées spéciales où il est calculé sur l'ensemble des actions de la catégorie intéressée, le tout déduction faite des actions privées du droit de vote en vertu des dispositions légales.

En cas de vote par correspondance, il ne sera tenu compte pour le calcul du quorum que des formulaires dûment complétés et reçus par la Société cinq jours au moins avant la date de l'assemblée.

3 - Le droit de vote attaché aux actions de capital ou de jouissance est proportionnel à la quotité de capital qu'elles représentent. Chaque action donne droit à une voix.

4 - Le vote s'exprime à main levée, ou par appel nominal, ou au scrutin secret, selon ce qu'en décide le bureau de l'assemblée ou les associés commanditaires. Les associés commanditaires peuvent voter par correspondance.

5 - Sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les actionnaires qui participent aux assemblées par visioconférence ou par tous moyens de télécommunication dans les conditions fixées par les lois et règlements. En pareil cas, l'associé exprime son vote de manière verbale sauf si la Société a mis en place un mécanisme permettant de garantir l'anonymat des votes.

ARTICLE 42- ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

L'assemblée générale ordinaire prend toutes décisions qui excèdent les pouvoirs de la gérance et qui n'ont pas pour objet de modifier les statuts.

L'assemblée générale ordinaire se réunit au moins une fois par an dans les six mois de la clôture de l'exercice social, pour statuer sur les comptes de cet exercice, sous réserve d'une prolongation de ce délai par décision de justice.

Elle ne délibère valablement, sur première convocation, que si les associés commanditaires présents ou représentés, ou votant par correspondance, possèdent au moins le cinquième des actions ayant le droit de vote.

Aucun quorum n'est requis sur deuxième convocation. L'assemblée générale ordinaire statue sur deuxième convocation à la majorité des voix dont disposent les associés commanditaires présents ou représentés ou votant par correspondance.

La validité des décisions prises par l'assemblée générale ordinaire est soumise à la condition de concordance avec les décisions des associés commanditaires, prises dans les conditions des articles 32 et suivants des statuts.

ARTICLE 43 - ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

L'assemblée générale extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions et décider notamment la transformation de la Société en société d'une autre forme, civile ou commerciale. Elle ne peut toutefois pas augmenter les engagements des associés, sous réserve des opérations résultant d'un regroupement d'actions régulièrement effectué.

L'assemblée générale extraordinaire ne peut délibérer valablement que si les associés commanditaires présents ou représentés, ou votant par correspondance, possèdent au moins, sur première convocation, le quart, et sur deuxième convocation, le cinquième des actions ayant le droit de vote. A défaut de ce dernier quorum, la deuxième assemblée peut être prorogée à une date postérieure de deux mois au plus à celle à laquelle elle a été initialement convoquée.

L'assemblée générale extraordinaire statue à la majorité des deux tiers des voix dont disposent les associés commanditaires présents, représentés ou votant par correspondance.

Toutefois la décision d'augmenter le capital par voie de capitalisation de réserves, bénéfiques ou primes d'émission peut être prise par l'Assemblée générale dans les conditions de quorum et de majorité de l'assemblée générale ordinaire.

Dans les assemblées générales extraordinaires à forme constitutive, c'est-à-dire celles appelées à délibérer sur l'approbation d'un apport en nature ou l'octroi d'un avantage particulier, l'apporteur ou le bénéficiaire n'a voix délibérative ni pour lui-même, ni comme mandataire.

L.N.

La validité des décisions prises par l'assemblée générale extraordinaire est soumise à la condition de concordance avec les décisions des associés commandités, prises dans les conditions des articles 32 et suivants des statuts.

ARTICLE 44 - ASSEMBLEES SPECIALES

S'il existe plusieurs catégories d'actions, aucune modification ne peut être faite aux droits des actions d'une de ces catégories, sans vote conforme d'une assemblée générale extraordinaire ouverte à tous les associés commanditaires et, en outre, sans vote également conforme d'une assemblée spéciale ouverte aux seuls propriétaires des actions de la catégorie intéressée.

Les assemblées spéciales sont convoquées et délibèrent dans les mêmes conditions que les assemblées générales extraordinaires sous réserve des dispositions particulières applicables aux assemblées de titulaires d'actions à dividende prioritaire sans droit de vote.

ARTICLE 45 - EFFETS DES DELIBERATIONS

1 - L'assemblée générale régulièrement constituée représente l'universalité des associés commanditaires.

2 - Sauf pour l'adoption des projets de résolution relatifs à la nomination et à la révocation des membres du conseil de surveillance, à la nomination des commissaires aux comptes, à l'approbation des comptes, à la distribution des bénéfices de l'exercice et à l'approbation des conventions soumises à autorisation, aucune décision des assemblées générales n'est valablement prise si elle ne reçoit pas l'accord des associés commandités au plus tard à l'issue de l'assemblée ayant adopté la décision concernée. La gérance dispose de tous les pouvoirs pour constater cette approbation.

Les délibérations des assemblées prises conformément à la loi et aux dispositions des présents statuts obligent tous les associés commanditaires, y compris les absents, dissidents ou incapables.

TITRE V EXERCICE SOCIAL - COMPTES SOCIAUX - AFFECTATION ET REPARTITION DES BENEFICES – MISE EN RESERVE – TRESORERIE – POLITIQUE DE REMUNERATION

ARTICLE 47 - EXERCICE SOCIAL

Chaque exercice social a une durée de douze mois qui commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre.

ARTICLE 48 - INVENTAIRE, COMPTES ANNUELS, BILAN

Il est tenu une comptabilité régulière des opérations sociales conformément à la loi.

A la clôture de chaque exercice, la gérance dresse l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date.

Elle établit les comptes annuels et le rapport de gestion contenant les mentions prévues par la loi.

ARTICLE 49 - AFFECTATION ET REPARTITION DES BENEFICES – MISE EN RESERVE OBLIGATOIRE

1 - L'assemblée générale annuelle approuve les comptes de l'exercice écoulé et constate l'existence de bénéfices distribuables dans les conditions prévues par la loi.

Le compte de résultat qui récapitule les produits et charges de l'exercice fait apparaître par différence, après déduction des amortissements et provisions, le bénéfice ou la perte de l'exercice.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué, le cas échéant, des pertes antérieures ainsi que des sommes à porter en réserve, en application de la loi ou des statuts, et augmenté du report bénéficiaire.

Conformément aux dispositions de l'article 1^{er} de la loi n°2014-856 du 31 juillet 2014 relative à l'économie sociale et solidaire et de l'arrêté du 3 août 2015, les bénéfices de la Société sont majoritairement affectés à l'objectif de maintien et de développement de la Société.

Pour ce faire, après approbation des comptes et constatation de l'existence d'un bénéfice distribuable, diminué le cas échéant des pertes antérieures, il est d'abord prélevé une fraction définie par arrêté du ministre chargé de l'économie sociale et solidaire et au moins égale à 50 % des bénéfices de l'exercice, affecté au report bénéficiaire ainsi qu'aux réserves obligatoires, légales et statutaires, dont :

- A) une fraction correspondant au montant nécessaire pour constituer le fonds de réserve légale en application de la loi,
- B) une fraction définie par arrêté du ministre chargé de l'économie sociale et solidaire et au moins égale à 20% des bénéfices de l'exercice, affecté à la constitution d'une réserve statutaire obligatoire, dite « fonds de développement », tant que le montant total des diverses réserves n'atteint pas une fraction, définie par arrêté du ministre chargé de l'économie sociale et solidaire à savoir le cinquième du montant du capital social.

Les réserves obligatoires définies à l'alinéa précédent revêtent un caractère impartageable et non distribuable.

LN-

- C) une somme égale à 1 % du montant du bénéfice de l'exercice qui est versé aux associés commandités es-qualités, qu'ils soient gérants ou non-gérants. Ce pourcentage sera réparti entre lesdits associés commandités dans une telle proportion qu'ils aviseront. Cette rémunération ne pourra en aucun cas dépasser le plafond institué par l'article L 3332-17-1 du code du travail ni remettre en cause le caractère désintéressé de la gestion de la Société.

2 - Après réalisation de l'ensemble de ces prélèvements, le solde du bénéfice distribuable peut être réparti entre les associés commanditaires au prorata du nombre de leurs actions sur décision de l'assemblée générale sous réserve de ce qui suit.

A ce titre, la Société s'engage toutefois à respecter, tant qu'elle bénéficiera de la reconnaissance du statut d'entreprise solidaire d'utilité sociale (en vertu de l'agrément ESUS), un rapport entre, d'une part, la somme des dividendes et la rémunération des concours financiers non bancaires et d'autre part, la somme des capitaux propres et des concours financiers non bancaires, inférieur au cours des trois derniers exercices clos, au taux moyen de rendement des obligations des sociétés privées (mentionné à l'article 14 de la loi n°47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération), majoré d'un taux de 5%, sauf modification réglementaire.

En tout état de cause, la Société s'engage, tant qu'elle bénéficiera d'une convention tenant lieu de mandat de SIEG (service d'intérêt économique général) au sens de l'article 4 de la Décision 2012/21/UE de la Commission européenne du 20 décembre 2011 et afin de se conformer aux dispositions de l'article 199 terdecies-0 AB du code général des impôts, à ne procéder à aucune distribution de dividende.

3 - Les associés commanditaires n'étant tenus des pertes qu'à hauteur maximum de leurs apports, le surplus incombant aux commandités.

4 - Chacune des actions émises par la Société jouit des mêmes droits aux bénéfices, aux réserves et au boni de liquidation. Elle a droit au même remboursement du capital qu'elle représente, sauf à supporter les pertes, s'il y a lieu, dans la limite maximum susvisée.

5 - En cas de création de catégories d'actions distinctes, les dispositions de l'article 49 des statuts s'appliquent pour chacune des actions d'une même catégorie, les droits de chaque catégorie d'actions résultant des stipulations adoptées par décision extraordinaire des associés.

Le cas échéant, et pour parvenir aux résultats ci-dessus, il est fait masse de toutes exonérations fiscales comme de toutes taxations pouvant être prises en charge par la Société auxquelles ces distributions, amortissements ou répartitions donnent lieu.

ARTICLE 50 - MISE EN PAIEMENT DES DIVIDENDES

Sous réserve du respect des restrictions de l'article 49 ci-avant :

1 - Sur proposition du Conseil de surveillance, l'assemblée générale a la faculté d'accorder à chaque associé commanditaire, pour tout ou partie du dividende ou des acomptes sur dividendes, une option entre le paiement en numéraire ou en actions, dans les conditions prévues par la loi.

2 - Sur proposition du Conseil de surveillance, l'assemblée générale peut décider le prélèvement sur le solde des bénéfices revenant aux associés commanditaires des sommes qu'elle juge convenable de fixer pour être reportées à nouveau au profit des associés commanditaires ou d'affecter à un ou plusieurs fonds de réserves extraordinaires, généraux ou spéciaux, non productifs d'intérêts, sur lesquels les associés commandités n'ont, en cette qualité, aucun droit.

Ces fonds de réserve peuvent sur la seule décision de l'assemblée générale ordinaire être distribués aux associés commanditaires ou affectés à l'amortissement total ou partiel des actions. Les actions intégralement amorties sont remplacées par des actions de jouissance ayant les mêmes droits que les actions anciennes, à l'exception du droit au remboursement du capital. Ces fonds de réserves peuvent également être incorporés au capital.

3 - Les dividendes sont mis en paiement aux époques et lieux désignés par la gérance dans un délai maximum de neuf mois à compter de la date de clôture de l'exercice, sous réserve de prolongation de ce délai par décision de justice.

ARTICLE 50 BIS - NIVEAU DE TRESORERIE

La trésorerie de la Société doit en permanence atteindre un niveau supérieur à 25 % du capital social.

Le terme « trésorerie » désigne le montant du solde des comptes bancaires et des valeurs mobilières de placement diminué du montant des dettes bancaires à court terme de la Société (incluant les prêts bancaires, les comptes courants d'associés, les facilités de caisses, les découverts, les emprunts obligataires, les obligations, les billets à ordre et tous autres instruments similaires ou lignes de crédit en cours d'utilisation, que ce soit à court terme ou à long terme, avec des organismes financiers – qu'elles portent ou non intérêts – ainsi que, plus généralement, avec les tierces parties, en ce compris les intérêts courus non échus).

ARTICLE 50 TER – POLITIQUE DE REMUNERATION DES SALAIRES ET DIRIGEANTS

La rémunération des dirigeants et salariés de la Société est régie par les dispositions suivantes :

La moyenne des sommes versées, y compris les primes, aux cinq salariés ou dirigeants les mieux rémunérés n'excède pas, au titre de l'année pour un emploi à temps complet, un plafond fixé à sept fois la rémunération annuelle perçue par un salarié à temps complet sur la base de la durée légale du travail et du salaire minimum de croissance, ou du salaire minimum de branche si ce dernier est supérieur.

Les sommes versées, y compris les primes, au salarié ou dirigeant le mieux rémunéré n'excèdent pas, au titre de l'année pour un emploi à temps complet, un plafond fixé à dix fois la rémunération annuelle mentionnée ci-dessus.

TRANSFORMATION - DISSOLUTION - LIQUIDATION . CONTESTATIONS-DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 51 - CAPITAUX PROPRES INFERIEURS A LA MOITIE DU CAPITAL SOCIAL

L.N.



CHARTRE DU MOUVEMENT TERRE DE LIENS

VALEURS

Dans la continuité des valeurs posées ses fondateurs, le mouvement Terre de Liens est guidé par des idéaux d'humanisme et de solidarité. Il souhaite permettre à chacun d'exercer sa responsabilité - individuellement et collectivement - vis-à-vis de la terre qu'il considère au même titre que l'eau et l'air comme un bien commun, et plus généralement vis à vis de l'environnement et de la société. Terre de Liens agit dans un esprit de confiance, de respect et de partage en privilégiant des dynamiques de mobilisation citoyenne autour d'actions sur le terrain. Il a la volonté permanente d'expérimenter et d'innover afin d'aboutir à des solutions alternatives et viables de gestion de la terre. Terre de Liens se positionne, parmi d'autres, comme un acteur du changement et de la transition vers un mode de société plus sobre, solidaire et équitable.

Agriculture écologique : agriculture à taille humaine, diversifiée, respectueuse de l'environnement, viable, vivable, socialement responsable, participant à l'économie locale et prioritairement destinée à l'alimentation humaine

Finance éthique : donner du sens à son argent en privilégiant sa valeur d'échange, encourager la transparence et lutter contre la spéculation.

Education populaire : créer les conditions pour que des personnes volontaires puissent agir - collectivement ou individuellement- de manière lucide, responsable et autonome et qu'ils soient capables de participer à la transformation sociale vers une société plus libre et plus juste.

BUTS POURSUIVIS PAR TERRE DE LIENS

Préserver les terres agricoles et en assurer un usage responsable sur les plans social et environnemental

- * Considérer la terre comme un bien commun vivant et inaliénable pour assurer la souveraineté alimentaire des populations en solidarité avec les mouvements qui défendent cette idée
- * Libérer la terre de la spéculation foncière et immobilière
- * Favoriser les politiques et les actions qui permettent d'enrayer la disparition et la destruction des terres agricoles.
- * Soutenir les projets qui vivifient le sol, les paysages et l'équilibre des écosystèmes

Contribuer au développement de l'agriculture agroécologique (biologique, biodynamique...) et paysanne

- * Soutenir des projets agricoles et agri-ruraux socialement, écologiquement pérennes, viables et vivables
- * Faire évoluer les modèles agricoles vers une agriculture écologique et nourricière.
- * Reconnaître le rôle irremplaçable des paysans dans la société
- * Favoriser la transmission de la terre et des savoir-faire en assurant leur continuité
- * Offrir aux porteurs de projet une opportunité pour accéder à du foncier et du bâti
- * Préférer les installations aux agrandissements et maintenir les fermes existantes

Encourager des dynamiques collectives et solidaires

- * Favoriser la création d'activités qui créent des liens sur le territoire
- * Créer des liens, notamment entre société civile, monde rural et agriculture.
- * Favoriser l'expression des solidarités entre les générations, entre le rural et l'urbain, entre les milieux socioprofessionnels
- * Mettre en relation les différents acteurs impliqués dans l'usage, la gestion et la répartition du foncier ainsi que ceux impliqués dans la formation et l'accompagnement de projets
- * Favoriser la mise en commun et le partage d'outils et d'expériences

- * Contribuer au développement d'une économie solidaire

Renforcer, en s'appuyant sur des actions, le débat sur la gestion de la terre et du bâti

- * Remettre en cause notre rapport à la terre par la seule propriété individuelle, notamment via l'accès collectif au foncier
- * Permettre aux citoyens, individuellement et collectivement, d'exercer leur responsabilité sur l'usage qui est fait de leur territoire, notamment concernant les questions agricoles et alimentaires.
- * Proposer aux pouvoirs publics des évolutions des règles et des pratiques, basées sur des expériences
- * Encourager les collectivités à considérer essentiel le rôle de la terre comme ressource irremplaçable dans l'alimentation et l'aménagement du territoire
- * Inciter les décideurs à imaginer et mettre en place une participation citoyenne à la gestion de la terre

L'AGRICULTURE SOUTENUE PAR TERRE DE LIENS

L'agriculture soutenue par Terre de liens est une agriculture :

- * diversifiée respectueuse de l'environnement et vivifiant les sols, les paysages et rééquilibrant les écosystèmes par des pratiques telles que l'agriculture biologique, l'agriculture biodynamique...
- * à finalités principalement alimentaires, socialement responsable et s'inscrivant dans l'économie solidaire
- * paysanne, à taille humaine, favorisant la création d'emploi, économiquement viable et transmissible
- * reliée à la société civile, qui tisse des liens dans les territoires et participe à l'économie locale.

Annexe B1

Modèle de bail rural avec clauses environnementales

Version 201119

BAIL à FERME de NEUF ANS
Avec clauses environnementales et clause SIEG

ENTRE LES SOUSIGNES

La **SCA Foncière Terre de liens**, à capital variable, immatriculée au RCS de Romans sous le numéro 493396816
Dont le siège social est au 25 quai André Reynier – 26400 Crest
Représentée par Madame Émilie Wietzke en vertu d'une délégation de signature de Monsieur Luc Moineville, en qualité de gérant de la SARL Terre de liens Gestion, associée commanditée de la SCA, Ayant tous pouvoirs aux fins de réaliser la présente opération.

Ci-après dénommée **BAILLEUR** qui s'oblige aux garanties ordinaires et de droit en la matière.

et

M +++
Né e le +++
Demeurant +++
Célibataire / Marié e à / Divorcé e

Éventuellement, en cas de co preneurs :

M +++
Né e le +++
Demeurant +++
Célibataire / Marié e à / Divorcé e

Où

L'association ++, enregistrée auprès de la Préfecture de ++ en date du ++ et dont le siège social est à ++
Représentée par
M ++ (Nom, prénoms)
Demeurant à ++
Agissant en sa qualité de ++
M. ++ ayant tous pouvoirs aux fins de réaliser la présente opération.

Ci-après dénommé **PRENEUR** qui s'oblige aux garanties ordinaires et de droit en la matière.

Où

Co preneurs, ci-après dénommés « **le PRENEUR** », qui s'obligent solidairement aux garanties ordinaires et de droit en la matière.

Commenté [EW1]: Les baux aux personnes morales ne sont pas concernés par le mandat SIEG

ETAT - CAPACITE

Les parties confirment l'exactitude des indications les concernant respectivement telles qu'elles figurent ci-dessus.
Elles déclarent en outre qu'elles ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure susceptible de restreindre leur capacité ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens.

INFORMATION PREALABLE A LA SIGNATURE DE LA CONVENTION DE BAIL

Depuis le 17 novembre 2020, la SCA Foncière TDL est "sous mandat SIEG "(Service d'intérêt économique général)". Il s'agit d'une Convention avec l'Etat (à travers le Ministère de l'Agriculture et de l'Alimentation) qui octroie des avantages à l'entreprise en reconnaissance du travail réalisé au service de l'Intérêt général dans le secteur économique.

- Cela permet aux actionnaires de bénéficier de réductions fiscales sur leurs souscriptions ce qui favorise la collecte des fonds nécessaires à son activité et donc à l'acquisition des fermes pour les mettre à bail et les entretenir.

- Cette reconnaissance nécessite que le Bailleur prouve son utilité sociale, basée en l'espèce sur son action en faveur de personnes dont la situation économique est fragile.

- La remise d'une déclaration de patrimoine préalablement à la signature du bail, puis tous les 5 ans est ainsi demandée aux preneurs.

Conformément aux dispositions de l'article 6 du décret n° 2020-1186 du 29 septembre 2020 et de l'Article 12 de la Convention de mandat de SIEG, la remise au bailleur d'une déclaration de patrimoine reconnue fautive et occasionnant le dépassement du seuil de patrimoine net de 200 000 € fixé par l'arrêté du 29 septembre 2020 (NOR : ECOT2015766A) rend le preneur débiteur d'une indemnité contractuelle à verser au bailleur.

Le montant de l'indemnité due est égal à la valeur vénale, appréciée à la date de signature du bail, des terrains agricoles mis à bail, multipliée par le taux de la réduction d'impôt mentionnée au 1 du I de l'article 199 terdecies-0 AB du code général des impôts applicable à la date de signature du bail.

OBJET DU CONTRAT

Le bailleur consent au preneur, qui accepte, **un bail rural soumis au statut du fermage et du métayage.**

En conséquence, le présent bail est soumis aux dispositions des articles L. 411-1 et suivants, et R. 411-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime, mais également aux stipulations du présent acte. Pour tout ce qui ne serait pas réglé aux termes des présentes, le présent bail est soumis aux clauses et conditions fixées par le contrat-type établi par la commission consultative des baux ruraux du département de +++ , et aux usages locaux.

Par ailleurs, le preneur déclare exploiter +++ ha de terres agricoles en vertu de divers baux à ferme et +++ ha en tant que propriétaire.

DESIGNATION

À +++

Une exploitation agricole composée de +++

Et de diverses parcelles de terrain agricole en nature de +++

Cadastrée :

Tableau

Tel que le tout existe sans exception ni réserve mais sans garantie de contenance ; étant entendu qu'en cas de discordance entre la superficie réelle et celle ci-dessus indiquée, il sera procédé, à due concurrence, à un ajustement du fermage.

SERVITUDES

Le bailleur déclare qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude sur les immeubles loués et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune autre que celles éventuellement indiquées au présent acte.

OU

Le bailleur déclare que les immeubles loués sont grevés des servitudes suivantes :

++++

Ceci exposé, il est passé à la convention de bail rural.

ARTICLE 1 – DUREE

Le présent bail est consenti pour une durée de **9 (neuf) années** entières et consécutives à compter du +++ jusqu'au +++

ARTICLE 2 - CONTROLE DES STRUCTURES

Le présent acte est soumis à autorisation d'exploiter.

CHOISIR suivant le cas

1 - Âge

En effet, le nouvel exploitant (**ou** M +++ , l'un des nouveaux exploitants) est âgé de plus de 60 ans.

2 - Capacité ou absence d'expérience professionnelle

En effet, le nouvel exploitant (**ou** M +++ , l'un des nouveaux exploitants) ne satisfait pas aux conditions de capacité ou d'expérience professionnelle mentionnées au 3° de l'article L. 331-2 du Code rural et de la pêche maritime.

3 - Absence d'exploitant

L'installation (**ou** l'agrandissement ; la réunion d'exploitations), résultant du présent acte concerne une exploitation dont aucun membre n'a la qualité d'exploitant.

4 - Pluriactivité

En effet, les revenus extra-agricoles du foyer fiscal de M. +++ excèdent 3120 fois le montant horaire du SMIC (lequel s'établit à +++ depuis le 1er juillet +++).

5 - Surface totale exploitée supérieure au seuil de déclenchement du contrôle

En effet, la surface totale mise en valeur par suite du présent acte par +++ , soit +++ (**ou** la surface totale mise en valeur par M +++ , jointe à celle mise en valeur par la société +++ , soit un total de +++) représentant +++ unités de référence (UR), excède le seuil fixé par le schéma directeur départemental des structures du département de +++ à +++ UR.

6 - Suppression d'exploitation

En effet, l'opération réalisée par le présent acte a pour effet de supprimer une exploitation d'une surface de +++ représentant +++ UR, soit une superficie supérieure au seuil fixé par le schéma directeur départemental des structures du département de +++ à +++ UR.

7 - Démembrement d'exploitation

En effet, l'opération réalisée par le présent acte a pour effet de ramener la superficie de l'exploitation mise en valeur par +++ en dessous du seuil fixé par le schéma directeur départemental des structures du département de +++ à +++ UR.

8 - Privation d'un bâtiment essentiel

En effet, l'opération réalisée par le présent acte a pour effet de priver l'exploitation mise en valeur par +++ d'un bâtiment essentiel à son fonctionnement qui ne sera ni reconstruit ni remplacé.

9 - Adjonction de biens éloignés du siège de l'exploitation

En effet, la distance séparant les biens faisant l'objet du présent acte du siège de l'exploitation de ++, est égale à +++ kilomètres, de sorte qu'elle excède le maximum fixé par le schéma directeur départemental des structures du département de +++ à +++

10 - Atelier hors sol

En effet, l'atelier hors-sol dont la création est projetée (ou l'extension est projetée ou réalisée par suite du présent acte) aura une capacité de ++, supérieure au seuil de ++ fixé par l'article R. 331-3 du Code rural et de la pêche maritime.

11 - Opération réalisée par une SAFER

En effet, la présente opération réalisée par une SAFER a pour conséquence la suppression d'une unité économique représentant +++ UR, égale ou supérieure au seuil fixé par le schéma directeur départemental des structures du département de +++ à +++ UR.

12 - Agrandissement par attribution d'un bien préempté par la SAFER

En effet, la présente opération a pour conséquence l'agrandissement, par attribution d'un bien préempté par la SAFER, d'une exploitation dont la surface totale après cette cession excède 2 UR.

POURSUIVRE ensuite

+++ a adressé au Préfet du département de +++ un dossier de demande d'autorisation par lettre recommandée avec demande d'avis de réception en date du ++, dont copie est ci-annexée avec l'avis de réception en date du ++

Après enregistrement du dossier, un accusé de réception en date du ++ a été délivré au demandeur par le Préfet de ++, et est ci-annexé.

CHOISIR suivant le cas

1 - Autorisation expresse pure et simple

Le préfet du département de +++ a pris une décision d'autorisation en date du ++, notifiée au demandeur ++ et à ++, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception en date du ++, ci-annexée.

2 - Autorisation tacite

Faute pour le Préfet d'avoir notifié sa décision dans le délai de quatre mois à compter de l'enregistrement du dossier, et d'avoir décidé la prorogation dudit délai (ou faute pour le Préfet, qui a pris une décision de prorogation du délai en date du ++, ci-annexée, d'avoir notifié sa décision dans le délai de six mois à compter de l'enregistrement du dossier), l'autorisation d'exploiter est réputée accordée.

3 - Autorisation partielle

Le préfet du département de +++ a pris une décision d'autorisation d'exploiter partielle en date du ++, notifiée au demandeur +++ et à ++, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception en date du ++, ci-annexée.

L'autorisation a été accordée pour les parcelles ++ et refusée pour les parcelles ++

4 - Autorisation conditionnelle

Le préfet du département de +++ a pris une décision d'autorisation conditionnelle en date du ++, notifiée au demandeur +++ et à ++, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception en date du ++, ci-annexée.

L'autorisation a été accordée sous les conditions suivantes, que le demandeur s'oblige à respecter :

+++

Le preneur déclare vouloir faire son affaire personnelle de cette situation, et reconnaît avoir été informé des sanctions encourues en cas d'exploitation irrégulière.

Il reconnaît être informé que l'autorisation conditionnelle peut être retirée par le Préfet si les obligations dont elle est assortie ne sont pas remplies, après qu'il aura été mis en mesure de présenter ses observations.

Pas d'autorisation à demander

Au regard de l'ensemble des critères pris en considération au titre du contrôle des structures, le bail objet des présentes ne nécessite aucune autorisation ou déclaration préalable.

Ou

Cette opération ayant été opérée par l'intermédiaire d'une SAFER, une simple déclaration préalable a été nécessaire (article L331-2 du Code Rural et de la pêche maritime) sans qu'il soit besoin d'obtenir une autorisation d'exploiter.

ARTICLE 3 – CLAUSES ENVIRONNEMENTALES

Eu égard à la qualité du bailleur personne morale et conformément aux dispositions de l'article R 411-9-11-1 du Code Rural et de la pêche maritime, les parties conviennent de pratiques respectueuses de l'environnement que le preneur s'engage à respecter.

Le preneur s'engage à exploiter le bien loué avec l'objectif de protéger la qualité des sols, de la ressource en eau et de la biodiversité et de préserver la qualité des paysages.

Pour cela, en tenant compte du type des sols, du climat et de la topographie des lieux, il prendra les moyens nécessaires à sa disposition, compatibles avec l'équilibre économique de l'activité réalisée sur le bien loué, pour mettre en œuvre de bonnes pratiques environnementales visant :

- *Au maintien, voire à l'amélioration du taux de matière organique du sol et sa protection contre l'érosion ;*
- *A la protection des ressources en eau superficielles et souterraines ;*
- *Au maintien, voire à l'amélioration de la biodiversité (diversité des habitats et des espèces) par l'entretien ou la création d'infrastructures agroécologiques et assurer un maillage autour des parcelles, favoriser les auxiliaires et mieux protéger le sol contre l'érosion ;*
- *A la reconquête des espaces agricoles en friche.*

Les clauses sont établies d'un commun accord sur la base d'une analyse des enjeux environnementaux et des techniques adaptées au système de production.

Détails des clauses environnementales selon l'article R 411-9-11-1 du Code Rural et de la pêche maritime

1. Le preneur s'engage à la conduite des cultures et/ou de l'élevage suivant le cahier des charges de l'agriculture biologique (15 ° de l'article R 411-9-11-1 du Code Rural et de la pêche maritime)

1. Le preneur s'engage à ne pas utiliser de fertilisant non autorisé par le cahier des charges de l'Agriculture Biologique, et à un apport raisonné de fertilisants organiques : privilégier la restitution de la matière organique au sol via les résidus de culture, les cultures intercalaires ou le fumier, des matières exogènes (compost, bois raméal fragmenté, ...) ; l'objectif étant le maintien, voire l'amélioration du taux de matière organique du sol et sa protection contre l'érosion. (6° de l'article R 411-9-11-1 du Code Rural et de la pêche maritime)
2. Le preneur s'engage à ne pas utiliser de produit phytosanitaire non autorisé par le cahier des charges de l'Agriculture Biologique et à avoir un usage raisonné des produits phytosanitaires homologués. (7° de l'article R 411-9-11-1 du Code Rural et de la pêche maritime)
3. Le preneur s'engage à maintenir une couverture permanente du sol pour éviter l'érosion et les risques de contamination des eaux grâce aux rotations ou à l'implantation de cultures intercalaires, tant pour les cultures pérennes qu'annuelles. (8° de l'article R 411-9-11-1 du Code Rural et de la pêche maritime)
4. Le preneur s'engage à planter, maintenir et entretenir des couverts spécifiques à vocation environnementale (jachères florales, bandes enherbées, ...) pour assurer un maillage autour des parcelles, accroître la biodiversité, favoriser la présence des auxiliaires et mieux protéger le sol contre l'érosion. (9° de l'article R 411-9-11-1 du Code Rural et de la pêche maritime)
5. Le preneur s'engage à ne pas détruire (sauf accord préalable du bailleur) et à entretenir les infrastructures agroécologiques (haies, talus, bosquets, arbres isolés, arbres alignés, bandes tampons le long des cours d'eau ou le long des forêts, mares, fossés,) et les éléments patrimoniaux (terrasses, murets...) présents sur la ferme. L'entretien de ces arbres se fera de préférence en taille douce (l'utilisation d'outils de coupe à disque plutôt que des épaveuses...) Le preneur s'engage à conserver les arbres morts ou les arbres remarquables (vieux sujets, arbres creux, arbres têtards...) s'ils ne présentent pas de risques pour la sécurité des biens et des personnes. En cas de plantation, le preneur privilégiera des espèces rustiques et locales. (13° de l'article R 411-9-11-1 du Code Rural et de la pêche maritime)
6. Le preneur s'engage à ne pas effectuer de drainage, ni toutes formes d'assainissement sauf accord préalable du bailleur. (10° de l'article R 411-9-11-1 du Code Rural et de la pêche maritime)
7. Le preneur s'engage à recourir à un assolement diversifié en favorisant le mélange d'espèces au niveau des parcelles (méteil, association céréales/légumineuses, mélange de variétés, prairies temporaires multi-espèces, culture sous couvert, agroforesterie...). Concernant les grandes cultures, le preneur s'engage à la mise en place d'une rotation minimale de quatre ans et à introduire au moins 15 % de légumineuses fourragères ou à graines dans celle-ci. (12° de l'article R 411-9-11-1 du Code Rural et de la pêche maritime)
8. Le preneur s'engage à pratiquer des techniques de travail du sol préservant sa structure et perturbant le moins possible sa biodiversité (vers de terre, micro-organismes). Les travaux seront dans la mesure du possible réalisés dans des conditions d'humidité du sol optimales (sol réessuyé) limitant les phénomènes de tassement et de compaction (14° de l'article R 411-9-11-1 du Code Rural et de la pêche maritime)
9. Le preneur s'engage à ne pas retourner les prairies permanentes, sauf accord préalable dans le cas d'une nécessité urgente de régénération. (1° de l'article R 411-9-11-1 du Code Rural et de la pêche maritime)
10. Le preneur s'engage à maintenir ouverts les milieux menacés par l'embroussaillage. (4° de l'article R 411-9-11-1 du Code Rural et de la pêche maritime)

EVENTUELLEMENT, OPTIONS SUIVANT LE CAS

11. La création de surfaces en herbe et la définition de leurs modalités de gestion (2° de l'article R 411-9-11-1 du Code Rural et de la pêche maritime)
12. Les modalités de récolte : indiquer lorsque cela est possible des dates de récolte/fauche précises pour préserver la faune et la flore sauvages. (3° de l'article R 411-9-11-1 du Code Rural et de la pêche maritime)
13. Les modalités de submersion des parcelles et de gestion des niveaux d'eau (11 ° de l'article R 411-9-11-1 du Code Rural et de la pêche maritime)
14. Les pratiques associant agriculture et forêt, notamment l'agroforesterie. (16° de l'article R 411-9-11-1 du Code Rural et de la pêche maritime)

Un cahier des charges, joint en annexe au présent contrat détaille les travaux et pratiques que le preneur doit mener à bien en vue du respect de ses obligations environnementales.

Les parties conviennent par ailleurs que la vérification des pratiques agronomiques mises en œuvre pour le respect des clauses ci-dessus résultera de la certification Agriculture Biologique (et éventuellement Nature et Progrès ou Demeter), obtenue par le preneur dans le délai de 24 mois à compter de la date d'effet du présent bail.

ARTICLE 4 – HAIES, BOSQUETS, ARBRES ISOLEES, LISIERES, TALUS, FOSSES, CLOTURES ET CHEMINS

- Le preneur entretiendra en bon état les chemins, passages d'accès aux biens loués, ainsi que les clôtures, vives ou sèches, les fossés, rigoles ou saignées nécessaires à l'irrigation et à l'écoulement des eaux.
- Le preneur élaguera et étêtera les arbres qui ont coutume de l'être conformément à l'usage des lieux. Il ne pourra arracher ni abattre aucun arbre vif existant, fruitier, ou autre, sans le consentement du bailleur. Il profitera du bois provenant de l'élagage des arbres à son usage personnel.
- Le bailleur se réserve le droit de planter, à ses frais, des arbres de toutes essences, en bordure des chemins, haies et limites de la propriété, et de faire abattre, également à ses frais, les arbres non fruitiers existants que bon lui semblera, sans que le preneur puisse prétendre à aucune indemnité de ce chef.

ARTICLE 5 – PERMANENCE ET QUALITE DES PLANTATIONS

1° Plantations de vergers ou de vignes

Sans objet.

OU

Le Preneur apportera tous ses soins aux plantations existantes sur les parcelles louées et notamment, il les traitera, façonnera, taillera ou fertilisera de manière à assurer une bonne exploitation et à maintenir la productivité potentielle du bien loué.

Par application de l'article 1719, 4° du code civil, le Bailleur assure la permanence et la qualité des plantations faisant l'objet du présent bail.

Le tribunal paritaire de baux ruraux peut, le cas échéant, autoriser le Preneur à faire exécuter

les travaux incombant de ce fait au propriétaire, aux frais de celui-ci.

Éventuellement

Cependant, il incombera au Preneur d'effectuer le remplacement des pieds manquants dans les cas et conditions précisés par avis de la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux conformément à l'arrêté préfectoral du département de en date du.....

2° Boisements

Sans objet.

OU

Si les biens comprennent des boisements de faible surface

Le preneur pourra prélever le bois de chauffage nécessaire à ses besoins familiaux, sauf sur les arbres ou parties d'arbre susceptibles de servir de bois d'œuvre. Il devra gérer cette ressource raisonnablement, en particulier laisser les jeunes arbres bien venant en densité normale en fonction de la nature des terres et devra répartir ces coupes sur la durée du bail. Le preneur devra suivre les bases éthiques des prélèvements détaillées dans la Charte du réseau pour les Alternatives Forestières éditée par Relier (et fournie au preneur). Il devra répartir les coupes sur la durée du bail. **AJOUTER EVENTUELLEMENT : comme précisé dans le diagnostic forestier établi et joint en annexe.**

Le propriétaire a seul le droit de faire abattre les bois d'œuvre.

Les coupes devront être réalisées entre le 15 septembre et le 15 mars et pourront être déléguées par le propriétaire au preneur, par accord exprès et écrit, notamment afin de permettre la réfection des barrières, poteaux et portails.

Éventuellement en cas de boisements soumis au Code Forestier

Le preneur s'engage à obtenir toutes les autorisations requises tant auprès du bailleur qu'auprès de l'Administration et à se soumettre aux bonnes pratiques sylvicoles en vigueur sur la zone où sont situées les parcelles concernées en respectant les règles du Code forestier telles qu'elles résultent des articles L.313-1 et L. 313-2.

DANS LE CAS D'UNE GRANDE SURFACE DE FORET PREVOIR UN DEUXIEME BAIL

ARTICLE 6 – FERMAGE

1° Montant et modalités de paiement

En application de l'article L. 411-11 du Code rural et de la pêche maritime et de l'arrêté de M. le préfet du département de +++ en date du +++, le fermage est fixé de la manière suivante :

a) Pour les locaux d'habitation à la somme annuelle de ++++ € (+++ Euros).

Ce loyer, payable mensuellement à terme échu le 1^{er} de chaque mois par virement de +++ € (en toute lettres euros) au domicile du bailleur, sera actualisé chaque année, en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers publié par l'INSEE. L'indice de référence étant celui connu au jour de la prise d'effet du bail soit **129,38** ; le retard dans la publication de l'indice n'autorisera pas le preneur à différer le paiement du loyer. Celui-ci devra être payé à l'échéance convenue sur la base du montant précédent, sauf réajustement ultérieur.

a) Pour les parcelles de terre, à la somme de ++++ € (+++ Euros) hors taxes (HT).

b) Pour les bâtiments d'exploitation, à la somme de ++++ € (+++ Euros) hors taxes (HT)

Cas 1 -si le fermage total annuel est inférieur à 1000 euros

Ce loyer, payable annuellement le 31 décembre au domicile du bailleur, sera actualisé à la fin de chaque année selon la variation de l'indice national des fermages. L'indice de référence étant celui connu au jour de la prise d'effet du bail soit **104,76**.

Le premier paiement devant avoir lieu le 31 décembre 2020 pour la période allant du ++++ au 31 décembre 2020.

Cas 2 -si le fermage total annuel est supérieur à 1 000 euros

Ce loyer, payable en deux échéances annuelles,

- la première au 15 juin sur la base de 50 % du montant annuel initial
- la deuxième le 31 décembre constituant le solde.

Chaque échéance sera payée au domicile du bailleur, la dernière échéance sera actualisée à la fin de chaque année selon la variation de l'indice national des fermages. L'indice de référence étant celui connu au jour de la prise d'effet du bail soit **104,76**

Le premier paiement du solde devant avoir lieu le 31 décembre **2020** pour la période allant du **+++++** au 31 décembre 2020.

2° Révision en cours de bail

D'un commun accord, les parties pourront à tout moment modifier le montant du fermage ci-dessus convenu.

À défaut d'entente entre elles, la révision du loyer pourra intervenir par décision du tribunal paritaire de baux ruraux saisi à l'initiative de l'une des parties au cours de la troisième année du bail initial ou du bail renouvelé, dès lors que le prix sera supérieur ou inférieur d'au moins un dixième à la valeur locative de la catégorie du bien particulier donné à bail (Code rural. art. L. 411-13).

En outre, conformément à l'article L. 411-11 du Code rural et de la pêche maritime, le loyer pourra être révisé à l'initiative de l'une ou l'autre des parties à compter du jour de publication de l'arrêté préfectoral fixant les maxima et les minima.

3° Augmentation du fermage dans le cadre du mandat SIEG

Conformément aux dispositions de l'article 6 du décret n° 2020-1186 du 29 septembre 2020 et de l'Article 13 de la Convention de mandat de SIEG en date du 17 novembre 2020, une augmentation du fermage de 10 % sera appliquée, à compter de la cinquième année après la date de signature de la présente convention de mise à bail, dans la limite des maxima de loyer des terres nues et des bâtiments d'exploitation fixés en application de l'article L. 411-11 du code rural et de la pêche maritime.

Toutefois, par dérogation, cette augmentation ne sera pas appliquée si le preneur justifie, tous les cinq ans et selon les modalités prévues au 2° du 1 de l'article 6 du décret n° 2020-1186 du 29 septembre 2020, de ce que la valeur de son patrimoine – minoré du capital restant dû des éventuels emprunts contractés en vue de l'acquisition de ce patrimoine et de la valeur de la résidence principale – ne dépasse pas le plafond de 200 000 € fixé par l'arrêté du 29 septembre 2020 (NOR : ECOT2015766A) fixant la fraction minimale de personnes en situation de fragilité économique au sein des bénéficiaires des entreprises agréées « entreprise solidaire d'utilité sociale » recevant des souscriptions ouvrant droit à la réduction d'impôt prévue à l'article 199 terdecies-0 AB du code général des impôts et intervenant dans le secteur des services visant à installer ou maintenir des agriculteurs respectant les exigences des systèmes de production agro écologiques.

4° Majoration en cas de réalisation de travaux

Si en cours de location, le bailleur réalise avec l'accord du preneur, des investissements excédant ses obligations légales, le montant du fermage sera majoré ou augmenté d'une rente en espèces calculée conformément aux dispositions de l'article R. 411-8 du Code rural et de la pêche maritime (art. L. 411-12 Code rural.).

Dans l'hypothèse où le bailleur serait contraint par une personne morale de droit public de procéder à des aménagements de nature à améliorer les conditions d'exploitation du bien loué, le fermage sera également augmenté d'une rente dont le montant, compte tenu des dépenses supportées par le bailleur,

sera fixé soit par les parties, soit en cas de mésentente, par le tribunal paritaire de baux ruraux (art. L. 411-12 Code rural et R. 411-9 Code rural).

5° Pertes de récoltes par cas fortuit

Cas fortuit à la charge du preneur

Conformément aux dispositions des articles 1172 et 1173 du Code civil, les parties conviennent que le preneur fera son affaire personnelle de tous les cas fortuits prévisibles ou non ; il ne pourra invoquer leur survenance pour obtenir une réduction du fermage.

6°) Réduction exceptionnelle

Calamités agricoles

Si par suite de calamités agricoles, le bailleur obtient une exemption ou une réduction d'impôts fonciers, le dégrèvement a vocation à bénéficier au preneur. Selon que le loyer relatif à l'année culturale en cause a ou non été acquitté au moment où intervient la mesure, le preneur est fondé soit à exiger la restitution de la somme correspondant à l'économie réalisée par le bailleur, soit à la précompter sur le montant du fermage.

Les modalités de remise du prix de location en cas de destruction, en cours de bail, de tout ou partie de la récolte par cas fortuit sont régies par les articles 1769 à 1773 du code civil (Code rural, art. L. 411-24).

ARTICLE 7 - GARANTIE

En garantie du paiement de l'ensemble des loyers et fermages, le bailleur dispose d'un privilège sur les fruits de la récolte de l'année ainsi que sur le prix de tout ce qui garnit le bien loué ou sert à sa mise en valeur.

ARTICLE 8 - TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

1ère variante

Le Bailleur déclare vouloir soumettre le présent bail à la TVA, conformément à l'article 260-6° du CGI et le Preneur déclare ne pas être redevable de la TVA (régime réel). Le preneur s'engage à informer le bailleur si sa situation fiscale venait à évoluer.

2è variante

Le Bailleur déclare vouloir soumettre le présent bail à la TVA, conformément à l'article 260-6° du CGI et le Preneur déclare être redevable de la TVA (régime réel), **ce qu'il justifie**. À cette fin, le présent bail sera enregistré au droit fixe et le Bailleur s'engage à déposer une déclaration d'option auprès de l'administration fiscale.

ARTICLE 9 - RENOUVELLEMENT

Une fois arrivé à son terme, le bail a vocation à se renouveler par périodes successives de neuf ans, conformément aux articles L. 411-46 et suivants du Code rural et de la pêche maritime.

En l'absence d'accord contraire, les conditions du nouveau contrat seront identiques à celle de la location initiale. À défaut d'entente entre les intéressés, les droits et obligations de chacun sont fixés par le tribunal paritaire de baux ruraux.

Lors du renouvellement du bail, le preneur sera, le cas échéant, tenu d'accepter l'introduction dans le contrat d'une clause permettant au bailleur de reprendre le bien loué à la fin de la sixième année suivant ce renouvellement en vue d'en confier la mise en valeur à son conjoint ou son partenaire d'un pacte civil de solidarité ou à un ou plusieurs de ses descendants, majeurs ou mineurs émancipés.

Le bénéficiaire de l'opération doit satisfaire aux mêmes conditions que s'il s'agissait d'une reprise en fin de bail.

Congé doit être adressé au preneur au moins deux ans à l'avance dans les mêmes conditions de formes que si l'éviction intervenait à l'expiration du bail initial ou de l'un des baux renouvelés.

S'il entend ne pas profiter de son droit au renouvellement, le preneur devra, conformément à l'article L. 411-55 du Code rural et de la pêche maritime, notifier sa décision au propriétaire au moins 18 mois avant l'expiration du bail. Cette notification devra être faite par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte extrajudiciaire (Code rural. Art. R. 411-12). Étant précisé qu'en application des dispositions de l'article L. 411-68 du Code rural et de la pêche maritime, l'époux titulaire du bail ne peut renoncer au renouvellement sans le consentement exprès de son conjoint chaque fois que celui-ci participe de façon habituelle à l'exploitation du bien loué.

S'il entend s'opposer au renouvellement, le bailleur ne pourra exciper que des seuls cas prévus aux articles L. 411-46, L. 411-53 et L. 411-64 du Code rural et de la pêche maritime, ainsi que du droit de reprise, comme il sera dit ci-après. Le congé devra alors être notifié au preneur 18 mois au moins avant l'expiration du bail par acte extrajudiciaire dans les conditions et termes de l'article L. 411-47 du Code rural et de la pêche maritime.

ARTICLE 10 - DROIT DE REPRISE

Conditions du droit de reprise

À l'expiration du contrat, le bailleur a la possibilité de reprendre le fonds loué pour lui-même ou au profit de son conjoint ou de son partenaire d'un pacte civil de solidarité ou d'un descendant majeur ou mineur émancipé.

Le bénéficiaire de la reprise doit satisfaire aux conditions suivantes :

- 1° être en règle avec la législation relative au contrôle des structures (Code rural. Art. L.411-58) ;
- 2° justifier qu'il possède la capacité professionnelle requise (Code rural. Art. L. 411-59 et R. 331-1) ;
- 3° s'engager à se consacrer à l'exploitation des biens repris pendant une durée minimum de neuf ans et, à ce titre, à participer sur les lieux aux travaux de façon effective et permanente selon les usages de la région et l'importance du domaine (Code rural. Art. L. 411-59) ;
- 4° posséder le matériel et le cheptel nécessaires ou à défaut les moyens de les acquérir (Code rural. Art. L. 411-59) ;
- 5° occuper lui-même les bâtiments d'habitation ou un logement situé à proximité du fonds et en permettant la mise en valeur directe (Code rural. Art. L. 411-59) ;
- 6° ne pas percevoir un avantage de vieillesse d'un montant annuel supérieur à 4 160 fois le SMIC horaire (art. 23 L n° 84-741, 1er août 1984) ;
- 7° ne pas avoir atteint l'âge de la retraite retenu en matière d'assurance vieillesse agricole. Dans le cas contraire, seule est autorisée la reprise en vue de la constitution d'une exploitation de subsistance (Code rural, art. L. 411-58 et L. 411-59).

Reprise en cours de bail

Le bailleur pourra à compter de sa majorité ou de son émancipation, invoquer la clause de reprise à l'expiration de chaque période triennale, en vue d'exploiter personnellement dans les conditions fixées à l'article L 411-59 du code rural et de la pêche maritime.

Lors du renouvellement du bail, le preneur sera, le cas échéant, tenu d'accepter l'introduction dans le contrat d'une clause permettant au bailleur de reprendre le bien loué à la fin de la sixième année suivant ce renouvellement en vue d'en confier la mise en valeur à son conjoint ou son partenaire d'un pacte civil de solidarité ou à un ou plusieurs de ses descendants, majeurs ou mineurs émancipés.

Le bénéficiaire de l'opération doit satisfaire aux mêmes conditions que s'il s'agissait d'une reprise en fin de bail.

Congé doit être adressé au preneur au moins deux ans à l'avance dans les mêmes conditions de formes que si l'éviction intervenait à l'expiration du bail initial ou de l'un des baux renouvelés.

Échange du bien loué - En dehors des hypothèses où l'opération intervient entre parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus ou entre dans le cadre des opérations d'échanges et cessions amiables

d'immeubles ruraux effectués en vertu des articles L. 124-1 à L. 124-13 et suivants du Code rural et de la pêche maritime, le nouveau propriétaire n'est autorisé à exercer le droit de reprise qu'une fois écoulé un délai de neuf ans à compter de la date du transfert de propriété (Code rural., art. L. 411-61).

Personne morale - S'agissant d'une personne morale, la mise en valeur du bien repris doit être assurée par l'un des associés qui doit au surplus satisfaire aux conditions personnelles requises en application des articles L. 411- 59 du Code rural et de la pêche maritime. En dehors des groupements agricoles d'exploitation en commun (GAEC) et des sociétés entre conjoints, parents ou alliés jusqu'au quatrième degré inclus, il est au surplus exigé, d'une part, que l'acquisition par la personne morale de la propriété ou de la jouissance du fonds loué soit antérieure de plus de neuf ans à l'envoi du congé, et d'autre part, que la personne physique chargée d'exercer l'activité agricole justifie détenir des parts sociales depuis neuf ans au moins dans l'hypothèse où elle ne les a pas reçues à titre gratuit (Code rural., art. L. 411-60).

Reprise partielle - Sous réserve de ne pas porter gravement atteinte à l'équilibre économique de l'ensemble du fonds mis en valeur par le preneur, la reprise peut être limitée à une partie seulement du bien loué (Code rural, art. L. 411-62).

Formalités - Le bailleur est tenu d'aviser le preneur de son intention, dix-huit mois au moins avant l'expiration du bail, par acte d'huissier de justice. À peine de nullité, le congé doit indiquer les nom, prénoms, âge et profession du ou des bénéficiaires et éventuellement, pour le cas d'empêchement, d'un bénéficiaire subsidiaire, ainsi que la ou les habitations destinées à être occupées par le ou les intéressés après la reprise ; il doit, au surplus, reproduire l'alinéa 1 de l'article L. 411-54 du Code rural et de la pêche maritime qui autorise le preneur à saisir le tribunal paritaire de baux ruraux d'une action en contestation dans le délai de quatre mois à compter du jour où il est informé de l'exercice du droit de reprise (Code rural, art. L. 411-47).

ARTICLE 11 - TRANSMISSION DU BAIL

A/ Principe d'incessibilité

En dehors des hypothèses ci-après mentionnées, toute cession de bail ou sous-location du bien affermé est strictement interdite (Code rural, art. L. 411-35).

Sanction. - Les parties sont, au surplus, informées qu'encourt un emprisonnement deux ans et une amende de 30000€ ou l'une de ces deux peines seulement, tout bailleur, tout preneur sortant ou tout intermédiaire qui aura, directement ou indirectement, à l'occasion d'un changement d'exploitant, soit obtenu ou tenté d'obtenir une remise d'argent ou de valeurs non justifiée, soit imposé ou tenté d'imposer la reprise de biens mobiliers à un prix ne correspondant pas à leur valeur vénale. Les sommes indûment perçues sont sujettes à répétition (Code rural, art. L. 411-74).

B/ Cessions autorisées

B/ 1° Cessions entre vifs

B/ 1 - a) Cession au conjoint ou au partenaire d'un pacte civil de solidarité ou à un descendant

À condition d'obtenir l'agrément préalable du bailleur, ou à défaut du tribunal paritaire de baux ruraux, le preneur peut céder son droit au bail à son conjoint ou son partenaire avec lequel il est lié par un pacte civil de solidarité participant à l'exploitation ou à un ou plusieurs descendants majeurs ou mineurs émancipés (Code rural., art. L. 411-35). Dans ce dernier cas, si le conjoint du preneur participe de façon habituelle à la mise en valeur du bien loué son consentement exprès sera requis. À défaut, l'intéressé serait fondé à solliciter l'annulation de l'opération conclue au mépris de ses droits.

Améliorations. - Les améliorations éventuellement apportées au fonds loué par le preneur, à condition qu'elles soient de nature à lui permettre de prétendre en fin de bail à une indemnité de sortie, peuvent être cédées en même temps que le bail ; en contrepartie le conjoint ou le partenaire d'un pacte civil de solidarité ou le descendant est subrogé dans les droits de son prédécesseur vis-à-vis du bailleur (Code rural, art. L. 411-75).

Accès à la qualité de copreneur. - Le preneur a également la faculté, avec l'accord du bailleur ou l'autorisation du tribunal paritaire de baux ruraux, d'associer au bail, en qualité de copreneur, son conjoint ou son partenaire avec lequel il est lié par un pacte civil de solidarité participant à l'exploitation ou un descendant ayant atteint l'âge de la majorité (Code rural, art. L. 411-35 al. 2).

B/ 1 - b) Apport à une société

Avec l'agrément personnel du bailleur, le preneur peut faire apport de son droit au bail à une société civile d'exploitation agricole ou à un groupement de propriétaires ou d'exploitants (Code rural, art. L. 411-38).

Les améliorations éventuellement apportées au fonds loué, à condition d'être de nature à permettre au preneur de prétendre en fin de bail à une indemnité de sortie, peuvent être cédées à la société qui en contrepartie est subrogée dans les droits de son prédécesseur vis-à-vis du bailleur (Code rural, art. L. 411-75).

Si le conjoint du preneur participe de façon habituelle à la mise en valeur du bien loué, son consentement exprès à la cession sera requis. A défaut, l'intéressé serait fondé à solliciter l'annulation de l'opération réalisée au mépris de ses droits.

B/ 1 - c) Mise à disposition du bien loué au profit d'une société.

Principe : En cas d'adhésion à un groupement agricole d'exploitation en commun, à une société à objet principalement agricole constituée entre personnes physiques et dotée de la personnalité morale ou, s'agissant d'une société en participation, régie par des statuts établis par acte ayant acquis date certaine, le preneur peut mettre tout ou partie du bien loué à la disposition du groupement (Code rural, art. L. 411-37, L. 323-14).

Formalités : En cas de mise à disposition au profit d'une société, le preneur est tenu d'en aviser le bailleur par lettre recommandée avec avis de réception dans les conditions prévues aux articles L. 411-37 et L. 323-14 du Code rural et de la pêche maritime.

L'avis adressé au bailleur devra faire mention du nom de la société bénéficiaire de la mise à disposition, du tribunal de commerce auprès duquel ladite société est immatriculée ainsi que de la désignation des parcelles mises à disposition.

Le bailleur devra être avisé dans les mêmes formes de la cessation de la mise à disposition et de toute modification affectant les éléments ci-dessus énumérés.

Le bailleur reconnaît **DU déclare ne pas avoir été informé conformément à l'article L 411-37 de la mise à disposition par le preneur de la totalité des biens objet des présentes au profit de la société **+++** dont le siège social est à **+++** immatriculée au tribunal de commerce de **+++**.**

Conséquences : En cas de mise à disposition au profit d'une société autre qu'un GAEC, celle-ci et les coassociés seront tenus indéfiniment et solidairement avec le preneur de l'exécution des clauses du bail.

En cas de mise à disposition au profit d'un GAEC, celui-ci sera tenu solidairement avec le preneur de l'exécution des clauses du bail.

Améliorations. - Dans l'hypothèse où elles sont de nature à permettre à leur auteur de prétendre à être dédommagé en fin de contrat, les améliorations antérieurement apportées au fonds peuvent être cédées à titre onéreux à la société bénéficiaire de la mise à disposition ; en contrepartie, la personne morale devient titulaire des droits à indemnité nés de l'action du preneur (Code rural, art. L. 411-75).

B/ 1 - d) Sous-location du bien loué à usage de loisirs ou de vacances

Le preneur peut aussi, avec l'agrément du bailleur, consentir pour un usage de vacances ou de loisirs des sous-locations, d'une durée maximum de trois mois consécutifs, à l'expiration desquelles le bénéficiaire est dépourvu de tout droit au renouvellement ou au maintien dans les lieux ; en cas d'opposition du propriétaire, l'opération peut être autorisée par le tribunal paritaire de baux ruraux qui dispose au surplus du pouvoir de déterminer la part du produit de la sous-location que le preneur sera tenu de verser au bailleur (Code rural, art. L. 411-35, al. 3).

B/ 1 - e) Sous-location des bâtiments à usage d'habitation

Avec l'accord écrit du bailleur, le preneur peut sous-louer les bâtiments à usage d'habitation. Au moyen de la convention conclue entre eux, bailleur et preneur définissent la part du produit de l'opération qui reviendra à chacun, ainsi que, le cas échéant, les modalités selon lesquelles seront financés et indemnisés d'éventuels travaux.

En cas de cessation du bail principal, le sous-locataire ne pourra se prévaloir d'aucun droit à l'encontre du bailleur, ni d'aucun titre d'occupation (Code rural, art. L. 411-35, al. 3).

B/ 1 - f) Hébergement des membres de la famille du preneur

Le preneur peut héberger dans les locaux à usage d'habitation ses ascendants, descendants, frères et sœurs, ainsi que les conjoints de ceux-ci ; toutefois, il est privé de la faculté d'exiger, à cette occasion, un aménagement intérieur du bâtiment ou une extension de construction (Code rural, art. L. 411-35, al. 4).

B/ 1 - g) Échange de jouissance

En vue d'assurer une meilleure exploitation du fonds, le preneur a la faculté de procéder, dans les limites permises, à des échanges ou des locations de parcelles. Le bailleur est avisé de l'opération envisagée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ; s'il entend en interdire la réalisation, il lui faut saisir, à cette fin, le tribunal paritaire de baux ruraux, dans un délai de deux mois, à compter de la réception de la notification ; à défaut, il est réputé avoir agréé l'opération projetée (Code rural, art. L. 411-39).

B/ 1 - h) Assolement en commun

Au cours du bail, le preneur exerçant soit à titre individuel, soit dans le cadre d'une société à objet principalement agricole, à la disposition de laquelle il a mis les terres prises à bail dans les conditions prévues à l'article L. 411-37 ou à l'article L. 323-14, ou la société bénéficiaire de la mise à disposition ou titulaire du bail, pourront, à l'exclusion des bâtiments d'habitation et d'exploitation, procéder à un assolement en commun dans le cadre d'une société en participation constituée entre personnes physiques ou morales, régie par des statuts établis par un acte ayant acquis date certaine.

Le preneur, qui restera seul titulaire du bail, sera tenu, à peine de résiliation, de continuer à se consacrer effectivement à l'exploitation des biens mis à disposition.

Le bailleur sera avisé de l'opération envisagée deux mois au moins avant sa réalisation par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ; s'il entend s'y opposer, il lui faudra saisir le tribunal paritaire de baux ruraux. A défaut, il sera réputé avoir accepté l'assolement en commun.

L'avis adressé au bailleur devra contenir indication du nom de la société, mentionner les parcelles mises à disposition, et comprendre en exemplaire des statuts du groupement.

En outre, le bailleur devra être avisé dans les mêmes formes de la cessation de la mise à disposition ainsi que de toute modification affectant les éléments ci-dessus énumérés.

Le non-respect des formalités requises le contrevenant à la résiliation du bail (Code rural, art. L. 411-39-1).

B/ 1 - i) Redressement judiciaire

Dans le cadre d'un plan de cession d'un ensemble essentiellement constitué du droit à un bail rural, le tribunal peut, sous réserve des droits à indemnité du preneur sortant, soit autoriser le bailleur, son conjoint ou son partenaire avec lequel il est lié par un pacte civil de solidarité ou l'un de ses descendants à reprendre le bien loué, en vue de l'exploiter, soit attribuer le bail à un autre preneur proposé par le bailleur ou, à défaut, à tout autre repreneur ayant fait une offre régulière ; en cas de candidatures multiples, il sera fait référence aux critères définis par l'article L. 331-3 du Code rural et de la pêche maritime relatif au contrôle des structures.

B/ 2) Mutations à cause de mort- Décès du preneur

B/ 2 - a) Continuation du bail

En cas de décès du preneur, le bail a vocation à continuer au profit de son conjoint ou de son partenaire d'un pacte civil de solidarité, de ses ascendants et de ses descendants qui justifient participer à l'exploitation ou y avoir participé effectivement au cours des cinq années antérieures au décès.

La qualité de preneur peut être revendiquée par une ou plusieurs de ces personnes ensemble ou séparément. Lorsqu'il y a plusieurs demandes concurrentes, il appartient au tribunal paritaire de baux ruraux d'arbitrer en considération des intérêts en présence et de l'aptitude des différents postulants à gérer l'exploitation et à s'y maintenir.

B/ 2 – b) Vente d'un bien loué

La transmission à titre gratuit ou à titre onéreux du bien loué en cours de bail laisse intacts les droits du preneur.

B/ 2 - c) Droit de préemption.

En cas d'aliénation à titre onéreux du bien loué à une personne autre qu'un parent ou allié jusqu'au 3ème degré inclus, le preneur dispose d'un droit de préemption, à condition :

- d'avoir exercé pendant trois ans au moins la profession agricole ;
- d'exploiter par lui-même ou par l'intermédiaire de sa famille le fonds mis en vente ;
- et de ne pas être propriétaire, au jour où il fait connaître sa décision d'une superficie supérieure à trois fois la surface minimum d'installation (SMI).

Il peut exercer ce droit personnellement ou au profit de son conjoint participant à l'exploitation ou d'un descendant majeur ou mineur émancipé. Le bénéficiaire doit alors justifier avoir exercé la profession agricole trois ans durant ou être titulaire d'un diplôme d'enseignement agricole.

Le preneur n'est autorisé à faire valoir son droit de préemption que pour autant que l'État, une collectivité locale ou un établissement public n'ait pas fait usage d'un droit identique. À l'égard de la SAFER, le preneur est prioritaire s'il justifie exploiter le bien aliéné depuis trois ans au moins (Code rural, art. L.143-6).

B/ 2 - d) Formalités

Après avoir été informé par le bailleur de son intention de vendre à l'amiable le bien loué, le notaire chargé d'instrumenter doit faire connaître au preneur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier de justice, le prix, les charges, les conditions et les modalités de la vente projetée. Le candidat à l'acquisition peut joindre à ce document une déclaration par laquelle il s'engage à ne pas faire usage du droit de reprise pendant une durée déterminée (Code rural, art. L. 412-8).

B/ 2 - e) Options offertes au preneur

Bénéficiaire d'une offre de contracter, le preneur dispose d'un délai de deux mois à compter de la réception de la notification pour faire connaître sa position par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier de justice. Il peut, à son choix, accepter purement et simplement la proposition qui lui est faite, saisir le tribunal paritaire de baux ruraux en vue d'une fixation judiciaire de la valeur vénale du bien aliéné et des conditions de la vente ou renoncer à l'acquisition ; observation étant faite que la renonciation est susceptible de résulter du silence de l'intéressé.

Dans la première hypothèse, la signature de l'acte authentique constatant le transfert de propriété doit intervenir dans les deux mois qui suivent l'envoi par le preneur de sa réponse au bailleur. Passé ce délai, la déclaration de préemption est nulle de plein droit, quinze jours après une mise en demeure faite par acte d'huissier de justice et restée sans effet.

Dans la deuxième hypothèse, le prix et les conditions de la vente sont déterminés par le tribunal paritaire de baux ruraux après enquête et expertise. Chacune des parties conserve la faculté d'accepter ou

de refuser la décision des juges. Selon que le transfert de propriété intervient ou non, les frais d'expertise sont partagés entre le vendeur et l'acquéreur ou, au contraire, supportés par celui qui renonce à la transaction.

Dans la troisième hypothèse, la vente intervient aux clauses et conditions notifiées. En pareil cas le preneur conserve bien évidemment la qualité de locataire.

Une fois le transfert de propriété intervenu, le preneur doit être informé de la transaction dans le délai de dix jours.

B/ 2 - f) Renouvellement de la procédure

Lorsque le propriétaire entend, a posteriori, modifier ses prétentions ou lorsqu'un an après l'envoi de la dernière notification, la vente n'est toujours pas réalisée, la procédure doit être entièrement renouvelée.

B/ 2 - g) Adjudication

Si la vente prend la forme d'une adjudication volontaire ou forcée, le preneur doit être convoqué à la mise aux enchères au moins vingt jours à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier de justice, soit par le notaire chargé d'instrumenter, soit par le greffier du tribunal devant lequel la vente est poursuivie. A compter de la date de l'adjudication, le preneur dispose d'un délai de vingt jours pour se substituer au dernier enchérisseur ou renoncer à l'acquisition. La déclaration de substitution est faite par acte authentique ou par acte d'huissier de justice annexé au procès-verbal ou au jugement d'adjudication et publié en même temps que lui. La déclaration de surenchère est dénoncée au preneur dans les mêmes formes et délais qu'à l'adjudicataire. Le preneur peut intervenir dans l'instance en validité de la surenchère (Code rural, art. L. 412-11).

B/ 2 - h) Sanctions

En cas de non-respect de la procédure légale, le preneur dispose d'un délai de six mois, à compter du jour où la date de la vente lui est connue, pour intenter devant le tribunal paritaire de baux ruraux une action en nullité du contrat et en dommages-intérêts.

Le preneur doit, au surplus, être déclaré acquéreur au lieu et place du tiers, lorsque la faute commise par le bailleur consiste :

- à avoir procédé au transfert de propriété du fonds loué avant l'expiration du délai de deux mois imparti au locataire pour prendre position ;
- à avoir conclu la vente à des conditions différentes de celles notifiées ;
- ou à avoir exigé du bénéficiaire du droit de préemption des conditions tendant à l'empêcher d'acquiescer (Code rural, art. L. 412-10 et L. 412-12).

B/ 2 - i) Obligations de l'acquéreur

L'exercice du droit de préemption emporte obligation, pour le preneur, d'exploiter personnellement ou de faire exploiter par son conjoint ou son partenaire avec lequel il est lié par un pacte civil de solidarité ou par un descendant le bien acquis pendant une période de neuf ans à compter du transfert de propriété.

La mise en valeur du fonds ne peut être confiée au conjoint ou au partenaire d'un pacte civil de solidarité ou à un descendant que si l'intéressé justifie avoir exercé la profession agricole pendant trois ans au moins ou est titulaire d'un diplôme d'enseignement agricole. Du conjoint ou du partenaire, il est au surplus exigé que soit démontrée sa participation à l'exploitation au moment de la transaction.

Il est requis de l'exploitant qu'il participe sur les lieux aux travaux de façon effective et permanente selon les usages de la région et qu'il occupe les bâtiments d'habitation ou un logement situé à proximité du fonds acquis.

Tout manquement du preneur ou de son subrogé à ses obligations autorise l'acquéreur évincé à solliciter du tribunal paritaire de baux ruraux l'allocation de dommages-intérêts (Code rural, art. L. 412-12).

B/ 2 - j) Information de l'acquéreur

En cas de vente du bien loué, l'acquéreur devra être averti du fait qu'il aura, à la sortie du preneur, à

supporter la charge de l'indemnité éventuellement due à ce dernier.

ARTICLE 12 - CONDITIONS GENERALES

a. État des lieux

1. - Etat des lieux préalable à la signature du bail

En vue de permettre, le moment venu, de déterminer les améliorations apportées par le preneur ou les dégradations subies par lui, le bailleur et le preneur s'engagent, dans le délai d'un mois à compter de la date d'entrée en jouissance, conformément à l'article L. 411-4, alinéas 3 et 4 du Code rural et de la pêche maritime, à établir contradictoirement et à frais communs, un état des lieux loués qui constatera avec précision l'état des bâtiments et des terres, le degré d'entretien de ces dernières et les rendements moyens réalisés au cours des cinq dernières années. A défaut, la partie la plus diligente pourra procéder seule et notifier à l'autre son constat par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Le destinataire disposera alors de deux mois pour faire ses observations sur tout ou partie du projet ou pour en accepter le contenu. Passé ce délai, le silence sera réputé valoir acceptation et chacun des cocontractants sera lié par le document élaboré unilatéralement.

2. - Absence d'état des lieux préalable à la signature du bail

Afin de permettre, le moment venu, de déterminer les améliorations apportées au fonds ou les dégradations subies par lui, le bailleur et le preneur s'engagent, dans le délai d'un mois à compter de la date d'entrée en jouissance, conformément à l'article L. 411-4, alinéas 3 et 4 du Code rural et de la pêche maritime, à établir contradictoirement et à frais communs, un état des lieux loués qui constatera avec précision l'état des bâtiments et des terres, le degré d'entretien de ces dernières et les rendements moyens réalisés au cours des cinq dernières années. A défaut, la partie la plus diligente pourra procéder seule et notifier à l'autre son constat par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Le destinataire disposera alors de deux mois pour faire ses observations sur tout ou partie du projet ou pour en accepter le contenu. Passé ce délai, le silence sera réputé valoir acceptation et chacun des cocontractants sera lié par le document élaboré unilatéralement.

Commenté [HB2]: A ne garder qu'en cas de justification claire (travaux à réaliser dans l'habitation par exemple) et développer dans le corps du bail les raisons de la non réalisation d'une partie ou de tout l'EDL ex : si travaux sur les bâtiments il faut que l'ELE des terres soit réalisé.

b. Usurpation

Le preneur devra s'opposer à toutes usurpations et empiètements sur les immeubles loués et prévenir le Bailleur, immédiatement et sans délai, de ceux qui pourraient avoir lieu, à peine de dommages et intérêts.

Il veillera à la conservation des bornes et des marques indiquant les limites des biens affermés.

c. Conditions de jouissance

Le Preneur respectera la destination agricole des lieux loués conformément aux articles L 411-27 et suivants du Code rural et de la pêche maritime et aux articles 1766 et 1767 du Code civil ;

Il jouira des biens loués à l'exemple d'un bon professionnel et en fermier soigneux des biens affermés, conformément à leur nature et à l'usage des lieux, aux bonnes pratiques agricoles, aux normes en vigueur, aux périodes appropriées et dans le respect du droit des tiers.

Il ne pourra faire, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur, aucun changement dans les lieux loués si ce n'est, après en avoir avisé le Bailleur, les changements qui sont autorisés par les dispositions de l'article 4 des présentes (clauses environnementales), de l'article L 411-28 du code rural et de la pêche maritime (réunions de parcelles) et de l'article L 411-29 du Code rural et de la pêche maritime (retournement des prairies, mise en herbe de parcelles de terre, changement de mode de culture) et L 411-73 du Code rural et de la pêche maritime (travaux d'amélioration).

Le preneur s'engage à permettre l'accès au site au bailleur et aux personnes mandatées par celui-ci sous réserve d'avoir été averti 8 jours francs à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par exploit d'huissier.

d. Affichage sur les murs et bâtiments

Le Preneur s'interdit d'autoriser la pose de panneaux publicitaires sur la propriété louée à l'exception de ceux concernant sa propre production.

e. Travaux et réparations

Le preneur reconnaît avoir une parfaite connaissance des biens loués notamment pour avoir pu les visiter, les faire expertiser et participer à l'état des lieux. Il reconnaît également avoir eu connaissance des

diagnostics annexés aux présentes après mention.

E - 1 – Réparations locatives ou de menu entretien

Dans les conditions fixées à l'article L 415-4 du code rural et de la pêche maritime, le Preneur doit entretenir les édifices en bon état de réparation locative et prendre à sa charge les frais y afférents sauf dégradations dues à la vétusté, à un vice de construction ou à un cas de force majeure.

Les réparations qu'il lui revient de faire sont définies par arrêté préfectoral et en fonction des usages locaux

Le preneur reconnaît qu'il dispose comme indiqué ci-avant d'une connaissance éclairée de l'état des biens et ainsi des travaux qu'il devra réaliser.

E - 2 - Reconstruction.

En application de l'article L. 411-30 du Code rural et de la Pêche Maritime, en cas de destruction d'un bâtiment loué, compromettant gravement l'équilibre économique de l'exploitation, le Bailleur sera tenu, à la demande du Preneur, de reconstruire le bâtiment détruit ou un bâtiment équivalent, à due concurrence des sommes versées par les compagnies d'assurances.

Si la dépense excède le montant des sommes ainsi versées, le Bailleur pourra prendre à sa charge la totalité des frais engagés par la reconstruction et proposer au Preneur une augmentation du prix du bail. Dans le cas où le Preneur n'accepte pas l'augmentation proposée, le tribunal paritaire des baux ruraux, sur saisine de la partie la plus diligente, fixera le nouveau montant du loyer.

Le Preneur pourra également décider de participer au financement des travaux de reconstruction ; dans ce cas, à l'expiration du bail, il aura droit à une indemnité déterminée dans les conditions fixées aux articles L. 411-69, L. 411-70 et L. 411-71 du Code rural et de la Pêche Maritime

E - 3 - Travaux d'amélioration

Sauf accord du bailleur, les travaux d'améliorations culturales et foncières non prévus par une clause du bail, ne peuvent être exécutés que s'ils présentent un caractère d'utilité certaine pour l'exploitation.

S'ils sont effectués conformément aux dispositions légales en vigueur et aux obligations définies ci-après, ils donneront au Preneur à sa sortie des lieux le droit à la perception d'une indemnité calculée conformément à l'article L. 411-71 du Code rural et de la pêche maritime

1/ Peuvent être exécutés sans l'accord préalable du Bailleur :

- Les travaux dispensés d'autorisation par la loi du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat et ses textes d'application ;

- Les travaux dispensés d'autorisation par décision administrative applicable au territoire où est situé le fonds loué relatifs à l'amélioration des bâtiments d'exploitation existants, l'installation de l'eau et de l'électricité dans ceux-ci. Le preneur peut, également, en ce qui concerne les ouvrages incorporés au sol, participer à des opérations d'irrigation sous réserve de s'engager par écrit à acquitter les éventuelles taxes correspondantes, le tout sauf à respecter les règles édictées au paragraphe « Clauses environnementales ».

- Tous travaux, autres que ceux concernant les productions hors sol ainsi que les plantations, dont la période d'amortissement, calculée dans les conditions fixées par l'article L. 411-71 du code rural et de la pêche maritime, ne dépasse pas de plus de six ans la durée du bail.

Deux mois avant l'exécution des travaux, le Preneur doit communiquer au Bailleur un état descriptif et estimatif de ceux-ci. Le Bailleur peut soit décider de les prendre à sa charge, soit, saisir le tribunal paritaire, dans le délai de deux mois, à peine de forclusion. Le Preneur peut exécuter ou faire exécuter les travaux si aucune opposition n'a été formée, si le tribunal n'a pas admis la recevabilité ou le bien-fondé des motifs de l'opposition dont il a été saisi, ou si le Bailleur n'a pas entrepris, dans le délai d'un an, les travaux qu'il s'est engagé à exécuter.

2/ Pour les plantations, les constructions de bâtiments destinés à une production hors sol, ainsi que pour les travaux réalisés dans le cadre de la production et le cas échéant de la commercialisation de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, le Preneur, est tenu d'obtenir l'autorisation du Bailleur. A cette fin il lui notifie sa proposition par lettre recommandée avec accusé de réception. En cas de refus du

Bailleur ou à défaut de réponse dans les deux mois de la notification qui lui a été faite, les travaux peuvent être autorisés par le tribunal paritaire de baux ruraux saisi à l'initiative du preneur, à moins que le Bailleur ne décide de les exécuter à ses frais dans un délai fixé en accord avec le Preneur ou, à défaut, par le tribunal paritaire de baux ruraux.

3/ Le Preneur ne peut construire ou faire construire un bâtiment d'habitation sur un bien compris dans le bail que s'il a obtenu au préalable l'accord écrit du Bailleur. Il exécute alors les travaux à ses frais.

4/ Pour tous autres travaux d'amélioration, le Preneur doit obtenir l'autorisation du Bailleur. Si le Bailleur refuse de les exécuter dans un délai fixé en accord avec le Preneur ou s'il ne répond pas dans les deux mois de la notification, le Preneur en informe le comité technique départemental qui dispose d'un délai de deux mois pour rendre son avis.

Le Preneur peut exécuter ou faire exécuter les travaux si aucune opposition à un avis favorable du comité n'a été formée par le Bailleur auprès du tribunal paritaire, si le tribunal n'a pas admis la recevabilité ou le bien-fondé des motifs de l'opposition dont il a été saisi, ou si le Bailleur n'a pas entrepris, dans le délai prévu, les travaux qu'il s'est engagé à exécuter.

f. Mise aux normes des biens loués à l'exception des bâtiments d'habitation

Conformément à l'article L 411-73, 2) in fine sauf dans l'hypothèse où le bailleur s'engagerait expressément à prendre à sa charge les travaux imposés par l'autorité administrative, le preneur assumera seul ces derniers, après avoir notifié au bailleur sa proposition de procéder à leur réalisation.

g. Grosses réparations

Le preneur pour avoir une parfaite connaissance des biens loués, ne pourra exiger du bailleur les grosses réparations sur les biens loués, à l'exception des grosses réparations telles que définies dans l'article 606 du code civil, de celles liées à la décence des logements, de celles qui seraient prises en charge par une assurance en raison d'un sinistre et notamment en cas de catastrophe naturelle, et de celles qui seraient rendues nécessaires si le logement objet du présent acte ne satisfaisait pas aux caractéristiques du logement décent conformément aux dispositions du décret n° 2002-120 en date du 30 janvier 2002.

h. Travaux programmés

Sans objet.

OU

Le bailleur s'engage à réaliser dans un délai de +++++ mois à compter de la signature des présentes, conformément aux clauses environnementales ci-dessus, les travaux suivants et détaillés dans l'annexe travaux ci-jointe :

+++++

+++++

+++++

Et / Ou

Le preneur s'engage à réaliser dans un délai de +++++ mois à compter de la signature des présentes, conformément aux clauses environnementales ci-dessus les travaux suivants et détaillés dans l'annexe travaux ci-jointe :

+++++

+++++

+++++

i. Droits du preneur sur les travaux

Les indemnités auxquelles le Preneur pourra prétendre à l'expiration du bail à raison des améliorations apportées par lui au fonds loué, seront réglées conformément aux dispositions des articles L 411 - 69 et suivants du Code rural et de la pêche maritime.

Il est expressément convenu entre les parties que les améliorations apportées au fond par le preneur au cours du bail initial et de ses renouvellements successifs resteront la propriété du preneur jusqu'à la fin de jouissance effective.

j. Assurances

Le Preneur tiendra constamment assurés auprès d'une compagnie solvable, pendant toute la durée du bail pour une somme suffisante :

- ✓ les biens loués contre les risques à sa charge en qualité de preneur (et notamment contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux, le recours des tiers),
- ✓ son mobilier personnel, le matériel de culture et les bestiaux, paille et foin et les récoltes garnissant le bien loué,
- ✓ le recours des propriétaires et le risque des voisins
- ✓ ainsi que le risque locatif, le tout pour une somme suffisante ;
- ✓ il s'assurera également contre les risques d'accidents du travail pouvant survenir aux employés et salariés travaillant sur le bien loué

Il justifiera de ces assurances et du paiement régulier des primes au bailleur, par la production des polices et des quittances.

Le cas échéant, le preneur devra assurer le fonds végétal et le matériel mis à sa disposition par le Bailleur (matériel d'irrigation notamment).

En exécution de l'article L.415-3 du code rural et de la pêche maritime, les primes d'assurances contre l'incendie des bâtiments loués seront supportées par le bailleur. En cas de sinistre seule la faute grave du preneur sera de nature à autoriser le bailleur ou les compagnies d'assurances à intenter un recours contre lui.

k. Ramonage et entretien de chaudière

Le preneur s'engage à effectuer le ramonage des cheminées lorsque ce sera nécessaire et au moins une fois l'an et à en justifier au bailleur.

Le preneur s'engage à effectuer l'entretien de la chaudière, de façon régulière et au moins une fois l'an, par un professionnel qualifié et à en justifier au bailleur.

l. Electricité

Le preneur s'engage en cas de travaux de sa part concernant l'installation Intérieure d'électricité des bâtiments d'exploitation, à ce qu'ils soient réalisés en conformité avec les normes en vigueur au jour des travaux.

Il s'engage également à faire effectuer par un professionnel qualifié une vérification de cette installation intérieure d'électricité au moins une fois par an.

m. Extincteurs portatifs

Le preneur s'engage à équiper les bâtiments d'exploitation d'extincteurs portatifs en nombre suffisant, selon les normes en vigueur, et à les maintenir en bon état de fonctionnement.

n. Droit de chasse

Bien que dépourvu du droit de chasse, le preneur est autorisé à chasser sur le bien loué. Strictement personnelle, cette prérogative ne peut en aucun cas profiter à un tiers.

Privé de la faculté de tirer le gibier d'élevage le preneur est, au surplus, tenu de respecter les limitations imposées par le détenteur du droit de chasse (location du droit de chasse à un tiers ou apport

gratuit à une association de chasse.) en vue de protéger le gibier.

OU Variante 1

Location du droit de chasse au preneur moyennant la somme de ++++++ révisable +++ ou compris dans le fermage.

Le bailleur autorise d'ores et déjà le preneur à sous-louer le droit de chasse à la condition essentielle que le sous-locataire respecte les obligations dues par le preneur et pour lesquelles ce dernier reste tenu à l'égard du bailleur sans jamais pouvoir lui opposer la sous-location.

OU Variante 2 Réserve de chasse au bailleur : Pas d'autorisation de chasser au preneur.

Comme l'y autorise l'article L 422-13 du code de l'environnement, le bailleur a fait opposition au droit de chasse sur ses propriétés. En conséquence, le preneur s'interdit de chasser sur les terres faisant l'objet du bail.

o. Taxes et impôts divers

Le Preneur devra acquitter exactement ses impôts et contributions personnels, de manière que le Bailleur ne puisse jamais être inquiété ni recherché à ce sujet.

Le Preneur remboursera au Bailleur les impôts et taxes afférents aux biens loués dans les proportions suivantes :

Taxes foncières. - Les impôts fonciers demeurent à la charge du bailleur. Toutefois il est convenu par les parties que la taxe foncière sur les propriétés bâties et non bâties (sauf exonération de 20 % des parts communales et intercommunales sur le non bâti), seront supportés par le preneur à concurrence de 50 % des parts communales, intercommunales, départementales et régionales.

Les frais de gestion et de la fiscalité directe locale seront supportés en totalité par le preneur.

Lesdites sommes dues à ce titre s'ajouteront au fermage et seront payées en même temps que le fermage le 31 décembre de chaque année.

Taxe due à la chambre d'agriculture. - Le preneur est tenu de rembourser au bailleur la moitié du montant de la taxe perçue au profit de la chambre d'agriculture en application de l'article 1604 du Code général des impôts.

Taxe d'enlèvement des ordures ménagères. - Le preneur est tenu de rembourser au bailleur la totalité de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

En outre, il devra supporter le montant de la **Taxe d'Association Foncière dont remembrement**, **d'Association Syndicale Autorisée (ASA)**, d'association de drainage et éventuellement de curage ou d'assainissement de rivière.

Pour information : le montant de l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés non bâties de 20% des parts communales et de leurs groupements devra être intégralement rétrocedée au preneur (art. 1394B et 1395G du code général des impôts ; article L415-3 du code rural).

Par exception, dans tous les cas où, par suite de calamités agricoles, le Bailleur obtient une exemption ou une réduction d'impôts fonciers, la somme dont il est exonéré ou exempté bénéficie au fermier. En conséquence, le fermier déduit du montant du fermage à payer au titre de l'année au cours de laquelle a eu lieu le sinistre une somme égale à celle représentant le dégrèvement dont a bénéficié le Bailleur. Dans le cas où le paiement du fermage est intervenu avant la fixation du dégrèvement, le propriétaire doit en ristourner le montant au Preneur, comme lui en fait obligation l'article L411-24 du code rural.

ARTICLE 13 - FIN DU BAIL

a) État des lieux

En vue d'apprécier le caractère bénéfique ou au contraire préjudiciable de l'activité du preneur, les parties conviennent qu'à l'expiration du contrat sera dressé, à frais communs, un état des lieux.

b) Indemnité de sortie

Dégradation. - Si la comparaison entre les situations initiale et finale révèle une dégradation

Commenté [HB3]: Rajouté par HB pour plus de clarté

du fonds, le bailleur a droit à une indemnité égale au montant du préjudice subi.

Amélioration. - Si, à l'inverse, le bien loué a bénéficié d'améliorations, le preneur dont le travail et les investissements sont à l'origine d'une plus-value, est titulaire d'une créance envers le bailleur.

Déduction faite des subventions perçues par le preneur et des dépenses somptuaires, le montant de la somme due par le bailleur varie selon la nature des travaux réalisés en cours de bail et la cause du départ du locataire.

Bâtiments et ouvrages incorporés au sol. - À condition de conserver une valeur effective d'utilisation, les aménagements relatifs aux bâtiments et aux ouvrages incorporés au sol ont vocation à donner lieu au versement d'une indemnité égale au coût des travaux, évalué à l'expiration du bail, diminué d'un amortissement calculé d'après un barème départemental ou à défaut fixé à 6 % par année écoulée depuis l'exécution de l'opération.

Plantations. - S'agissant de plantations, le montant de l'indemnité est égal, dans la limite de la plus-value apportée au fonds loué, à l'ensemble des dépenses, y compris la valeur de la main-d'œuvre, estimées en fin de bail, qu'aura eu à supporter le preneur, déduction faite d'un amortissement calculé à compter de la date d'entrée en production conformément au barème applicable.

Améliorations culturales. - Sous réserve que leur effet soit susceptible de se prolonger après la libération des lieux, les travaux de transformation du sol en vue de sa mise en culture ou d'un changement de culture entraînant une augmentation du potentiel de production du terrain de plus de 20 %, les améliorations culturales et les améliorations foncières sont indemnisées d'après leur coût estimé en fin de bail diminué de l'amortissement.

Indemnité provisionnelle. - S'il apparaît que le preneur est en droit de prétendre au versement d'une indemnité, la partie la plus diligente peut, à défaut de fixation un an avant l'expiration du bail, saisir le président du tribunal paritaire de baux ruraux statuant en la forme des référés en vue de la détermination d'une indemnité provisionnelle d'un montant aussi proche que possible de celui de la créance définitive.

La somme ainsi fixée doit être acquittée ou consignée dans le mois qui suit la notification de la décision du juge. Tant que le bailleur n'a pas satisfait à ses obligations, le preneur est fondé à se maintenir en place (Code rural, art. L. 411-76).

ARTICLE 14 – DROITS A PAIEMENT DE BASE

Le présent bail a lieu sans droit à paiement de base.

ARTICLE 15 - PREVENTION DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES ET DIAGNOSTICS

L'immeuble loué est situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, par un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit et approuvé ou dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'État.

En conséquence, et conformément aux dispositions de l'article L. 125-5-I du Code de l'environnement, un état des risques naturels et technologiques datant de moins de six mois, a été établi à partir des informations mises à disposition par le préfet.

Cet état accompagné des extraits de documents et de dossiers, permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques encourus, est ci-annexé.

Il en résulte :

Concernant les risques naturels

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels approuvé **ou** prescrit, le **++++**, concernant les risques **++++**, selon **++++** **ou** L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels.

Concernant les risques miniers

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers approuvé **ou** prescrit, le **++++**, concernant les risques **++++**, selon **++++** **ou** L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

Concernant les risques technologiques

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques approuvé ou prescrit le +++, concernant les risques ++, selon +++ ou L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

Concernant les risques sismiques

L'immeuble est situé dans une commune soumise à risque sismique, classée en zone de sismicité +++ ainsi qu'il résulte de l'article R. 563-4 du Code de l'environnement.

En outre, le Bailleur déclare qu'à sa connaissance, ledit immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (art. L. 125-2 du Code des assurances) ou technologiques (art. L. 128-2 du Code des assurances).

Concernant le radon

L'immeuble est situé dans une commune à potentiel radon classée en niveau ++

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

1/ La base de données Basias a été consultée, une copie de la liste des sites industriels issue de cette base de données est demeurée annexée aux présentes. Ladite base de données Basias a pour objectif de réaliser les inventaires historiques régionaux (IHR) des sites industriels et activités de service, en activité ou non. Il faut souligner que l'inscription d'un site dans la banque de données Basias ne préjuge pas d'une éventuelle pollution à son endroit. Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance, aucune installation soumise à autorisation ou à enregistrement n'a été exploitée sur le Bien loué et qu'il n'a jamais été exercé sur le terrain et les terrains avoisinants d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (air, eau superficielles et souterraines, sols et sous-sols).

Aux présentes est demeuré annexé un extrait cartographique édité à partir du site internet www.basias.brgm.fr matérialisant la commune de +++.

Le Preneur déclare en avoir pris connaissance.

2/ La base de données sur les sites et sols pollués du Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement Durable et de l'Aménagement du Territoire a été consultée (Site Basol) : le bien objet des présentes n'est pas situé dans le périmètre d'un tel site.

3/ La base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement Durable et de l'Aménagement du Territoire a été consultée : le bien objet des présentes n'est pas situé dans le périmètre d'un tel site.

4/ La base de données GEORISQUES

Rapport Géorisques – www.georisques.gouv.fr

Un rapport des données relatives aux risques environnementaux et technologiques a été établi eu égard à la situation géographique du bien, dont copie demeure ci-après annexée.

Ce document est une synthèse non exhaustive des risques naturels et/ou technologiques présents autour d'un lieu choisi. Il résulte de l'intersection géographique entre une localisation donnée et des informations aléas, administratives et réglementaires.

Le Preneur déclare avoir pris connaissance de cette documentation.

- Localisation exposée à une remontée de nappe dans les sédiments :
- Localisation exposée à une remontée de nappe dans le socle :
- Mouvements de terrain recensés dans un rayon de 200 m :
- Localisation exposée aux retraits-gonflements des argiles :
- Cavités souterraines recensées dans un rayon de 200 m :
- Localisation exposée aux séismes :
- Localisation concernée par des installations classées :
- Localisation impactée par des installations classées :
- Établissements rejetant des polluants à proximité :
- Sites pollués recensés dans un rayon de 200 m :
- Ancien site industriel et activité de service :
 - non localisé sur la commune :

- dans un rayon de 200 m :
- Canalisations de transport de matières dangereuses recensées à moins de 100 m :
- Installations nucléaires recensées dans un rayon de 10 km :
- Centrales nucléaires recensées dans un rayon de 20 km :

AMIANTE

L'immeuble ayant fait l'objet d'un permis de construire délivré après le 1er juillet 1997, il n'entre pas dans le champ d'application des articles R. 1334-14 et suivants du Code de la santé publique.

OU

L'immeuble ayant fait l'objet d'un permis de construire délivré avant le 1er juillet 1997, il entre dans le champ d'application des articles R. 1334-14 et suivants du Code de la santé publique.

En conséquence et conformément aux dispositions prévues par les articles L. 1334-13 et R. 1334-15 du Code de la santé publique, un repérage des matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante mentionnées à l'annexe 13-9 du même code doit être effectué.

L'état mentionnant la présence ou non de matériaux et produits de la construction contenant de l'amiante constitué du rapport de repérage des matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante, est ci-annexé.

De cet état établi par ++++ le ++++, il résulte qu'il a été repéré des produits et matériaux contenant de l'amiante.

SATURNISME

L'immeuble objet du présent acte ayant été construit après le 1er janvier 1949, il n'entre pas dans le champ d'application de l'article L. 1334-6 du Code de la santé publique relatif à la lutte contre la présence de plomb.

OU (Absence de plomb)

Conformément aux dispositions de l'article L. 1334-6 du Code de la santé publique, un constat de risque d'exposition au plomb de moins d'un an établi par ++++ le ++++, est ci-annexé.

Ce constat ne fait pas état de la présence de revêtements dégradés contenant du plomb dans l'immeuble objet du bail.

OU (concentration en plomb inférieur au seuil)

Conformément aux dispositions de l'article L. 1334-6 du Code de la santé publique, un constat de risque d'exposition au plomb de moins d'un an établi le ++++ par ++++, est ci-annexé. À ce constat est annexée une notice d'information conforme aux dispositions de l'annexe 2 de l'arrêté du 19 août 2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb.

Ce constat fait apparaître la présence de revêtements contenant du plomb, mais à une concentration inférieure au seuil fixé par l'annexe 1 à l'arrêté du 19 août 2011 susvisé.

LE PRENEUR reconnaît avoir pris connaissance des recommandations figurant dans ce constat, rappelant l'intérêt de veiller à l'entretien des revêtements afin d'éviter leur dégradation future. Son attention a été également attirée par le notaire soussigné sur les mesures de précaution préconisées par la notice d'information ci-annexée.

Il est rappelé d'autre part qu'en application de l'article R. 1334-12 du Code de la santé publique le constat doit être tenu à disposition des agents ou services mentionnés à l'article L. 1421-1 du Code de la santé publique.

OU (concentration en plomb supérieur au seuil – revêtements non dégradés)

Conformément aux dispositions de l'article L. 1334-6 du Code de la santé publique, un constat de risque d'exposition au plomb de moins d'un an établi par **** le ****, est ci-annexé. À ce constat est annexée une notice d'information conforme aux dispositions de l'annexe 2 de l'arrêté du 19 août 2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb.

Ce constat fait apparaître :

LE BAILLEUR reconnaît avoir pris connaissance des recommandations figurant dans ce constat, rappelant l'intérêt de veiller à l'entretien des revêtements afin d'éviter leur dégradation future. Son attention a été également attirée par le notaire soussigné sur les mesures de précaution préconisées par la notice d'information ci-annexée.

Il est rappelé d'autre part qu'en application de l'article R. 1334-12 du Code de la santé publique le constat doit être tenu à disposition des agents ou services mentionnés à l'article L. 1421-1 du Code de la santé publique.

OU (concentration en plomb supérieur au seuil – revêtements dégradés)

Conformément aux dispositions de l'article L. 1334-6 du Code de la santé publique, un constat de risque d'exposition au plomb de moins d'un an, établi par **** le ****, est ci-annexé. À ce constat est annexée une notice d'information conforme aux dispositions de l'annexe 2 de l'arrêté du 19 août 2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb.

Ce constat fait apparaître :

LE BAILLEUR reconnaît avoir pris connaissance des recommandations figurant dans ce constat. Son attention a été également attirée par le notaire soussigné sur les mesures de précaution préconisées par la notice d'information ci-annexée.

Il est rappelé d'autre part qu'en application de l'article R. 1334-12 du Code de la santé publique le constat doit être tenu à disposition des agents ou services mentionnés à l'article L. 1421-1 du Code de la santé publique.

PERFORMANCE ENERGETIQUE

L'immeuble loué entre dans le champ d'application du diagnostic de performance énergétique visé à l'article L. 134-1 du Code de la construction et de l'habitation.

En conséquence, conformément à l'article L. 134-3 du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique datant de moins de dix ans établi par M. **** le ****, est ci-annexé.

Il en résulte : ****

Le bailleur déclare que depuis l'établissement de ce diagnostic (ou " de ce document ") aucune modification du bâtiment ou des équipements collectifs concernés de nature à affecter la validité de ce diagnostic n'est, à sa connaissance, intervenue.

Il est rappelé au preneur qu'aux termes de l'article L. 271-4-II in fine du Code de la construction et de l'habitation, il ne peut se prévaloir à l'encontre du bailleur des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique, qui n'a qu'une valeur informative.

TERMITES

L'immeuble objet du présent acte n'est pas inclus dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par les termites au sens de l'article L. 133-5 du Code de la construction et de l'habitation. Le BAILLEUR déclare qu'il n'a pas eu connaissance de la présence de tels insectes dans l'immeuble, à ce jour ou dans le passé.

OU

L'immeuble loué est situé dans une zone délimitée par arrêté préfectoral en date du ++++ en application de l'article L. 133-5 du Code de la construction et de l'habitation, c'est-à-dire dans un secteur contaminé ou susceptible d'être contaminé par les termites.

En application de l'article L. 133-6 du Code précité, un état relatif à la présence de termites datant de moins de six mois établi par M. ++++ le ++++ est ci-annexé.

Cet état ne révèle la présence d'aucun termite dans l'immeuble.

OU

Il résulte de cet état que diverses parties de l'immeuble loué sont effectivement contaminées, à savoir :

++++

Le preneur reconnaît avoir pris personnellement connaissance de ce document et en posséder une copie.

MERULE

L'immeuble objet du présent acte n'est pas inclus dans une zone de présence d'un risque de mэрule prévue à l'article L.133-8 du Code de la construction et de l'habitation.

Le bailleur déclare qu'il n'a pas eu connaissance de la présence de mэрule dans l'immeuble, à ce jour ou dans le passé.

Il résulte de l'article L133-7 du Code de la construction et de l'habitation que l'occupant d'un immeuble bâti, dès qu'il a connaissance de la présence de mэрule, doit en faire la déclaration en mairie. Conformément à cette obligation légale, le preneur s'engage à déclarer la présence de mэрule en mairie et à adresser une copie de cette déclaration au bailleur dans les trois jours ouvrés, en main propre ou par lettre recommandée avec avis de réception.

INSTALLATION INTERIEURE DE GAZ

L'immeuble loué ne comporte aucune installation intérieure de gaz, en conséquence il n'y a pas lieu de produire l'état visé par l'article L. 134-6 du Code de la construction et de l'habitation.

OU

L'immeuble loué comporte une installation intérieure de gaz réalisée depuis moins de 15 ans, en conséquence il n'y a pas lieu de produire l'état visé par l'article L. 134-6 du Code de la construction et de l'habitation.

OU

L'immeuble loué comporte une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans.

Conformément à l'article L. 134-6 du Code de la construction et de l'habitation, un état de l'installation intérieure de gaz datant de moins de trois ans établi par M. ++++ le ++++ est ci-annexé.

Il résulte de ce document que l'état de l'installation intérieure de gaz de l'immeuble loué ne présente aucune anomalie.

OU

Il résulte de ce document que l'état de l'installation intérieure de gaz de l'immeuble loué présente les anomalies suivantes : ++++

+++++

Le bailleur déclare qu'il n'a pas à ce jour entrepris les travaux nécessaires à la mise en conformité de l'installation.

Le preneur déclare accepter d'en faire son affaire personnelle et renonce à exercer de ce chef quelque recours que ce soit à l'encontre du bailleur.

INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE

L'immeuble loué comporte une installation intérieure d'électricité réalisée depuis moins de 15 ans, en conséquence il n'y a pas lieu de produire l'état visé par l'article L. 134-7 du Code de la construction et de l'habitation.

OU

L'immeuble loué comporte une installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de quinze ans. En conséquence, conformément à l'article L. 134-7 du Code de la construction et de l'habitation, un état de l'installation intérieure d'électricité datant de moins de trois ans établi par M. **** le **** est ci-annexé.

Il résulte de ce document que l'installation intérieure d'électricité de l'immeuble loué ne présente aucune anomalie.

OU

L'immeuble loué comporte une installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de quinze ans. En conséquence, conformément à l'article L. 134-7 du Code de la construction et de l'habitation, un état de l'installation intérieure d'électricité datant de moins de trois ans établi par M. **** le **** est ci-annexé.

Il résulte de ce document que l'installation intérieure d'électricité de l'immeuble loué présente une ou des anomalies pour laquelle ou lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt)

Le bailleur déclare qu'il n'a pas à ce jour entrepris les travaux nécessaires à la mise en conformité de l'installation.

Le preneur déclare accepter d'en faire son affaire personnelle et renonce à exercer de ce chef quelque recours que ce soit à l'encontre du bailleur.

FRAIS

Les frais de l'expertise de sortie seront supportés, moitié par le BAILLEUR, moitié par le PRENEUR.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du présent acte et de ses suites, les parties font élection de domicile en leur demeure respective.

ANNEXES

Le preneur déclare avoir reçu et pris connaissances des annexes listées ci-dessous et jointes au présent bail :

- Détermination du fermage
- Dossier de diagnostic technique comprenant :
 - Diagnostic de performance énergétique
 - Constat de risque d'exposition au plomb (si logement d'avant 1949)
 - État des risques et pollutions (si logement situé dans une zone à risque)
 - État de l'installation intérieure d'électricité (si installation de plus de 15 ans)
 - État de l'installation intérieure du gaz (si installation ou certificat de conformité de plus de 15 ans)
- Arrêté de reconnaissance de catastrophe naturelle

- Informations sur les risques naturels et technologiques
- État des lieux d'entrée
- Cahier photo (annexe à l'état des lieux d'entrée)

Fait en 2 exemplaires originaux.

A +++

le +++

Le Bailleur

Le Preneur

Chaque signature est à faire précéder de la mention « Lu et approuvé » écrite de la main de chacune des parties.

ANNEXE : DETERMINATION DU FERMAGE

Document de référence pour le calcul des fermages : arrêté préfectoral du département +++

Année : 2019 - 2020

Indice de l'année : 104,76

Terrains :

Commune	Section	N° Parcelle	Nature des terrains	Classe ou note	Prix à l'hectare	Surface en hectare	Fermage annuel
TOTAL							

Bâtiments d'exploitation :

Nom du bâtiment	Commune	Section	N° Parcelle	Classe ou note	Prix au m2	Surface en m2	Fermage annuel
TOTAL							

Bâtiments d'habitation :

Nom du bâtiment	Commune	Section	N° Parcelle	Classe ou note	Prix au m2	Surface en m2	Loyer annuel
TOTAL							

Noms, prénoms, adresse(s) de tous les preneurs du bail par lequel les biens mis à disposition sont loués

SCA Foncière Terre de Liens
Pôle Fermes
25 quai André Reynier
26400 CREST

Lettre recommandée avec accusé réception

Le +++
A +++

Objet : Mise à disposition du bail rural à une société
Article L 323-14 du code rural pour les GAEC
Article L 411-37 du code rural pour les autres sociétés

Madame, Monsieur,

Par la présente, en qualité de preneur(s) d'un bail rural contracté avec la Foncière Terre de Liens le +++ pour la ferme de +++

Située sur la commune de +++ (Département : +++),

Je/nous vous informe/ons de la mise à disposition de la totalité / d'une partie des biens loués au GAEC/ à la SCEA/SARL/EARL +++ dont je suis/ nous sommes l'un des /les associés.

(Joindre la liste des parcelles mise à disposition si celle-ci est partielle)

Société immatriculée au RCS sous le numéro +++ auprès du tribunal de commerce de +++

Nous certifions avoir connaissance que le preneur, qui reste avec la mise à disposition le seul titulaire du bail doit, à peine de résiliation, continuer à se consacrer à l'exploitation de ces biens, en participant sur les lieux aux travaux de façon effective et permanente, selon les usages de la région et en fonction de l'importance de l'exploitation.

Par cette mise à disposition, les droits du bailleur ne sont pas modifiés. Les coassociés du preneur, ainsi que la société si elle est dotée de la personnalité morale, sont tenus indéfiniment et solidairement avec le preneur de l'exécution des clauses du bail.

Les constructions édifiées par un GAEC sur les terres seront réputées propriété du groupement pendant la durée de la mise à disposition, et en cas de dissolution ou de retrait de l'associé locataire, celui-ci, qui bénéficiera des améliorations, devra indemnité au GAEC.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes/nos sentiments les plus respectueux.

Signature de tous les preneurs du bail

Note sur cette version du bail au 07 mai 2020

Cette version du bail intègre un certain nombre de modifications par rapport à la matrice Langlois.

Antérieurement au 10/05/2019

- **Changement du nom** du bail de "Bail rural Environnemental " en "**BAIL à FERME de NEUF ANS Avec clauses environnementales**".

Au 10/05/2019

- réécriture de **clauses environnementales** conformément au *Décret n° 2015-591 du 1er juin 2015 relatif aux clauses visant au respect de pratiques environnementales pouvant être incluses dans les baux ruraux* :

* modification de la **clause AB** : la clause " La conduite des cultures suivant le cahier des charges de l'Agriculture Biologique et certification des productions concernées par le bien donné à bail" devient "**Le preneur s'engage à la conduite des cultures et/ou de l'élevage suivant le cahier des charges de l'agriculture biologique (15 ° de l'article R 411-9-11-1 du Code Rural et de la pêche maritime)**".

* modification de la **6eme clause environnementale** : "Le preneur s'engage à ne pas détruire (sauf accord préalable du bailleur) et à entretenir les infrastructures agroécologiques (haies, bosquets, arbres isolés, mares, talus, fossés et lisières) et les éléments patrimoniaux (terrasses, murets...) présents sur la ferme " devient "**Le preneur s'engage à ne pas détruire (sauf accord préalable du bailleur) et à entretenir les infrastructures agroécologiques (haies, talus, bosquets, arbres isolés, arbres alignés, bandes tampons le long des cours d'eau ou le long des forêts, mares, fossés,) et les éléments patrimoniaux (terrasses, murets...) présents sur la ferme.**"

- l'ajout page 17 d'un paragraphe dans la clause "**droit du preneur sur les travaux** " précisant qu' "**Il est expressément convenu entre les parties que les améliorations apportées au fond par le preneur au cours du bail initial et de ses renouvellement successifs resteront la propriété du preneur jusqu'à la fin de jouissance effective.**"

Avec le rajout de cette clause, le bailleur n'accède pas à la propriété et à la responsabilité des améliorations apportées par le preneur (construction) au renouvellement du bail à l'issue de la première période de 9 ans mais la reporte à la fin de jouissance effective donc la résiliation.

- ajout en fin de bail de la lettre recommandée type visant à demander de **mise à disposition du bail à une structure exploitante**.

Au 23/09/2019

- Suite à la réunion du pôle ferme du 17 septembre 2019, **modification de la clause fermage** pour prévoir, en cas de **fermage annuel supérieur à 1000 euros, un paiement en 2 échéances**.

- actualisation de l'indice fermage, passage de 103,05 à 104,76

Au 07/05/2020

- Surlignage des parties à modifier
- Actualisation des dates, passage de 2019 à 2020
- Mise en forme de certains tableaux
- Liste des annexes fournies

Au 20/10/2020

Ajout des clauses SIEG suivant rédaction du mail du 31 juillet 2020 et mail du 29 septembre 2020

Ajout d'une clause : **INFORMATION PREALABLE A LA SIGNATURE DE LA CONVENTION DE BAIL**

Depuis le 17 novembre 2020, la SCA Foncière TDL est "sous mandat SIEG "(Service d'intérêt économique général)". Il s'agit d'une Convention avec l'Etat (à travers le Ministère de l'Agriculture et de l'Alimentation) qui octroie des avantages à l'entreprise en reconnaissance du travail réalisé au service de l'Intérêt général dans le secteur économique.

- Cela permet aux actionnaires de bénéficier de réductions fiscales sur leurs souscriptions ce qui favorise la collecte des fonds nécessaires à son activité et donc à l'acquisition des fermes pour les mettre à bail et les entretenir.
- Cette reconnaissance nécessite que le Bailleur prouve son utilité sociale, basée en l'espèce sur son action en faveur de personnes dont la situation économique est fragile
- La remise d'une déclaration de patrimoine préalablement à la signature du bail, puis tous les 5 ans est ainsi demandée aux preneurs.

Conformément aux dispositions de l'article 6 du décret n° 2020-1186 du 29 septembre 2020 et de l'Article 12 de la Convention de mandat de SIEG, la remise au bailleur d'une déclaration de patrimoine reconnue fautive et occasionnant le dépassement du seuil de patrimoine net de 200 000 € fixé par l'arrêté du 29 septembre 2020 (NOR : ECOT2015766A) rend le preneur débiteur d'une indemnité contractuelle à verser au bailleur.

Le montant de l'indemnité due est égal à la valeur vénale, appréciée à la date de signature du bail, des terrains agricoles mis à bail, multipliée par le taux de la réduction d'impôt mentionnée au 1 du I de l'article 199 terdecies-0 AB du code général des impôts applicable à la date de signature du bail.

Ajout d'une clause : "3° Augmentation du fermage dans le cadre du mandat SIEG

Conformément aux dispositions de l'article 6 du décret n° 2020-1186 du 29 septembre 2020 et de l'Article 13 de la Convention de mandat de SIEG en date du 17 novembre 2020, une augmentation du fermage de 10 % sera appliquée, à compter de la cinquième année après la date de signature de la présente convention de mise à bail, dans la limite des maxima de loyer des terres nues et des bâtiments d'exploitation fixés en application de l'article L. 411-11 du code rural et de la pêche maritime.

Toutefois, par dérogation, cette augmentation ne sera pas appliquée si le preneur justifie, tous les cinq ans et selon les modalités prévues au 2° du 1 de l'article 6 du décret n° 2020-1186 du 29 septembre 2020, de ce que la valeur de son patrimoine – minoré du capital restant dû des éventuels emprunts contractés en vue de l'acquisition de ce patrimoine et de la valeur de la résidence principale – ne dépasse pas le plafond de 200 000 € fixé par l'arrêté du 29 septembre 2020 (NOR : ECOT2015766A) fixant la fraction minimale de personnes en situation de fragilité économique au sein des bénéficiaires des entreprises agréées « entreprise solidaire d'utilité sociale » recevant des souscriptions ouvrant droit à la réduction d'impôt prévue à l'article 199 terdecies-0 AB du code général des impôts et intervenant dans le secteur des services visant à installer ou maintenir des agriculteurs respectant les exigences des systèmes de production agro écologiques.

Annexe B2

Modèle de bail emphytéotique

**L'an deux mille vingt,
LE**

**A, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,
Maître, Notaire soussigné, titulaire d'un Office Notarial
à.....,**

**A REÇU le présent acte contenant BAIL EMPHYTEOTIQUE à la requête
des personnes ci-après identifiées.**

ONT COMPARU

La Société dénommée **SCA FONCIERE TERRE DE LIENS**, Société en commandite par actions à capital variable dont le siège est à CREST (26400), 25 quai André Reynier, identifiée au SIREN sous le numéro 493396816 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ROMANS-SUR ISERE.

Représentée par Emilie Wietzke, en vertu des pouvoirs qui lui ont été donnés par Luc Moineville, gérant de la société dénommée TERRE DE LIENS GESTION, suivant acte sous seing privé en date à du

Monsieur Luc Moineville agissant lui-même en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par les associés de la SARL TERRE DE LIENS GESTION en tant que gérante de la SCA FONCIERE TERRE DE LIENS, suivant délibération dont un extrait du procès-verbal est demeuré ci-annexé.

Figurant ci-après sous la dénomination le "**BAILLEUR**", sans que cette appellation nuise à la solidarité existant entre eux au cas où il y aurait plusieurs bailleurs, y compris les époux.

D'UNE PART

xxxx, ayant son siège social xxxxx enregistrée à la sous Préfecture de xxxxx en date du xxxx, et dont les statuts sont annexés aux présentes.

Représentée par xxxx, présidente de l'association, et xxxx agissant en qualité de directrice vertu d'une délibération du conseil d'administration de xxx en date du xxxx, dont un extrait est demeuré annexé aux présentes après mention.

Figurant ci-après sous la dénomination le "**PRENEUR**" sans que cette appellation nuise à la solidarité existant entre eux au cas où il y aurait plusieurs preneurs, y compris les époux.

D'AUTRE PART

LESQUELS, se présentent devant le notaire soussigné pour constater par acte authentique la convention de bail emphytéotique conformément aux articles L 451-1 à L 451-13 du Code rural qu'ils viennent de conclure entre eux.

La SCA FONCIERE TERRE DE LIENS

BAILLEUR donne à bail emphytéotique, conformément aux articles L. 451-1 à L 451-13 du Code rural, à :

XXXXXXX

PRENEUR qui accepte, le bien dont la désignation suit.

DESIGNATION

Sur la commune de xxx lieu- dit xxxx

..... à compléter par le notaire

Figurant au cadastre savoir : commune de XXXXXX

Section	N°	Lieudit	Surface		
			ha	a	ca

Contenance totale commune de XXXX

Commune de xxxx

Section	N°	Lieudit	Surface		
			ha	a	ca

Contenance totale commune de XXXX

Total surface :

Sur la commune de xxxx:

Un bâtiment d'élevage et une maison à usage d'habitation cadastrés sus les références suivantes:

Section	N°	Lieudit	Surface		
			ha	a	ca

Une maison d'habitation de village cadastrée sous les références suivantes:

Section	N°	Lieudit	Surface		
			ha	a	ca

Le tout consistant en édifices d'habitation et d'exploitation et terres de diverses natures tel que lesdits biens se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés,

sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

EFFET RELATIF

..... à compléter par le notaire

SERVITUDES

Le **BAILLEUR** déclare qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude sur les immeubles loués et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune autre que celles éventuellement indiquées au présent acte.

CONSISTANCE - REGLEMENTATION

1°) Consistance

Les biens sont loués tels qu'ils existent avec toutes leurs dépendances sans exception ni réserve, et sans garantie de contenance, la différence en plus ou en moins excéderait-elle un vingtième devant faire le profit ou la perte du **PRENEUR**. Le **PRENEUR** supportera les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues pouvant grever le fonds loué, et profitera de celles actives s'il en existe.

2°) Réglementation

S'agissant d'une mise à disposition à titre onéreux d'immeubles en vue de leur exploitation pour une longue durée, la convention obéit aux règles des articles L 451-1 et suivants du Code rural ainsi qu'aux conditions particulières convenues entre les parties.

ETABLISSEMENT DE PROPRIETE

à compléter par le notaire

Cet immeuble appartient à la société dénommée FONCIERE TERRE DE LIENS, au moyen de l'acquisition qu'elle en a faite de

Le.....

Dont une expédition a été publiée à la conservation des hypothèques deen date du

ETAT DES LIEUX

Le **PRENEUR** prendra les biens loués dans l'état où ils se trouveront à la date de son entrée en jouissance.

Les parties conviennent qu'un état des lieux sera établi contradictoirement et à frais communs dans le mois qui précède l'entrée en jouissance ou dans le mois suivant celle-ci.

Passé le délai fixé ci-dessus, l'une des parties pourra établir unilatéralement un état des lieux qu'elle notifiera à l'autre par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Cette dernière disposera, à compter de ce jour, de deux mois pour faire ses observations sur le projet ou pour l'accepter. A l'expiration de ce délai de deux mois, son silence vaudra accord. L'état des lieux sera alors définitif et réputé établi contradictoirement.

DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 30 années entières et consécutives prenant effet le pour finir le

Il ne peut se prolonger par tacite reconduction.

A l'expiration de la durée du bail, le **PRENEUR**, ou son ayant-droit, ne pourra en aucun cas se prévaloir d'un quelconque droit au maintien dans les lieux ou au renouvellement.

CONDITIONS DE JOUISSANCE

1°) Jouissance

Le **PRENEUR** jouira des immeubles loués à l'exemple d'un bon père de famille sans commettre ni souffrir qu'il y soit fait des dégâts ou des dégradations, et dans le respect de l'esprit de la charte de Terre de liens, annexée aux présentes.

2°) Empiètement - Usurpations

Le **PRENEUR** s'opposera à tous empiètements et à toutes usurpations et devra avertir le **BAILLEUR** de tous ceux qui pourraient se produire dans le délai prescrit par l'article 1768 du Code civil, sous peine de tous dépens, dommages-intérêts.

3°) Destination des lieux

Le **PRENEUR** ne pourra changer la destination des lieux loués qui a vocation à être une exploitation agricole autonome exploitée en agriculture Biologique.

4°) Affichage sur les murs et bâtiments

Le **PRENEUR** s'interdit d'autoriser la pose de panneaux publicitaires sur la propriété louée à l'exception de panneaux concernant sa propre production.

5°) Réparations locatives ou de menu entretien

Le **PRENEUR** devra, pendant tout le cours du bail, entretenir tous les édifices en bon état de réparations locatives. En outre, il n'a aucune obligation d'améliorer.

6°) Grosses réparations - Reconstruction.

Conformément aux dispositions de l'article L 451-8 deuxième alinéa du Code rural, le **PRENEUR**, en ce qui concerne les constructions existant au moment du bail et celles qui auront été élevées par la suite, est tenu des réparations de toute nature sans obligation de reconstruire les bâtiments s'il prouve qu'ils ont été détruits par cas fortuit, force majeure ou qu'ils ont péri par le vice de la construction antérieure au bail.

7°) Mise aux normes des bâtiments

De convention expresse, le **BAILLEUR** ne sera pas tenu d'effectuer les travaux rendus nécessaires par la mise en conformité des installations et des bâtiments d'exploitation existant à ce jour avec les règles de protection de l'environnement imposées par l'autorité administrative.

Toutefois, le **BAILLEUR** autorise, d'ores et déjà, le **PRENEUR** à effectuer ces travaux. Le **PRENEUR** informera alors le **BAILLEUR** de toutes les mesures qu'il aura pu prendre pour parvenir à cette mise aux normes techniques.

8°) Assurances.

a) Obligations pour LE PRENEUR. Le **PRENEUR** devra, pendant le cours du bail, assurer pour une somme suffisante :

- son mobilier, son matériel et plus généralement, tous les biens lui appartenant et garnissant le fonds ;
- le recours des propriétaires et le risque des voisins
- ses salariés contre les risques d'accident du travail ;

Il en paiera les primes à leurs échéances et justifiera de tout au **BAILLEUR** par la production des polices et des quittances.

b) Obligation pour le PRENEUR de répondre de l'incendie : Le **PRENEUR** répond de l'incendie sauf à prouver le cas fortuit, la force majeure ou le vice de

construction antérieure aux présentes, ou que le feu ait été communiqué par un immeuble voisin.

c) Le **PRENEUR** renonce à tout recours contre le **BAILLEUR** en cas de sinistre.

9°) Ramonage

Le **PRENEUR** fera ramoner les cheminées lorsque ce sera nécessaire et au moins une fois l'an, et il devra en justifier au **BAILLEUR**.

10°) Perte partielle du fonds ou de son exploitation

Il est expressément convenu que le **PRENEUR** ne pourra demander de réduction partielle de la redevance pour perte partielle du fonds ou de son exploitation par cas fortuit.

11°) Changement du fonds - Constructions - Améliorations

Le **PRENEUR** ne peut opérer dans le fonds de changement pouvant en diminuer la valeur.

Il peut effectuer sur le fonds dont s'agit, sans l'autorisation du **BAILLEUR**, toutes constructions et toutes améliorations.

S'il fait des améliorations ou des constructions qui augmentent la valeur du fonds, il ne peut les détruire ni réclamer à cet égard aucune indemnité au **BAILLEUR** en fin de bail.

12°) Droit d'accession

Le **PRENEUR** profite du droit d'accession pendant toute la durée du bail.

13°) Servitudes

Le **PRENEUR** peut acquérir au profit du fonds des servitudes actives et le grever, par titres, de servitudes passives, pour un temps qui n'excédera pas la durée du bail à charge d'avertir le **BAILLEUR**.

14°) Fin du bail - Obligation du PRENEUR

Quelle que soit la cause de la fin du bail, à sa sortie, le **PRENEUR** devra restituer les lieux en bon état, conformément à l'état des lieux qui aura été dressé comme il est dit ci-dessus, et sauf les modifications et transformations régulièrement autorisées et effectuées au cours du bail.

CESSION - HYPOTHEQUE

APPORT EN SOCIETE

1°) Cession du bail - Hypothèque.

Le bail confère au **PRENEUR** un droit réel susceptible d'hypothèque ; ce droit peut être sous-loué, cédé et saisi.

En cas de sous-location ou cession, le **PRENEUR** reste responsable avec le cessionnaire ou le sous-locataire de l'exécution des obligations résultant des présentes ainsi que du paiement de la redevance.

2°) Apport à une Société.

Tout apport à une société devra, pour être opposable au **BAILLEUR**, lui être signifié conformément à l'article 1690 du Code civil.

REDEVANCE

Le bail est consenti et accepté moyennant une redevance annuelle fixée à ... euros (... eur.).

Ce montant pourra être actualisé chaque année, à la date anniversaire de prise d'effet du bail.

Le **PRENEUR** s'oblige à la payer au **BAILLEUR** ou à son fondé de pouvoir le 31 décembre de chaque année, le premier paiement devant être effectué le 31 décembre 20

Le paiement des redevances s'effectuera au domicile des bailleurs, soit en espèces, soit par chèque ou virement bancaire ou postal, conformément à la loi.

REVISION DE LA REDEVANCE

La redevance ci-dessus fixée sera susceptible d'être révisée à l'expiration de chaque année dans les conditions prévues par la législation en vigueur.

L'indice de révision pris pour base est celui du coût de la construction publiée par l'INSEE, pour le ..-ème trimestre de l'année soit points.

Si pour un motif quelconque, la redevance en question n'était pas définitivement fixée lors de l'échéance du terme qui suivra la demande de révision, le **PRENEUR** ne pourrait pas en profiter pour différer le paiement et il devra verser dès la présentation de la quittance, une somme égale à celle acquittée précédemment, sauf compte ultérieur, à moins que la juridiction saisie, si le différent venait devant elle, estime utile de fixer un loyer provisoirement différent, notamment à la demande en révision faite dans les formes légales.

IMPOTS ET TAXES

LE PRENEUR devra acquitter toutes les contributions et charges relatives au fonds exploité.

PRIVILEGE

Le **BAILLEUR** se réserve son privilège sur tous les objets garnissant le fonds pour sûreté de toutes redevances qui seront dues en vertu du présent bail.

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Le **BAILLEUR** déclare vouloir ne pas soumettre le présent bail à la taxe sur la valeur ajoutée conformément à l'article 260 6° du Code général des impôts, en conséquence la redevance s'entend toute taxe comprise. A ce sujet, il précise que le **PRENEUR** n'est pas redevable de ladite taxe, ce que celui-ci justifie. Si le **PRENEUR** devait changer de régime TVA, il en avertira le **BAILLEUR** et la TVA s'appliquera au présent bail. Dans ce cas, le présent bail sera enregistré au droit fixe et le **BAILLEUR** s'engage à déposer sa déclaration d'option dans les plus brefs délais à la Recette de DIE (26).

Il est ici précisé que cette option prend effet le premier jour du mois au cours duquel elle est déclarée et couvre obligatoirement une période de soixante mois et est renouvelable par tacite reconduction pour la même durée.

ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

REGLEMENTATION GENERALE

Les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées :

« I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret. A

cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.

II. - En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

III. - Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

IV. - Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

V. - En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix. »

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES

Un plan de prévention des risques naturels prévisibles a été approuvé par arrêté préfectoral en date du

A compléter par le notaire...

Le propriétaire, conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, déclare que l'immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité.

DROIT DE CHASSE

Le BAILLEUR décidera chaque année, en accord avec le PRENEUR de faire apport de son droit de chasse l'Association Communale de Chasse Agréée ou de refuser la chasse sur les terres. En aucun cas le droit de chasse ne pourra être cédé ou vendu à une tierce personne, société ou association.

RESILIATION DU BAIL

a) A la demande du PRENEUR.

Le PRENEUR pourra demander la résiliation du bail :

- si l'un d'eux ou l'un des membres de l'association PRENEUSE indispensable au travail du fonds est frappé d'incapacité de travail grave et permanente ;
- en cas de destruction, par cas fortuit, et de non reconstruction d'un bâtiment loué compromettant l'équilibre économique du fonds.

Il est précisé que le PRENEUR ne peut se libérer de la redevance ni se soustraire à ses obligations en délaissant le fonds.

b) A la demande du BAILLEUR

Le **BAILLEUR** peut demander la résiliation du bail :

- à défaut de paiement à l'échéance de deux termes annuels de redevance, constaté dans les conditions fixées à l'article L 451-5 du Code rural,
- en cas d'agissements du **PRENEUR** de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds,
- en cas de dissolution de l'association PRENEUSE.
- en cas de modification des statuts de l'association PRENEUSE affectant l'objet ou les moyens de l'association.
- en cas d'inexécution des conditions du présent bail.

PUBLICITE FONCIERE

Ce bail sera publié au bureau des hypothèques de

La taxe de publicité foncière sera perçue sur le montant cumulé des redevances, soit sur la somme de ... euros (... eur)

Pour la perception du salaire de Monsieur le Conservateur des Hypothèques, les parties déclarent que le montant cumulé des redevances et des charges est évalué pour la durée du bail à ... (.... EUR)

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en leurs domiciles ou sièges respectifs.

COPIE EXECUTOIRE

Une copie exécutoire des présentes sera remise au BAILLEUR.

FRAIS

Le montant des droits fiscaux et autres frais de ce bail sont à la charge du **PRENEUR**, qui s'oblige à leur paiement.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 « Informatique et Libertés » du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations, notamment à la conservation des hypothèques aux fins de publicité foncière des actes de vente et à des fins foncières, comptables et fiscales. Chaque partie peut exercer ses droits d'accès et de rectification aux données la concernant auprès de l'office notarial :
Etude de Maître

..... Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de la part d'une partie auprès de l'office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

DONT ACTE sur ... pages.

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le Notaire soussigné.

Comprenant

- renvoi approuvé :
- chiffre rayé nul :
- mot nul :

Paraphes

BAILLEUR	
-----------------	--

PRENEUR	
----------------	--

NOTAIRE	
----------------	--

Annexe C

Comptes annuels certifiés de l'exercice clos le 31/12/2023 et leurs annexes

Annexe C1

Comptes annuels certifiés de l'exercice clos le 31/12/2022 et leurs annexes

CABINET GUIGARD VEYRET

EXPERTISE COMPTABLE
AUDIT LÉGAL ET CONTRACTUEL
RESSOURCES HUMAINES / PAIE

16 Rue Paul Henri Spaak
26000 VALENCE
Tél : 0475419898
Fax : 0475419897
valence@groupevingtsix.com



EXPERTISE COMPTABLE
AUDIT LÉGAL ET CONTRACTUEL
RESSOURCES HUMAINES / PAIE
INFORMATIQUE DE GESTION

www.groupevingtsix.com
contact@groupevingtsix.com

FONCIERE TERRE DE LIENS

25 Quai Reynier

26400 CREST

COMPTES ANNUELS AU 31/12/2023

Sommaire

Comptes annuels	1
Bilan	2
Compte de Résultat	4
Annexe aux comptes annuels	5

Comptes annuels

Bilan

	Brut	Amortissements Dépréciations	Net au 31/12/23	Net au 31/12/22
ACTIF				
<i>* CAPITAL SOUSCRIT NON APP</i>				
<i>* ACTIF IMMOBILISE</i>				
Immobilisations incorporelles				
Concessions, brevets et droits assimilés	301 804	203 647	98 157	69 428
Immobilisations corporelles				
Terrains	54 274 526	155 443	54 119 084	45 140 729
Constructions	30 084 150	4 284 356	25 799 794	24 349 070
Autres immobilisations corporelles	4 081 552	577 402	3 504 150	3 012 564
Immobilisations en cours / Avances et aco	11 701 142		11 701 142	9 035 139
Immobilisations financières				
Autres titres immobilisés	2 646 952	156 594	2 490 358	3 579 360
Prêts	1 558 781		1 558 781	1 624 306
Autres immobilisations financières	14 065		14 065	12 688
Total	104 662 973	5 377 442	99 285 531	86 823 284
<i>* ACTIF CIRCULANT</i>				
Stocks				
Créances				
Clients et comptes rattachés	1 902 846	200 412	1 702 434	1 240 146
Fournisseurs débiteurs	293 764		293 764	168 488
Personnel	1 087		1 087	1 766
Etat, Impôts sur les bénéfiques				5 132
Etat, Taxes sur le chiffre d'affaires	4 997		4 997	3 116
Autres créances	456 376	45 878	410 498	284 663
Divers				
Avances et acomptes versés sur comman	105 299		105 299	74 042
Valeurs mobilières de placement	31 572 315		31 572 315	28 574 918
Disponibilités	29 973 377		29 973 377	25 261 612
Charges constatés d'avance	804 820		804 820	736 493
Total	65 114 881	246 290	64 868 591	56 350 377
<i>* COMPTES DE REGULARISATI</i>				
Total				
TOTAL ACTIF	169 777 854	5 623 732	164 154 123	143 173 661

	Net au 31/12/23	Net au 31/12/22
PASSIF		
* CAPITAUX PROPRES		
Capital social ou individuel	154 684 000	135 908 600
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	4 719 263	3 830 508
Réserve légale	16 886	16 886
Réserves statutaires ou contractuelles	53 300	53 300
Report à nouveau	3 348	18 662
Résultat de l'exercice	386 185	-15 314
Subventions d'investissement	813 829	616 858
Total	160 676 811	140 429 501
* AUTRES FONDS PROPRES		
Avances conditionnées	260 000	260 000
Total	260 000	260 000
* PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Provisions pour charges	46 910	41 698
Total	46 910	41 698
* DETTES		
Découverts et concours bancaires	220	222
Emprunts et dettes financières diverses	6 673	5 911
Emprunts et dettes financières diverses - Associés	2 092 363	1 720 546
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	402 467	359 652
Personnel	81 205	57 664
Organismes sociaux	105 987	74 605
Etat, Impôts sur les bénéfices	46 022	
Etat, Taxes sur le chiffre d'affaires	170 964	118 161
Autres dettes fiscales et sociales	21 652	29 842
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	197 795	61 332
Autres dettes	45 054	14 527
Total	3 170 401	2 442 462
TOTAL DU PASSIF	164 154 123	143 173 661

Compte de Résultat

	du 01/01/23 au 31/12/23 12 mois	%	du 01/01/22 au 31/12/22 12 mois	%	Variation relative (montant)
PRODUITS					
Production vendue	2 336 579	89,53	1 842 312	88,76	494 267
Total Ventes & Production	2 336 579	89,53	1 842 312	88,76	494 267
Subventions d'exploitation	8 000	0,31	30 188	1,45	-22 188
Autres produits	334 006	12,80	401 873	19,36	-67 867
Total	2 678 584	102,63	2 274 373	109,58	404 212
CONSOMMATION M/SES & MAT					
Total Consom.M/ses & Mat.					
Marge brute (+Subv.&Aut.Prod)	2 678 584	102,63	2 274 373	109,58	404 212
AUTRES CHARGES D'EXPLOITATI					
Autres achats et charges externes	1 181 964	45,29	870 815	41,96	311 149
Impôts, taxes et versements assimilés	469 195	17,98	336 867	16,23	132 328
Salaires et Traitements	958 729	36,73	733 907	35,36	224 822
Charges sociales	383 724	14,70	283 384	13,65	100 340
Amortissements et provisions	879 056	33,68	798 542	38,47	80 514
Autres charges	7 314	0,28	42 006	2,02	-34 692
Total	3 879 982	148,66	3 065 521	147,70	814 461
RESULTAT D'EXPLOITATION	-1 201 398	-46,03	-791 148	-38,12	-410 249
Produits financiers	1 480 439	56,72	740 957	35,70	739 482
Charges financières	156 594	6,00	11 746	0,57	144 848
Résultat financier	1 323 845	50,72	729 211	35,13	594 634
RESULTAT COURANT	122 447	4,69	-61 938	-2,98	184 385
Produits exceptionnels	1 323 282	50,70	104 132	5,02	1 219 150
Charges exceptionnelles	1 008 390	38,64	62 640	3,02	945 750
Résultat exceptionnel	314 892	12,07	41 492	2,00	273 400
Impôts sur les bénéfices	51 154	1,96	-5 132	-0,25	56 286
RESULTAT DE L'EXERCICE	386 185	14,80	-15 314	-0,74	401 499

Règles et méthodes comptables

Désignation de la société : SCA FONCIERE TERRE DE LIENS

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2023, dont le total est de 164 154 123 euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant un bénéfice de 386 185 euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2023 au 31/12/2023.

Les notes ou tableaux ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

Ces comptes annuels ont été arrêtés le 13/02/2024 par les dirigeants de l'entreprise.

Règles générales

Les comptes annuels de l'exercice au 31/12/2023 ont été établis conformément au règlement de l'Autorité des Normes Comptables n°2014-03 du 5 juin 2014 à jour des différents règlements complémentaires à la date de l'établissement des dits comptes annuels.

Les conventions comptables ont été appliquées avec sincérité dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- indépendance des exercices.

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Seules sont exprimées les informations significatives. Sauf mention, les montants sont exprimés en euros.

Immobilisations corporelles et incorporelles

Les immobilisations corporelles et incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition pour les actifs acquis à titre onéreux, à leur coût de production pour les actifs produits par l'entreprise, à leur valeur vénale pour les actifs acquis à titre gratuit et par voie d'échange.

Le coût d'une immobilisation est constitué de son prix d'achat, y compris les droits de douane et taxes non récupérables, après déduction des remises, rabais commerciaux et escomptes de règlement de tous les coûts directement attribuables engagés pour mettre l'actif en place et en état de fonctionner selon l'utilisation prévue. Les droits de mutation, honoraires ou commissions et frais d'actes liés à l'acquisition, sont rattachés à ce coût d'acquisition. Tous les coûts qui ne font pas partie du prix d'acquisition de l'immobilisation et qui ne peuvent pas être rattachés directement aux coûts rendus nécessaires pour mettre l'actif en place et en état de fonctionner conformément à l'utilisation prévue, sont comptabilisés en charges.

Les coûts tant internes qu'externes (associations territoriales Terres de Liens) directement affectables aux acquisitions, engagés durant la période comprise entre la décision favorable du comité des engagements et la signature des actes, sont intégrés aux coûts des immobilisations.

Depuis 2015, une production immobilisée sur la Maîtrise d'Ouvrage des Travaux (MOT), est intégrée au coût des gros travaux immobilisés. Ces coûts internes sont calculés en appliquant un taux forfaitaire au montant des travaux. Ils sont plafonnés.

Règles et méthodes comptables

Amortissements

La décomposition des actifs et les plans d'amortissement intègrent les spécificités propres au patrimoine bâti de la foncière. Les immobilisations décomposées sont amorties sur les durées réelles d'utilisation des structures et composants.

Durées applicables pour les biens immobilier.

- Pour les bâtiments fermés (étables, granges,...) - Amortissement linéaire

Composants d'un bâtiment agricole fermé construction traditionnelle	Durée d'amortissement
Structure charpente	60 à 100 ans
Structure horizontale et verticale	60 à 100 ans
Couverture	10 à 50 ans
Enduits extérieurs ou autre	25 ans
Menuiseries extérieures	25 à 30 ans
Equipements et aménagements	10 ans

- Pour les bâtiments d'habitation : Amortissement linéaire

Composants d'un bâtiment agricole fermé construction traditionnelle	Durée d'amortissement
Structure charpente	80 à 100 ans
Structure horizontale et verticale	80 à 100 ans
Couverture	35 ans
Enduits extérieurs ou autre	25 ans
Menuiseries extérieures	25 ans
Chauffage individuel	20 ans
Electricité	25 ans
Plomberie sanitaire	25 ans

Les durées d'amortissements sont variables en fonction des types de matériaux utilisés (Bois nobles, bois tendre, acier, pierre, parpaing, ...)

Les autres actifs sont amortis suivant le mode linéaire en fonction de la durée de vie prévue :

- * Concessions, logiciels et brevets : 3 à 5 ans
- * Aménagements des terrains : 50 ans
- * Constructions : 10 à 50 ans
- * Agencements des constructions : 10 à 20 ans
- * Installations générales, agencements et aménagements divers : 10 ans
- * Matériel de bureau : 5 à 10 ans
- * Matériel informatique : 3 ans
- * Mobilier : 10 ans

L'entreprise a apprécié à la date de clôture, en considérant les informations internes et externes à sa disposition, l'existence d'indices montrant que les actifs ont pu perdre notablement de la valeur.

Règles et méthodes comptables

Biens en bail emphytéotique

La Foncière Terre de Liens a pris en location une maison d'habitation située sur la Commune de Bourgoin-Jallieu.

Conformément aux usages le bien désigné dans le contrat du bail emphytéotique a été valorisé dans un poste d'immobilisation grevée de droit pour la valeur du bien acquis par la commune. La contrepartie de cette valorisation figure au passif dans un poste Apport du concédant à titre gratuit.

Pour isoler une trésorerie nécessaire au maintien en l'état de la construction sur la durée du bail (36 ans) il est constitué chaque année une provision pour gros travaux.

Titres de participations

Les titres de participation sont évalués à leur coût d'acquisition y compris les frais accessoires.

La valeur d'inventaire des titres correspond à la valeur d'utilité pour l'entreprise. Elle est déterminée en fonction de l'actif net de la filiale, de sa rentabilité et de ses perspectives d'avenir. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure au coût d'acquisition, une dépréciation est constituée.

Créances

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

Provisions

Toute obligation actuelle résultant d'un événement passé de l'entreprise à l'égard d'un tiers, susceptible d'être estimée avec une fiabilité suffisante, et couvrant des risques identifiés, fait l'objet d'une comptabilisation au titre de provision.

Produits et charges exceptionnels

Les produits et charges exceptionnels tiennent compte des éléments qui ne sont pas liés à l'activité normale de l'entreprise.

Notes sur le bilan

Actif immobilisé**Tableau des immobilisations**

	Au début d'exercice	Augmentation	Diminution	En fin d'exercice
- Frais d'établissement et de développement				
- Fonds commercial				
- Autres postes d'immobilisations incorporelles	241 171	60 633		301 804
Immobilisations incorporelles	241 171	60 633		301 804
- Terrains	45 258 083	9 043 037	26 501	54 274 526
- Constructions sur sol propre	23 440 949	1 433 879	28 722	24 844 741
- Constructions sur sol d'autrui				
- Installations générales, agencements et aménagement des constructions	4 607 204	632 205		5 239 409
- Installations techniques, matériel et outillage industriels				
- Installations générales, agencements aménagement divers	3 160 674	610 174		3 770 848
- Matériel de transport				
- Matériel de bureau et informatique, mobilier	44 295	12 044	5 635	50 705
- Emballages récupérables et divers	260 000			260 000
- Immobilisations corporelles en cours	9 035 139	9 293 362	6 627 359	11 701 142
- Avances et acomptes				
Immobilisations corporelles	85 806 345	21 024 701	6 688 218	100 141 371
- Participations évaluées par mise en équivalence				
- Autres participations				
- Autres titres immobilisés	3 616 596		969 643	2 646 952
- Prêts et autres immobilisations financières	1 636 993	67 377	131 525	1 572 846
Immobilisations financières	5 253 589	67 377	1 101 168	4 219 798
ACTIF IMMOBILISE	91 301 104	21 152 712	7 789 386	104 662 973

Notes sur le bilan

Les flux s'analysent comme suit :

	Immobilisations incorporelles	Immobilisations corporelles	Immobilisations financières	Total
Ventilation des augmentations				
Virements de poste à poste		6 638 383		
Virements de l'actif circulant				
Acquisitions	60 633	14 386 318	67 377	21 152 712
Apports				
Créations				
Réévaluations				
Augmentations de l'exercice	60 633	21 024 701	67 377	21 152 712
Ventilation des diminutions				
Virements de poste à poste		6 638 383		6 638 383
Virements vers l'actif circulant				
Cessions		49 835	1 101 168	1 151 003
Scissions				
Mises hors service				
Diminutions de l'exercice		6 688 218	1 101 168	7 789 386

Notes sur le bilan

Amortissements des immobilisations

	Au début de l'exercice	Augmentation	Diminutions	A la fin de l'exercice
- Frais d'établissement et de développement				
- Fonds commercial				
- Autres postes d'immobilisations incorporelles	171 743	31 904		203 647
Immobilisations incorporelles	171 743	31 904		203 647
- Terrains	117 354	38 089		155 443
- Constructions sur sol propre	3 699 083	613 996	28 722	4 284 356
- Constructions sur sol d'autrui				
- Installations générales, agencements et aménagements des constructions				
- Installations techniques, matériel et outillage industriels				
- Installations générales, agencements aménagements divers	421 184	122 402		543 586
- Matériel de transport				
- Matériel de bureau et informatique, mobilier	31 222	8 229	5 635	33 816
- Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles	4 268 842	782 716	34 357	5 017 201
ACTIF IMMOBILISE	4 440 585	814 620	34 357	5 220 848

Notes sur le bilan

Actif circulant

Etat des créances

Le total des créances à la clôture de l'exercice s'élève à 5 036 736 euros et le classement détaillé par échéance s'établit comme suit :

	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances à plus d'un an
Créances de l'actif immobilisé :			
Créances rattachées à des participations			
Prêts	1 558 781	781 025	777 756
Autres	14 065		14 065
Créances de l'actif circulant :			
Créances Clients et Comptes rattachés	1 902 846	1 902 846	
Autres	756 224	756 224	
Capital souscrit - appelé, non versé			
Charges constatées d'avance	804 820	804 820	
Total	5 036 736	4 244 915	791 821
Prêts accordés en cours d'exercice	66 000		
Prêts récupérés en cours d'exercice	131 525		

Produits à recevoir

	Montant
Int.courus s/prêts	4 500
Clients factures a etablir	13 147
Rabais remises ristour.a obtenir	1 803
Produits a recevoir	487
Produits a recevoir	30 477
Intérêts courus s/obligations	313 612
Interets courus a recevoir	315 747
Total	679 772

Notes sur le bilan

Capitaux propres

Composition du capital social

Capital social d'un montant de 154 684 000,00 euros décomposé en 1 546 840 titres d'une valeur nominale de 100,00 euros.

	Nombre	Valeur nominale
Titres composant le capital social au début de l'exercice	1 359 086	100,00
Titres émis pendant l'exercice	208 805	100,00
Titres remboursés pendant l'exercice	21 051	100,00
Titres composant le capital social à la fin de l'exercice	1 546 840	100,00

Provisions

Tableau des provisions

	Provisions au début de l'exercice	Dotations de l'exercice	Reprises utilisées de l'exercice	Reprises non utilisées de l'exercice	Provisions à la fin de l'exercice
Litiges					
Garanties données aux clients					
Pertes sur marchés à terme					
Amendes et pénalités					
Pertes de change					
Pensions et obligations similaires					
Pour impôts					
Renouvellement des immobilisations					
Gros entretien et grandes révisions	41 698	5 212			46 910
Charges sociales et fiscales sur congés à payer					
Autres provisions pour risques et charges					
Total	41 698	5 212			46 910
Répartition des dotations et des reprises de l'exercice :					
Exploitation		5 212			
Financières					
Exceptionnelles					

Notes sur le bilan

Dettes

Etat des dettes

Le total des dettes à la clôture de l'exercice s'élève à 3 170 401 euros et le classement détaillé par échéance s'établit comme suit :

	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances à plus d'un an	Echéances à plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles (*)				
Autres emprunts obligataires (*)				
Emprunts (*) et dettes auprès des établissements de crédit dont :				
- à 1 an au maximum à l'origine	220	220		
- à plus de 1 an à l'origine				
Emprunts et dettes financières divers (*) (**)	6 673			6 673
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	402 467	402 467		
Dettes fiscales et sociales	425 829	425 829		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	197 795	197 795		
Autres dettes (**)	2 137 417	2 137 417		
Produits constatés d'avance				
Total	3 170 401	3 163 728		6 673
(*) Emprunts souscrits en cours d'exercice				
(*) Emprunts remboursés sur l'exercice				
(**) Dont envers les associés	2 092 363			

Le montant des divers emprunts et dettes contractés auprès d'associés personnes physiques s'élève à 2 088 619 euros.

Notes sur le bilan

Charges à payer

	Montant
Fournisseurs-fact.non parvenues	220 450
Fourn.d immo.-fact.non parvenues	8 250
Interets courus a payer	220
Provision p/conges payés	78 221
Provision primes précarité	2 984
Ch.sociales s/congés payés	35 893
Prov.ch.sociales s/prime précarité	1 263
Oeuvres sociales à payer	360
Autres charges a payer	3 458
Taxe sur les salaires	12 365
Taxe d apprentissage	835
Formation continue	764
Total	365 062

Comptes de régularisation

Charges constatées d'avance

	Charges d'exploitation	Charges Financières	Charges Exceptionnelles
Charges constatées d'avance	197 948		
Etalement surcote obligations	606 872		
Total	804 820		

Autres informations

Effectif

Effectif moyen du personnel : 21,57 personnes.

	Personnel salarié	Personnel mis à disposition
Cadres	22	
Agents de maîtrise et techniciens		
Employés		
Ouvriers		
Total	22	

Faits caractéristiques

Autres éléments significatifs

Capital social

La dernière OPTF (offre au public de titres financiers), réalisée dans le cadre du prospectus visé par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) sous le n°22-213, a été clôturée le 31 mars 2023. Ainsi, du 1er janvier 2023 au 31 mars 2023, la Société a collecté 5,3 M€ (capital + primes) dans le cadre de cette OPTF portant le capital social à 140 901 600 € au 31 mars 2023.

Le 15 juin 2023, la Société a obtenu un visa de l'AMF n°23-221, publié sur le site de l'AMF (www.amf-france.org) l'autorisant à effectuer une OPTF de 209 523 actions nouvelles pour un montant maximal de 21 999 915 € sur une période de 9,5 mois (clôture le 31/03/2024).

Aussi, du 16 juin 2023 au 31 décembre 2023, la Société a collecté 16,6 M€ (capital + primes).

Au 31/12/2023, le capital social est de 154 684 000 € avec 21 167 actionnaires.

Au cours de l'année 2023, l'augmentation nette du capital social est de + 18 776 k€ (rachats déduits).

Titres immobilisés autres que les titres immobilisés de l'activité de portefeuille

Les actions TRIODOS acquises 2 090 537€ sont valorisées 1 573 925 € à la clôture de l'exercice 2023.

À la suite de la réouverture de la négociation des certificats TRIODOS sur les marchés financiers en 2023, ces derniers, comptabilisés en immobilisation financière, font l'objet d'une provision pour dépréciation.

La dotation aux provisions pour dépréciation annuelle est évaluée en tenant compte de la maturité du marché et de l'horizon de détention estimé à 15 années à compter de l'investissement. La dotation 2023 à hauteur de 156 594 € correspond à l'étalement linéaire de la moins-value latente sur la durée de détention restante.

Faits caractéristiques

Les valeurs mobilières de placement :

Les obligations inscrites à l'actif pour un montant de 30 749 066 € sont valorisées 30 340 236€ à la clôture de l'exercice 2023. La société n'ayant ni projet de cession à court terme ni indice de défaillance des émetteurs, les moins-values latentes, ressortant de la différence entre la valeur comptable et le prix de marché des titres à revenu fixe, n'ont pas été provisionnées.

Changement de présentation comptable :

A compter de l'exercice clos le 31/12/2023 :

- les refacturations de charges à des tiers sont comptabilisées dans des comptes de racine 708 au lieu de comptes de racine 791.
- les charges de licences informatiques sont comptabilisées dans un compte de racine 615 au lieu d'un compte de racine 651

Acquisitions sur exercice suivant

Depuis le 31/12/2023 (et au 29 février 2024), la Foncière a investi dans 14 acquisitions pour un montant total de 1 600 k€ :

- * Trévéro 2 (Morbihan) : 1,4 ha en complément de la ferme de Trévéro en céréales, bovin lait et porcs de plein air, bio.
Montant de l'investissement : 7 k€
- * Trévéro 3 (Morbihan) : 0,7 ha en complément de la ferme de Trévéro en céréales, bovins lait et porcs de plein air, bio.
Montant de l'investissement : 3 k€
- * Vallade 2 (Haute Vienne) : 7,5 ha en complément de la ferme de Vallade en grandes cultures bio.
Montant de l'investissement : 34 k€
- * Boscq 2 (Manche) : 4,6 ha en complément de la ferme du Boscq .
Montant de l'investissement : 27 k€
- * Masmoutard 2 (Creuse) : 5,1 ha en complément de la ferme de Masmoutard en poules pondeuses, élevage caprin, vaches allaitantes, bio.
Montant de l'investissement : 11 k€
- * La ferme de Saint Eflam (Morbihan) : 67,2 ha, 7 bâtiments agricoles, 1 maison pour un élevage de vaches laitières bio.
Montant de l'investissement : 610 k€
- * La fermes de Guillaumot (Dordogne) : 14,5 ha, 1 bâtiment pour deux installations en maraîchage et élevage ovin, bio.
Montant de l'investissement : 97 k€
- * La ferme de Penher Huel (Finistère) : 60,1 ha pour 6 installations en bovin lait avec transformation, maraîchage, arboriculture, grandes cultures avec transformation et porcs, en bio.
Montant de l'investissement : 427 k€
- * La ferme de Marcelet (Calvados) : 19,1 ha pour 2 installations en boulange paysanne, maraîchage avec transformation lactofermentée et gîte.
Montant de l'investissement : 171 k€
- * Barrotes 3 (Gers) : 21 ha en complément de la ferme des Barrotes en bovin lait, céréales et panification.
Montant de l'investissement : 83 k€
- * Villelongue Dels Monts 7 (Pyrénées orientales): 1,3 ha en complément de la ferme de Villelongue dels Monts en ovin viande bio.
Montant de l'investissement : 27 k€
- * Villelongue Dels Monts 8 (Pyrénées orientales): 1,6 ha en complément de la ferme de Villelongue dels Monts en ovin viande bio.
Montant de l'investissement : 44 k€
- * Romé 2 (Meurthe et Moselle) : 4 ha en complément de la ferme de Romé qui réalise du maraîchage et élevage bovin lait bio.
Montant de l'investissement : 22 k€
- * Marais de la Taute (Manche) : 3,4 ha pour une installation en bovin lait bio.
Montant de l'investissement : 37 k€

CABINET GUIGARD VEYRET

EXPERTISE COMPTABLE
AUDIT LÉGAL ET CONTRACTUEL
RESSOURCES HUMAINES / PAIE

16 Rue Paul Henri Spaak
26000 VALENCE
Tél : 0475419898
Fax : 0475419897
valence@groupevingtsix.com



EXPERTISE COMPTABLE
AUDIT LÉGAL ET CONTRACTUEL
RESSOURCES HUMAINES / PAIE
INFORMATIQUE DE GESTION

www.groupevingtsix.com
contact@groupevingtsix.com

FONCIERE TERRE DE LIENS

25 Quai Reynier

26400 CREST

COMPTES ANNUELS AU 31/12/2022

Société d'Expertise Comptable
Inscrite au tableau
de l'Ordre des Experts Comptables
de la Région Rhône-Alpes

Sommaire

Comptes annuels	1
Bilan	2
Compte de Résultat	4
Annexe aux comptes annuels	5

Comptes annuels

Bilan

	Brut	Amortissements Dépréciations	Net au 31/12/22	Net au 31/12/21
ACTIF				
<i>* CAPITAL SOUSCRIT NON APP</i>				
<i>* ACTIF IMMOBILISE</i>				
Immobilisations incorporelles				
Concessions, brevets et droits assimilés	241 171	171 743	69 428	72 035
Autres immobilisations incorporelles				1 404
Immobilisations corporelles				
Terrains	45 258 083	117 354	45 140 729	34 764 233
Constructions	28 048 153	3 699 083	24 349 070	23 511 735
Autres immobilisations corporelles	3 464 969	452 406	3 012 564	2 767 432
Immobilisations en cours / Avances et aco	9 035 139		9 035 139	9 738 518
Immobilisations financières				
Autres titres immobilisés	3 616 596	37 235	3 579 360	3 590 612
Prêts	1 624 306		1 624 306	1 588 762
Autres immobilisations financières	12 688		12 688	12 001
Total	91 301 104	4 477 820	86 823 284	76 046 732
<i>* ACTIF CIRCULANT</i>				
Stocks				
Créances				
Clients et comptes rattachés	1 407 681	167 535	1 240 146	1 151 347
Fournisseurs débiteurs	168 488		168 488	297 739
Personnel	1 766		1 766	1 799
Etat, Impôts sur les bénéfices	5 132		5 132	
Etat, Taxes sur le chiffre d'affaires	3 116		3 116	6 050
Autres créances	330 541	45 878	284 663	236 958
Divers				
Avances et acomptes versés sur comman	74 042		74 042	9 399
Valeurs mobilières de placement	28 574 918		28 574 918	21 727 831
Disponibilités	25 261 612		25 261 612	24 366 307
Charges constatés d'avance	736 493		736 493	702 497
Total	56 563 790	213 413	56 350 377	48 499 928
<i>* COMPTES DE REGULARISATI</i>				
Total				
TOTAL ACTIF	147 864 894	4 691 233	143 173 661	124 546 660

	Net au 31/12/22	Net au 31/12/21
PASSIF		
* CAPITAUX PROPRES		
Capital social ou individuel	135 908 600	118 451 800
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	3 830 508	3 132 236
Réserve légale	16 886	16 886
Réserves statutaires ou contractuelles	53 300	53 300
Report à nouveau	18 662	199 866
Résultat de l'exercice	-15 314	-181 203
Subventions d'investissement	616 858	552 381
Total	140 429 501	122 225 266
* AUTRES FONDS PROPRES		
Avances conditionnées	260 000	260 000
Total	260 000	260 000
* PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Provisions pour charges	41 698	36 486
Total	41 698	36 486
* DETTES		
Découverts et concours bancaires	222	4 892
Emprunts et dettes financières diverses	5 911	6 285
Emprunts et dettes financières diverses - Associés	1 720 546	1 519 929
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	359 652	154 668
Personnel	57 664	65 444
Organismes sociaux	74 605	73 854
Etat, Taxes sur le chiffre d'affaires	118 161	85 413
Autres dettes fiscales et sociales	29 842	23 169
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	61 332	38 863
Autres dettes	14 527	22 063
Produits constatés d'avance		30 329
Total	2 442 462	2 024 908
TOTAL DU PASSIF	143 173 661	124 546 660

Compte de Résultat

	du 01/01/22 au 31/12/22 12 mois	%	du 01/01/21 au 31/12/21 12 mois	%	Variation relative (montant)
PRODUITS					
Production vendue	1 842 312	88,76	1 628 796	87,80	213 516
Total Ventes & Production	1 842 312	88,76	1 628 796	87,80	213 516
Subventions d'exploitation	30 188	1,45	14 433	0,78	15 755
Autres produits	401 873	19,36	352 252	18,99	49 621
Total	2 274 373	109,58	1 995 481	107,57	278 892
CONSOMMATION M/SES & MAT					
Total Consom.M/ses & Mat.					
Marge brute (+Subv.&Aut.Prod)	2 274 373	109,58	1 995 481	107,57	278 892
AUTRES CHARGES D'EXPLOITATI					
Autres achats et charges externes	870 815	41,96	776 085	41,84	94 730
Impôts, taxes et versements assimilés	336 867	16,23	267 239	14,41	69 629
Salaires et Traitements	733 907	35,36	621 023	33,48	112 884
Charges sociales	283 384	13,65	250 691	13,51	32 693
Amortissements et provisions	798 542	38,47	743 324	40,07	55 218
Autres charges	42 006	2,02	26 234	1,41	15 772
Total	3 065 521	147,70	2 684 596	144,72	380 925
RESULTAT D'EXPLOITATION	-791 148	-38,12	-689 115	-37,15	-102 034
Produits financiers	740 957	35,70	521 481	28,11	219 476
Charges financières	11 746	0,57			11 746
Résultat financier	729 211	35,13	521 481	28,11	207 730
RESULTAT COURANT	-61 938	-2,98	-167 634	-9,04	105 696
Produits exceptionnels	104 132	5,02	522 264	28,15	-418 132
Charges exceptionnelles	62 640	3,02	535 833	28,88	-473 193
Résultat exceptionnel	41 492	2,00	-13 569	-0,73	55 061
Impôts sur les bénéfices	-5 132	-0,25			-5 132
RESULTAT DE L'EXERCICE	-15 314	-0,74	-181 203	-9,77	165 889



Désignation de la société : SCA FONCIERE TERRE DE LIENS

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2022, dont le total est de 143 173 661 euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant une perte de 15 314 euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2022 au 1/12/2022.

Les notes ou tableaux ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

Ces comptes annuels ont été arrêtés le 06/03/2023 par les dirigeants de l'entreprise.

Règles générales

Les comptes annuels de l'exercice au 31/12/2022 ont été établis conformément au règlement de l'Autorité des Normes Comptables n°2014-03 du 5 juin 2014 à jour des différents règlements complémentaires à la date de l'établissement des dits comptes annuels.

Les conventions comptables ont été appliquées avec sincérité dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- indépendance des exercices.

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts

historiques. Seules sont exprimées les informations significatives. Sauf mention, les montants sont exprimés en euros.

Immobilisations corporelles et incorporelles

Les immobilisations corporelles et incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition pour les actifs acquis à titre onéreux, à leur coût de production pour les actifs produits par l'entreprise, à leur valeur vénale pour les actifs acquis à titre gratuit et par voie d'échange.

Le coût d'une immobilisation est constitué de son prix d'achat, y compris les taxes éventuellement non récupérables. Les droits de mutation, honoraires ou commissions et frais d'actes liés à l'acquisition, sont rattachés à ce coût d'acquisition. Tous les coûts qui ne font pas partie du prix d'acquisition de l'immobilisation et qui ne peuvent pas être rattachés directement aux coûts rendus nécessaires pour mettre l'actif en place et en état de fonctionner conformément à l'utilisation prévue, sont comptabilisés en charges.

Les coûts tant internes qu'externes (associations territoriales Terres de Liens) directement affectables aux acquisitions, engagés durant la période comprise entre la décision favorable du comité des engagements et la signature des actes, sont intégrés aux coûts des immobilisations.

Depuis 2015, une production immobilisée sur la Maîtrise d'Ouvrage des Travaux (MOT), est intégrée au coût des gros travaux immobilisés. Ces coûts internes sont calculés en appliquant un taux forfaitaire au montant des travaux. Ils sont plafonnés.

Amortissements

La décomposition des actifs et les plans d'amortissement intègrent les spécificités propres au patrimoine bâti de la foncière. Les immobilisations décomposées sont amorties sur les durées réelles d'utilisation des structures et composants.

Durées applicables pour les biens immobilier.

- Pour les bâtiments fermés (étables, granges,...) - Amortissement linéaire

Composants d'un bâtiment agricole fermé construction traditionnelle	Durée d'amortissement
Structure charpente	60 à 100 ans
Structure horizontale et verticale	60 à 100 ans
Couverture	10 à 50 ans
Enduits extérieurs ou autre	25 ans
Menuiseries extérieures	25 à 30 ans
Equipements et aménagements	10 ans

- Pour les bâtiments d'habitation : Amortissement linéaire

Composants d'un bâtiment agricole fermé construction traditionnelle	Durée d'amortissement
Structure charpente	80 à 100 ans
Structure horizontale et verticale	80 à 100 ans
Couverture	35 ans
Enduits extérieurs ou autre	25 ans
Menuiseries extérieures	25 ans
Chauffage individuel	20 ans
Electricité	25 ans
Plomberie sanitaire	25 ans

Les durées d'amortissements sont variables en fonction des types de matériaux utilisés (Bois nobles, bois tendre, acier, pierre, parpaing, ...)

Les autres actifs sont amortis suivant le mode linéaire en fonction de la durée de vie prévue :

- * Concessions, logiciels et brevets : 3 à 5 ans
- * Terrains et aménagements : 50 ans
- * Constructions : 10 à 50 ans
- * Agencements des constructions : 10 à 20 ans
- * Installations générales, agencements et aménagements divers : 10 ans
- * Matériel de bureau : 5 à 10 ans
- * Matériel informatique : 3 ans
- * Mobilier : 10 ans

L'entreprise a apprécié à la date de clôture, en considérant les informations internes et externes à sa disposition, l'existence d'indices montrant que les actifs ont pu perdre notablement de la valeur.

Biens en bail emphytéotique

La Foncière Terre de Liens a pris en location une maison d'habitation située sur la Commune de Bourgoin-Jallieu.

Conformément aux usages le bien désigné dans le contrat du bail emphytéotique a été valorisé dans un poste d'immobilisation grevée de droit pour la valeur du bien acquis par la commune. La contrepartie de cette valorisation figure au passif dans un poste Apport du concédant à titre gratuit.

Pour isoler une trésorerie nécessaire au maintien en l'état de la construction sur la durée du bail (36 ans) il est constitué chaque année une provision pour gros travaux.



Titres de participations

Les titres de participation sont évalués à leur coût d'acquisition y compris les frais accessoires.

La valeur d'inventaire des titres correspond à la valeur d'utilité pour l'entreprise. Elle est déterminée en fonction de l'actif net de la filiale, de sa rentabilité et de ses perspectives d'avenir. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure au coût d'acquisition, une dépréciation est constituée du montant de la différence.

Créances

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

Provisions

Toute obligation actuelle résultant d'un événement passé de l'entreprise à l'égard d'un tiers, susceptible d'être estimée avec une fiabilité suffisante, et couvrant des risques identifiés, fait l'objet d'une comptabilisation au titre de provision.

Produits et charges exceptionnels

Les produits et charges exceptionnels tiennent compte des éléments qui ne sont pas liés à l'activité normale de l'entreprise.

Actif immobilisé

Tableau des immobilisations

	Au début d'exercice	Augmentation	Diminution	En fin d'exercice
- Frais d'établissement et de développement				
- Fonds commercial				
- Autres postes d'immobilisations incorporelles	221 388	21 187	1 404	241 171
Immobilisations incorporelles	221 388	21 187	1 404	241 171
- Terrains	34 843 577	10 428 238	13 731	45 258 083
- Constructions sur sol propre	22 630 152	2 365 749	1 554 952	23 440 949
- Constructions sur sol d'autrui				
- Installations générales, agencements et aménagements des constructions	4 049 385	565 402	7 583	4 607 204
- Installations techniques, matériel et outillage industriels				
- Installations générales, agencements aménagements divers	2 803 563	361 651	4 540	3 160 674
- Matériel de transport				
- Matériel de bureau et informatique, mobilier	44 828	5 033	5 565	44 295
- Emballages récupérables et divers	260 000			260 000
- Immobilisations corporelles en cours	9 738 518	7 141 268	7 844 647	9 035 139
- Avances et acomptes				
Immobilisations corporelles	74 370 023	20 867 339	9 431 018	85 806 345
- Participations évaluées par mise en équivalence				
- Autres participations				
- Autres titres immobilisés	3 616 596			3 616 596
- Prêts et autres immobilisations financières	1 600 763	101 687	65 457	1 636 993
Immobilisations financières	5 217 359	101 687	65 457	5 253 589
ACTIF IMMOBILISE	79 808 770	20 990 213	9 497 879	91 301 104

Les flux s'analysent comme suit :

	Immobilisations incorporelles	Immobilisations corporelles	Immobilisations financières	Total
Ventilation des augmentations				
Virements de poste à poste	1 404	9 355 659		9 357 063
Virements de l'actif circulant				
Acquisitions	19 783	11 511 680	101 687	11 633 150
Apports				
Créations				
Réévaluations				
Augmentations de l'exercice	21 187	20 867 339	101 687	20 990 213
Ventilation des diminutions				
Virements de poste à poste	1 404	9 355 659		9 357 063
Virements vers l'actif circulant				
Cessions		75 359	65 457	140 815
Scissions				
Mises hors service				
Diminutions de l'exercice	1 404	9 431 018	65 457	9 497 879

Amortissements des immobilisations

	Au début de l'exercice	Augmentation	Diminutions	A la fin de l'exercice
- Frais d'établissement et de développement				
- Fonds commercial				
- Autres postes d'immobilisations incorporelles	147 949	23 794		171 743
Immobilisations incorporelles	147 949	23 794		171 743
- Terrains	79 344	38 010		117 354
- Constructions sur sol propre	3 167 803	592 816	61 536	3 699 083
- Constructions sur sol d'autrui				
- Installations générales, agencements et aménagements des constructions				
- Installations techniques, matériel et outillage industriels				
- Installations générales, agencements aménagements divers	312 482	108 702		421 184
- Matériel de transport				
- Matériel de bureau et informatique, mobilier	28 477	7 815	5 071	31 222
- Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles	3 588 106	747 343	66 607	4 268 842
ACTIF IMMOBILISE	3 736 054	771 137	66 607	4 440 585

Actif circulant

Etat des créances

Le total des créances à la clôture de l'exercice s'élève à 4 290 211 euros et le classement détaillé par échéance s'établit comme suit :

	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances à plus d'un an
Créances de l'actif immobilisé :			
Créances rattachées à des participations			
Prêts	1 624 306	90 957	1 533 349
Autres	12 688		12 688
Créances de l'actif circulant :			
Créances Clients et Comptes rattachés	1 407 681	1 407 681	
Autres	509 044	509 044	
Capital souscrit - appelé, non versé			
Charges constatées d'avance	736 493	736 493	
Total	4 290 211	2 744 175	1 546 037
Prêts accordés en cours d'exercice	101 000		
Prêts récupérés en cours d'exercice	65 457		

Produits à recevoir

	Montant
Int.courus s/prêts	4 500
Clients factures a etablir	9 190
Rabais remises ristour.a obtenir	5 755
Produits a recevoir	666
Produits a recevoir	14 079
Intérêts courus s/obligations	274 718
Interets courus a recevoir	39 094
Total	348 001

Capitaux propres

Composition du capital social

Capital social d'un montant de 135 908 600,00 euros décomposé en 1 359 086 titres d'une valeur nominale de 100,00 euros.

	Nombre	Valeur nominale
Titres composant le capital social au début de l'exercice	1 184 518	100,00
Titres émis pendant l'exercice	192 580	100,00
Titres remboursés pendant l'exercice	18 012	100,00
Titres composant le capital social à la fin de l'exercice	1 359 086	100,00

Provisions

Tableau des provisions

	Provisions au début de l'exercice	Dotations de l'exercice	Reprises utilisées de l'exercice	Reprises non utilisées de l'exercice	Provisions à la fin de l'exercice
Litiges					
Garanties données aux clients					
Pertes sur marchés à terme					
Amendes et pénalités					
Pertes de change					
Pensions et obligations similaires					
Pour impôts					
Renouvellement des immobilisations					
Gros entretien et grandes révisions	36 486	5 212			41 698
Charges sociales et fiscales sur congés à payer					
Autres provisions pour risques et charges					
Total	36 486	5 212			41 698
Répartition des dotations et des reprises de l'exercice :					
Exploitation		5 212			
Financières					
Exceptionnelles					

Dettes

Etat des dettes

Le total des dettes à la clôture de l'exercice s'élève à 2 442 462 euros et le classement détaillé par échéance s'établit comme suit :

	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances à plus d'un an	Echéances à plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles (*)				
Autres emprunts obligataires (*)				
Emprunts (*) et dettes auprès des établissements de crédit dont :				
- à 1 an au maximum à l'origine	222	222		
- à plus de 1 an à l'origine				
Emprunts et dettes financières divers (*) (**)	5 911			5 911
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	359 652	359 652		
Dettes fiscales et sociales	280 272	280 272		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	61 332	61 332		
Autres dettes (**)	1 735 073	1 735 073		
Produits constatés d'avance				
Total	2 442 462	2 436 551		5 911
(*) Emprunts souscrits en cours d'exercice				
(*) Emprunts remboursés sur l'exercice				
(**) Dont envers les associés	1 720 546			

Le montant des divers emprunts et dettes contractés auprès d'associés personnes physiques s'élève à 1 719 772 euros.

Charges à payer

	Montant
Fournisseurs-fact.non parvenues	157 677
Fourn.d immo.-fact.non parvenues	9 000
Interets courus a payer	222
Provision p/conges payés	57 253
Autres charges a payer	411
Ch.sociales s/congés payés	26 643
Autres charges a payer	127
Autres charges a payer	14 862
Taxe sur les salaires	10 806
Taxe d apprentissage	656
Formation continue	911
Total	278 568

Comptes de régularisation

Charges constatées d'avance

	Charges d'exploitation	Charges Financières	Charges Exceptionnelles
Charges constatees d avance	22 912		
Etalement surcote obligations	713 581		
Total	736 493		

Engagements financiers

Garantie reçue sur Conventions d'apport de fonds associatif avec droit de reprise

La Foncière Terre de Liens a consenti des apports avec droit de reprise auprès d'Associations Territoriales membres du mouvement à hauteur de 96 000 € au 31.12.2022.

En garantie, la Fondation Terre de Liens s'est portée caution à hauteur de 75% du montant restant dû, soit 72 000 € d'engagement reçu au 31.12.2022.

Convention de prêt participative

La Foncière Terre de Liens a consenti un prêt participatif de 1 500 000€ à la Fondation Terre de Liens pour une durée de 6 ans à compter du 1er mai 2021. Le paiement est garanti par un engagement de retrait à hauteur de la participation détenue par la Fondation au sein du capital de la Foncière.

Autres éléments significatifs

Capital social

La dernière OPTF (offre au public de titres financiers), réalisée dans le cadre du prospectus visé par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) sous le n°21-225, a été clôturée le 31 mars 2022. Ainsi, du 1er janvier 2022 au 31 mars 2022, la Société a collecté 5 142 k€ (capital + primes) dans le cadre de cette OPTF portant le capital social à 123 396 200 € au 31 mars 2022.

La Société a enregistré une souscription hors OPTF de 500 k€ (capital + prime) d'un investisseur qualifié, le fonds solidaire du Crédit Mutuel, entre le 1er avril et le 31 mai 2022, portant le capital social à 123 876 900 € au 31/05/2022.

Le 15 juin 2022, la Société a obtenu un visa de l'AMF n°22-213, publié sur le site de l'AMF (www.amf-france.org) l'autorisant à effectuer une OPTF de 211 538 actions nouvelles pour un montant de 21 999 952 € sur une période de 9,5 mois (clôture le 31/03/2023).

Aussi, du 16 juin 2022 au 31 décembre 2022, la Société a collecté 14,4 M€ (capital + primes).

Au 31/12/2022, le capital social est de 135 908 600 € avec 19 836 actionnaires.

Au cours de l'année 2022, l'augmentation nette du capital social est de + 17 457 k€ (rachats déduits).

Acquisitions sur exercice suivant

Depuis le 31/12/2022 (et au 15 février 2023), la Foncière a investi dans quatre acquisitions pour un montant total de 318 k€ :

« Jardin de Beaumont » (Champagne Ardennes) : 8,68 ha pour une installation en maraîchage bio.

Montant de l'investissement : 151 k€

« Beaux Linges » (Normandie) : deuxième tranche de l'acquisition débutée en 2022, avec 20,52 ha acquis en 2023 pour une installation en bovin lait, viande, mouton, porc.

Montant de l'investissement : 137 k€

« Noé Allais 16 » (Pays de la Loire) : 2,24 ha en complément de la ferme Noé Allais qui réalise de l'élevage de bovins lait bio.

Montant de l'investissement : 3,8 k€

« Courcôme 2 » (Poitou-Charente) : 4,11 ha en complément de la ferme de Courcôme acquise pour une installation boulangerie paysanne bio.

Montant de l'investissement : 26,5 k€



Titres immobilisés autres que les titres immobilisés de l'activité de portefeuille

Depuis le 5 janvier 2021, les échanges de titres TRIODOS sont suspendus. Il n'existe pas de prix de négociation au 31 décembre 2022 et donc d'évaluation fiable à cette date.

Les valeurs mobilières de placement

La société n'ayant ni projet de cession à court terme ni indice de défaillance des émetteurs, les moins-values latentes, ressortant de la différence entre la valeur comptable et le prix de marché des titres à revenu fixe, n'ont pas été provisionnées.

Subvention d'investissement projet Mas Saint Joseph

Dans le cadre de réhabilitation de la ferme MAS SAINT JOSEPH, une subvention a été octroyée par la DRAAF aux 4 porteurs du projet dont la SCA FONCIERE TERRE DE LIENS. Dans la mesure où il existe plusieurs conditions suspensives les montants relatifs à la subvention d'investissement qui concernent la période 2022 à 2024 n'ont pas pu être estimés avec une fiabilité suffisante à la date de clôture des comptes. Seuls les acomptes encaissés ont été comptabilisés en subvention d'investissement.

Les modalités de décomposition des habitations

Par décision de la gérance en date du 19 octobre 2022, les modalités de décomposition des habitations ont été modifiées pour intégrer la prise au sol de ces dernières. La valeur de l'assise foncière des habitations acquises antérieurement au 1er janvier 2022 a ainsi été évaluée à 1 497 976 € de valeur brute. Sans modification du plan d'amortissement, ces immobilisations auraient généré 30 498€ de dotations aux amortissements en 2022.

Annexe D

Rapport de gestion de l'exercice clos le 31/12/2023 et Rapports du Conseil de surveillance à l'Assemblée Générale devant statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2023 (rapport sur la clôture 2023 et rapport sur le gouvernement d'entreprise)



RAPPORTS DE GÉRANCE 2023

Assemblée générale mixte de la Foncière Terre de Liens - 24 mai 2024

sommaire

RAPPORT DE GÉRANCE SUR LES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2023	4
--	---

Les activités de la Foncière en 2023

La collecte et l'actionnariat	5
L'acquisition et la gestion des fermes	12
L'associé commandité	22
Le Conseil de surveillance	24
L'équipe salariée	26

Situation financière

Présentation du bilan comptable	31
Examen du compte de résultat	34
Proposition d'affectation du résultat	39

Orientations et perspectives 2024

RAPPORT DE GÉRANCE POUR L'ASSEMBLEE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE	44
--	----



édito

Chères actionnaires, chers actionnaires,

Encore une année d'adhésion, d'enthousiasme, de participation, de croissance de notre Foncière.

Comment célébrer, saluer cette nouvelle confirmation que notre projet suscite un intérêt toujours plus grand ? Comment envoyer à tous les acteurs de Terre de Liens un message de gratitude et d'admiration ?

1 589 actionnaires nouveaux, soit plus de 21 000 actionnaires au total, 37 nouvelles fermes et 27 consolidées par des compléments d'acquisitions, des antennes nouvelles en régions (Caen, Toulouse et Clermont-Ferrand prévue pour 2024), tout cela grâce à l'énergie conjugée de nos salariés et des nombreux bénévoles qui, avec joie et acharnement, portent le projet de Terre de Liens.

Bien sûr, cela nous donne l'importante responsabilité de mettre notre Foncière en capacité d'assumer ce développement, les équipes sont très concentrées sur cet objectif et vous lirez dans notre rapport ce qui a été fait en 2023. Vous lirez aussi que notre situation financière est bonne, même si elle dépend encore trop de nos produits financiers, cette année en forte hausse.

Mais l'essentiel est dans nos projets. Nos perspectives portent l'espoir que nous sachions renouveler encore cet enthousiasme, continuer avec élan.

Un élan pour continuer à structurer mais aussi adapter notre action à des enjeux nouveaux, ceux de notre croissance, ceux du contexte agricole, ceux du changement climatique. Que notre imagination reste au rendez-vous !

Un élan dans le mouvement Terre de Liens pour questionner ensemble nos pratiques, savoir les adapter et construire ensemble le futur.

Et surtout, un élan de tous pour que les acteurs de Terre de Liens soient plus nombreux, plus enthousiastes pour cette agriculture résiliente, pérenne, proche de la cité et nourricière pour les paysans et pour nous tous. Ce dernier enjeu, capital, nous impose d'envisager demain l'ouverture et la diversité. C'est important de nous ouvrir pour accueillir largement et nous enrichir, nous inspirer des expériences, des réussites de ceux qui, autour de nous, essaient de faire changer le monde !

Nos idées commencent à percoler, à imprégner les discours publics, de nombreuses initiatives émergent, qui prennent en compte les mêmes problématiques que celles qui nous ont motivés à l'origine et qui nous occupent toujours.

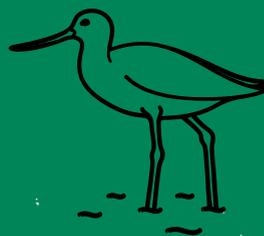
Parfait ! Continuons, imaginons, rencontrons, échangeons et accélérons !

Luc Moineville
Gérant

Yann Viremouneix, Nicolas Bonnet-Eymard,
Amélie de Mones del Pujol, Thierry Crop,
Pierre Fabre, membres du Comité
consultatif de la Foncière



Rapport de
gérance sur
les comptes
de l'exercice
clos le 31
décembre 2023





Les activités de la Foncière en 2023

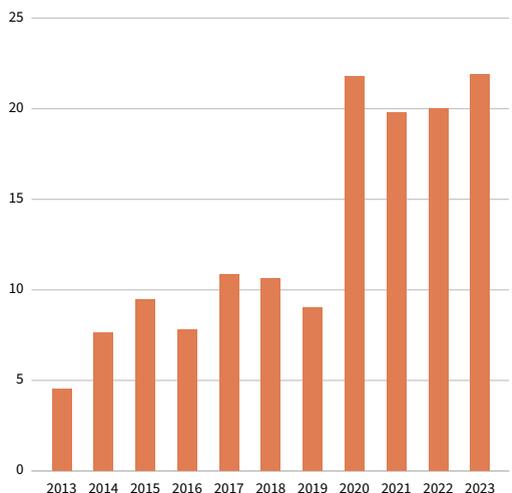
LA COLLECTE ET L'ACTIONNARIAT

● Une année de collecte record

Après trois ans de collecte de souscriptions pour un montant d'environ 20 millions d'euros (M€), la collecte de 2023 s'établit à 21,9 M€, battant le record de 2020 ! 17,9 M€ ont été apportés par des citoyens et 4 M€ par des investisseurs institutionnels. Même si la collecte des citoyens est en légère baisse par rapport à 2022 (18,6 M€), ceux-ci ont été largement au rendez-vous en 2023, pour soutenir le projet de Terre de Liens, grâce à leur épargne.

Cette année de collecte a été marquée d'une part par une collecte importante de souscriptions entre janvier et mars 2023, suite à la reprise de l'émission de reçus fiscaux par la Foncière, qui avait

Collecte annuelle (M€)



été suspendue en octobre 2022, et d'autre part par la mise en place de nouvelles conditions de souscription à la mi-année. En effet, la valeur de l'action est passée de 104 € à 105 € le 15 juin 2023 et, pour la nouvelle OPTF¹ sur la période du 15 juin 2023 au 31 mars 2024, la Foncière a mis en place un plafonnement du nombre d'actions sur le reçu fiscal à 100 actions par souscription. Cette nouvelle disposition a permis à la Foncière de collecter avec émission de reçus fiscaux jusqu'à fin décembre 2023

● **En savoir plus : zoom sur la stratégie de collecte dans la partie « composition et analyse de l'actionariat ».**

Ainsi au 31/12/2023, le capital social s'élève à 154 684 000 € apportés par 21 167 actionnaires. Le capital avec prime d'émission s'élève à 159 403 263 €.

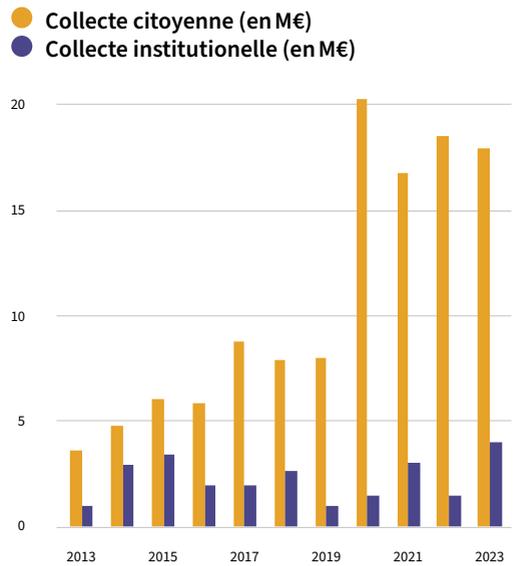
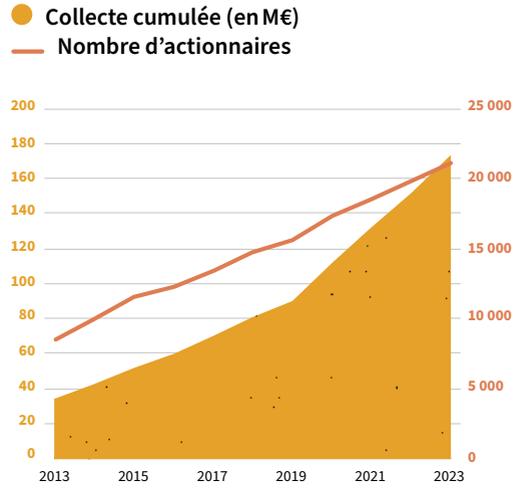
Parmi les 3 116 souscripteurs de 2023 (2 785 en 2022, 2 506 en 2021), 51 % sont de nouveaux actionnaires (58 % en 2022, 54 % en 2021). Le nombre de souscripteurs annuels continue à s'élargir, avec un maintien de l'effectif des nouveaux souscripteurs et une tendance plus forte à la re-souscription parmi les souscripteurs de 2023 que les années précédentes.

La part des souscriptions citoyennes dédiées (42 % - comme en 2022) est stable, avec une tendance à la baisse de l'affectation à une ferme (7 %), et une tendance à la hausse de l'affectation à un territoire (35 %) qui se compensent.

Côté souscriptions institutionnelles, la Foncière a bénéficié d'une souscription de Crédit Mutuel AM Engagement Solidaire de près de 500 k€ (4 757 actions), d'une souscription de HSBC EE ISR Diversifié Solidaire de près de 1 M€ (9 500 actions), et d'une souscription du FPS MAIF Impact Solidaire de 2,5 M€ (23 810 actions). Ces trois actionnaires sont des fonds professionnels spécialisés (FPS) dans les investissements solidaires, soit pour les fonds d'épargne salariale, soit pour les contrats d'assurance-vie responsables et solidaires.

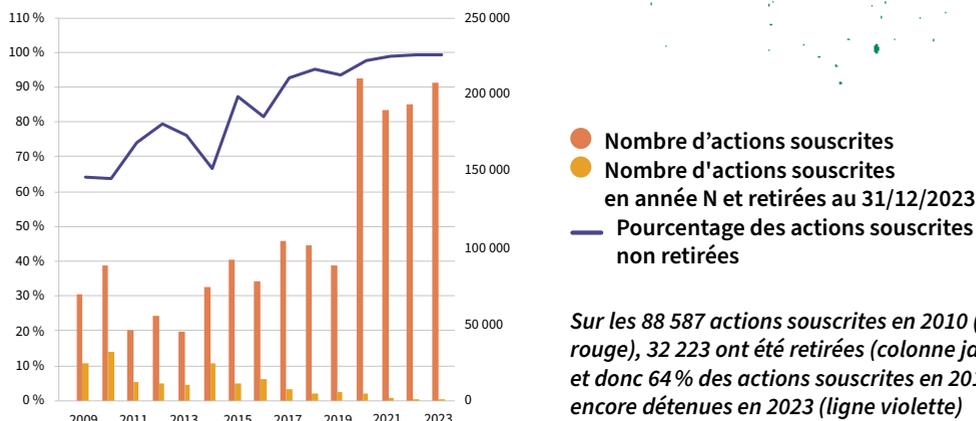
¹ Offre au public de titres financiers, opération d'appel public à l'épargne, encadrée par l'Autorité des marchés financiers (AMF)

² Capital + prime d'émission



Les demandes de rachat représentent 2,21 M€² (1,87 M€ en 2022, 1,55 M€ en 2021), soit 1,4 % du capital (1,3 % en 2022, 1,2 % en 2021) et 10 % de la collecte de l'année (9 % en 2022, 8 % en 2021). En 2023, les souscriptions ayant donné lieu à une réduction fiscale sont éligibles au rachat si elles sont antérieures à 2017 (engagement de conservation des actions pendant 7 ans). 73 % des actions souscrites de 2006 à 2016 sont encore au capital. De plus, sur les 249 demandes de rachat, 64 % correspondent à une sortie de l'actionnaire (36 % conservent une partie de leurs actions et restent dans l'actionariat). En cohérence avec l'action sur le long terme de la Foncière, les actionnaires conservent leurs actions sur de longues durées, supérieures à la détention réglementaire en cas de réduction fiscale.

Retraits d'actions par année de souscription au 31/12/2023



Sur les 88 587 actions souscrites en 2020 (colonne rouge), 32 223 ont été retirées (colonne jaune) et donc 64 % des actions souscrites en 2020 sont encore détenues en 2023 (ligne violette)

Composition et analyse de l'actionnariat

Quelques repères chiffrés

Au 31 décembre 2023, les 21 167 actionnaires de la Foncière se composent de :

- 20 784 personnes physiques, soit 98 % des souscripteurs détenant 79 % du capital de la Foncière, citoyens et citoyennes de tous horizons géographiques.
- 383 personnes morales, soit 2 % des souscripteurs portant 21 % du capital de la Foncière, lequel est détenu à 17 % par 10 investisseurs institutionnels. Parmi eux, on peut compter 9 fonds d'investissements ISR³, principalement pour l'épargne salariale (abondés par les salariés des entreprises adhérentes à ces fonds), et la Caisse des dépôts et consignations, qui abonde le capital de la Foncière pour 58 048 actions (soit 3,75 % du capital).

LES FONDS SOLIDAIRES ACTIONNAIRES	Nombre d'actions	Part du capital
Fonds professionnel spécialisé Natixis « Mirova solidaire »	102 367	6,62 %
Fonds d'investissement solidaire BNP « Social business impact France »	33 980	2,20 %
Fonds professionnel spécialisé MAIF « Impact Solidaire »	33 426	2,16 %
FCP OFI France Equity	10 000	0,65 %
Fonds d'épargne salariale Amundi « FCP Finance et Solidarité »	9 806	0,63 %
Fonds professionnel spécialisé Crédit Mutuel AM Engagement Solidaire	9 564	0,62 %
Fonds d'épargne salariale HSBC « EE ISR Diversifié Solidaire » depuis 2023	9 500	0,61 %
Fonds d'épargne salariale La Poste « Responsable actions 70 »	2 000	0,13 %
Fonds d'investissement solidaire de Mandarine Gestion	1 550	0,10 %

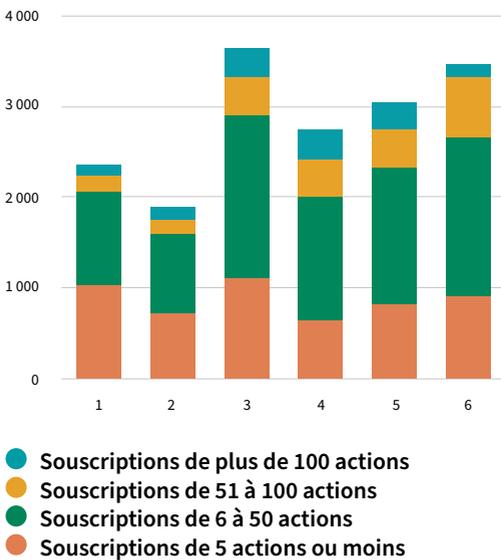
³ Investissement socialement responsable

Par ailleurs, la Fondation Terre de Liens détient 13 609 actions, soit 0,88 % du capital grâce aux dons d'actions effectués par des actionnaires (d'une valeur de 1,43 M€).

Le nombre moyen d'actions par actionnaire personne physique est 59 actions (56 en 2022, 52 en 2021). La médiane est de 10 actions détenues par actionnaire (stable) : la moitié des actionnaires personnes physiques détiennent 10 actions ou moins, et l'autre moitié 10 actions ou plus.

Le montant moyen par souscription en 2023 hors investisseurs institutionnels est de 5 130 €, en baisse par rapport à 2022, 2021 et 2020 (6 079 € en 2022, 6 092 € en 2021, 5 567 € en 2020) mais toujours supérieur au niveau de 2019 (4 232 €). La part de souscriptions de plus de 5 actions est stable par rapport à 2022 (74 % en 2023). En revanche la part de souscriptions de 51 à 100 actions augmente (19 % en 2023 contre 14 % en 2022), compensant presque la baisse de la part de souscriptions de plus de 100 actions (4 % en 2023, 10 % en 2022).

Évolution des souscriptions (en nombre)



Vers une connaissance approfondie de l'actionariat

La Foncière continue un travail d'analyse des données des actionnaires de Terre de Liens, toujours dans l'objectif de mieux les connaître. Après l'analyse de l'ensemble des membres de Terre de Liens en 2022, la Foncière s'est concentrée sur les actionnaires personnes physiques, ayant souscrit plus d'une fois (les « multi-souscripteurs »).

En synthèse, nous vous partageons les éléments significatifs suivants :

- En septembre 2023, nous comptons 5 500 multi-souscripteurs parmi les actionnaires. Ils sont également multi-engagés dans le mouvement (don, adhésion), de façon croissante en fonction du nombre de souscriptions.
- 28 % des actionnaires de la Foncière Terre de Liens sont multi-souscripteurs et détiennent 45 % du capital social de la Foncière.
- Pour la majorité des multi-souscripteurs, ces actionnaires ont effectué 2 souscriptions (pour 15 % des actionnaires) ou de 3 à 5 souscriptions (10 % des actionnaires). La catégorie « 10 souscriptions et plus » est très peu représentée (0,4 %).
- Les actionnaires multi-souscripteurs effectuent plus de retraits mais ils retirent leurs actions moins tôt que les mono-souscripteurs et restent actionnaires plus longtemps. Ils apportent une certaine stabilité au capital de la Foncière.
- Les multi-souscripteurs apparaissent un peu plus sensibles au reçu fiscal que les mono-souscripteurs.

Ces travaux d'analyses permettent à la Foncière un meilleur pilotage de la stratégie de collecte avec comme objectifs, l'augmentation du capital (en lien avec les perspectives de hausse d'investissements dans les fermes), la stabilité de l'actionariat (via des retraits contenus), l'augmentation du nombre d'actionnaires en recherchant la diversité des profils, la diminution de la concentration du capital de la Foncière.



ZOOM SUR LA STRATÉGIE DE COLLECTE

L'analyse de notre base actionnaires et des collectes des années précédentes est primordiale pour piloter notre stratégie de collecte. Les constats suivants ont été posés :

- La possibilité d'obtenir un reçu fiscal est importante pour les souscripteurs personnes physiques, or le plafond d'émission de la Foncière était atteint de plus en plus tôt (novembre en 2021 et octobre en 2022). Les périodes sans émission de reçus fiscaux sont un frein à l'entrée au capital de nouveaux actionnaires.
- Le capital présente une concentration maîtrisée, reflétant la détention du patrimoine de la société française (80% des actionnaires détiennent 20% du capital de la Foncière), avec de nombreux actionnaires détenant peu d'actions et, de l'autre côté, des actionnaires peu nombreux détenant des nombres importants d'actions. Une plus grande concentration du capital apparaîtrait risquée pour la Foncière, du fait de l'impact du potentiel retrait simultané d'un petit nombre d'actionnaires, et ne correspondrait pas à notre objectif d'un capital citoyen.

Aussi en 2023, la Foncière a décidé une évolution des conditions de souscription avec le plafonnement du nombre d'actions possibles sur le reçu fiscal à 100 actions par souscription. Cette évolution avait pour objectif de permettre à tous les souscripteurs potentiels de bénéficier de la réduction fiscale (en restant sous le plafond de 15 M€) et donc, à terme, d'augmenter le nombre d'actionnaires, ainsi que de diminuer le montant moyen des souscriptions (et donc la concentration).

La Foncière constate un impact significatif de ce changement des modalités de collecte effectif à compter du 15 juin 2023 : évolution notable de la répartition des souscriptions en termes de nombre d'actions souscrites, collecte avec reçu fiscal jusqu'à fin décembre, augmentation du nombre de souscriptions. La Foncière continuera en 2024 et les années suivantes à adapter sa stratégie de collecte avec les objectifs énoncés plus haut.



● La revalorisation de l'action

Depuis 2012, l'associé commandité gérant de la Foncière analyse la valeur des actions, avec l'objectif de proposer, si possible, une revalorisation modérée de l'action qui permette aux actionnaires solidaires de voir la valeur de leur investissement évoluer.

La valeur de l'action est estimée chaque année en fonction de l'estimation de la valeur du patrimoine, via des expertises indépendantes sur un échantillon de biens (au moins 10 % des biens détenus, sélectionnés par ordre chronologique d'ac-

quisition). L'action a ainsi connu quatre revalorisations : 2 € en 2013, 1 € en 2014, 0,5 € en 2017 et 0,5 € en 2020 portant à 104 € la valeur de l'action (valeur nominale de 100 € + 4 € de prime d'émission). Les expertises menées au premier trimestre 2023 ont donné une estimation de la valeur de l'action à 105,76 €, selon la méthode de l'actif net ré-évalué.

Le gérant de la Foncière a décidé de l'augmentation de la valeur de l'action à 105 € (soit 100 € de nominal et 5 € de prime d'émission) à compter du 15 juin 2023.

● Les effets du plaidoyer sur le cadre réglementaire

Depuis fin 2020, l'activité de la Foncière est reconnue comme un service d'intérêt économique général (mandat SIEG). En tant que foncière solidaire agréée ESUS⁴ ayant plus de 10 ans, ce mandat lui permet de faire bénéficier aux souscripteurs d'une réduction fiscale. S'il est prévu dans la loi que cette réduction soit de 18 %, cela fait 4 ans que la loi de finances propose une réduction plus avantageuse, de 25 %. Le lobbying piloté par l'association FAIR (organisation qui fédère les acteurs de la finance solidaire) lors du projet de loi de finances pour 2024, auquel nous sommes associés avec le pôle plaidoyer de Terre

de Liens (piloté par la Fédération Terre de Liens), a abouti à deux victoires. La première est la décorrélation entre les réductions d'impôts sur le revenu pour les PME et celles pour les branches solidaires (ESUS et SIEG) ; la seconde est le maintien du taux de 25 % de réduction pendant 2 ans pour les branches solidaires (pour les autres PME, le taux retombe à 18 %). Aussi, les souscriptions d'actions de la Foncière continueront à bénéficier d'un taux de réduction d'impôt sur le revenu de 25 % en 2024 et en 2025.

ERRATUM

Fiscalité de la plus-value à la revente d'actions la Foncière

Nous vous avons informés, dans le rapport de gérance précédent portant sur l'exercice 2022, de l'obtention d'une exonération de taxation sur la plus-value à la revente des actions de la Foncière. Cette information était erronée et due à une mauvaise interprétation des textes de notre fait. Les actionnaires concernés ont été prévenus. Nous vous présentons toutes nos excuses pour cette erreur. Pour en savoir plus, n'hésitez pas à consulter la Foire aux questions sur l'épargne solidaire à Terre de Liens, section



« Fiscalité » : <https://terredeliens.org/national/foire-aux-questions/tout-savoir-sur-lepargne-solidaire/>



⁴ Entreprise solidaire d'utilité sociale

LES NOUVELLES DU MOUVEMENT



La présence de Terre de Liens au Salon de l'agriculture se pérennise

Début 2023, après une première édition réussie en 2022 (*L'état des terres agricoles en France*), Terre de Liens a produit un rapport sur la propriété des terres agricoles, présenté à l'occasion du Salon de l'agriculture. Avec une troisième édition publiée en 2024, *Le portage foncier agricole, levier pour une agriculture en transition*⁵, la publication devient un rendez-vous donné aux médias et aux acteurs du monde agricole.

En 2023, Terre de Liens a fêté ses 20 ans partout en France !

L'association Terre de Liens a été fondée en 2003. De nombreux événements ont été organisés partout dans les territoires pour célébrer cet anniversaire, par les associations territoriales de Terre de Liens. Pour rejoindre une association et la soutenir dans ses actions complémentaires de celles de la Foncière, n'hésitez pas à visiter le site Internet terredeliens.org et choisissez votre région.



Terre de Liens se refait une beauté

Terre de Liens grandit et les 20 ans ont été l'occasion de donner un coup de jeune visuel à notre communication. Au fil des supports, comme par exemple sur *Chemin de Terre* (le magazine des membres de Terre de Liens) ou sur les rapports que vous avez entre les mains, vous verrez nos documents changer de look. Rappelons également que l'espace membre, qui vous permet de consulter vos contributions et notamment vos actions, mais aussi de voter pour l'Assemblée générale, a évolué fin 2022. N'hésitez pas y faire un tour !

⁵ <https://ressources.terredeliens.org/les-ressources/le-portage-foncier-agricole-rapport-3>

L'ACQUISITION ET LA GESTION DES FERMES

Le Pôle fermes mutualise les salariés des propriétaires-bailleurs Terre de Liens - la Foncière et la Fondation - impliqués dans l'acquisition et la gestion des fermes.

● L'instruction et l'acquisition de fermes

L'équipe des chargés d'instruction-acquisition

Les associations territoriales accompagnent les projets, les sélectionnent et mènent l'instruction. Les chargés de mission « instruction/acquisition » du Pôle fermes (3 salariés Foncière et 2 salariés Fondation fin 2023) coordonnent la phase d'instruction puis réalisent les acquisitions et leur mise à bail. Lors de l'instruction, ils mobilisent si besoin les chargés de gestion de patrimoine et se déplacent sur site, avant l'acquisition, pour repérer les points de vigilance d'un projet, poser des pistes de réflexion et accompagner l'association territoriale.

De nouveaux membres bénévoles au Comité d'engagement

Le Comité d'engagement (CE) est une instance statutaire de la Foncière, composée de 10 membres experts dont le rôle est de donner un avis au gérant de la Foncière sur les projets d'acquisition et le choix des porteurs de projets. Par leurs compétences et approches complémen-

taires, ils appréhendent les projets dans leur globalité. Nous tenons à remercier les bénévoles engagés dans cette instance pour leur implication et leur travail remarquable.

2023 a été une année marquée par les changements au sein du CE avec trois départs, une arrivée et l'accueil d'une candidate qui, une fois son parcours d'intégration terminé et sa candidature validée par le Conseil de surveillance, débutera son mandat en 2024. Ces mouvements ont amené l'équipe à s'interroger attentivement sur la question du renouvellement et du recrutement des membres du CE. Ainsi, un parcours d'intégration des nouveaux membres a été formalisé ; les intitulés de binômes (les 10 membres du CE étant répartis en 5 binômes) ont été précisés et actualisés. Enfin, une plaquette d'information sur le CE et le rôle de ses membres a été produite, le tout en vue d'un appel à candidatures parmi le réseau Terre de Liens pour recruter de nouveaux membres, mené début 2024 et intégrant un objectif de parité de genre au sein de l'instance.



Les membres du Comité d'engagement en 2023



Philippe
GIRARDIN



Jean
PLUVINAGE



François
LHOPITEAU



Guy
BAGLAND



Philippe
CACCIABUE



René
BECKER



François
GARNIER



Chantal
LAJOUANIE



Gérard
MERCIER



Recrutement
en cours

Par ailleurs, il est envisagé que la durée du mandat des membres du CE passe d'un à trois ans, en cohérence avec l'implication sur le long terme des membres du CE, que nous souhaitons entériner : cette évolution fait l'objet d'un changement statutaire présenté à l'Assemblée générale extraordinaire (AGE).

En sus de la campagne de recrutement et la mise en place des « CE restreints » (voir page précédente), d'autres événements attendent les membres du CE en 2024, tels qu'un séminaire à l'automne ainsi que des visioconférences d'information et d'échange. L'enjeu est de poursuivre le travail d'animation du CE, en partageant à ses membres les actualités et procédures du Pôle fermes, les évolutions du cadre d'acquisition ou les outils d'aide à la décision utilisés par le Pôle fermes.

L'adaptation du Comité d'engagement à une activité croissante

En 2023, le Comité d'engagement a étudié 44 projets d'acquisitions, 34 compléments d'acquisition, 6 demandes d'échange parcellaire, 25 projets de mise à bail suite à un changement de preneurs et 2 projets de travaux sur des fermes déjà acquises.

Le nombre d'acquisitions, validées en CE et en attente de réalisation, continue d'augmenter : il est passé de 54 au 31/12/2022 à 68 au 31/12/2023.

Cette augmentation d'activité a mené à une réflexion de fond sur l'organisation du CE. Des réunions dites de « CE restreint » vont être testées sur l'année 2024. Les participants seront trois membres tournants du CE et les réunions se tiendront tous les deux mois en visioconférence. Ces réunions étudieront des dossiers peu complexes tels que les échanges de propriété parcellaire ou les ajouts de preneurs.

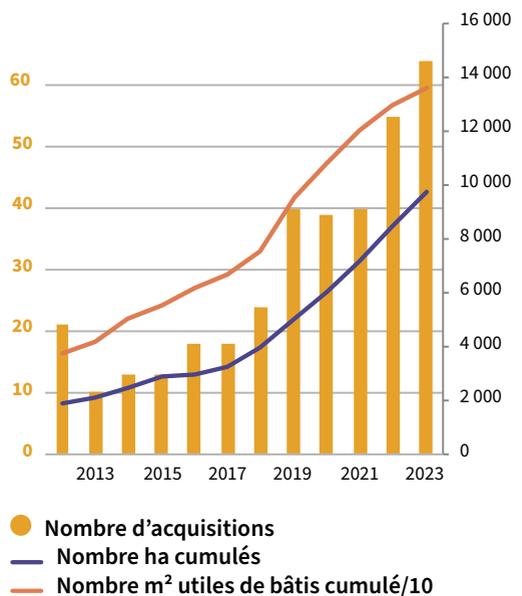
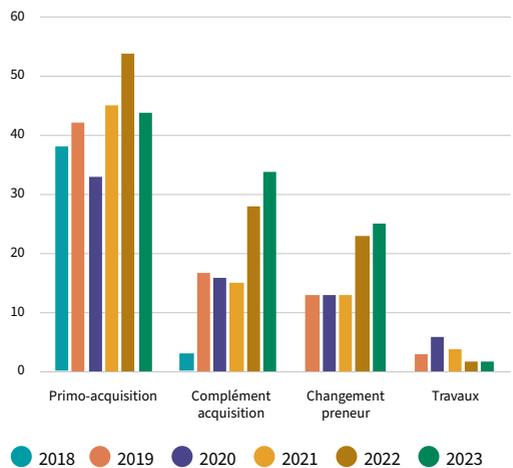
Des acquisitions en augmentation

En 2023, la Foncière a acquis 37 nouvelles fermes et a conforté 27 fermes déjà en propriété via des acquisitions complémentaires de terres. Cela représente un total de 1 282 hectares pour une surface totale en propriété à 9 776 hectares.

Pour découvrir l'histoire de ces fermes, nous vous invitons à consulter le document *Acquisitions de fermes 2023* !

Les 37 primo-acquisitions sont situées dans 22 départements : Alpes-Maritimes, Ariège, Bas-Rhin, Bouches du Rhône, Calvados, Côtes d'Armor, Dordogne, Drôme, Gers, Haute-Garonne, Hautes-Alpes, Hérault, Ile et Vilaine, Lot et Garonne, Manche, Marne, Morbihan, Nord, Orne, Pyrénées Orientales, Tarn et Haute-Garonne. Les acquisitions de 2023 (primo-acquisitions et compléments) portent sur des projets d'élevage (39 ; 18 en 2022), de grandes cultures et céréales (18 ; 6 en 2022), de maraîchage (12 ; 7 en 2022), de boulange paysanne (9 ; 6 en 2022), d'arboriculture (4), d'oléiculture (2) et viticulture (1).

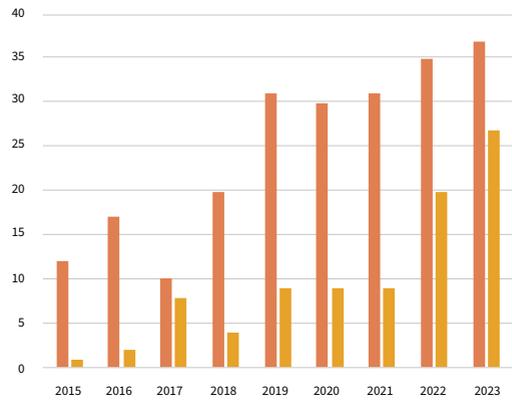
Nombre de dossiers étudiés par le CE



Elles ont permis d'installer ou de maintenir 124 agriculteurs bio (80 en 2022, 63 en 2021, 58 en 2020, 74 en 2019), avec 67 installations (59 en 2022) et 50 confortations (21 en 2022).

Les acquisitions de 2023 représentent 12 M€ d'investissement (achat + frais, 10,4 M€ en 2022, 11,6 M€ en 2021, 9,8 M€ en 2020), portant à 178 k€ le coût moyen par acquisition, soit un montant inférieur aux exercices précédents (189 k€ en 2022, 290 k€ en 2021, 250 k€ en 2020). Cette diminution s'explique principalement par le nombre de compléments d'acquisition plus important ; ces derniers permettent de conforter une ferme et sont généralement de montant moindre (moyenne de 48 k€ par complément en 2022 et en 2023). Le montant moyen d'une primo-acquisition est de 285 k€ en 2023 (251 k€ par ferme en 2022, 348 k€ par ferme en 2021). Ce montant a diminué en 2022 et 2023 notamment du fait de la baisse du nombre d'acquisitions de montant supérieur à 500 k€ (de 5 en 2019 à 7 en 2021, puis 4 en 2022 et 2023) et de la diminution des surfaces de bâti acquises (7 109 m² en 2023, 9 273 m² en 2022, 11 947 m² en 2021). Aussi, au 31/12/2023, le patrimoine bâti

Nombre d'acquisitions par catégorie



- Primo-acquisitions
- Compléments d'acquisition

(travaux et terrains des bâtiments compris) représente 37 % des investissements immobiliers (40 % en 2022, 44 % en 2021, 46 % en 2020, 49 % en 2019).

La surface moyenne des biens de la Foncière de 30,3 hectares reste inférieure à la moyenne française (69 hectares⁶) pour deux raisons principales : la forte proportion de fermes maraîchères dont les surfaces sont plus petites et le fait que la Foncière ne possède souvent qu'une partie des terres d'une ferme.

● La gestion locative

L'équipe des chargés de mission juridique et de gestion locative

Au sein du Pôle fermes, l'équipe des chargés de mission juridique et de gestion locative prend en charge les aspects juridiques tout au long de l'instruction d'une acquisition de ferme (anticiper les montages et enjeux juridiques spécifiques), jusqu'à la fin de relation contractuelle avec un fermier, en passant par toute la vie du bail (rédaction des baux, gestion des sinistres...). Chaque chargé

de mission gère un portefeuille d'environ 70 fermes. À la suite des recrutements de 2022, l'équipe s'est renforcée avec l'arrivée d'un collaborateur en janvier 2023. Au 31 décembre 2023, l'équipe de Gestion locative est composée de sept personnes et est présente à Angers, Caen, Crest, Montreuil et Toulouse. Elle a le projet d'organiser en 2024 son premier séminaire d'équipe. Le service a aussi pour objectif d'anticiper l'augmentation du nombre de fermes et des sollicitations du Pôle fermes et du mouvement Terre de Liens.

⁶ Surface moyenne des exploitations agricoles en France, selon les données Insee de 2020.



LA GESTION LOCATIVE EN 2023 : LES CHIFFRES CLÉS

Au 31 décembre 2023, la Foncière Terre de Liens est propriétaire de 323 fermes (dont 9 fermes en copropriété ou indivision avec la Fondation), gérées au travers de 416 contrats (360 en 2022, 323 en 2021).

Zoom sur la répartition des baux par nature

Baux ruraux sous seing privés de 9 ans	280
<i>dont baux avec au moins une habitation</i>	57
Baux ruraux à long terme	66
<i>dont baux avec au moins une habitation</i>	16
Baux emphytéotiques	12
<i>dont baux avec au moins une habitation</i>	2
Baux domaine congéable	5
<i>dont baux avec au moins une habitation</i>	1
Baux d'habitation	5
Baux à construction	2
Baux commerciaux	4
Baux de chasse	23
Autres contrats <i>Baux de droit libre, commodats, conventions avec des tiers, CMD⁷ SAFER</i>	19

- Les fermes de la Foncière ont été touchées par 14 sinistres en 2023 contre 5 en 2022 : 9 ont concerné des bâtiments (tempêtes, sécheresse, dégâts des eaux), 4 des terres et des plantations (tempêtes, chutes d'arbre) et 1 a concerné l'empoisonnement d'une source d'eau. La prise en charge par l'assurance de sinistres pour cause de grêle a généré un produit exceptionnel (43 k€ de travaux remboursés par l'assurance).
- L'augmentation du nombre de baux signés, principalement du fait des acquisitions, se traduit par une hausse des produits liés aux fermages et loyers de 21 % en 2023 (1 781 k€) par rapport au montant facturé en 2022. Cette hausse est également due, dans une moindre mesure, à l'évolution de l'indice national des fermages qui a connu en juillet 2023 une augmentation de 5,63 % (+3,55 % en 2022 et +1,09 % en 2021).
- Les créances douteuses restent stables en poids : elles représentent 3,98 % des fermages et loyers liés aux fermes en 2023 (3 % en 2022). Elles restent bien provisionnées, pour 71 % du montant total (79 % en 2022). Les créances douteuses concernent principalement des fermiers en situation de liquidation judiciaire, procédure dont la résolution s'étale sur plusieurs années. De plus, le solde des dotations pour dépréciations de créances déduites des reprises de provisions reste stable (32,9 k€ en 2023, 29,4 k€ en 2022), indicateur de la qualité de la gestion des impayés.



⁷ Convention de mise à disposition

L'expertise juridique comme propriétaire de foncier agricole continue de se renforcer

L'arrivée de nouvelles recrues a permis à l'équipe de poursuivre la montée en compétences sur divers sujets : les plantations pérennes, les échanges parcellaires, l'agroforesterie, la gestion de la chasse sur les fermes. L'équipe travaille actuellement à la rédaction de fiches thématiques afin d'approfondir ces divers sujets, de capitaliser et d'améliorer les pratiques. Le travail de réflexion et d'analyse juridique sur la gestion de l'eau sur les fermes, entamé par un groupe de travail *ad hoc*, a été renforcé par l'arrivée au printemps 2023 d'une stagiaire juriste recrutée par la Fondation Terre de Liens. Ce stage a permis de conforter l'analyse technique et juridique entamée sur la thématique des forages et de définir la répartition des obligations incombant au bailleur et au preneur. Il a également permis de défricher les réglementations environnementales et sanitaires applicables à l'alimentation en eau potable sur les fermes.

La finalisation de ce travail interviendra en 2024 et débouchera sur des sessions de formation, dans le but d'accroître les compétences des équipes sur les thématiques des forages et de l'alimentation en eau potable sur les fermes.

Les projets planifiés pour 2024

Afin de poursuivre la montée en compétences et l'amélioration des outils internes au service de gestion locative, les projets 2024 liés à l'organisation du service et à la gestion des fermes sont :

- Renforcement des liens avec les fermiers, avec des déplacements plus réguliers sur les fermes.
- Formation sur l'accompagnement des fermiers en grande difficulté, notamment en cas de détresse psychologique.
- Chantiers de recherches, de capitalisation et de création d'outils de gestion sur les sujets liés aux fermes : le cahier des charges Safer ; les demandes de travaux réalisés par le fermier ; l'acquisition et la location des vignes et vergers ; la conclusion de baux avec des personnes morales ; la mise à bail de parcelles situées dans le périmètre d'associations syndicales de propriétaires ; l'eau.
- Amélioration des pratiques du service dans la gestion des actes juridiques et contractuels et finalisation de matrices de bail rural et d'acte de résiliation.



LA GESTION DES BOIS ET FORÊTS

Le groupe de travail bois et forêts, qui regroupe des salariés et des bénévoles, élabore chaque année un Plan simple de gestion sur une ferme Terre de Liens. Ce document permet d'appréhender le potentiel des bois ou forêts, de prévoir les coupes et travaux et d'établir un bilan périodique. Le groupe a réalisé son

quatrième Plan simple de gestion en septembre 2023 sur la ferme d'Auzillargues (Gard). Il est en cours de finalisation et sera prochainement soumis à l'administration.

Parallèlement, le groupe a présenté au gérant une stratégie de gestion forestière qui a été entérinée. La gestion des bois et forêts demandant des moyens humains importants et des compétences spécifiques, il a été décidé d'éviter l'acquisition de grandes surfaces boisées (au-dessus de 5 ha). En outre, en cas de présence de grands boisements sur une ferme à acquérir, il est préconisé de se rapprocher de réseaux spécialisés partenaires (adhérents au Réseau des alternatives forestières) afin d'initier une acquisition scindée : les terres agricoles pour Terre de Liens, les espaces boisés pour ces réseaux spécialisés. Les forêts de taille importante ne sont pas mises à bail aux fermiers. Une certaine souplesse est néanmoins conservée pour tenir compte des projets sylvopastoraux (pâturage en sous-bois).

Nous tenons à remercier les bénévoles impliqués qui réalisent un travail de qualité permettant au Pôle fermes de se doter de pratiques et d'outils adaptés pour la gestion des bois et forêts.

● La gestion du patrimoine bâti des fermes

L'équipe des chargés de gestion de patrimoine bâti

Les chargés de mission Gestion de patrimoine bâti, eux aussi partie intégrante du Pôle fermes, interviennent tout au long de la vie d'une ferme. Avant l'acquisition d'une ferme, ils accompagnent les associations territoriales impliquées dans l'instruction du dossier, pour établir le diagnostic de l'état des bâtiments, projeter les travaux à prévoir et en déduire le compte d'exploitation prévisionnel (CEP) du propriétaire (équilibre entre charges et produits liés à la gestion d'un bien immobilier rural). Une fois la ferme acquise, ils structurent un projet patrimonial à court, moyen et long terme, en veillant à la cohérence des investissements avec la valeur du bien, les projets agricoles sur place, le potentiel des lieux et la transmissibilité de la ferme. Ils assurent enfin la maîtrise d'ouvrage et parfois la conduite d'opérations de travaux incombant alors à la Foncière, en lien avec les fermiers et les bénévoles Terre de Liens investis.

La structuration de l'équipe face à l'activité et aux mouvements de personnel

En 2023, l'équipe de gestion du patrimoine bâti a connu deux départs et deux arrivées, qui ont permis de poursuivre le rapprochement avec les fermes et associations territoriales Terre de Liens (ouverture d'un poste à Caen, puis à Toulouse). De plus, la création d'un huitième poste à Clermont-Ferrand a été décidée fin 2023 (concrétisée début 2024).

Pour faire face aux pics d'activité et à la charge de travail induite par les passations et l'intégration des nouveaux arrivants, l'équipe a fait appel à une mission d'assistance administrative externalisée, qui permet de traiter efficacement des tâches simples mais chronophages comme les relances d'artisans, la constitution de dossiers d'autorisation ou de subvention (SPANC, Fondation Abbé Pierre). La consolidation d'une culture commune de gestion du patrimoine bâti par Terre de Liens, constituée d'un corpus de bonnes pratiques, de retours d'expérience et d'une vision opérationnelle à long terme plus étoffée s'est poursuivie en 2023. Un programme d'accueil des nouveaux salariés a également été consolidé en 2023, ainsi que la formalisation du processus de validation des opérations de travaux, selon leurs catégories et leurs montants.



TRAVAUX LES CHIFFRES CLÉS DE L'ANNÉE 2023

La rénovation et l'entretien du patrimoine bâti par la Foncière a représenté cette année 46 chantiers pour un montant total d'investissement de 2,36 M€ (1,34 M€ en 2022) dont 1,45 M€ de chantiers finalisés et immobilisés (1,15 M€ en 2022, 1,1 M€ en 2021) répartis comme suit :

- **10 logements rénovés** pour 52% des investissements de travaux,
- **24 chantiers sur des bâtiments d'exploitation** (désamiantage, création de dalle, couvertures, fermetures, etc.) pour 36% des investissements,
- **12 ouvrages d'infrastructures** (réseaux, assainissements, drains, etc.) pour 13% des investissements.

Un plan d'actions d'envergure pour le désamiantage du patrimoine bâti de la Foncière

En 2023, la Foncière est propriétaire de 167 bâtiments à toiture amiantée, représentant environ 48 000 m². Le travail de recensement de l'amiante mené ces dernières années a permis d'élaborer en 2023 une stratégie de désamiantage du patrimoine de la Foncière avec une planification des opérations.

Afin de préparer le pic d'activité lié à ces opérations, prévu en 2025, l'équipe suivra en 2024 une formation interne sur la gestion des chantiers de désamiantage. Par ailleurs, pour éviter que chaque gestionnaire réalise pour chaque chantier des appels d'offres pour trouver des artisans, un réseau d'entreprises « fidélisées » sera utilisé. De premiers chantiers sont à l'essai.

Pour atténuer l'impact du coût du traitement de l'amiante (estimé à environ 1,8 M€ au total), nous travaillons deux pistes :

- la mobilisation de subventions : deux régions en proposent mais elles sont pour l'instant inaccessibles aux propriétaires bailleurs ;
- l'intégration de panneaux photovoltaïques aux nouvelles couvertures. Ce travail est réalisé avec l'appui du chargé de mission énergies renouvelables du Pôle fermes, salarié de la Fondation.

La poursuite de la rénovation des logements

Le rapport de gérance sur l'exercice 2022 détaillait les évolutions législatives relatives aux « passoires énergétiques » et à la performance énergétique des logements et a établi que 20 % du parc de logements Terre de Liens sont considérés comme passoires énergétiques (soit 25 logements). En 2023, 10 opérations de travaux d'amélioration ont concerné des logements, dont une dans le cadre de l'agrément MOI (maîtrise d'ouvrage d'insertion) auprès de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH). D'autres opérations sont à l'étude (12) ou en chantier (3) démarré en 2023 et se clôtureront au premier trimestre 2024.

Un nouveau cadre d'acquisition applicable au bâti

Un nouveau cadre d'acquisition des fermes comportant du bâti a été construit par l'équipe de gestion du patrimoine, validé par les instances de la Foncière et la Fondation et partagé avec les associations territoriales et le Comité d'engagement en 2023.

Une des principales évolutions de ce cadre concerne l'acquisition de logements. Du fait des évolutions législatives concernant les obligations relatives à la performance énergétique des logements, le nouveau cadre introduit un traitement particulier pour les habitations dont l'étiquette de diagnostic de performance énergétique (DPE) est F ou G : les travaux devront être programmés dans les 3 ans suivant l'acquisition et planifiés par l'équipe de gestion de patrimoine bâti, selon sa capacité à les accueillir. Cela suppose un engagement de la part des porteurs de projet à assurer leur logement hors de la ferme durant ce délai. Ces contraintes pèsent sur notre capacité à acquérir des logements de cette nature. Concernant les bâtiments agricoles et/ou les habitations avec une étiquette DPE inférieure ou égale à E, les travaux post-acquisition (à 3 ans) nécessaires pour préserver l'intégrité des bâtiments et remplir les obligations réglementaires pour la mise à bail devront pouvoir être menés sans coordination d'artisans.



De nouvelles sources de financements

La rénovation des bâtiments agricoles et des logements pèse dans le fonctionnement et le modèle économique de la Foncière et amène la nécessité de trouver des financements dans les cas où les travaux visés sont trop élevés au regard du plafonnement des fermages (encadré par les arrêtés préfectoraux par département). Ainsi, en 2023, nous avons obtenu deux accords de subvention d'investissements : l'un de la part de la Fondation du Patrimoine et l'autre d'Energie Solidaire. La première subvention concerne la rénovation d'une ferme présentant un intérêt patrimonial majeur et la seconde est liée à l'éco-rénovation des logements visant la

performance énergétique.

La recherche de subventions d'investissement à la rénovation et au désamiantage reste à développer, en particulier pour les logements. C'est dans cette perspective que la Foncière souhaite, en 2024, étendre son agrément en maîtrise d'ouvrage d'insertion (MOI) sur toute la France. Cet agrément, attribué par l'Etat, permet à la Foncière en tant que propriétaire bailleur de bénéficier de subventions de travaux plus importantes de l'Agence nationale pour l'habitat (ANAH), en échange d'un engagement de 15 ans à louer les logements rénovés à un public « très social ». L'agrément MOI de la Foncière porte aujourd'hui sur les régions Auvergne-Rhône-Alpes, Occitanie et Pays de la Loire.

UNE RÉUSSITE DE RÉNOVATION DANS UN CADRE PARTENARIAL : LE MAS SAINT-JOSEPH



En région PACA, une ferme historique, le Mas Saint-Joseph, a été sauvegardée grâce à un travail de longue haleine de l'association territoriale Terre de Liens PACA et des agriculteurs, en partenariat avec les collectivités locales. Le soutien fort de la Communauté d'Agglomération d'Avignon à travers le Plan Alimentaire Territorial a permis d'obtenir une subvention dans le cadre du Plan de Relance pour la rénovation du bâtiment, décisive pour concrétiser l'achat par la Foncière. À l'été 2023, la fin des travaux du Mas a permis l'ouverture du premier magasin de producteurs de la ville d'Avignon par l'association de producteurs bio Paysans d'Avignon.

● Les chantiers transversaux du Pôle fermes

Une sphère Fermes au sein de la direction collégiale

Afin de faire face à la croissance de son activité et de se donner les moyens de mettre en œuvre ses projets, la Foncière a renforcé sa direction avec la mise en place d'une direction collégiale à trois personnes. Le poste de directeur « Fermes » a ainsi été créé et pourvu en août 2023. Le dernier trimestre 2023 a été consacré à la construction de la direction collégiale et, au sein de la sphère Fermes, du fonctionnement entre la direction, la coordination et l'équipe.

Outre l'instruction de nouvelles acquisitions et une gestion rigoureuse des

fermes acquises, la direction Fermes s'est fixée comme priorités pour 2024 d'accompagner la croissance, l'organisation et la territorialisation de l'équipe Pôle fermes, de nourrir un rapport de confiance avec les associations territoriales, d'entretenir des relations de qualité avec les fermiers et d'améliorer leur accueil et information, en cohérence avec les orientations de la Foncière décidées par la gérance.

Homogénéiser nos pratiques et améliorer l'efficacité de nos procédures

L'équipe poursuit son chantier « Processus » pour décrire les activités et proces-

sus du Pôle fermes qui nécessitent des interactions coordonnées entre de multiples acteurs internes et externes au mouvement Terre de Liens. De nombreux bénéfices ont déjà commencé à se concrétiser : clarification des responsabilités de chaque équipe et des règles métier, identification de modes opératoires plus efficaces et des améliorations à réaliser dans nos outils informatiques, homogénéisation de nos pratiques et production de documentation pour pouvoir transmettre ce savoir-faire. Cette formalisation de nos procédures de travail est particulièrement utile dans notre contexte de territorialisation et de croissance de l'équipe.

En 2023, les processus d'instruction et de mise à bail ont été finalisés. Les documents produits seront présentés et mis à disposition du réseau associatif en 2024.

L'amélioration continue de nos outils numériques et informatiques

Un travail important a été réalisé tout au long de l'année en vue d'une amélioration continue de nos outils numériques pour une meilleure efficacité et un meilleur pilotage de nos activités. Ainsi, plusieurs projets de développement sur notre base de données Salesforce ont été menés conjointement avec le service numérique de la Fondation. Par exemple, une refonte complète de la gestion des travaux sur le bâti a été réalisée, permettant de gérer des opérations multi-artisans, leur planification, leur pilotage financier, tous les devis et toutes les factures associées (avec un traitement des factures numérisé).

L'année 2023 a également vu l'aboutissement du projet Kizeo. Coconstruit et testé en 2022 par une équipe projet composée du Pôle fermes, d'associations territoriales pilotes et du service numérique de la Fondation, cet outil permet de collecter les données nécessaires à un état des lieux (logement, bâtiment agricole ou terres) ou un pré-diagnostic du bâti, lors d'une visite sur la ferme. Le gain de temps est réel pour les associations territoriales et le Pôle fermes. En 2023, un référent Kizeo a été formé dans 16 des 19 associations territoriales Terre de Liens. Un support central pour les utilisateurs est disponible au niveau du Pôle fermes et du service numérique.

Ces travaux ont été menés dans le cadre de la structuration numérique en place en 2022, basée sur la désignation d'un référent métier par équipe en charge du support de premier niveau de son équipe et de la collecte des besoins d'amélioration des outils numériques. Le coordinateur numérique du Pôle fermes est en lien avec le service numérique de la Fondation, planifiant et pilotant une feuille de route annuelle.

La coordination numérique du Pôle fermes a été renforcée par le recrutement d'une coordinatrice des process et outils informatiques à la Foncière en décembre 2023.

Développer des programmes d'envergure avec la Fondation

• Le programme Biodiversité

Lancé en avril 2022 par la Fondation, le programme Biodiversité a pour objectif d'accompagner les fermiers volontaires pour qu'ils deviennent des acteurs de la préservation et de la restauration de la biodiversité. En 2023, ce sont 85 projets qui ont été financés, comprenant 50 diagnostics avec préconisations (aménagement d'infrastructures agroécologiques et/ou modification des pratiques agricoles) et 35 projets de travaux (plantations ou restaurations de haies, créations ou restaurations de mares, plantation de pré-vergers...), traduisant son succès auprès des fermiers Terre de Liens.

Afin de faire monter en compétences le réseau et les fermiers Terre de Liens, une série de cinq webinaires thématiques a été organisée, en partenariats avec des experts, et proposée aux salariés, bénévoles et fermiers, sur l'intégration du sauvage dans les fermes, la gestion durable des haies, le réseau Paysans de Nature et les auxiliaires de culture. Ces webinaires ont connu un véritable succès en rassemblant en moyenne 120 participants.

Par ailleurs, des partenariats ont été développés avec quatre structures : AFAC-Agroforesterie (premier réseau de professionnels agroforestiers de France), Paysans de Nature (association misant sur l'installation de nouveaux paysans favorables à la vie sauvage pour l'avenir de la biodiversité en zone rurale), Des Enfants et des arbres, et Arthropologia (association spécialisée dans les insectes

auxiliaires ainsi que leur relation aux plantes et milieux).

• Le programme Énergies renouvelables

Grâce à l'embauche d'un chargé de mission Energies renouvelables en avril 2023 par la Fondation, le Pôle fermes a gagné en expertise sur le sujet. Il a construit un suivi des installations existantes sur les fermes Terre de Liens avec un outil de monitoring et a réalisé 16 analyses d'opportunité pour du solaire photovoltaïque en toiture. Il s'est également investi dans la rencontre de collectifs citoyens ainsi que la sensibilisation du mouvement Terre de Liens avec l'organisation de 9 webinaires qui font le tour des questions de sobriété, d'efficacité et d'énergies renouvelables.

Dans l'objectif d'aller vers des fermes plus résilientes et de financer certains projets de travaux sur des bâtiments agricoles, le Pôle fermes a construit une orientation pour identifier les montages à favoriser lors de projets d'installation de photovoltaïque en toiture.

Comme annoncé dans le rapport de l'exercice précédent, le contexte réglementaire sur l'agrivoltaïsme a fortement évolué en 2022 et 2023 et amène un travail de positionnement à réaliser par le mouvement Terre de Liens quant à de potentielles installations sur les fermes Terre de Liens.

Renforcer la collaboration avec les associations territoriales

Après l'acquisition d'une ferme par la Foncière et/ou la Fondation, les associa-

tions territoriales assurent l'accompagnement et le suivi de proximité des fermes, fermières et fermiers. L'année 2023 a vu se structurer la collaboration entre le Pôle fermes et les associations territoriales dans le suivi des fermes. La Foncière et la Fondation souhaitant mieux contribuer au financement des associations territoriales sur cet accompagnement ont décidé d'expérimenter de 2023 à 2025 deux nouvelles prestations pour le suivi des fermes. L'une vise à structurer le suivi régulier et coordonné des relations Pôle fermes – associations territoriales avec la mise en place d'au moins un échange annuel concernant les fermes du territoire. L'autre finance l'accompagnement par les associations territoriales de situations exceptionnellement complexes et mobilisant particulièrement les équipes de l'association.

En parallèle de ces nouveautés 2023, le Pôle fermes continue l'animation autour des fermes et leur gestion, auprès des associations territoriales :

- Les espaces d'échanges et de co-construction Pôle fermes – associations territoriales, co-animés en 2023 avec un salarié de l'association territoriale de Bretagne se tiennent au rythme de quatre rencontres annuelles (en visioconférence).
- Les formations ou temps d'information-sensibilisation sur le Pôle fermes, nos métiers et les outils ont été multipliés : en 2023, ce sont 20 réunions qui ont été organisées auprès d'associations territoriales.





LE SÉMINAIRE « FERMES »

Un séminaire fermes s'est tenu les 8 et 9 décembre 2023 et a rassemblé 66 acteurs du mouvement Terre de Liens, dont 8 fermiers. C'est la première fois que le mouvement organisait un événement pour échanger sur les orientations politiques liées aux fermes. Le séminaire a embarqué les participants dans des ateliers pour réfléchir collectivement et débattre sur des problématiques remontées par les uns et les autres. Ont par exemple été abordées : la création d'une structure pour les travaux et la maintenance des bâtiments Terre de Liens, la place des fermes multi-activités dans Terre de Liens ou encore la restructuration des grandes fermes. Le séminaire a été un moment de partage de pratiques, de compréhension mutuelle des enjeux sur la question des fermes, d'exploration de solutions et pistes de réflexion.

Les participants ont félicité l'événement dans sa globalité et les prises de paroles des fermiers présents ont fortement teinté les échanges, pointant l'importance de leur présence. Le comité de pilotage du séminaire, composé de représentants de la Foncière, de la Fondation et du réseau associatif, va s'atteler en 2024 à saisir les groupes compétents du mouvement afin de donner un prolongement aux réflexions issues du séminaire. Ce travail alimentera la construction des orientations du Pôle fermes.

L'ASSOCIÉ COMMANDITÉ

L'activité des instances de la Foncière (réunions de l'associé commandité gérant et celles du Conseil de surveillance) durant l'exercice est décrite dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise établi par le Conseil de surveillance.

● Le fonctionnement de la gérance

La société en commandite par actions (SCA) Foncière Terre de Liens a un associé commandité unique, qui est le gérant de la Foncière : la société à responsabilité limitée (SARL) Terre de Liens-Gestion. Les associés de la SARL sont la Fédération Terre de Liens (45 % des voix), la Société coopérative financière de la Nef (45 % des voix) et Luc Moineville (10 %), nommé gérant de la SARL.

Les personnes morales sont représentées par les binômes suivants en 2023 :

- Pour la Nef : Nicolas Bonnet-Eymard (depuis décembre 2019) et Yann Vire-mouneix (depuis mars 2021)
- Pour la Fédération Terre de Liens : Thierry Crop (depuis fin 2022) et Christian Grisot (depuis avril 2020 et jusqu'à juillet 2023) remplacé par Amélie de Mones del Pujol (depuis octobre 2023).

Malgré une personne physique gérante, imposée par la forme juridique de SARL, les décisions de gérance sont organisées et prises de façon collective depuis la création de la Foncière. Néanmoins, en 2023, le constat a été fait que ce fonctionnement collectif entraînait de la confusion sur les rôles et responsabilités de chacun. Statutairement, les pouvoirs dévolus aux actionnaires associés de la SARL (la Fédération Terre de Liens, la Nef et Luc Moineville) sont de nommer le gérant, d'approuver les comptes de la SARL et d'approuver d'éventuelles modifications statutaires de la SARL. Les statuts précisent également que « le gérant détient les pouvoirs les plus étendus pour accomplir tous actes de gestion ». Ainsi, le gérant de la SARL Terre de Liens Gestion (Luc Moineville à ce jour), est le gérant unique de la Foncière et le seul à pouvoir engager juridiquement



à la fois la SARL Terre de Liens Gestion et la Foncière. Le gérant a la possibilité de déléguer tout ou partie de ses pouvoirs (avec une délégation formalisée auprès de la direction).

Le gérant a néanmoins souhaité conserver la dimension collective du fonctionnement en s'entourant de personnes pour l'aider dans sa prise de décision. Aussi, pour entériner cette pratique de conseil au gérant dans le cadre réglementaire adéquat, a été constitué le « Comité consultatif de

la Foncière » (CCF). Les membres de ce comité sont nommés par le Conseil de surveillance sur proposition du gérant, comme pour le Comité d'engagement, tel que le permet le cadre juridique d'une Société en commandite par actions. À ce jour, le CCF est composé des représentants des membres associés de la SARL Terre de Liens gestion et de Pierre Fabre (paysan bio retraité, ancien représentant de la Fédération Terre de Liens à la SARL, et administrateur de l'association territoriale Terre de Liens PACA).

● L'évolution de l'associé commandité gérant

Depuis 2021, un chantier sur l'évolution de l'associé commandité est en cours. Adapter la gouvernance apparaît nécessaire pour s'adapter à l'activité croissante de la Foncière, se doter de nouvelles compétences et sortir de la concentration des pouvoirs sur le gérant. Les intentions sont celles d'un pouvoir équilibré, sans enjeux de domination, stable et solide, ouvert sur des partenariats enrichissants, enraciné dans les réalités agricoles, paritaire, inspiré par l'équipe salariée et représentatif d'un mouvement construit sur ses nombreuses forces et structures militantes et institutionnelles.

L'esquisse de cette réforme a été travaillé avec le Conseil de surveillance, les salariés de la Foncière et l'ensemble des instances du mouvement Terre de Liens (Fondation, Fédération, associations territoriales). En 2023, un groupe de négociation entre les associés de la SARL associée com-

manditée (la Nef, la Fédération et Luc Moineville), y invitant la Fondation, s'est réuni régulièrement de janvier à mai. Ce groupe, s'il a permis de progresser sur un certain nombre d'objectifs, s'est néanmoins soldé par un constat temporaire de désaccord sur certaines modalités envisagées par l'une ou l'autre des parties prenantes.

Des délégations renforcées à la direction collégiale

En parallèle du projet de transformation de la gérance et avec la mise en place de la direction collégiale, il a été décidé que la répartition des rôles entre gérance et direction évolue. La gérance décide des orientations stratégiques et donne de plus fortes délégations à la direction, qui est force de propositions quant à la stratégie et a en charge la mise en œuvre de celle-ci.

● Les activités de la gérance

Les réunions de la gérance en 2023 ont ainsi porté sur les enjeux stratégiques de la Foncière, ses perspectives et son modèle économique. Les sujets relatifs aux fermes Terre de Liens (acquisition et gestion), liés à l'activité du Pôle fermes, sont abordés lors de réunions de coordination Foncière-Fondation, rassemblant le Comité consultatif de la Foncière, le gérant et le bureau de la Fondation. Des échanges réguliers ont lieu avec les membres du Conseil de surveillance lors de réunions spécifiques ou de groupes de travail (sur l'analyse de l'actionnariat, la politique des placements, par exemple). Pour faciliter l'articulation entre le Comité consultatif foncière (CCF), le gérant et

le Conseil de surveillance, un membre du CCF est référent auprès du Conseil de surveillance et participe à ses réunions (sur son invitation). Les membres du Comité consultatif participent également à des lieux de coordination du mouvement Terre de Liens : le « 3 F » réunissant Fédération-Fondation-Foncière, le comité RMCC pour les orientations du Pôle relation membres-communication-collecte piloté par la Fondation, le comité d'orientation plaidoyer animé par la Fédération, des comités de pilotage sur des projets/événements. Le gérant, est de plus, invité aux conseils d'administration de la Fondation et de la Fédération.

LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de surveillance est l'instance de contrôle de la gestion de la Foncière ; il représente les intérêts des actionnaires au sein de la gouvernance de la Foncière. En 2023, en lien avec la clarification du fonctionnement de la gérance, la structuration du Conseil de surveillance et de son rôle au sein de la Foncière se sont précisés avec la clarification de sa faculté à nommer des comités d'études. En plus de nommer les membres du Comité d'engagement (sur proposition du gérant, comme prévu dans les statuts), le Conseil a donc en 2023 nommé les membres des comités d'experts suivants, sur la proposition du gérant : le Comité consultatif de la Foncière, le comité bois et forêt et le comité process métiers. Ces comités d'experts sont composés de personnes qui conseillent la Foncière dans ses travaux. Cette clarification de la faculté du Conseil de surveillance fait l'objet d'une modification statutaire de la SCA Foncière Terre de Liens, proposée au vote lors de l'Assemblée générale extraordinaire. En 2023, le Conseil de surveillance a déployé un travail important de représentation du rôle des actionnaires solidaires au sein du mouvement Terre de Liens et de

sensibilisation au fonctionnement de la Foncière Terre de Liens. Cela s'est matérialisé par la production d'un courrier à l'intention du mouvement et par des rencontres avec le réseau associatif (associations territoriales et Conseil d'administration de la Fédération Terre de Liens). Les membres du Conseil de surveillance ont continué à mener de nombreux travaux liés aux « missions-cœur » du Conseil, le contrôle des activités de la Foncière. D'abord, ils ont continué, comme depuis 2020, d'assister aux séances du Comité d'engagement à tour de rôle et de partager leurs retours. Ensuite, le Conseil a poursuivi et participé aux travaux thématiques suivants :

- L'analyse de l'actionnariat : un groupe de travail conjoint avec des membres du Comité consultatif de la Foncière (CCF) s'est constitué en 2022 avec pour double objectif de mieux connaître l'actionnariat mais aussi de mesurer les risques financiers de concentration du capital et de retraits d'actions potentiels. En 2023, il a travaillé sur la stratégie de collecte de la Foncière et la recommandation de modification des conditions de souscription, ainsi que sur

une analyse de la base de données sur les actionnaires multi-souscripteurs.

- La politique de placements de la Foncière : dans le contexte d'évolution de la conjoncture (remontée des taux) et avec l'expérience de la mise en pratique des règles de placements établies en 2018, le besoin d'actualiser la politique des placements de la trésorerie de la Foncière a réactivé un groupe conseil-gérance fin 2022. L'actualisation de la politique a abouti début 2023 (une présentation de la politique de placements est disponible à la consultation pour les actionnaires⁸).
- La politique d'investissement : un travail conjoint de membres du CCF et du Conseil a été initié pour cadrer les investissements que la Foncière pourrait financer avec le capital hors des acqui-

sitions et travaux sur les fermes et hors placement de trésorerie. Ces travaux s'inscrivent dans la continuité de la politique de placements et les conclusions du groupe se matérialiseront par une proposition d'évolution de la politique de placements en 2024.

- Le groupe sur le provisionnement : des membres du Conseil ont participé à un groupe de travail en lien avec le commissaire aux comptes de la Foncière sur les règles à adopter en matière de provisionnement sur les placements réalisés en actions.

● Pour plus de détails sur les activités du Conseil de surveillance en 2023, nous vous invitons à lire ses rapports.



⁸ En savoir plus sur la politique de placements de la Foncière <http://bit.ly/politique-placements-fonciere-tdl>



L'ÉQUIPE SALARIÉE

Le numérique à la Foncière

En plus des chantiers numériques concernant le Pôle fermes⁹, deux initiatives importantes pour l'environnement informatique et les outils numériques de la Foncière ont abouti en 2023.

D'une part, afin de renforcer encore notre protection cybersécurité, un programme de sensibilisation et de formation a été déployé en 2023 auprès de l'ensemble des équipes de la Foncière, accompagné par la mise en œuvre d'outils pratiques (coffre-fort de mots de passe, double sauvegarde des données sur serveurs locaux, etc.), afin de parvenir à une sécurisation plus forte de l'infrastructure informatique et des données de la Foncière face aux risques numériques croissants (piratage, rançongiciel, fraude bancaire, etc.). Afin de protéger Terre de Liens de façon plus globale, le partage de cette démarche a été proposé à la Fondation et à la Fédération, qui prévoient de la déployer en 2024.

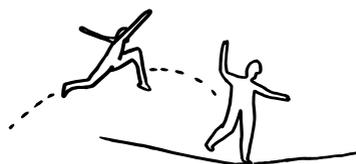
D'autre part, l'année 2023 a vu le renforcement et la pérennisation du rôle de coordinateur numérique, initialement réparti entre un salarié et un mécénat de compétence (à la Fondation pour des missions relevant du Pôle fermes) pour un total d'un ETP¹⁰, en un poste salarié spécifique de « Coordinateur process ET outils SI métiers », qui a donné lieu à un recrutement réalisé mi-décembre.

Les évolutions de l'équipe

Pour faire face à la croissance d'activité de la Foncière, avec l'accélération de la collecte et du rythme des investissements sur les fermes, le renforcement de l'équipe décidé par la gérance s'est concrétisé en 2023 par :

- en Gestion du patrimoine bâti : l'embauche en CDI d'un 7^e gestionnaire de patrimoine bâti. L'embauche de deux CDI pour remplacer les départs d'une salariée en mai 2023 et d'un salarié en décembre 2023.
- en Gestion locative : l'embauche de deux CDD pour remplacer le départ en congé parental et congé maternité de deux salariées.
- en Instruction-acquisition : l'embauche d'un CDD pour remplacer le départ en congé maternité puis parental d'une salariée.
- pour le service Gestion des ressources et comptabilité : l'embauche d'un salarié suite au départ d'une salariée en 2022.
- pour la direction collégiale : embauche d'un co-directeur Fermes et d'une co-directrice relations via la mobilité interne pour une salariée.
- en Relation actionnaires : embauche d'un CDI pour remplacer une salariée suite à une mobilité interne.
- en Coordination process et outils informatiques : embauche d'un CDI.

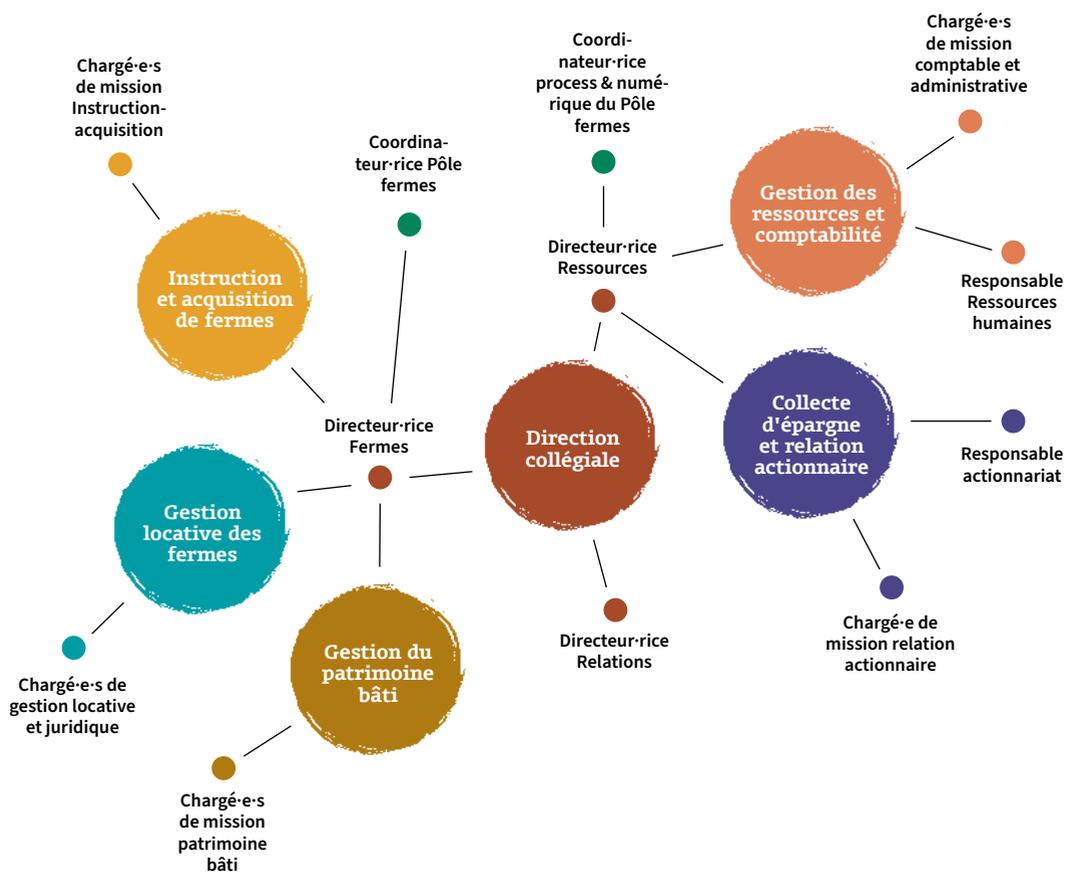
Au 31/12/2023, l'équipe est donc composée de 30 salariés, représentant un total de 25,65 ETP (+18 % par rapport au 31/12/2022 - avec 3 ETP en CDD en 2023) et une moyenne sur l'année de 21,57 ETP.



⁹ Voir le paragraphe « L'amélioration continue de nos outils numériques et informatiques » dans la partie sur les chantiers transversaux du Pôle fermes

¹⁰ Equivalent Temps Plein

Organigramme des services et métiers de la Foncière



L'année 2023 a connu la poursuite de la territorialisation des équipes de la Foncière pour se rapprocher des fermiers et des associations territoriales Terre de Liens : deux nouveaux bureaux ont été ouverts à Toulouse et à Caen pour accueillir deux binômes gestion de patrimoine bâti-gestion locative.

Cette démarche se poursuivra également en 2024 avec l'ouverture d'un bureau à Clermont-Ferrand, pour accueillir un chargé de gestion du patrimoine bâti, et avec la création d'un binôme sur le bureau de Bordeaux, avec l'arrivée d'une chargée de gestion locative.

L'IMPLANTATION TERRITORIALE DES SALARIÉS·ES DE LA FONCIÈRE

Au 31/12/2023



QUELQUES DONNÉES SUR LA SITUATION SOCIALE



10 ARRIVÉES



5 DÉPARTS



TURN-OVER DE **25 %**

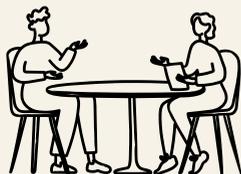
19% en 2022



ABSENTÉISME DE **4,97 %**

7,7% en 2022

QUI SONT LES SALARIÉS DE LA FONCIÈRE ?



**70 %
DE FEMMES**

80 % en 2022

**2,8 ANS
ANCIENNETÉ MOYENNE**

3,5 ans en 2022

**36,6 ANS
ÂGE MOYEN**

37,5 ans en 2022

**30 %
D'HOMMES**

20 % en 2022

La politique de rémunération

Les salaires ont connu deux augmentations, en janvier (de 0 % à 4,35 % selon les salariés) avec une moyenne de +2,31 % pour l'ajustement des salaires au sein de la grille (réduction des écarts recherchée) tout en tenant compte de l'inflation, et en septembre (+1,5 % pour tous) pour la prise en compte de l'inflation. Avec le même objectif, la prime francilienne a été augmentée ainsi que l'indemnité kilométrique.

Après une baisse progressive depuis 2016, l'écart entre le salaire le plus bas et le salaire le plus haut apparaît stabilisé : de 1,65 en 2016, il est de 1,45 au 31/12/2023 (1,43 au 31/12/2022). Etant donné qu'aucun salarié ne perçoit une rémunération de plus de 7 fois le SMIC, les critères de l'agrément ESUS¹¹ restent respectés. Cette grille salariale est volontairement resserrée, en cohérence avec l'organisation responsabilisante de l'équipe, caractérisée par un fonctionnement de type horizontal, avec une ligne hiérarchique courte et un niveau élevé d'autonomie des salariés.

L'organisation et le fonctionnement de l'équipe

En 2023, le travail sur le Guide du salarié de la Foncière initié en 2022 s'est poursuivi avec la formation d'un comité de pilotage, qui a accompagné la rédaction collective du guide. Les retours de l'équipe ont permis la finalisation d'une première version début 2024. Ce guide clarifie le fonctionnement interne de l'équipe Foncière, les postulats et fondamentaux sur lesquels il repose : partant

de la reconnaissance des salariés de la Foncière comme des adultes responsables, autonomes, de confiance et faillibles, le fonctionnement de la Foncière et son organisation reposent sur un cadre permettant une forte autonomie, avec une décentralisation importante des décisions quotidiennes au plus près du terrain. En lien avec l'élaboration du guide, trois sessions de formation collectives sur le thème de l'organisation et le fonctionnement de l'équipe ont été réalisées en 2023 et ont alimenté les réflexions sur la clarification du fonctionnement interne.

Le service des ressources humaines a initié un chantier au long cours sur l'amélioration du suivi et de l'analyse de la charge de travail des salariés en 2023. Un outil de suivi du temps avec des seuils d'alerte en cas de surcharge de travail a été mis en place.

Un nouveau moyen de communication a été testé et validé par l'équipe : une lettre d'information RH mensuelle. Cette lettre est un condensé d'informations sur les actualités RH, sur les mouvements de personnels et d'informations pratiques, à destination des salariés de la Foncière.

En 2024, plusieurs chantiers sont à l'agenda :

- identifier une méthodologie pour accompagner les différents services de l'équipe Foncière dans l'évolution de leur organisation,
- réaliser un guide sur le harcèlement ainsi qu'une sensibilisation des salariés,
- contribuer à la commission dialogue social du mouvement Terre de Liens.

¹¹ Entreprise solidaire d'utilité sociale

La recherche de nouveaux locaux pour le siège

Depuis plus de deux ans, avec l'objectif de réunir toutes les équipes des structures Terre de Liens (Association Rhône-Alpes, siège de la Fondation, siège de la Fédération, siège de la Foncière) basées dans la Drôme, nous recherchons des solutions en location ou propriété. Face à la pénurie du marché locatif de bureaux à Crest et ses environs, plusieurs options de locaux ont été étudiées :

- un projet d'extension du siège actuel de la Foncière et de la Fondation (situé près du centre de Crest, propriété de la Foncière,) : celui-ci ne peut se réaliser du fait de la réglementation sur le nombre de places de parking requises par le Plan Local d'Urbanisme ;
- un projet de terrain constructible dans le centre de Crest : notre candidature n'a pas été retenue ;
- une étude a été menée pour l'achat d'un site dans le centre de Crest. Néanmoins, le prix d'achat du terrain et bâtiments existants et les travaux importants de rénovation/construction à mener ne permettent pas d'obtenir des loyers adaptés aux structures Terre de Liens. La Foncière, qui serait la structure porteuse de l'investissement, poursuit l'étude en 2024 via une révision du plan de financement, avec une baisse du prix d'achat et des travaux envisagés afin d'estimer la faisabilité.

RAPPORT ANNUEL DU CSE

En 2023, le Comité social et économique (CSE) s'est réuni 7 fois, dont une en décembre, avec la nouvelle équipe fraîchement élue en novembre.

Les thèmes abordés lors des réunions ont porté sur :

1. Les évolutions de la grille salariale (dont l'impact de l'inflation)
2. L'évolution de la prime « ville chère » qui concernait 4 salariés
3. La préparation des élections du CSE de novembre 2023
4. La revalorisation de l'indemnité kilométrique et des forfaits repas et hôtelier
5. La réflexion sur une prime de fin d'année en lien avec le bénéfice de la société
6. Les œuvres sociales : comme chaque année depuis 2020 chaque salarié a bénéficié d'un crédit œuvres sociales versé en deux fois (septembre et décembre) sous la forme de remboursements d'activité en septembre et de bons d'achat dans des commerces de proximité pour Noël. Ce crédit a été augmenté en 2023, pour tenir compte de l'inflation.
7. La formation sur le travail en équipe, « Tendre vers l'organisation Opale »
8. Le harcèlement moral et sexuel
9. Le lien entre le CSE et la Commission dialogue social du mouvement Terre de Liens



Situation financière

PRÉSENTATION DU BILAN COMPTABLE

- Le total de bilan au 31 décembre 2023 s'élève à 164 M€

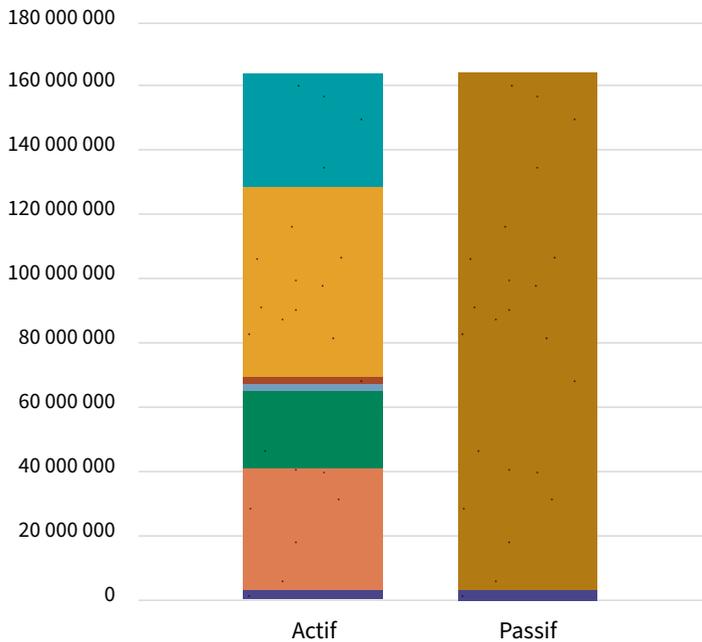
Bilan simplifié de la société au 31/12/2023 et son évolution

Actif (en €)

	31/12/23			31/12/22		
	Brut	Amort. et prov.	Net	Brut	Amort. et prov.	Net
Actif immobilisé	104 662 973	5 377 442	99 285 531	91 301 104	4 477 820	86 823 284
Immobilisations incorporelles	301 804	203 647	98 157	241 171	171 743	69 428
Immobilisations corporelles	100 141 370	5 017 201	95 124 170	85 806 344	4 268 843	81 537 502
Immobilisations financières	4 219 798	156 594	4 063 204	5 253 590	37 235	5 216 354
Actif circulant	65 114 881	246 290	64 868 591	56 563 790	213 413	56 350 377
Clients & comptes rattachés	1 902 846	200 412	1 702 434	1 407 681	167 535	1 240 146
Autres créances	756 224	45 878	710 346	509 043	45 878	463 165
Avances et acomptes	105 299		105 299	74 042		74 042
Valeurs mobilières de placement	31 572 315		31 572 315	28 574 918		28 574 918
Disponibilité	29 973 377		29 973 377	25 261 612		25 261 612
Charges constatées d'avance	804 820		804 820	736 493		736 493
Total	169 777 854	5 623 732	164 154 123	147 864 894	4 691 233	143 173 661

Passif (en €)

	31/12/23	31/12/22
Capitaux propres	160 676 811	140 429 501
Capital social	154 684 000	135 908 600
Prime d'émission	4 719 263	3 830 508
Report à nouveau	3 348	18 662
Résultat	386 185	-15 314
Réserves	70 186	70 186
Subvention d'investissement	813 829	616 858
Autres fonds propres	260 000	260 000
Provisions pour risques et charges	46 910	41 698
Dettes	3 170 401	2 442 462
Concours bancaire	220	222
Emprunts & Dettes	6 673	5 911
Dettes associés	2 092 363	1 720 546
Dettes fournisseurs	402 467	359 652
Dettes sociales&fiscales	425 830	280 272
Dettes sur immobilisation	197 795	61 332
Autres dettes	45 054	14 527
Total	164 154 123	143 173 661



- Immobilisation Bâtiments dont terrain des habitations
- Immobilisation Terrains
- Autres immobilisations (hors placement financiers)
- Trésorerie pour retraits 2023
- Trésorerie pour projets
- Réserve statutaire (dont placements inscrits en immobilisation financière)
- Créances
- Fonds propres
- Dettes et provisions

● Le passif : capital social et dettes

Au 31 décembre 2023 :

- les capitaux propres s'élèvent à 160 677 k€, avec un capital social de 155 M€. Le passif reste caractérisé par un niveau élevé de capitaux propres : ils constituent 98 % du total du bilan (comme en 2022, 2021 et 2020). Les autres fonds propres correspondent à la valeur d'un bien loué en bail emphytéotique à la Foncière (qui est inscrit dans les immobilisations corporelles).
- l'endettement de la Foncière Terre de Liens est constitué pour 2 092 k€ de capital à rembourser aux actionnaires sortants, les demandes de retraits de l'exercice 2023 ayant été remboursées en janvier 2024, comme le prévoient les statuts.

● L'actif : immobilisations et trésorerie

Le poids de l'actif circulant reste proche de celui des trois exercices précédents : 39,5 % du total bilan (39,4 % en 2022). Les investissements sur les fermes - acquisitions et travaux - sont supérieurs aux exercices précédents, suite à l'activité d'acquisition soutenue et à l'augmentation des travaux : 14,3 M€ en 2023 (11,7 M€ en 2022, 12,3 M€ en 2021, 11,4 M€ en 2020). Le nombre d'acquisitions (64 en 2023, 55 en 2022) a augmenté avec un nombre d'hectares acquis identique à l'an passé et une baisse des surfaces de bâtiment acquis. Le montant investi en acquisitions a cependant augmenté de 1,5 M€ du fait de la qualité des biens et de leur situation (moyenne du prix d'achat par hectare de 8 571 € en 2023, de 6 953 € en 2022). Les investissements dans les travaux ont augmenté de 1,12 M€ principalement suite à l'accroissement du nombre d'habitations rénovées, ce qui a pour conséquence une augmentation de la production immobilisée en travaux en 2023 (part immobilisée du travail réalisé en interne, qui a augmenté de 71 k€ en 2022 à 98 k€ en 2023). Le poids des immobilisations corporelles, correspondant aux investissements dans les fermes, augmente progressivement

pour atteindre 58 % du bilan (57 % en 2022 et 2021, 56 % en 2020 et 2019). Dans celles-ci figurent les locaux du siège de la Foncière à Crest depuis 2017 (pour 713 k€ d'immobilisations corporelles nettes).

63 % des immobilisations corporelles correspondent aux terrains agricoles et 37 % aux bâtiments (terrains des habitations inclus), avec 406 bâtiments agricoles et 100 logements (pour respectivement 49 % et 51 % des montants immobilisés liés au patrimoine bâti).

Concernant la trésorerie : aux disponibilités et placements de l'actif circulant s'ajoutent 2,5 M€ de placements affectés en immobilisations financières, qui correspondent à des titres et obligations de banques éthiques européennes, soit au total 65 M€. Cette trésorerie est affectée de la façon suivante : 2,1 M€ pour les retraits d'actions de 2023 qui ont été versés en janvier 2024, 38,7 M€ en « réserve statutaire » correspondant aux 25 % du capital social devant rester en trésorerie pour faire face aux retraits des actionnaires et 24 M€ de trésorerie en attente d'immobilisation, destinée aux futurs achats et travaux (dont 13 M€ affectés avec environ 11 M€ validés, à engager, pour 68 acquisitions au 31/12/2023 et environ 2 M€ de travaux planifiés sur 2024).

Les immobilisations financières ont diminué de plus de 1 M€ en 2023, principalement du fait de la cession des actions de la Banque alternative suisse (BAS). Dans le cadre de sa politique de placements, avec une part dédiée à des placements en forte proximité avec le projet Terre de Liens, la Foncière avait investi début 2017 en actions de la BAS. La gestion de ces titres s'étant complexifiée avec un renforcement du contrôle réglementaire par la BAS, la vente des titres a été décidée mi 2023 et s'est clôturée fin décembre. Ces titres ont généré des dividendes annuels, pour un total de 20 k€ de 2017 à 2023, et la cession un résultat exceptionnel de 276 k€ (970 k€ en charges correspondant à la valeur nette comptable immobilisée, 1 246 k€ en produits correspondant à la valeur de cession), du fait de l'augmentation de la valeur des actions et de l'impact du taux de change Franc suisse/Euro.

La diminution des immobilisations financières s'explique également par la décision de provisionner la moins-value latente des titres de la banque Triodos. Suite à une modification des modalités de

cession des certificats d'actions effective en 2023, la valeur des titres a été impactée et la moins-value latente résultante est provisionnée de façon linéaire sur la durée restante de détention prévisionnelle (durée de détention totale de 15 ans à compter de la date d'acquisition), comme ces titres ont été acquis dans une perspective de détention sur le long terme et que la banque Triodos présente une bonne santé financière. En effet, les dividendes des titres Triodos versés en 2023 ont été de 75 350 € (avant impôt et taxe) pour 2 M€ immobilisés (rendement brut de 3,77%).

Pour les obligations détenues, comme lors de l'exercice précédent, il a été décidé de ne pas provisionner les moins-values latentes du fait de l'absence de perspective de cession avant les termes des obligations par la Foncière, le montant total des obligations détenues restant inférieur à celui de la « réserve statutaire » de 25 % du capital social que nous devons conserver en trésorerie.

EXAMEN DU COMPTE DE RÉSULTAT

Compte de résultat 2023 et son évolution

(en €)

	31/12/23	31/12/22	31/12/21
Produits d'exploitation	2 678 584	2 274 373	1 995 481
Charges d'exploitation	3 879 982	3 065 521	2 684 596
Résultat d'exploitation	-1 201 398	-791 148	-689 115
Produits financiers	1 480 439	740 957	521 481
Charges financières	156 594	11.746	
Résultat financier	1 323 845	729 211	521 481
Résultat courant avant impôt	122 447	-61 938	-167 634
Produits exceptionnels	1 323 282	104 132	522 264
Charges exceptionnelles	1 008 390	62 640	535 833
Résultat exceptionnel	314 892	41 492	-13 569
Impôt sur les bénéfices	51 154	-5 132	
TOTAL DES PRODUITS	5 482 305	3 119 462	3 039 226
TOTAL DES CHARGES	5 096 120	3 134 775	3 220 429
BÉNÉFICE ou PERTE	386 185	-15 314	-181 203
Capacité d'autofinancement	1 020 091	785 024	543 557

Détail du résultat d'exploitation - en €

	31/12/23	31/12/22	31/12/21
Production de l'exercice	2 609 959	2 075 546	1 855 060
Marge brute globale	2 609 959	2 075 546	1 855 060
Autres achats et charges externes	1 181 964	870 815	776 085
Valeur ajoutée	1 427 995	1 204 731	1 078 975
Subvention d'exploitation	8 000	30 188	14 433
Impôts et taxes	469 195	336 867	267 239
Charges de personnel	1 342 453	1 017 291	871 714
Excédent brut d'exploitation	-375 654	-119 239	-45 545
Reprises sur charges et transferts	52 651	166 081	124 290
Autres produits	7 974	2 557	1 698
Dotations aux amortissements et provisions	879 056	798 542	743 324
Autres charges	7 314	42 006	26 234
Résultat d'exploitation	-1 201 398	-791 148	-689 115

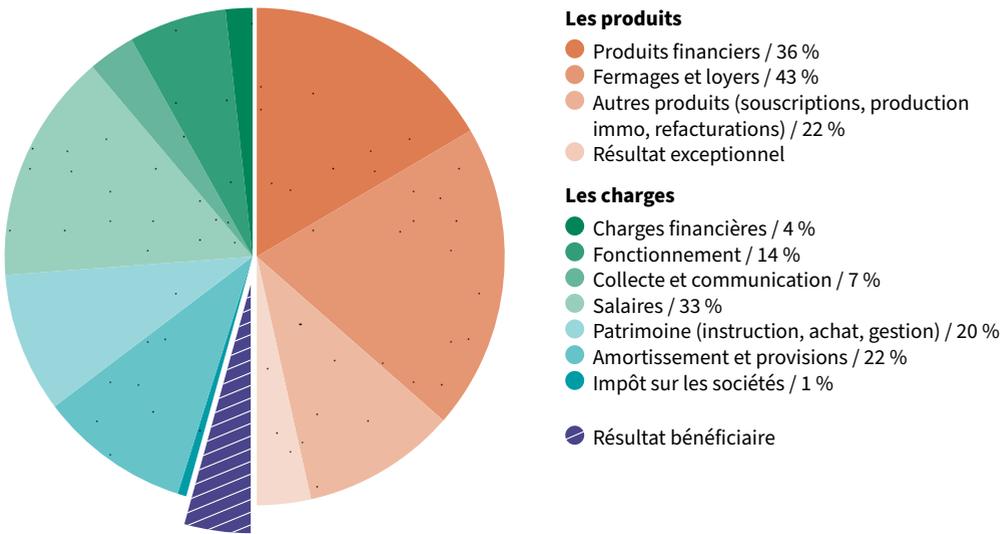
À compter du 1^{er} janvier 2023, nous avons procédé à des modifications d'affectations de comptes afin de coller au mieux à notre activité : plusieurs comptes sont passés du « reprises sur charges et transferts » à « production de l'exercice » (comme les refacturations à la Fondation pour la gestion du patrimoine bâti de

fermes de la Fondation réalisée par des salariés Foncière) et des « autres charges » ont été affectées aux « charges externes » (comme les frais de licences des outils numériques). Le calcul de l'Excédent brut d'exploitation (EBE) s'en trouve modifié, plus cohérent avec le cœur d'activité de la Foncière.

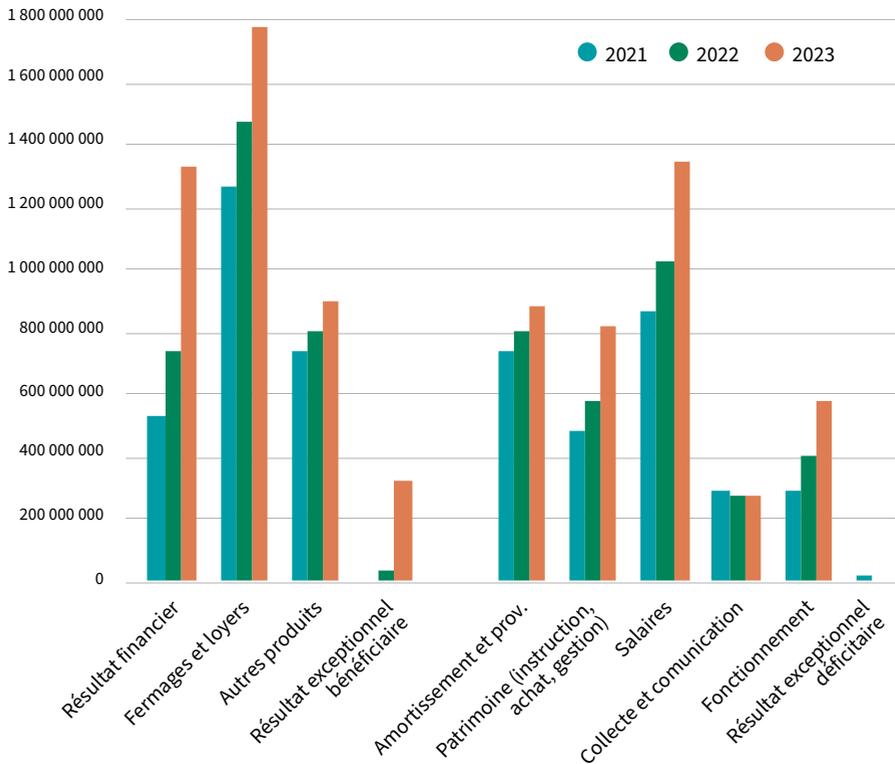
Détail du résultat d'exploitation - en €

	31/12/23	31/12/22 selon affectations 2023	31/12/21 selon affectations 2023
Production de l'exercice	2 609 959	2 075 546	1 855 060
Marge brute globale	2 609 959	2 212 877	1 953 238
Autres achats et charges externes	1 181 964	903 926	800 720
Valeur ajoutée	1 427 995	1 308 951	1 152 518
Subvention d'exploitation	8 000	30 188	14 433
Impôts et taxes	469 195	336 867	267 239
Charges de personnel	1 342 453	1 017 291	871 714
Excédent brut d'exploitation	-375 654	- 15 019	27 998
Reprises sur charges et transferts	52 651	25 359	18 304
Autres produits	7 974	2 557	1 698
Dotations aux amortissements et provisions	879 056	798 542	743 324
Autres charges	7 314	8 893	1 604
Résultat d'exploitation	-1 201 398	-791 148	-689 115

Détail et ventilation des principaux postes de produits et charges



Évolution des produits et des charges



Les produits

Les produits : 5 482 305 € et 4 159 023 € hors produit exceptionnel. En 2022, ils s'élevaient à 3,1 M€.

En 2023, la cession des actions de la BAS occasionne un produit et une charge exceptionnels de montants conséquents (produit de 1 246 k€ et charge de 970 k€), qui augmentent significativement les totaux des produits et des charges.

Hors produits exceptionnels, les produits ont augmenté de +1 144 k€ (3 015 330 € en 2022) et sont composés essentiellement :

- des ressources locatives composées par les fermages et loyers (43 % - 49 % en 2022), avec une hausse de 41 % de 2021 à 2023 (+518 k€), suite à l'augmentation des acquisitions et des biens mis à bail ;
- des produits financiers (36 % - 25 % en 2022) issus du placement de la trésorerie : ce poste avait connu une diminution progressive tant en poids qu'en valeur depuis 2018, avec un passage de 685 k€ représentant 38 % des produits hors exceptionnels en 2018 à 521 k€ pour 21 % en 2021, suite à la baisse des taux des placements et à la clôture progressive des placements anciens (mieux rémunérés avant 2016). La remontée des taux sur la fin d'exercice 2022 qui s'est poursuivie en 2023, a occasionné une augmentation des produits financiers de 184 % de 2021 à 2023 (+959 k€), la typologie des placements effectués étant restée inchangée. Pour rappel, la Foncière réalise des placements non spéculatifs, à garantie de capital et liquides (possibilité de récupérer le capital rapidement) auprès de banques coopératives et mutuelles d'assurances françaises¹² et de la Banque Postale sous forme de comptes à terme, obligations et titres subordonnés négociables.

Depuis 2016, suite à la baisse des taux d'intérêt et par recherche de cohérence, l'associé commandité gérant a décidé de placer une partie de la trésorerie (9 % au 31/12/2023) en titres et obligations auprès de 3 banques éthiques européennes¹³ et en prêt à la Fondation Terre de Liens.



En savoir plus sur la politique de placements de la Foncière <http://bit.ly/politique-placements-fonciere-tdl>

- des productions immobilisées (7 % - 8% en 2022) correspondant à une partie des coûts internes immobilisés, liés aux acquisitions et aux travaux (assistance à maîtrise d'ouvrage réalisée en interne). Elles ont augmenté de 233 k€ en 2022 à 273 k€ en 2023, principalement du fait de la taille des chantiers travaux immobilisés plus importante en 2023.
- des frais de dossier (8 % - 10% en 2022) liés aux souscriptions¹⁴, de montant proche par rapport à l'an passé : depuis 2020, la collecte citoyenne a connu un quasi doublement par rapport aux exercices précédents, ce qui a généré un accroissement des produits, qui se conforte en 2023 (323 k€ en 2023, 308 k€ en 2022, 307 k€ en 2021, 324 k€ en 2020, 140 k€ en 2019), et ce malgré une collecte citoyenne moindre en montant en 2023, ce qui peut s'expliquer par les modifications des modalités de souscription à compter de juin 2023 (voir le Zoom sur la stratégie de collecte dans la partie « La collecte et l'actionnariat »).

Les autres produits exceptionnels (77 k€) non liés à la cession des actions de la BAS sont principalement constitués d'une cession de plantes pérennes à un fermier dans le cadre d'un bail à domaine congéable, et de remboursement de sinistres sur des fermes par l'assurance et par la quote-part des subventions d'investissement.

Les charges

Les charges : 5 096 120 € et 4 087 730 € hors charges exceptionnelles.

Du fait de l'impact de la cession des actions de la BAS en 2023, la comparaison se réalise hors charges exceptionnelles. Hors charges exceptionnelles, les charges ont augmenté de + 1 016 k€ (3 072 135 € en 2022) et sont composées essentiellement :

¹² Caisse d'Epargne Rhône Alpes, Crédit Coopératif, Crédit Mutuel, Abeille Vie (Aviva/Macif), CNP Assurances, Groupe VV et Groupama

¹³ La Merkur Bank, Triodos, la Banque alternative Suisse

¹⁴ 3 € par action, avec un maximum de 500 €

- des dotations aux amortissements et provisions : 21 % (26 % en 2022)
- des charges de fonctionnement : charges de personnel (33 % - même poids qu'en 2022), de gestion de patrimoine (20 % - 19 % en 2022), de collecte et communication (7 % - 9 % en 2022) et de structure (14 % - 13 % en 2022)

L'augmentation des charges s'explique principalement par :

- une augmentation des charges de personnel (+325 k€, +32 %) par rapport à 2022, suite au renforcement de l'équipe pour faire face à l'activité et sa croissance, avec une recherche de meilleure anticipation pour éviter les périodes de surcharge et le passage à une direction collégiale (soit de 1 à 3 directeurs). Les charges de personnel représentent 51 % de la production de l'exercice 2023 (49 % en 2022) : leur poids de plus de 52 % en 2016-2017 a diminué fortement à compter de 2018 (42 %) pour atteindre son niveau le plus bas en 2020 (38 %), dans un contexte de crise sanitaire et d'importantes surcharges de travail.
- une augmentation des charges externes (+277 k€, +31 %), suite à l'augmentation des prestations aux associations territoriales Terre de Liens (+ 111 k€) avec la mise en place de nouvelles prestations pour le suivi coordonné des fermes Terre de Liens (+81 k€) et l'augmentation des prestations existantes (+18 k€ de prestations de mise à bail, +12 k€ de prestations de mobilisation citoyenne autour des fermes), à la hausse des charges liées à la gestion du patrimoine (+18 k€ pour l'assurance des biens), et des charges de fonctionnement (+39 k€ pour les frais de déplacement et de séjours, +43 k€ pour les locaux et matériels de la Foncière, plus nombreux avec la territorialisation des équipes, et dont 21 k€ de coût d'étude pour l'extension du siège social) ; ces augmentations s'expliquent principalement par la croissance d'activité et sa territorialisation et également par l'augmentation des coûts (impact de l'inflation).
- une hausse des charges financières (+145 k€), suite à la provision des titres Triodos en lien avec la moins-value latente.
- une augmentation des taxes foncières (+82 k€, +29 % - +21 % en 2022) supérieure à celle des fermages et loyers

(+21 % de 2022 à 2023) : les taxes foncières représentent 21 % des fermages et loyers en 2022 (19 % en 2022 et 2021, 17 % en 2020).

- la croissance des dotations aux amortissements corporels (+47 k€, +7 %) est proche de celle de 2022 (+38 k€, +6 %), en diminution comparativement aux exercices précédents (+124 k€, +23 % en 2021 et +118 k€, +27 % en 2020), s'explique par une moindre augmentation des immobilisations finalisées (hors encours) liées à l'acquisition de bâti en 2023 (+1,2 M€ en 2023, +0,5 M€ en 2022, +3,2 M€ en 2021), ainsi que par un changement de nos modalités comptables à compter de 2022. En effet, par souci de cohérence avec les pratiques de marché, nous avons retiré de la base amortissable des habitations la valeur du terrain sur lequel les maisons d'habitation sont construites (1,7 M€ de terrain d'habitation au 31/12/2023).

Les autres charges exceptionnelles (39 k€) non liées à la cession des actions de la BAS sont principalement dues à la vente des plantes pérennes à un fermier dans le cadre d'un bail à domaine congéable (montant identique en produit et charge exceptionnels) et à des amortissements exceptionnels suite au remplacement d'éléments actifs avant la fin de leur période d'amortissement, dont les éléments des biens ayant connu un sinistre faisant l'objet d'une prise en charge par l'assurance (figurant en produit exceptionnel).

Le résultat

Le résultat net de l'exercice est un bénéfice de 386 185 € avec une capacité d'autofinancement de 1 M€.

Après deux exercices déficitaires, en 2022 et 2021, l'exercice 2023 présente un bénéfice significatif (14 % des produits d'exploitation), du fait de l'impact du résultat exceptionnel (+273 k€ de 2022 à 2023) et de l'augmentation du résultat financier (+595 k€), qui ont permis d'absorber la baisse du résultat d'exploitation (-410 k€), due à une hausse des dotations et provisions (+81 k€) - qui apparaît contenue (+10 %), compte tenu de l'augmentation de la production de l'exercice

(+26 %) – et surtout à une dégradation de l'excédent brut d'exploitation (-361 k€). La baisse de l'excédent brut d'exploitation (EBE) s'explique par une plus forte hausse des charges de personnel, des charges externes (prestations aux associations territoriales Terre de Liens, charges liées aux locaux de bureaux, déplacements et frais de séjour) et des taxes (principalement foncières) que celle des produits d'exploitation. L'impact du renforcement de l'équipe opéré en 2023, de façon territorialisée (locaux supplémentaires), sera complet en 2024 (embauches réalisées courant 2023). Aussi, une augmentation progressive de l'EBE est envisagée à compter de l'exercice 2025. Cette projection est permise par la perspective d'un maintien des produits financiers,

la Foncière ayant pu réaliser en 2022-2023 des placements de sa trésorerie (part non affectée aux acquisitions et travaux des fermes) sur différentes durées.

De plus, l'impact de la dotation aux amortissements et provisions sur le résultat reste conséquent (879 k€ en 2023). Il est à noter que l'augmentation des dotations pour dépréciations de créances (+26 k€ - lié aux impayés de loyers et fermages) est quasiment compensée par celle de la reprise de provisions (+22 k€), indiquant la qualité du suivi et de la maîtrise des impayés.

La capacité d'autofinancement ainsi dégagée présente un montant élevé (1 M€), en augmentation (+235 k€) : l'exploitation de la Foncière est génératrice de trésorerie.

PROPOSITION D'AFFECTATION DU RÉSULTAT

L'associé commandité renonçant à la perception de 1 % du bénéfice de l'exercice, en respect de la gestion désintéressée stipulée à l'article 14 des statuts (absence de dividende), nous vous proposons d'affecter le résultat tel qu'il ressort des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023, soit un bénéfice de 386 185 €, en report à nouveau pour 289 638 €, en réserve légale¹⁵ pour 19 310 € et en réserve statutaire dans le « fonds de développement »¹⁶ pour 77 237 €. Le report à nouveau s'élève à 3 348 € au 31/12/2023. Après affectation, il serait de 292 986 €. Pour rappel, les statuts de la Foncière

prévoient une absence de dividende tant que la Foncière sera sous mandat SIEG (service d'intérêt économique général)¹⁷.

Dépenses non déductibles

Conformément aux dispositions de l'article 223 quater du code général des impôts, nous vous prévenons que les comptes de l'exercice écoulé ne prennent pas en compte les dépenses non déductibles du résultat fiscal, en regard de l'article 39-4 du même code.

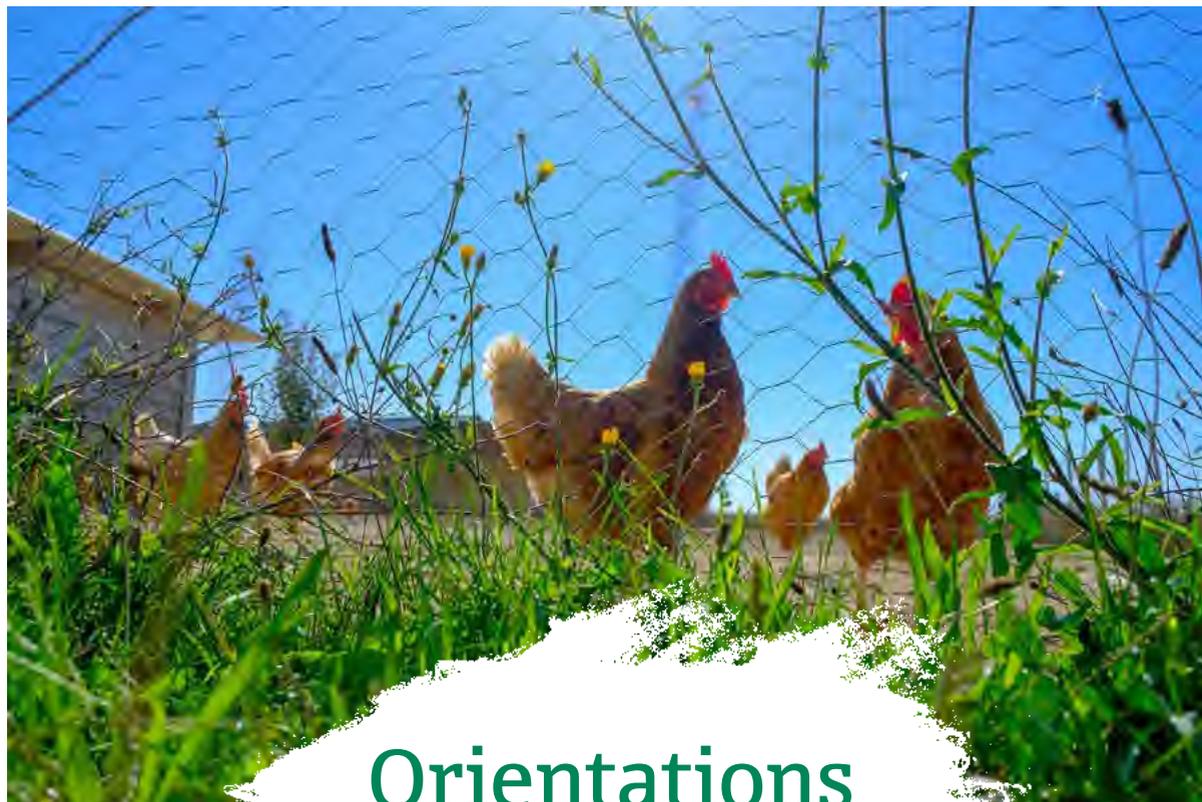
La Foncière n'a pas eu de dépense non déductible en 2023.

¹⁵ Minimum de 5% du résultat

¹⁶ Minimum de 20% du résultat

¹⁷ Extrait de l'article 49 des statuts : « *En tout état de cause, la Société s'engage, tant qu'elle bénéficiera d'une convention tenant lieu de mandat de SIEG (service d'intérêt économique général) au sens de l'article 4 de la Décision 2012/21/UE de la Commission européenne du 20 décembre 2011 et afin de se conformer aux dispositions de l'article 199 terdecies-0 AB du code général des impôts, à ne procéder à aucune distribution de dividende.* »





Orientations et perspectives 2024

● Structurer et adapter notre action aux nouveaux enjeux

Ajuster la politique d'acquisition du mouvement Terre de Liens

Le mouvement Terre de Liens et les structures qui le composent partagent une vision commune de ce qui définit une acquisition Terre de Liens. Cette « politique d'acquisition » a été posée en 2018, avec des critères faisant consensus entre les différentes structures du mouvement et un mode opératoire pour les cas qui ne respecteraient pas ces critères. Six ans plus tard, les réflexions et thématiques portées au séminaire fermes de décembre 2023 ont montré la nécessité de se réapproprier cette politique au sein du mouvement et de préciser certains critères au regard de l'évolution du monde agricole et des manières d'exercer (comme les collectifs agricoles et la multi-activité). La réflexion pourra porter également sur

des projets d'acquisition innovants. La Foncière souhaite porter et animer cette réflexion en 2024, en étroite collaboration avec les autres structures du mouvement.

Améliorer nos outils de pilotage et d'aide à la décision

Dans une décision d'acquisition, la Foncière évalue l'équilibre économique de l'opération du point de vue du propriétaire-bailleur : le compte d'exploitation prévisionnel (CEP), réalisé pour chaque acquisition donne un éclairage sur 30 ans des produits attendus d'une acquisition (fermages et loyers) et des charges prévisionnelles (amortissements, travaux, entretien et réparations, frais de gestion, taxes).

Pour améliorer cet outil d'aide à la décision et ajuster nos prévisionnels, nous avons initié un travail en 2023 pour réali-

ser le compte d'exploitation annuel (effectif) par ferme et le comparer aux CEP par ferme, ce qui devrait permettre d'adapter l'outil CEP pour rapprocher les hypothèses de calcul de la réalité constatée quelques années plus tard.

De plus, nous avons le projet d'un « CEP national », agglomérant tous les CEP par ferme, pour aboutir à une visibilité globale et ajuster ainsi nos prévisionnels. Cette consolidation apporterait une évaluation supplémentaire sur l'opportunité d'une acquisition ou de travaux au regard de la situation globale pour la Foncière.

Renforcer nos liens et la qualité de nos relations avec les fermiers

La présence accrue de l'équipe du Pôle fermes sur le terrain, grâce à sa territorialisation, se poursuit en 2024 avec notamment la recherche de contacts plus rapprochés avec nos fermiers. Les formats de ces contacts sont à structurer et développer avec les associations territoriales et les fermiers. L'intention pourra se traduire notamment par des rencontres plus fréquentes sur les fermes. L'expérience passée des rencontres régionales entre Pôle fermes et fermiers peut également être réinterrogée.

La qualité de nos relations avec les fermiers prend naissance également dans les premiers contacts et le primo-accueil des fermiers. La finalisation du parcours d'intégration des futurs fermiers Terre de Liens, identifiant des étapes clefs et des outils à valoriser ou développer, est prévue en 2024, en collaboration avec les associations territoriales. Ce travail doit notamment permettre la meilleure information des fermiers sur les droits et devoirs du bailleur et du preneur avec la création ou la mise à jour d'outils et sup-

ports de communication et d'information (memento du fermier, carnet d'entretien, guide des droits et devoirs, FAQ).

Impliquer davantage les épargnants solidaires

La précision de la stratégie de collecte se poursuit en 2024 avec l'objectif d'augmenter notre capital pour poursuivre les investissements dans les fermes, via l'augmentation du nombre d'actionnaires citoyens et la stabilité de l'actionnariat solidaire existant. En 2024, nous comptons, par exemple, renforcer notre implication dans les réseaux de la finance solidaire, comme l'association Fair qui organise la semaine de la finance solidaire chaque année.

En sus de la mise en place d'une analyse récurrente des données disponibles, une enquête qualitative auprès des actionnaires est envisagée pour mieux les connaître et adapter notre stratégie de collecte ainsi que notre communication. Pour améliorer la communication avec les actionnaires, nous testerons dès 2024 un accueil des nouveaux actionnaires ainsi que la mise à disposition d'informations facilement accessibles sur la Foncière. Avec les objectifs de favoriser la mobilisation de l'actionnariat (vote aux AG, implication dans les activités de la Foncière et du mouvement Terre de Liens), nous avons également comme projet d'initier la mise en place d'un réseau d'actionnaires ambassadeurs de la Foncière. Enfin, un appel à candidatures auprès des actionnaires pour le renouvellement du Conseil de surveillance, prévu lors de l'AG 2025, est lancé en 2024, ainsi que la mise en place d'un parcours de découverte et interconnaissance pour les actionnaires intéressés.

● Agir pour et avec le réseau Terre de Liens

Construire une communication au service d'une meilleure appropriation des enjeux de la Foncière

La croissance du mouvement Terre de Liens et la multiplication des activités sont une preuve de réussite de notre pro-

jet mais sont aussi source de complexification. Si des échanges directs et récurrents avec les bénévoles et salariés de Terre de Liens étaient encore possibles il y a quelques années, l'augmentation continue des effectifs et leur renouvellement exige une nouvelle forme de communication dans un souci de com-

préhension des enjeux et orientations de la Foncière. Nous souhaitons donc initier une communication au travers d'outils pédagogiques diversifiés (webinaires, capsules vidéo, témoignages) qui permettraient à chacune et chacun de mieux appréhender le rôle et les spécificités de la Foncière.

Renforcer la coopération avec les associations territoriales autour des fermes

Le suivi des fermes par les associations territoriales permet une meilleure connaissance, par le Pôle fermes, des besoins des fermiers, des actualités (comme le projet de travaux) et problématiques sur les fermes et ainsi, une réactivité accrue et la prévention de difficultés. Ce suivi est encouragé et valorisé financièrement depuis 2023 par l'expérimentation de nouvelles conventions avec les associations territoriales. En 2024, un suivi de ces expérimentations sera réalisé et les outils de ce suivi coordonné seront à développer et diffuser. Une série de webinaires sera ainsi réalisée pour faciliter le partage d'outils et de pratiques autour du suivi des fermes.

Pôle fermes et associations ont également à travailler ensemble à une meilleure diffusion des informations auprès des bénévoles des associations, qui sont en première ligne sur le terrain, aux côtés des cédants et des porteurs de projets (diffusion des comptes-rendus des réunions Pôle fermes-association territoriale, d'un guide de l'instruction, des décisions de gouvernance). Un travail en ce sens est prévu en 2024 dans le cadre de l'espace de coordination Pôle fermes – associations territoriales.

Accompagner nos fermiers dans le changement climatique

L'agriculture fait face aujourd'hui au défi de produire avec des événements climatiques extrêmes et une ressource en eau de plus en plus aléatoire. Or, les chercheurs de l'INRAE¹⁸ ont montré que les palliatifs mis en œuvre à ce stade sont majoritairement des solutions de court terme (stocker massivement de l'eau, par exemple) qui restent insuffisantes. C'est pourquoi, Terre de Liens souhaite lancer un programme « Changement cli-

matique et eau », afin d'aider les fermiers à s'adapter et rendre leurs fermes plus résilientes. Ce programme débutera en 2024 avec des financements obtenus par la Fondation Terre de Liens et avec la participation du Pôle fermes.

40 fermes Terre de Liens pilotes et volontaires seront ainsi accompagnées pour la réalisation de diagnostics de vulnérabilité et l'élaboration d'un plan d'actions. La mise en œuvre du plan d'actions pourra être financée dans le cadre du programme (accompagnement des paysans et suivi de chantiers, achats de matériels, formations).

Le Pôle fermes sera particulièrement impliqué sur le cadrage juridique des actions du programme.

Nourrir des positionnements communs au sein du mouvement Terre de Liens

La Foncière a adopté une vision en 2020 courant jusqu'en 2026. La Fondation et la Fédération ont elles-mêmes défini des stratégies pour la même période. Chaque pilier du mouvement est indépendant dans sa structuration juridique, sa gouvernance, son modèle économique. Pour autant, de fortes interconnexions existent entre ces différentes entités, tant dans la mission sociale poursuivie que dans le modèle agricole qu'elles défendent, chacune avec ses spécificités et un rôle qui lui est propre au sein du projet Terre de Liens. En 2024, la Foncière proposera une méthode de travail pour poser les briques d'une stratégie « du mouvement Terre de Liens » qui permettrait d'explicitier davantage nos buts communs et de mieux articuler certaines de nos actions.

Par ailleurs, un important travail de consultation aura lieu en 2024 sur la thématique de la compensation (écologique et agricole). Portée par la Fédération Terre de Liens, cette consultation a pour objectif d'aboutir à un positionnement général du mouvement Terre de Liens en répondant notamment à la question suivante : au regard de ses valeurs, Terre de Liens peut-il être bénéficiaire financièrement de compensation ? La méthode de concertation adoptée est ambitieuse et inspirée de la convention citoyenne, en rassemblant un groupe de personnes qui vise la représentativité des profils et des espaces.

¹⁸ Institut national de recherche pour l'agriculture, l'alimentation et l'environnement

● Valoriser nos spécificités et nous enrichir de nouveaux regards

Affirmer l'expertise de la Foncière

Depuis plus de 15 ans, la Foncière développe un modèle qui repose sur la collecte d'épargne par les citoyens, l'acquisition de fermes pour installer des paysans aux pratiques agroécologiques avec l'appui des associations territoriales et la non-revente des terres. En quelques années, la Foncière est passée de laboratoire d'expérimentation à structure de référence dans le milieu du portage foncier et de la finance solidaire. Cette expertise nous est attribuée par une professionnalisation croissante, une gestion sérieuse, équilibrée et pérenne, par la spécificité des métiers et par une connaissance accrue des rouages de la collecte de souscriptions, des montages juridiques et de la rénovation de patrimoine ancien en milieu rural. En 2024, il s'agira de valoriser davantage cette expertise, notamment au travers de la présentation et de la diffusion du rapport dédié à la thématique du portage foncier, dans lequel nous portons une analyse sur les différents types de portage et d'acteurs au regard de l'expérience de Terre de Liens.

Développer une dynamique partenariale

Ce qui marque fortement l'ADN de Terre de Liens et est une de ses richesses, c'est l'hybridation de mouvements de pensée et de compétences dès son origine (agriculture agroécologique, finance solidaire, éducation populaire). Fort de cette histoire, nous souhaitons accentuer cette dynamique en faisant émerger de nouveaux liens avec des acteurs enracinés dans des valeurs partagées et avec lesquels nous poursuivons un but commun. S'allier pour démultiplier notre impact, trouver des réponses à nos problématiques mais aussi continuer à apprendre de ce qui se fait ailleurs : c'est dans cet esprit que nous souhaitons élargir le Comité consultatif de la Foncière en s'entourant de personnes



inspirantes et expertes en leur domaine. Dans la même veine, nous souhaitons organiser une journée de rencontre des foncières solidaires agricoles pour partager notre expérience, avancer sur des thématiques communes et s'allier pour renforcer notre action sur le foncier agricole.

Enfin, nous souhaitons plus particulièrement réfléchir à de nouveaux montages juridiques et financiers liés à la question du logement paysan. Dans un contexte de restructuration des grandes fermes et de difficulté d'accès aux logements pour les fermiers et fermières, il nous semble important d'explorer des solutions avec des acteurs du logement social, par exemple.

Nous vous invitons, après la lecture des rapports présentés par le Conseil de surveillance et par le Commissaire aux comptes, à adopter les résolutions de la compétence de l'Assemblée générale ordinaire.

Nous vous remercions de la confiance que vous voudrez bien nous accorder.

Crest, le 31 mars 2024

Sylvain Poutrain, Lucie Sourice et Emilie Wietzke,
Co-directeurs de la Foncière Terre de Liens
Luc Moineville, Gérant

Rapport de gérance pour l'Assemblée générale extraordinaire

du 24 mai 2024





Chères actionnaires,
chers actionnaires,

Conformément à la loi et aux statuts, l'Assemblée générale extraordinaire est organisée pour vous présenter et soumettre à votre vote des résolutions portant sur une augmentation de capital via une nouvelle Offre au public de titres financiers ainsi que sur plusieurs modifications statutaires concernant principalement le conseil de surveillance et le comité d'engagement.

● Offre au public de titres financiers (OPTF)

L'OPTF est la procédure de collecte d'investissement auprès du grand public. Cette procédure est devenue une étape annuelle systématique pour apporter à la société le capital nécessaire aux acquisitions et travaux que nous projetons de mener.

RAPPEL DES OPÉRATIONS DE COLLECTE DE LA FONCIÈRE

Octobre 2008	1 ^{er} APE ¹⁹ de 3 M€ - Visa n° 08-161
Septembre 2009	1 ^{er} OPTF ²⁰ de 6 M€ - Visa n°09-241
Septembre 2010	2 ^e OPTF de 9 M€ - Visa n°10-342
Décembre 2011	3 ^e OPTF de 5,794 M€ - Visa n° 11-503
26 mars 2013	4 ^e OPTF de 6,12 M€ - Visa n°13-113
26 mai 2014	5 ^e OPTF de 7 M€ - Visa n°14-131
28 juillet 2015	6 ^e OPTF de 7 M€ - Visa n°15-413
30 juin 2016	7 ^e OPTF de 7 M€ - Visa n°16-284
30 juin 2017	8 ^e OPTF de 7 M€ - Visa n°17-310
27 juin 2018	9 ^e OPTF de 10 M€ - Visa n°18-269
15 janvier 2019	10 ^e OPTF de 8 M€ hors investisseurs qualifiés – DIS ²¹ déposé le 14/01/2019
7 février 2020	11 ^e OPTF de 8 M€ hors investisseurs qualifiés – DIS déposé le 06/02/2020
27 novembre 2020	12 ^e OPTF de 20 M€ - Visa n°20-578
15 juin 2021	13 ^e OPTF de 22 M€ - Visa n°21-225
15 juin 2022	14 ^e OPTF de 22 M€ - Visa n°22-213
15 juin 2023	15 ^e OPTF de 22 M€ - Visa n°23-221
15 juin 2024	16 ^e OPTF sur 9,5 mois de maximum 23 M€ - demande de Visa en préparation

¹⁹ Appel public à l'épargne

²⁰ Offre au public de titres financiers

²¹ Document d'information synthétique

Depuis 2018, une « procédure allégée » existe : les offres au public de moins de 8 millions d'euros sur une période de 12 mois sont dispensées de l'établissement d'un prospectus visé par l'AMF et doivent s'accompagner de la publication d'un Document d'information synthétique (DIS), déposé auprès de l'AMF avant le début de l'offre. Les investisseurs qualifiés (tels que des personnes morales institutionnelles, des fonds d'épargne salariale solidaire) ne sont pas considérés comme un « public » au sens de la réglementation des OPTF et leurs souscriptions n'entrent pas dans le calcul des 8 M€.

Aussi, la Foncière a eu recours deux fois à cette procédure simplifiée, en 2018 (collecte escomptée de 8 millions d'euros), et en 2019 (dans l'attente de pouvoir faire une demande de visa, suspendue à la publication des textes de mise en œuvre de la loi de finances 2020).

Comme depuis 2021, pour les années 2024 et 2025, le cadre légal et fiscal est stabilisé pour les foncières solidaires mandatées SIEG et le niveau d'activité bien appréhendé. Ainsi l'OPTF pourra se réaliser dans le cadre d'un prospectus visé par l'AMF, ou éventuellement d'un mix avec un DIS et un prospectus visé par l'AMF

(soit une période avec un DIS et une période avec visa).

Durant l'exercice 2023, avec deux périodes de visa (fin du visa n°22-213 en mars 2022, puis visa n°23-221 sur la période du 15 juin au 31 décembre 2023), nous avons collecté près de 22 M€, malgré le plafonnement des reçus fiscaux à 100 actions par souscription, mis en place pour la deuxième période de visa dans le but de mieux répartir l'avantage fiscal entre les souscripteurs.

Aussi nous vous proposons pour la 16e OPTF un montant maximum de 23 M€, qui apparaît cohérent avec le maintien des conditions de souscription (taux de réduction d'impôt de 25 % en 2024 et 2025, et plafond de reçus fiscaux de 15 M€), et avec notre activité d'acquisition et d'investissement sur les fermes. Ce montant de collecte nous permet un faible risque de dépassement – soit de clôture anticipée de la collecte pour les souscriptions de citoyens. Comme les deux OPTF précédentes, la période ciblée de cette OPTF, à cheval sur les années 2024 et 2025, permet de plus une cohérence avec notre calendrier pour l'assemblée générale annuelle des actionnaires avec un arrêt des souscriptions nécessaire pour réaliser la convocation des actionnaires.



Cette opération, nécessitant le dépôt d'un prospectus auprès de l'Autorité des marchés financiers, est soumise à l'accord des actionnaires réunis en Assemblée générale extraordinaire, c'est pourquoi nous vous présentons ce projet de seizième OPTF, dont les caractéristiques principales sont les suivantes :

Calendrier de l'OPTF

Nous proposerons à l'AMF de nous accorder un visa pour la période du 15 juin 2024 au 31 mars 2025 pour cette 16e OPTF.

Montant de l'OPTF

Le montant maximum projeté est de 23 millions d'euros, primes d'émission incluses. Cette somme correspond aux besoins d'investissement maximaux de

notre société pour les 60 à 70 projets d'acquisition et les travaux d'amélioration des fermes acquises à venir, auxquels vient s'ajouter l'abondement de la « réserve statutaire » de 25 % du capital (part devant rester « liquide » pour assurer les retraits des actionnaires).

Prix d'émission des actions nouvelles

La gérance a fixé la valeur de l'action à 105 € (nominal de 100 € et prime d'émission de 5 €) depuis le 15 juin 2023, soit le début de la dernière OPTF. La valeur de l'action pour l'OPTF prévue sera fixée par le gérant en avril 2024, selon l'estimation de la valeur de l'action réalisée à partir d'expertises sur le patrimoine de la Foncière réalisées au 1er trimestre 2024.

● Modification statutaire pour augmenter le capital social maximum de la Foncière

Actuellement, le montant du capital social de la Foncière est fixé par nos statuts à 200 M€. L'inscription d'un capital plafond dans les statuts de la SCA Foncière Terre de Liens vient de la variabilité du capital, qui intervient nécessairement dans une fourchette de capital minimum et de capital autorisé maximum.

Au 31 décembre 2023, le capital social atteint presque 155 M€. Aussi, comme l'augmentation du capital est d'environ 20 M€ par an depuis 4 ans, il nous semble prudent d'augmenter le plafond de 200 M€ à 500 M€ afin d'anticiper les augmentations de capital des années à venir.

Nous vous proposons de modifier l'article 7 des statuts comme suit :

« **ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL**
(...)

II. Variabilité du capital social

Le capital est variable : il est susceptible d'accroissement, par des versements faits par les associés commanditaires ou l'admission de nouveaux associés commanditaires et de diminution par la reprise des apports totale ou partielle.

Le capital plancher pour la première année d'existence de la société est fixé à 42 675 euros.

Accroissement du capital

La gérance est habilitée à recevoir les souscriptions à de nouvelles actions dans la limite d'un capital plafond de ~~200~~ 500 millions d'euros (200 500 000 000 €).
(...)

● Modification statutaire relative au fonctionnement du Comité d'engagement (CE)

Actuellement, les membres du Comité d'engagement (l'instance de la Foncière chargée d'étudier et donner un avis sur les dossiers d'acquisition, de travaux et de changements de preneurs sur les fermes) sont nommés pour des mandats d'une durée d'un an.

Nous vous proposons de modifier la durée de ces mandats à 3 ans, sans limite de renouvellement pour un membre. L'enjeu de cette modification est d'assurer

une bonne continuité au sein de cette instance. Elle s'inscrit dans un contexte global d'adaptation du fonctionnement du CE aux évolutions de l'activité de Terre de Liens.

Les membres du CE seront ainsi nommés lors du dernier trimestre de l'année N-1 pour une durée de trois ans commençant le 1^{er} janvier N par le Conseil de surveillance de la Foncière Terre de Liens, sur proposition du gérant. En cas de nomi-

nation en cours d'année civile N, l'année civile de nomination compte au titre d'une année et le mandat expirera au 31 décembre N+2.

Par ailleurs, ce projet de modification statutaire mentionne la possibilité d'une rémunération des membres du CE. Cette «rémunération» doit être comprise dans un sens d'indemnisation. L'objectif est de faciliter une participation au CE de personnes en activité professionnelle, comme les paysans (indemnité journalière facturée en compensation du temps consacré au CE).

Nous vous proposons de modifier l'article 21 des statuts comme suit :

« **ARTICLE 21 - POUVOIRS**
(...)

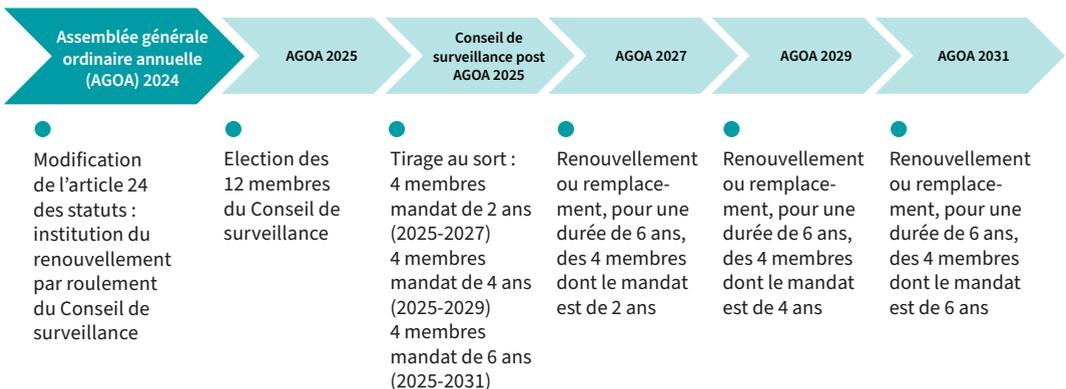
6.2 Le comité d'engagement est composé de 5 à 12 membres, proposés par la gérance au conseil de surveillance et nommés par les membres du conseil

de surveillance, ~~pour une durée de 1 an renouvelable~~. Le mandat des membres du comité d'engagement commence le jour de la date de prise d'effet de leur mandat de l'année civile N fixé par la décision qui les nomme et se termine le 31 décembre N+2. Les membres du comité d'engagement sont toujours rééligibles. Chaque membre du comité d'engagement peut être révoqué par les membres du conseil de surveillance ; cette révocation pouvant intervenir à tout moment et sans avoir à justifier de motif et sans qu'aucune indemnité ne soit due par la Société de ce fait. Les fonctions de membre du comité d'engagement prennent également fin par le décès, la démission ou l'incapacité. Un membre du conseil de surveillance ne peut être membre du comité d'engagement. Sur proposition de la gérance, le conseil de surveillance fixe la rémunération des membres du comité d'engagement.
(...)

● Modification statutaire relative au renouvellement du Conseil de surveillance

Actuellement, les membres du Conseil de surveillance (qui représente les actionnaires de la Foncière) sont élus tous en même temps pour une durée de six ans. Au bout des six ans, le Conseil est ainsi renouvelé dans son entièreté. Nous vous proposons de mettre en place un renouvellement par roulement du Conseil de surveillance afin d'assurer une

meilleure continuité de ses travaux grâce à une complémentarité en son sein entre membres nouveaux et membres anciens élus depuis plusieurs années. Les membres seraient ainsi toujours élus pour 6 ans, mais avec un renouvellement par tiers tous les deux ans. Voici les implications en termes de calendrier :





Nous vous proposons de modifier l'article 24 des statuts comme suit :

« ARTICLE 24 - DUREE DES FONCTIONS - LIMITE D'AGE - REVOCATION DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

1 - Au cours de la vie sociale et sous réserve des nécessités liées au renouvellement par roulement bisannuel, les membres du conseil de surveillance sont nommés par l'assemblée générale ordinaire des associés commanditaires pour 6 ans.

~~Le conseil de surveillance est renouvelé dans sa totalité tous les 6 ans au cours de l'assemblée générale annuelle.~~

Le membre du conseil de surveillance nommé en remplacement d'un autre, quel qu'en soit la cause, ne demeure en fonction que pendant le temps restant à courir du mandat de son prédécesseur.

~~Toute nomination, qu'elle intervienne au titre du remplacement d'un membre du conseil de surveillance ou non, intervient pour une durée expirant au prochain renouvellement du conseil de surveillance.~~

Les membres du conseil de surveillance sont rééligibles.

2 - À partir du renouvellement du conseil de surveillance devant intervenir dans sa totalité lors de l'assemblée générale annuelle approuvant les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024, le conseil de surveillance se renouvellera partiellement tous les deux ans, par fractions aussi égales que possible, et de telle manière que le renouvellement soit complet dans chaque période de six années.

Pour les premières applications de cette disposition, le conseil de surveillance établira l'ordre de sortie par voie de tirage au sort ; une fois le roulement établi, le renouvellement aura lieu par ancienneté de nomination et la durée des fonctions de chaque membre du conseil de surveillance sera de 6 ans.

En cas de décès, révocation, ou démission d'un ou plusieurs membres du conseil de surveillance non remplacés, créant un déséquilibre dans le nombre de sièges renouvelés tous les deux ans, l'assemblée générale ordinaire des associés commanditaires pourra décider de nommer un ou plusieurs membres du conseil de surveillance pour une durée inférieure à 6 ans, au besoin en procédant par tirage au sort pour désigner les personnes concernées, et ce afin de maintenir le renouvellement partiel tous les deux ans, par fractions aussi égales que possible.

2 3 (...)

3 4 (...)

● Modification statutaire relative aux attributions du Conseil de surveillance

Le Conseil de surveillance a juridiquement la faculté de nommer des comités d'études qui ont un rôle de conseil. Les statuts de la Foncière formalisent ce rôle uniquement pour le Comité d'engagement (article 21). Afin de clarifier l'étendue plus large de ce pouvoir de nommer des comités d'experts, sur proposition de la gérance comme pour le Comité d'engagement, nous vous proposons d'inscrire dans les statuts cette faculté.

Nous vous proposons de modifier l'article 27 des statuts comme suit :

« **ARTICLE 27 - MISSIONS ET POUVOIRS DU CONSEIL DE SURVEILLANCE**
(...) 5- Le Conseil de surveillance peut conférer à des tiers proposés par la gérance au conseil de surveillance, actionnaires ou non, tous mandats spéciaux pour un ou plusieurs objets déterminés.

Sur proposition de la gérance, il peut décider de la création de comités dont il fixe, sur proposition de la gérance, la composition, la rémunération, la durée des mandats des membres et les attributions des comités qui exercent leur activité sous sa responsabilité. Un membre du Conseil de surveillance ne peut être membre de ces comités.

Les avis des comités n'obligent pas la gérance. »

Nous vous remercions d'approuver les projets de résolutions qui vous sont soumises et qui vont dans le sens de nos propositions.

Crest, le 31 mars 2024

Luc Moineville

Gérant, pour la Foncière Terre de Liens





Au sein du mouvement Terre de Liens, la Foncière acquiert et gère sur le long terme des terres agricoles, et y favorise l'installation de paysannes et paysans en agriculture biologique. Cela, grâce à l'épargne solidaire et avec l'action de citoyennes et citoyens autour des fermes.



Foncière Terre de Liens

25 quai André Reynier
26400 Crest
09 70 20 31 00

fonciere@terredeliens.org
www.terredeliens.org



Foncière Terre de Liens

Agréée entreprise solidaire d'utilité sociale
Titulaire d'un mandat de Service d'Intérêt
Economique Général

25, quai André Reynier – 26400 Crest
T. 09 70 20 31 00
fonciere@terredeliens.org
www.terredeliens.org



Rapport du Conseil de surveillance

Foncière Terre de Liens

Assemblée générale mixte du 24 mai 2024

Préambule

Cette année 2023, avant-dernière année du mandat du Conseil de surveillance (CDS) élu en 2019 par l'assemblée générale des actionnaires, a été pour ses membres une année de forte mobilisation. Soulignons le travail réalisé par les groupes « Analyse de l'actionariat » et « Actualisation de la doxa des placements » agissant sur la base du mandat donné par le Top Foncière d'octobre 2022, et l'implication du Conseil de surveillance sur différents chantiers en lien avec les points de vigilance mis en avant dans les conclusions de son rapport annuel de l'an passé : fonctionnement et élargissement du Comité d'engagement, préparation du renouvellement du CDS, évolution de la gouvernance de la Foncière. Ces chantiers dans lesquels se sont investis des membres du conseil de surveillance seront abordés dans le présent rapport.

Cette année 2023 marquait aussi les vingt ans du mouvement Terre de Liens, et malgré quelques malentendus et incompréhensions qui n'ont pas permis d'en faire la grande fête portée par tous les acteurs du mouvement, force est de constater que l'utopie initiale s'est enracinée, qu'elle a dépassé le stade de l'expérimentation et qu'il s'agit désormais à la fois d'essaimer et de changer d'échelle.

Le présent rapport est aussi l'opportunité de remercier les épargnants solidaires qui, toutes ces années, ont cru et continuent de croire à cette utopie et lui donnent les moyens de se concrétiser ; sans pour autant revendiquer un quelconque pouvoir de décision ni un rendement de l'action.

Après un focus sur le Conseil de surveillance et le Comité d'engagement, ce rapport présentera les faits marquants de l'année 2023 et l'activité de la Foncière. Un point détaillé sera fait sur l'actionariat, la valeur de l'action et la collecte, puis sur l'analyse des comptes.

Le Conseil de surveillance

Le rôle et les missions du Conseil de surveillance

La société en commandite par actions, Foncière Terre de Liens, présente deux particularités :

Sa structure de société en commandite par actions fait coexister deux types de membres associés :

Un associé commandité : la SARL Terre de Liens-Gestion. La SARL est composée de trois associés : deux personnes morales et une personne physique : la Fédération des associations territoriales Terre de Liens (45 %), la société financière solidaire de La Nef (45%), et Luc Moineville (10 %). La SARL Terre de Liens-Gestion est également nommée gérante de la foncière c'est-à-dire qu'elle



assume les fonctions de direction et de gestion de la Foncière et porte une responsabilité indéfinie vis-à-vis du passif social de la Foncière.

Elle est représentée par son gérant, Luc Moineville qui porte donc les doubles qualité et responsabilité d'être gérant de la SARL Terre de Liens-Gestion et de représenter la gérance de la Foncière.

Des associés commanditaires, les actionnaires, qui apportent le capital nécessaire à la réalisation de l'objet social et ont une responsabilité limitée à leurs apports.

Les résolutions statutaires proposées au vote des actionnaires doivent être adoptées dans les mêmes termes par l'associé commandité et les commanditaires.

Le rôle spécifique du Conseil de surveillance

Les membres du Conseil de surveillance ne sont pas des dirigeants mais des actionnaires, associés commanditaires exclusivement. Leur rôle est de représenter les actionnaires dans le contrôle de l'administration de la Foncière, de donner un avis sur la conduite des affaires sociales, sur les comptes, les investissements, engager des réflexions à la demande de la gérance avec elle ou indépendamment et de procéder à la nomination des membres du Comité d'engagement, voire par voie de conséquence à leur révocation éventuelle.

Les articles 22 à 31 des statuts en fixent les contours et les modalités du rôle du Conseil de surveillance, qui se résume à une séparation absolue entre les fonctions de direction, interdites au conseil de surveillance, et celles de contrôle permanent, voire d'alerte. Tout comme le commissaire aux comptes, il a l'obligation de signaler d'éventuelles irrégularités dont il aurait connaissance. Il procède par délibérations collégiales.

Il n'exerce aucune mission d'administration et ne doit pas s'immiscer dans la gestion de la Foncière.

En 2023, le Conseil était composé de douze membres, élus pour six années (le terme de leur mandat interviendra lors de l'assemblée générale de 2025). Il a désigné un bureau de trois membres.

11 membres sont des personnes physiques, le 12ème représentant de la Caisse des dépôts et consignations : Françoise Autret (Présidente), Bernard Béguet, Bernard Bourges, Jacques Chèvre (vice-Président), Claude Chosson, Pierre Dessimiroff, Aymeric Jung, Pierre Kersauze, Jean-Pierre Lecocq, Antoine Renaud, Françoise Thouvenot (secrétaire). La Caisse des dépôts et consignations a été représentée en 2023 par Hugo Menestret.

Tous les membres exercent leur fonction bénévolement et certains sont également investis dans les autres structures du mouvement Terre de Liens.

Le conseil se réunit *a minima* chaque semestre et participe aux réunions dites « Top Foncière » prévues statutairement dans le cadre de la gouvernance démocratique posée par la loi du 31 juillet 2014 relative à l'économie sociale et solidaire.

Activité formelle du Conseil de surveillance en 2023

Le Conseil de surveillance s'est réuni 5 fois en 2023 (les 20 février, 10 mars, 20 juin 21 septembre et 12 décembre 2023). Son quorum de délibération a toujours été atteint avec un taux moyen de présence de 77 % environ.



Il a participé aux deux réunions statutaires dites « Top Foncière » qui a réuni différents acteurs de la Foncière et des salariés les 23 mars et 18 octobre 2023.

Il a nommé pour 2023 les membres du Comité d'engagement, comité qui apporte un avis technique à la gérance sur les projets d'acquisition ou de gestion des fermes.

Le Conseil de surveillance a participé à l'organisation de l'assemblée générale des actionnaires auxquels il présente ses rapports annuels.

Il peut diviser son travail en commissions selon les appétences et les compétences de ses différents membres. C'est ainsi qu'en 2023 des membres du Conseil de surveillance se sont investis pour travailler avec des membres de la gérance et la Direction sur l'évolution de la Doga des placements, l'analyse de l'actionnariat, ainsi que sur les différentes typologies de sociétés commerciales. Un travail a également été conduit avec le Commissaire aux comptes pour clarifier les règles de provisionnement pour des placements en actions. Le Conseil de surveillance peut mettre à l'ordre du jour des points particuliers sur lesquels il souhaite des approfondissements. C'est ainsi que cette année, il a porté son attention sur les modalités de revalorisation de l'action (mode de calcul de la valeur de l'action).

Le Conseil de surveillance a par ailleurs initié un changement statutaire modifiant les règles de son renouvellement. Le mandat de ses membres resterait fixé à six ans, mais le conseil serait renouvelé par tiers tous les deux ans. Cette évolution a été souhaitée par les membres actuels du Conseil pour tenir compte du temps d'appropriation nécessaire pour l'exercice du mandat et garantir continuité et indépendance.

Le Comité d'engagement

Les statuts de la SCA Foncière Terre de Liens précisent qu'un certain nombre d'opérations concernant l'acquisition ou la gestion des fermes sont soumises à l'avis d'un Comité d'engagement.

Ce Comité d'engagement composé de 5 à 12 membres est commun à la Foncière et à la Fondation, nommés par le Conseil de surveillance de l'une et le bureau de l'autre.

Les textes n'étant pas précis sur les procédures de démission ou de suspension d'un membre du Comité d'engagement, c'est à posteriori que le Conseil de surveillance a été informé de la démission d'un membre nommé en décembre 2022, et de la suspension d'un autre. Le Conseil de surveillance a souhaité que ces règles soient clarifiées.

Dans le cadre des travaux prévus pour améliorer le fonctionnement du Comité d'engagement et élargir sa composition, deux membres du conseil de surveillance ont été invités à participer au séminaire associant des administrateurs de la Fondation, des représentants de la gérance, des instructeurs du pôle ferme.

Ce séminaire a débouché sur :

- la mise en place de Comité d'engagement restreint pour certains types d'opération comme les compléments d'acquisition de faible montant ou les changements de preneurs,
- une opération de communication pour lancer un appel à candidatures pour étoffer le comité en nombre et en diversification des compétences techniques, et tendre vers la parité
- des propositions de modification de la durée du mandat, résolution statutaire qui sera présentée à l'assemblée générale.



Cet appel à candidature ne portera ses fruits qu'en 2024 ; de ce fait en décembre 2023 le conseil de surveillance n'a eu à statuer que sur la nomination de 7 membres, tirant à nouveau la sonnette d'alarme sur la charge de travail de ces bénévoles.

Comme les années précédentes, les membres du conseil de surveillance se sont organisés pour assister en observateur aux séances du Comité d'engagement. Ils ont souligné la compétence de ses membres, la qualité de leurs travaux et la complexité de certains dossiers. Ils ont constaté que les problèmes récurrents portent sur le bâti, habitation et bâtiments d'exploitation, les cultures pérennes, les énergies renouvelables... tous sujets qui font l'objet de réflexion et travaux au sein de différentes instances du Mouvement (pôle fermes, comité SAFER ...).

L'année 2023 a été marquée par la poursuite d'une charge de travail importante pour le Comité d'engagement, acquisitions et agrandissements. Les relations avec les bénévoles des associations territoriales qui instruisent les dossiers sont cependant facilitées par les mesures prises pour améliorer l'étude des dossiers en amont, pour augmenter le nombre des salariés instructeurs et les délocaliser en région

La Foncière

Les faits marquants de l'exercice 2023

Après trois années exceptionnelles au cours desquelles le seuil de collecte avec émission de reçus fiscaux a été atteint tôt, entraînant une collecte importante sur quelques mois dans l'année, la Foncière a collecté jusqu'à la fin de l'année 2023. Il n'y a néanmoins rien d'alarmant et c'est plutôt sain que la Foncière puisse jusqu'en fin d'année émettre des reçus fiscaux permettant une réduction d'impôts.

Bien que le retour sur investissement ne soit pas le moteur des actionnaires de la Foncière, le Conseil de surveillance suit avec attention les effets de :

La poursuite de l'inflation. Après 5,5 % d'inflation en 2022, celle-ci a encore été de 4,9% en 2023. Même en tenant compte de l'avantage fiscal (25 % sur 7 ans, soit 3,2 % par an), il y a une érosion du capital investi qui n'est pas compensée par l'augmentation de la valeur de l'action. Celle-ci est déterminée chaque année à partir de l'estimation de la valeur de 10 % des fermes acquises et pour l'instant ce processus d'évaluation conduit à une augmentation très faible.

- La modification des conditions d'émission des reçus fiscaux. Pour rappel, le plafond total d'émission des reçus fiscaux est inférieur au montant de la collecte autorisée. Jusqu'à maintenant, la règle était « premier arrivé premier servi », ce qui conduisait à atteindre le plafonnement global d'émission de reçus fiscaux sans avoir atteint le plafond de souscription, et donc à ne plus pouvoir émettre de reçus fiscaux en fin d'année. L'objectif de Terre de Liens étant d'avoir la base la plus large possible d'épargnants citoyens, l'émission de reçus fiscaux a été limitée à 100 actions par souscription. Le recul n'est pas encore suffisant pour savoir si cette nouvelle règle conduit à augmenter le nombre d'épargnants.
- L'accroissement des acquisitions de fermes dépend d'autres facteurs que la seule collecte : des facteurs externes ainsi que propres au mouvement Terre de Liens sont déterminants. L'engagement des associations territoriales et un fonctionnement fluide avec les autres entités du mouvement Terre de Liens sont essentiels.



Il avait été noté dans le rapport de l'an passé que des améliorations étaient souhaitables sur ce point notamment avec la Fédération. Tout en veillant à bien rester dans son rôle et compte tenu de l'importance de cette question pour l'avenir de la Foncière, le CDS s'est investi pour **faire en sorte qu'un dialogue se renoue**.

Différentes rencontres ont ainsi eu lieu entre des membres du Conseil de surveillance et des responsables des différentes entités du mouvement : gérance de la Foncière, bureau de la fédération, conseil de la Fondation, administrateurs des associations territoriales.

Ces rencontres ont été l'occasion de rappeler l'importance, pour le mouvement, des épargnants solidaires actionnaires de la Foncière. Elles ont permis de faire connaître le Conseil de surveillance et son rôle aux autres instances, et de rappeler les principes fondateurs du mouvement, résumés dans le préambule des statuts de la Foncière et la charte Terre de Liens. Ces principes sont la base du contrat social de Terre de Liens, alliance de forces diverses visant à "gérer la terre agricole comme un bien commun", projet dont les *associés* commanditaires, actionnaires de la Foncière sont partie prenante.

Ces rencontres ont été l'opportunité de présenter différents aspects de la Foncière : une présentation chiffrée et qualitative des actionnaires, le statut juridique de la Société à Commandite par Actions, les différentes compétences nécessaires à la Foncière pour mener à bien ses missions et enfin les relations à nouer avec les autres composantes du mouvement.

Lors des échanges, un constat partagé a émergé autour du manque de connaissance de beaucoup au sein du mouvement, y compris de responsables, sur le fonctionnement et les contraintes de la Foncière, et plus généralement sur l'économie et la finance. Ce constat peut être généralisé à celui d'une méconnaissance, dans chaque composante, de ce qui fait la réalité du fonctionnement des autres composantes. Ces rencontres ont permis au Conseil de surveillance d'avoir une vision plus large des associations territoriales, de la Fédération et de la Fondation, de leurs enjeux spécifiques et de l'énorme travail qu'elles produisent.

Cette interconnaissance renouvelée constitue une clé pour mieux intégrer les différentes cultures présentes au sein du mouvement et éviter que chaque entité ne développe une culture propre rendant le dialogue difficile. C'est une condition pour faire vivre l'alliance qu'est Terre de Liens.

Sans dépasser les limites de son rôle, le Conseil de surveillance de la Foncière tire certains enseignements de ces rencontres :

- la Foncière doit expliquer ce qu'elle fait, pourquoi elle le fait. Elle l'explique déjà, et de mieux en mieux. Mais c'est une tâche à renouveler en permanence.
- les épargnants solidaires pourraient davantage s'impliquer dans le mouvement, par exemple au sein des associations territoriales, et y partager la culture de l'épargne citoyenne et de l'économie sociale et solidaire, de leurs réalités concrètes.

Le Conseil de surveillance espère par ces temps d'échanges avoir contribué à renouer le dialogue de manière plus apaisé. **Il souhaite en effet que se remette en route le projet de rénovation de la gouvernance de la Foncière.**

Activité de la Foncière en 2023

La participation des citoyens s'exerce à travers une activité de collecte soutenue, mais aussi via l'engagement des bénévoles des associations territoriales au sein du Comité d'engagement (7 personnes aux compétences diversifiées). Cet engagement a permis



l'instruction de 44 nouveaux projets d'acquisition et 34 compléments. Le nombre d'acquisitions validées en Comité d'engagement et en attente de réalisation a augmenté : 68 (+ 21 %).

La préservation des terres agricoles sur le long terme se réalise via une activité d'acquisition soutenue : 37 nouvelles fermes acquises (35 en 2022) et 27 acquisitions complémentaires

(20 en 2022) sur des fermes existantes, pour un montant de 12 M€ (10,4 M€ en 2022 et 11,6M€ en 2021). Fin 2023, le nombre total de fermes est de 323 pour une surface totale en propriété s'élevant à près de **10 000 ha**.

Ce sont 124 agriculteurs qui se sont installés ou maintenus en agriculture biologique dans une ferme Terre de Liens en 2023 soit une augmentation supérieure à 50 %. Le capital investi pour un emploi est légèrement inférieur à 100 000 €, ce qui est un très bon ratio.

En lien avec l'accroissement des acquisitions, la direction de la Foncière s'est structurée en créant trois postes de co-directeurs assurant chacun des responsabilités différentes : les ressources, les relations et les fermes. Le déploiement de l'équipe en région s'est poursuivi avec un nouveau recrutement.

La gérance et la direction ont conduit une réflexion sur la place du bénévolat dans une société commerciale. Cette réflexion a conduit à une résolution statutaire explicitant la faculté du Conseil de surveillance la faculté de créer des comités d'études et d'en nommer les membres sur proposition de la gérance, sur le modèle de ce qui existe pour le Comité d'engagement.

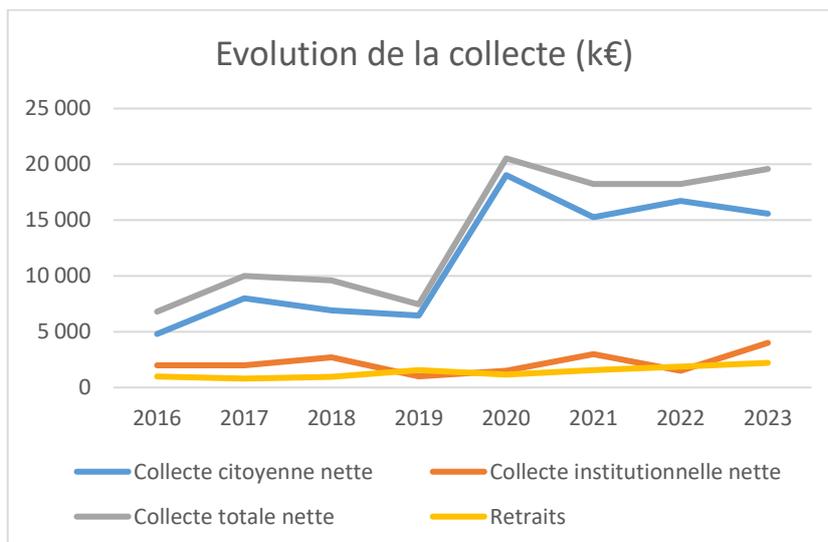
Lors du Top Foncière d'octobre 2023, le Conseil de surveillance a donc, sur proposition du gérant, validé la création et la composition de trois comités : le Comité consultatif de la Foncière, le comité bois et forêts, le comité process métiers.

Actionnariat, collecte, valeur de l'action

Cette année, 21,8 millions d'euros ont été collectés, avec 17,8 M€ de collecte citoyenne et 4 M€ auprès de trois fonds d'épargne solidaire. La collecte nette (une fois déduits les rachats d'actions) est de 19,6 M€, elle est donc à un très bon niveau. L'engouement pour les actions de la Foncière est confirmé malgré une conjoncture peu favorable, liée à la forte inflation.

Dans l'objectif de mieux répartir les reçus fiscaux et de recruter davantage de nouveaux actionnaires, les conditions de souscription ont évolué en 2023 avec un plafonnement des reçus fiscaux à 100 actions. On peut constater que le nombre de souscription (3 470) a augmenté de 13 %. Les actionnaires fidèles (49 %) ont autant contribué que les nouveaux actionnaires (51 %) à l'augmentation de capital et la collecte moyenne par souscription (5 130 €) est en baisse significative.

Le poids dans la collecte citoyenne des souscriptions de plus de 100 actions a fortement diminué ; il a quasiment été divisé par deux, les conditions de souscription ont donc eu un impact significatif sur la distribution de la collecte citoyenne.

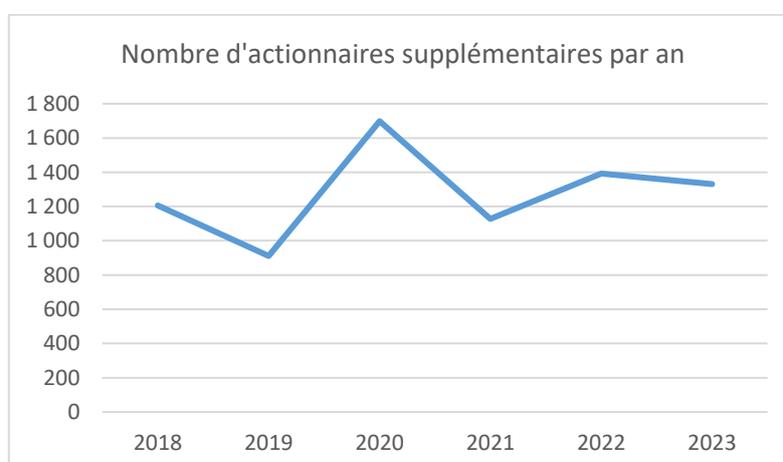


En parallèle, les demandes de rachat (2,2 M€ de retraits) sont du même ordre de grandeur que ce que l'on a constaté ces dernières années : entre 1 % et 2 % du capital.

En conséquence, le capital de la Foncière s'établit désormais fin 2023 à 159 M€ dont 79 % souscrit directement par 20 784 citoyens.

Le nombre moyen d'actions par détenteur personne physique progresse légèrement (58 actions contre 56 fin 2022) ; cela représente un montant moyen significatif (environ 6 065 €). Ainsi, les souscripteurs de la Foncière réitèrent leur soutien au projet de Terre de Liens et à ses valeurs, mais leur contribution n'est pas seulement symbolique : ils engagent réellement leur épargne et montrent ainsi leur attachement à travers leur épargne solidaire.

La Foncière attire chaque année de nouveaux épargnants mais comme en témoigne le graphique ci-dessous, la notoriété croissante du Mouvement ne se traduit pas suffisamment au niveau du recrutement de nouveaux épargnants solidaires. L'ambition d'élargir la base des souscripteurs supposerait de relancer une communication dynamique sur l'épargne solidaire.



Enfin, durant le premier trimestre 2023, les évaluations faites sur un échantillon de 30 fermes ont permis d'augmenter la valeur de l'action à 105 €.



Enjeux de la collecte et connaissance de l'actionnariat

La collecte de l'épargne citoyenne réalisée par la Foncière répond à plusieurs enjeux politiques pour l'ensemble du mouvement Terre de Liens :

- Au premier chef, rassembler chaque année les capitaux nécessaires à l'acquisition de fermes mises à bail auprès des porteurs de projets accompagnés par les AT ;
- Développer un actionnariat citoyen, nombreux, croissant et diversifié, signe tangible de l'adhésion au projet Terre de Liens et de son poids politique et, en même temps, vivier pour les associations territoriales (du fait de l'importance de l'actionnariat comme porte d'entrée d'un engagement plus large) ;
- Pérenniser le capital sur le long terme, fidéliser les actionnaires et limiter les risques de retraits massifs ;
- Assurer l'équité en permettant au maximum d'épargnants qui le souhaitent d'acquérir des actions et de profiter des réductions fiscales ;
- Fluidifier la collecte au cours de l'année et éviter les à-coups (par ex., l'arrêt de la distribution des reçus fiscaux) pour ne pas décourager les nouveaux épargnants, ni perturber les associations territoriales lors de leur collecte citoyenne en faveur des nouvelles fermes ;
- Apporter, via les frais de souscription, des recettes pour la Foncière, contribuant notamment à couvrir les coûts d'accès au capital.

Ainsi, l'enjeu dépasse très largement le seul montant de la collecte annuelle. Il porte aussi sur la réduction de la concentration du capital (pour limiter le poids de quelques gros actionnaires), le rythme annuel de la collecte, l'encouragement à une véritable épargne solidaire ou bien l'équilibre entre recrutement de nouveaux actionnaires et fidélisation des anciens. Au-delà du seul objectif financier, la collecte par la Foncière est un acte politique qui concerne tous les acteurs du Mouvement et interagit avec leurs autres missions.

Répondre simultanément à ces différents enjeux ne va pas de soi et nécessite une connaissance de plus en plus fine de l'actionnariat et des leviers de pilotage de la collecte. Dans cet esprit, un groupe de travail associant des membres du Comité consultatif de la Foncière, de l'équipe salariée et du Conseil de surveillance a été constitué depuis 2021. Par ses réflexions, il alimente la codirection et la gérance pour définir la stratégie de collecte. Pour les membres du Conseil, il y a également un objectif de mieux connaître les actionnaires pour mieux les représenter.

En 2023, le groupe a poursuivi ses travaux, en se focalisant notamment sur les multi-souscripteurs et les actionnaires multi engagés dans Terre de Liens (comme adhérents ou donateurs). Un exemple bref pour illustrer. Le multi-engagement (actionnaires aussi adhérents ou donateurs) concerne plus de 5000 actionnaires (25 %) en 2023 ; les 75 % restant étant uniquement actionnaires. Le triple engagement (actionnaire, adhérent, donateur simultanément) est le plus fréquent (12% du total soit près de la moitié des multi engagés). Résultat intéressant : ce taux varie assez peu avec le nombre d'actions détenues et il a plutôt tendance à augmenter avec lui. Parmi les 10% des plus gros actionnaires (> 150 actions), 26 % sont multi-engagés (dont 14 % triple-engagés).

Ces chiffres montrent la réalité de l'engagement citoyen des actionnaires de la Foncière, mais aussi le fort potentiel encore mobilisable.



Analyse des comptes 2023

Lors de sa réunion du 13 mars 2024, tenue en présence de la directrice en charge des ressources de la Foncière et du commissaire aux comptes, le Conseil de surveillance a analysé les comptes, à partir des documents transmis par la gérance le 6 mars 2024.

L'analyse des comptes conduit à souligner les points suivants :

Au niveau du bilan

- Une **collecte** qui se maintient aux niveaux des années précédentes, portant le capital social à 154,7 M€ et les capitaux propres à 160,7 M€ au 31/12/2023. La Foncière compte désormais 21 167 actionnaires (20 784 personnes physiques, 383 personnes morales).
- **Les investissements dans les fermes (acquisitions et travaux) s'élèvent à 14,3 M€,** (11,7 M€ en 2022), avec une augmentation du nombre d'opérations (62 acquisitions et 26 compléments) et de travaux. Au total 15M€ ont été engagés, soit la totalité de l'enveloppe consommable (obtenue en soustrayant au montant de la collecte les 5 M€ (25 %) de réserve statutaire et les 2 M€ de retraits de titres).
- Les immobilisations corporelles, qui correspondent aux investissements dans les fermes, voient leur poids augmenter doucement dans le bilan, à 95 M€ soit 58 % du bilan. Ces immobilisations sont composées pour **63 % de terrains** (part en augmentation depuis 2021) et pour **37 % de bâtiments** (dont 49 % des montants en bâtiments agricoles et 51% de logements). Ainsi 81 % de ces immobilisations sont directement en lien avec l'activité agricole (terrains et bâti agricole).
- Les immobilisations financières ont été aussi affectées, d'une part par la cession des titres de la Banque Alternative Suisse (pour 1,25 M€ avec une plus-value de cession de 276k€) et d'autre part par le provisionnement linéaire sur la moins-value latente des titres de Triodos (157 k€).

	31/12/2023	31/12/2022
Collecte	21,9 M€	20 M€
Capitaux propres	160,7 M€	140 M€
Actionnaires (nombre)	21 167	19 836
Investissements	14,3 M€	11,7 M€
Trésorerie & placements	65 M€	57,4 M€
Produits d'exploitation	2,6 M€	2,3 M€
Excédent Brut d'Exploitation	-375 k€	-119 k€
Résultat d'exploitation	-1,2 M€	-791 k€
Résultat financier	1,32 M€	0,74 M€
Résultat exceptionnel	314 k€	41 k€
Résultat net	386 k€	-15 k€

Au niveau du compte de résultat

- Une **augmentation significative des produits** (hors produits exceptionnels), qui passent **de 3M€ en 2022 à 4,2M€ en 2023** (+ 40%) – cette hausse résultant des facteurs suivants :
 - Une augmentation des produits d'exploitation (+30% pour atteindre 2,6M€), qui provient principalement de l'augmentation du nombre de fermes mises à bail – la part des fermages et loyers (+21% en 2023) se réduisant à environ 43% des produits totaux (hors produits exceptionnels) du fait de l'augmentation des produits financiers (voir ci-dessous) ; plus généralement les produits d'exploitation ont connu une hausse de +41% depuis 2021, soit une croissance plus rapide que celle du capital (+33% depuis 2021), ce qui rassure quant à la



capacité de la foncière à absorber le changement d'échelle des niveaux de collecte depuis plusieurs années ;

- Une **progression inédite des produits financiers**, qui avaient connu en 2022 un rebond (avec la hausse des taux) après plusieurs années de réduction la poursuite exceptionnelle de l'augmentation des taux en 2023 leur permet d'atteindre **1,48M€** (38% du total des produits), soit une augmentation de 184% depuis 2021. Si un retour à un niveau de taux plus modéré est probable à moyen terme, la politique de placement de la trésorerie assure à la foncière un niveau élevé de produits financiers pour les années à venir – ce qui consolide l'équilibre économique d'une part, mais demeure dans la continuité d'une dépendance aux placements financiers dans le résultat final d'autre part.
- La production immobilisée (en légère augmentation du fait de travaux plus importants) et les frais de dossier (liés aux frais de souscription, et qui augmentent également malgré une moindre collecte citoyenne) voient leur part se réduire aussi.
- **Des charges d'exploitation** (hors charges exceptionnelles) **qui progressent de 25%** (soit davantage que l'année précédente – 14%) pour atteindre 4M€, avec, entre autres :
 - Une accélération de la consolidation de l'équipe (+325K€, soit +32%) – **les charges de personnel atteignent 51% du chiffre d'affaires et 34% des charges d'exploitation**. Le CDS note que le renforcement nécessaire en 2022 s'est poursuivi et amplifié sur 2023, et réitère le point de vigilance sur la poursuite de cet accroissement au cours des prochains exercices.
 - Une augmentation nette des charges externes (+277k€ soit +31%) avec notamment l'augmentation (+111k€) des prestations aux associations territoriales ;
 - Une hausse des taxes foncières (+29%) plus rapide que celle des fermages ;
 - Une augmentation des charges financières (+145k€) du fait de la provision sur les titres Triodos ;
 - Une croissance des dotations aux amortissements corporelles (+47K€, +7%) similaire à celle de 2022.
 - L'excédent brut d'exploitation continue de se dégrader à -375k€ (-119 k€ en 2022 et -45k€ en 2021), conséquence de l'augmentation des charges de personnel (qui passe de 49 à 51% du chiffre d'affaires) et des charges externes (qui passent de 42 à 45% du chiffre d'affaires). Notons que les modifications d'affectations de comptes réalisées en 2023 ont tendance à affecter positivement l'EBE.
 - Le résultat d'exploitation (-1,2M€) se dégrade également, sous l'effet de l'augmentation logique des dotations aux amortissements (dont on observe toutefois que leur % du CA diminue du fait d'une moindre part de bâti dans les immobilisations finalisées).
 - Porté par un résultat financier record (+1,32M€) et par le résultat exceptionnel (+314k€) induit par la plus-value sur la cession des titres de la Banque Alternative Suisse (BAS), le résultat net de la foncière s'établit à +386k€, un niveau inédit ces dernières années.

En conclusion, la revue des comptes amène les remarques suivantes de la part du Conseil de surveillance :

- Globalement, l'accroissement conséquent des produits totaux, et notamment des produits financiers, fait plus que compenser la poursuite rapide de la montée en charges, ce qui permet de réaliser **l'une des meilleures années depuis la création de la foncière et d'inscrire au passif un bénéfice net inédit**. Par ailleurs l'activité de la Foncière reste



génératrice de trésorerie, avec une capacité d'autofinancement maintenue à un niveau élevé (1M€).

- Nous constatons toutefois que la tendance entamée en 2022 se confirme, avec **une contribution forte des placements à l'équilibre financier de la structure**. Compte tenu du caractère exceptionnel de la cessions des titres BAS, notons qu'en son absence le résultat net aurait été proche de zéro, malgré un contexte particulièrement favorable sur les rendements des placements financiers. **La vigilance est de mise sur les prochains exercices, pour éviter que ce contexte spécifique augmente à nouveau le déséquilibre entre produits et charges d'exploitation** alors que la période 2020-2022 avait permis de le réduire, et ce même sur une base de taux de rendement plus faibles.

Conclusions

Le Conseil de surveillance ne peut que souligner la bonne santé de la Foncière et inviter les actionnaires à renouveler leur confiance à l'équipe dirigeante.

Pour autant il souhaite insister sur la nécessaire reprise des travaux pour adapter la gouvernance de la Foncière aux enjeux d'une entreprise dont le capital excède désormais 150 millions d'euros. De l'élan de la création et de l'engagement militant, il faut passer au temps de la maturité et garantir les compétences qui préserveront l'équilibre.

Il rappelle également le point de vigilance que constitue la dépendance aux produits financiers, et la nécessité de maîtriser la croissance structurelle des charges.

Pour conclure enfin, le Conseil de surveillance souligne la place spécifique de la Foncière Terre de Liens dans l'univers du portage foncier, univers complexe décrit dans le troisième rapport du mouvement sur l'état des terres agricoles en France. Cette alliance de l'agriculture biologique, de la finance solidaire et de l'éducation populaire s'inscrit pleinement dans un mouvement de transformation sociale conscient de la nécessité de préserver les ressources et d'assurer la souveraineté alimentaire. Faut-il rappeler que la France avec ses 26 millions d'hectares de terres agricoles soit la moitié du territoire métropolitain aurait de quoi nourrir bien plus que sa population, et que pourtant 45 % de la population déclare ne pas toujours manger les aliments souhaités ?



FONCIÈRE TERRE DE LIENS

Agréée Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale

Titulaire d'un mandat de Service d'Intérêt Économique Général

25, quai André Reynier | 26400 Crest

Tél 09 70 20 31 00

Email fonciere@terredeliens.org

www.terredeliens.org

RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE, REALISE PAR LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

FONCIERE TERRE DE LIENS - ASSEMBLEE GENERALE DU 12 MAI 2023

A compter de 2018, toutes les sociétés en commandite par actions, et non plus seulement les sociétés cotées, sont tenues d'établir un rapport sur le gouvernement d'entreprise. Elaboré par le conseil de surveillance, ce rapport comprend des informations, auparavant mentionnées dans le rapport de gestion, relatives au fonctionnement des organes d'administration ou de direction de la société, et en particulier la liste des mandats exercés dans d'autres sociétés par chaque mandataire social.

Le présent rapport présente donc :

1. La liste des mandats et fonctions exercés dans toute société par chaque mandataire social durant l'exercice 2022 ;
2. Les conventions intervenues, directement ou par personne interposée, entre, d'une part l'un des mandataires sociaux ou l'un des actionnaires disposant d'une fraction de droits de vote supérieure à 10% d'une société et, d'autre part, une autre société dont la première possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital, à l'exception des conventions portant sur des opérations courantes conclues à des conditions normales ;
3. Un tableau récapitulatif des délégations en cours de validité accordées par l'assemblée générale des actionnaires dans le domaine des augmentations de capital et faisant apparaître l'utilisation faite de ces délégations au cours de l'exercice ;
4. Pour chaque mandataire social, la rémunération et les avantages de toute nature, versés par la société durant l'exercice ;
5. La description des réunions des organes sociaux de la Foncière.

∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞

1- LISTE DES MANDATS EN 2022

En italique, présentation de mandats dans des associations ou fondation ou organisme public, à titre d'information.

- **Pour les membres du Conseil de Surveillance**

Aymeric Jung

Associé gérant de la société Quadia, société dédiée aux financements des entreprises qui ont un

impact environnemental et social
Administrateur de la société BioConquête
Administrateur de la société Amandera
Administrateur de la société Baluchon

Membre fondateur de Slow Money, initiative pour soutenir la nourriture locale
Membre de la Fondation Lunt qui a apporté entre autres son soutien à la défense des semences anciennes
Membre du comité de Après, chambre de l'économie sociale à Genève
Administrateur de la Société des côteaux nantais
Impliqué au sein de la Fondation Carasso, sur l'alimentation durable (France et Espagne)
Administrateur de LaRucheQuiDitOui
Administrateur de Miimosa

Jacques Chèvre

Aucun mandat dans une autre société
Membre de la Commission Nationale des Anciens de la Confédération Paysanne.
Membre du Groupe de Travail Dordogne de la Ligue de Protection des Oiseaux
En lien avec Terre de Liens : Membre de la Commission Nationale Biodiversité de la Fondation TDL ,
Membre de la Commission Nationale SAFER

Claude Chosson

Aucun mandat dans une autre société
En lien avec Terre de Liens : Administratrice Terre de Liens Rhône-Alpes

Pierre Dessimiroff

Aucun mandat dans une autre société

Linda Reboux

Mandats en tant que représentante de la Caisse des Dépôts et Consignation (CDC) :

- Membre du conseil de surveillance de Terres d'Europe – SCAFR (Société de conseil pour l'aménagement foncier rural)
- Membre du conseil de surveillance de la SAS GwenneG (plateforme de financement participatif)
- Membre du conseil de surveillance de la SAS I-Lunch (restauration d'entreprise durable et zéro-déchets)
- Membre du conseil de surveillance de la SAS Moulinot (collecte des biodéchets et valorisation sous forme de compost et de biogaz)

Françoise Thouvenot

Aucun mandat dans une autre société.
Administratrice dans 3 associations locales (hors Terre de Liens)

Jean-Pierre Lecocq

Sociétaire de la SCIC-SARL Les Champs des Possibles en Île-de-France qui forme et accompagne des porteurs de projets agricoles

Membre du Conseil de Développement et d'Implication Citoyenne de « Cœur d'Essonne Agglomération »

Membre du CA de « Orge Hurepoix Environnement », fédération d'associations et d'adhérents individuels de l'agglomération CEA, affiliée à FNE

Françoise Autret

Aucun mandat dans une autre société.

Membre du conseil de surveillance de la Fédération Habitat et Humanisme

Présidente de France Russie 63

Administratrice Amicale laïque Orcines 63

Bernard Bourges

Aucun mandat dans une autre société.

Bernard Béguet

Aucun mandat dans une autre société.

Membre du conseil d'administration de Fransylva Rhône (syndicat des propriétaires forestiers) jusqu'en novembre 2021.

Antoine Renaud

Aucun mandat dans une autre société.

Pierre Kersauze

Aucun mandat dans une autre société.

- **Pour les membres de l'associé commandité gérant, soit la SARL Terre de Liens Gestion**

Luc Moineville

Aucun mandat dans une autre société.

En lien avec Terre de Liens : associé de la SARL et gérant bénévole de la SARL

Christian Grisot

Aucun mandat dans une autre société.

En lien avec Terre de Liens : Représentant de l'associé association Terre de Liens au sein de la SARL, mandaté par le conseil d'administration de l'association nationale Terre de Liens

Administrateur de l'association Terre de Liens Midi-Pyrénées

Pierre Fabre

Aucun mandat dans une autre société.

Membre du conseil d'administration du conseil de développement du parc régional naturel des Préalpes de Grasse

En lien avec Terre de Liens : Représentant de l'associé association Terre de Liens au sein de la SARL, mandaté par le conseil d'administration de l'association nationale Terre de Liens, Co-président de l'association Terre de Liens PACA

Nicolas Bonnet-Eymard

Administrateur de la Société Anonyme iQspot (RCS Bordeaux 809 096 043)

Gérant de la Société Civile Immobilière Residouest (RCS Bordeaux 837 540 111)

En lien avec Terre de Liens : représentant de l'associé société financière coopérative de la Nef au sein de la SARL, mandaté par le président du directoire de la Nef

Yann Viremouneix

Aucun mandat dans une autre société.

Président bénévole de la Caisse de Crédit Mutuel de La Tour de Salvagny

Administrateur de la Fédération Crédit Mutuel du Sud Est

Membre du conseil d'administration de l'Ehpad Résidence Monvenoux à Tarare

Il est à noter que la SARL Terre de Liens Gestion, associé commandité gérant de la SCA Foncière Terre de Liens, n'a aucun autre mandat dans une autre structure.

2- LES CONVENTIONS EN 2022

La SCA Foncière Terre de Liens n'a pas de filiale, ne détient pas plus de 50% du capital d'une autre société, et aucune convention avec une potentielle filiale n'a donc cours.

En 2022, le conseil n'a eu à se prononcer sur aucune convention réglementée.

3- DELEGATIONS POUR AUGMENTATION DE CAPITAL

La SCA Foncière Terre de Liens est à capital variable et il n'y a pas de délégation accordée par l'assemblée générale des actionnaires dans le domaine des augmentations de capital. L'unique délégation porte sur la sollicitation par la gérance d'un visa AMF (Autorité des Marchés Financiers) et/ou l'établissement d'un Document d'Information Synthétique (DIS) déposé auprès de l'AMF pour avoir recours à une OPTF (Offre au Public de Titres Financiers).

En 2022, une OPTF a été réalisée dans le cadre du visa n°22-213 sur la période courant du 16 juin 2022 au 31 mars 2023 avec une augmentation de capital maximale de 21 999 952 €, par la création de 211 538 actions nominatives nouvelles, au prix unitaire de 104 €, dont une prime d'émission de 4 euros.

4- REMUNERATIONS ET AVANTAGES DES MANDATAIRES SOCIAUX

La SCA Foncière Terre de Liens n'a versé aucune rémunération ni avantages aux personnes physiques ayant des mandats sociaux en 2022 : elles ont participé à la gouvernance de la SCA Foncière Terre de Liens en tant que bénévole, à titre gracieux.

La SARL Terre de Liens Gestion a perçu une rémunération de la SCA Foncière Terre de Liens de 840 € au titre de sa prestation de gestion, correspondant à ses charges annuelles (impôts et taxes, frais de greffe, honoraires expert-comptable).

5- REUNIONS DES ORGANES SOCIAUX

- En 2022, le conseil de surveillance s'est réuni 4 fois : le 7 février, le 7 mars, le 21 septembre et le 21 décembre ;

- En 2022, la SARL s'est réunie 9 fois : le 3 février, le 15 mars (en présence des salariés), le 13 avril, le 25 mai, le 8 juillet, le 22 juillet, le 8 septembre, le 19 octobre, le 30 novembre

- Deux réunions avec l'invitation des différentes parties prenantes de la Foncière, dont le conseil de surveillance et la SARL, se sont tenues le 14 avril et le 19 octobre 2022. Depuis l'AG du 13 mai 2017, ces dernières sont devenues une obligation statutaire en termes de gouvernance démocratique (en référence à la loi ESS)
- En 2022, les membres de la SARL ont également participé à cinq réunions avec des membres du bureau de la Fédération Terre de Liens et du bureau de la Fondation Terre de Liens, en présence des directions de chacune des structures et d'un intervenant extérieur qui a un rôle d'animateur (chacune de ces réunions a occasionné de nombreuses réunions préparatoires pour les trois présidents/gérant), à quatre réunions de coordination avec le bureau de la Fondation, ainsi qu'à de nombreuses discussions lors de réunions diverses avec le Mouvement Terre de Liens, et aux échanges réguliers avec la direction de la Foncière.

Au nom des membres du Conseil de Surveillance
Crest, le 31 mars 2023

Françoise Autret
Présidente du Conseil de Surveillance

Annexe E

**Rapports général et spécial du Commissaire aux comptes sur les comptes
de l'exercice clos le 31/12/2023**

FONCIERE TERRE DE LIENS

Société en commandite par actions à capital variable

25, quai André Reynier
26400 CREST

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2023

FONCIERE TERRE DE LIENS

Société en commandite par actions à capital variable

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2023

A l'Assemblée générale des actionnaires de la société FONCIERE TERRE DE LIENS,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société FONCIERE TERRE DE LIENS relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaires aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués et sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du gérant et dans les autres documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L.225-37-3 et L.225-37-4 du code de commerce.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité. Les comptes annuels ont été arrêtés par votre gérant.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Paris, le 22 avril 2024

Le commissaire aux comptes

EXPONENS

Stéphane CUZIN

Associé

Bilan

	Brut	Amortissements Dépréciations	Net au 31/12/23	Net au 31/12/22
ACTIF				
<i>* CAPITAL SOUSCRIT NON APP</i>				
<i>* ACTIF IMMOBILISE</i>				
Immobilisations incorporelles				
Concessions, brevets et droits assimilés	301 804	203 647	98 157	69 428
Immobilisations corporelles				
Terrains	54 274 526	155 443	54 119 084	45 140 729
Constructions	30 084 150	4 284 356	25 799 794	24 349 070
Autres immobilisations corporelles	4 081 552	577 402	3 504 150	3 012 564
Immobilisations en cours / Avances et aco	11 701 142		11 701 142	9 035 139
Immobilisations financières				
Autres titres immobilisés	2 646 952	156 594	2 490 358	3 579 360
Prêts	1 558 781		1 558 781	1 624 306
Autres immobilisations financières	14 065		14 065	12 688
Total	104 662 973	5 377 442	99 285 531	86 823 284
<i>* ACTIF CIRCULANT</i>				
Stocks				
Créances				
Clients et comptes rattachés	1 902 846	200 412	1 702 434	1 240 146
Fournisseurs débiteurs	293 764		293 764	168 488
Personnel	1 087		1 087	1 766
Etat, Impôts sur les bénéfiques				5 132
Etat, Taxes sur le chiffre d'affaires	4 997		4 997	3 116
Autres créances	456 376	45 878	410 498	284 663
Divers				
Avances et acomptes versés sur comman	105 299		105 299	74 042
Valeurs mobilières de placement	31 572 315		31 572 315	28 574 918
Disponibilités	29 973 377		29 973 377	25 261 612
Charges constatés d'avance	804 820		804 820	736 493
Total	65 114 881	246 290	64 868 591	56 350 377
<i>* COMPTES DE REGULARISATI</i>				
Total				
TOTAL ACTIF	169 777 854	5 623 732	164 154 123	143 173 661

	Net au 31/12/23	Net au 31/12/22
PASSIF		
* CAPITAUX PROPRES		
Capital social ou individuel	154 684 000	135 908 600
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	4 719 263	3 830 508
Réserve légale	16 886	16 886
Réserves statutaires ou contractuelles	53 300	53 300
Report à nouveau	3 348	18 662
Résultat de l'exercice	386 185	-15 314
Subventions d'investissement	813 829	616 858
Total	160 676 811	140 429 501
* AUTRES FONDS PROPRES		
Avances conditionnées	260 000	260 000
Total	260 000	260 000
* PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Provisions pour charges	46 910	41 698
Total	46 910	41 698
* DETTES		
Découverts et concours bancaires	220	222
Emprunts et dettes financières diverses	6 673	5 911
Emprunts et dettes financières diverses - Associés	2 092 363	1 720 546
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	402 467	359 652
Personnel	81 205	57 664
Organismes sociaux	105 987	74 605
Etat, Impôts sur les bénéfices	46 022	
Etat, Taxes sur le chiffre d'affaires	170 964	118 161
Autres dettes fiscales et sociales	21 652	29 842
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	197 795	61 332
Autres dettes	45 054	14 527
Total	3 170 401	2 442 462
TOTAL DU PASSIF	164 154 123	143 173 661

Compte de Résultat

	du 01/01/23 au 31/12/23 12 mois	%	du 01/01/22 au 31/12/22 12 mois	%	Variation relative (montant)
PRODUITS					
Production vendue	2 336 579	89,53	1 842 312	88,76	494 267
Total Ventes & Production	2 336 579	89,53	1 842 312	88,76	494 267
Subventions d'exploitation	8 000	0,31	30 188	1,45	-22 188
Autres produits	334 006	12,80	401 873	19,36	-67 867
Total	2 678 584	102,63	2 274 373	109,58	404 212
CONSOMMATION M/SES & MAT					
Total Consom.M/ses & Mat.					
Marge brute (+Subv.&Aut.Prod)	2 678 584	102,63	2 274 373	109,58	404 212
AUTRES CHARGES D'EXPLOITATI					
Autres achats et charges externes	1 181 964	45,29	870 815	41,96	311 149
Impôts, taxes et versements assimilés	469 195	17,98	336 867	16,23	132 328
Salaires et Traitements	958 729	36,73	733 907	35,36	224 822
Charges sociales	383 724	14,70	283 384	13,65	100 340
Amortissements et provisions	879 056	33,68	798 542	38,47	80 514
Autres charges	7 314	0,28	42 006	2,02	-34 692
Total	3 879 982	148,66	3 065 521	147,70	814 461
RESULTAT D'EXPLOITATION	-1 201 398	-46,03	-791 148	-38,12	-410 249
Produits financiers	1 480 439	56,72	740 957	35,70	739 482
Charges financières	156 594	6,00	11 746	0,57	144 848
Résultat financier	1 323 845	50,72	729 211	35,13	594 634
RESULTAT COURANT	122 447	4,69	-61 938	-2,98	184 385
Produits exceptionnels	1 323 282	50,70	104 132	5,02	1 219 150
Charges exceptionnelles	1 008 390	38,64	62 640	3,02	945 750
Résultat exceptionnel	314 892	12,07	41 492	2,00	273 400
Impôts sur les bénéfices	51 154	1,96	-5 132	-0,25	56 286
RESULTAT DE L'EXERCICE	386 185	14,80	-15 314	-0,74	401 499

Règles et méthodes comptables

Désignation de la société : SCA FONCIERE TERRE DE LIENS

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2023, dont le total est de 164 154 123 euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant un bénéfice de 386 185 euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2023 au 31/12/2023.

Les notes ou tableaux ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

Ces comptes annuels ont été arrêtés le 13/02/2024 par les dirigeants de l'entreprise.

Règles générales

Les comptes annuels de l'exercice au 31/12/2023 ont été établis conformément au règlement de l'Autorité des Normes Comptables n°2014-03 du 5 juin 2014 à jour des différents règlements complémentaires à la date de l'établissement des dits comptes annuels.

Les conventions comptables ont été appliquées avec sincérité dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- indépendance des exercices.

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Seules sont exprimées les informations significatives. Sauf mention, les montants sont exprimés en euros.

Immobilisations corporelles et incorporelles

Les immobilisations corporelles et incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition pour les actifs acquis à titre onéreux, à leur coût de production pour les actifs produits par l'entreprise, à leur valeur vénale pour les actifs acquis à titre gratuit et par voie d'échange.

Le coût d'une immobilisation est constitué de son prix d'achat, y compris les droits de douane et taxes non récupérables, après déduction des remises, rabais commerciaux et escomptes de règlement de tous les coûts directement attribuables engagés pour mettre l'actif en place et en état de fonctionner selon l'utilisation prévue. Les droits de mutation, honoraires ou commissions et frais d'actes liés à l'acquisition, sont rattachés à ce coût d'acquisition. Tous les coûts qui ne font pas partie du prix d'acquisition de l'immobilisation et qui ne peuvent pas être rattachés directement aux coûts rendus nécessaires pour mettre l'actif en place et en état de fonctionner conformément à l'utilisation prévue, sont comptabilisés en charges.

Les coûts tant internes qu'externes (associations territoriales Terres de Liens) directement affectables aux acquisitions, engagés durant la période comprise entre la décision favorable du comité des engagements et la signature des actes, sont intégrés aux coûts des immobilisations.

Depuis 2015, une production immobilisée sur la Maîtrise d'Ouvrage des Travaux (MOT), est intégrée au coût des gros travaux immobilisés. Ces coûts internes sont calculés en appliquant un taux forfaitaire au montant des travaux. Ils sont plafonnés.

Règles et méthodes comptables

Amortissements

La décomposition des actifs et les plans d'amortissement intègrent les spécificités propres au patrimoine bâti de la foncière. Les immobilisations décomposées sont amorties sur les durées réelles d'utilisation des structures et composants.

Durées applicables pour les biens immobilier.

- Pour les bâtiments fermés (étables, granges,...) - Amortissement linéaire

Composants d'un bâtiment agricole fermé construction traditionnelle	Durée d'amortissement
Structure charpente	60 à 100 ans
Structure horizontale et verticale	60 à 100 ans
Couverture	10 à 50 ans
Enduits extérieurs ou autre	25 ans
Menuiseries extérieures	25 à 30 ans
Equipements et aménagements	10 ans

- Pour les bâtiments d'habitation : Amortissement linéaire

Composants d'un bâtiment agricole fermé construction traditionnelle	Durée d'amortissement
Structure charpente	80 à 100 ans
Structure horizontale et verticale	80 à 100 ans
Couverture	35 ans
Enduits extérieurs ou autre	25 ans
Menuiseries extérieures	25 ans
Chauffage individuel	20 ans
Electricité	25 ans
Plomberie sanitaire	25 ans

Les durées d'amortissements sont variables en fonction des types de matériaux utilisés (Bois nobles, bois tendre, acier, pierre, parpaing, ...)

Les autres actifs sont amortis suivant le mode linéaire en fonction de la durée de vie prévue :

- * Concessions, logiciels et brevets : 3 à 5 ans
- * Aménagements des terrains : 50 ans
- * Constructions : 10 à 50 ans
- * Agencements des constructions : 10 à 20 ans
- * Installations générales, agencements et aménagements divers : 10 ans
- * Matériel de bureau : 5 à 10 ans
- * Matériel informatique : 3 ans
- * Mobilier : 10 ans

L'entreprise a apprécié à la date de clôture, en considérant les informations internes et externes à sa disposition, l'existence d'indices montrant que les actifs ont pu perdre notablement de la valeur.

Règles et méthodes comptables

Biens en bail emphytéotique

La Foncière Terre de Liens a pris en location une maison d'habitation située sur la Commune de Bourgoin-Jallieu.

Conformément aux usages le bien désigné dans le contrat du bail emphytéotique a été valorisé dans un poste d'immobilisation grevée de droit pour la valeur du bien acquis par la commune. La contrepartie de cette valorisation figure au passif dans un poste Apport du concédant à titre gratuit.

Pour isoler une trésorerie nécessaire au maintien en l'état de la construction sur la durée du bail (36 ans) il est constitué chaque année une provision pour gros travaux.

Titres de participations

Les titres de participation sont évalués à leur coût d'acquisition y compris les frais accessoires.

La valeur d'inventaire des titres correspond à la valeur d'utilité pour l'entreprise. Elle est déterminée en fonction de l'actif net de la filiale, de sa rentabilité et de ses perspectives d'avenir. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure au coût d'acquisition, une dépréciation est constituée du montant de la différence.

Créances

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

Provisions

Toute obligation actuelle résultant d'un événement passé de l'entreprise à l'égard d'un tiers, susceptible d'être estimée avec une fiabilité suffisante, et couvrant des risques identifiés, fait l'objet d'une comptabilisation au titre de provision.

Produits et charges exceptionnels

Les produits et charges exceptionnels tiennent compte des éléments qui ne sont pas liés à l'activité normale de l'entreprise.

Notes sur le bilan

Actif immobilisé**Tableau des immobilisations**

	Au début d'exercice	Augmentation	Diminution	En fin d'exercice
- Frais d'établissement et de développement				
- Fonds commercial				
- Autres postes d'immobilisations incorporelles	241 171	60 633		301 804
Immobilisations incorporelles	241 171	60 633		301 804
- Terrains	45 258 083	9 043 037	26 501	54 274 526
- Constructions sur sol propre	23 440 949	1 433 879	28 722	24 844 741
- Constructions sur sol d'autrui				
- Installations générales, agencements et aménagements des constructions	4 607 204	632 205		5 239 409
- Installations techniques, matériel et outillage industriels				
- Installations générales, agencements aménagements divers	3 160 674	610 174		3 770 848
- Matériel de transport				
- Matériel de bureau et informatique, mobilier	44 295	12 044	5 635	50 705
- Emballages récupérables et divers	260 000			260 000
- Immobilisations corporelles en cours	9 035 139	9 293 362	6 627 359	11 701 142
- Avances et acomptes				
Immobilisations corporelles	85 806 345	21 024 701	6 688 218	100 141 371
- Participations évaluées par mise en équivalence				
- Autres participations				
- Autres titres immobilisés	3 616 596		969 643	2 646 952
- Prêts et autres immobilisations financières	1 636 993	67 377	131 525	1 572 846
Immobilisations financières	5 253 589	67 377	1 101 168	4 219 798
ACTIF IMMOBILISE	91 301 104	21 152 712	7 789 386	104 662 973

Notes sur le bilan

Les flux s'analysent comme suit :

	Immobilisations incorporelles	Immobilisations corporelles	Immobilisations financières	Total
Ventilation des augmentations				
Virements de poste à poste		6 638 383		
Virements de l'actif circulant				
Acquisitions	60 633	14 386 318	67 377	21 152 712
Apports				
Créations				
Réévaluations				
Augmentations de l'exercice	60 633	21 024 701	67 377	21 152 712
Ventilation des diminutions				
Virements de poste à poste		6 638 383		6 638 383
Virements vers l'actif circulant				
Cessions		49 835	1 101 168	1 151 003
Scissions				
Mises hors service				
Diminutions de l'exercice		6 688 218	1 101 168	7 789 386

Notes sur le bilan

Amortissements des immobilisations

	Au début de l'exercice	Augmentation	Diminutions	A la fin de l'exercice
- Frais d'établissement et de développement				
- Fonds commercial				
- Autres postes d'immobilisations incorporelles	171 743	31 904		203 647
Immobilisations incorporelles	171 743	31 904		203 647
- Terrains	117 354	38 089		155 443
- Constructions sur sol propre	3 699 083	613 996	28 722	4 284 356
- Constructions sur sol d'autrui				
- Installations générales, agencements et aménagements des constructions				
- Installations techniques, matériel et outillage industriels				
- Installations générales, agencements aménagements divers	421 184	122 402		543 586
- Matériel de transport				
- Matériel de bureau et informatique, mobilier	31 222	8 229	5 635	33 816
- Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles	4 268 842	782 716	34 357	5 017 201
ACTIF IMMOBILISE	4 440 585	814 620	34 357	5 220 848

Notes sur le bilan

Actif circulant

Etat des créances

Le total des créances à la clôture de l'exercice s'élève à 5 036 736 euros et le classement détaillé par échéance s'établit comme suit :

	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances à plus d'un an
Créances de l'actif immobilisé :			
Créances rattachées à des participations			
Prêts	1 558 781	781 025	777 756
Autres	14 065		14 065
Créances de l'actif circulant :			
Créances Clients et Comptes rattachés	1 902 846	1 902 846	
Autres	756 224	756 224	
Capital souscrit - appelé, non versé			
Charges constatées d'avance	804 820	804 820	
Total	5 036 736	4 244 915	791 821
Prêts accordés en cours d'exercice	66 000		
Prêts récupérés en cours d'exercice	131 525		

Produits à recevoir

	Montant
Int.courus s/prêts	4 500
Clients factures a etablir	13 147
Rabais remises ristour.a obtenir	1 803
Produits a recevoir	487
Produits a recevoir	30 477
Intérêts courus s/obligations	313 612
Interets courus a recevoir	315 747
Total	679 772

Notes sur le bilan

Capitaux propres

Composition du capital social

Capital social d'un montant de 154 684 000,00 euros décomposé en 1 546 840 titres d'une valeur nominale de 100,00 euros.

	Nombre	Valeur nominale
Titres composant le capital social au début de l'exercice	1 359 086	100,00
Titres émis pendant l'exercice	208 805	100,00
Titres remboursés pendant l'exercice	21 051	100,00
Titres composant le capital social à la fin de l'exercice	1 546 840	100,00

Provisions

Tableau des provisions

	Provisions au début de l'exercice	Dotations de l'exercice	Reprises utilisées de l'exercice	Reprises non utilisées de l'exercice	Provisions à la fin de l'exercice
Litiges					
Garanties données aux clients					
Pertes sur marchés à terme					
Amendes et pénalités					
Pertes de change					
Pensions et obligations similaires					
Pour impôts					
Renouvellement des immobilisations					
Gros entretien et grandes révisions	41 698	5 212			46 910
Charges sociales et fiscales sur congés à payer					
Autres provisions pour risques et charges					
Total	41 698	5 212			46 910
Répartition des dotations et des reprises de l'exercice :					
Exploitation		5 212			
Financières					
Exceptionnelles					

Notes sur le bilan

Dettes

Etat des dettes

Le total des dettes à la clôture de l'exercice s'élève à 3 170 401 euros et le classement détaillé par échéance s'établit comme suit :

	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances à plus d'un an	Echéances à plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles (*)				
Autres emprunts obligataires (*)				
Emprunts (*) et dettes auprès des établissements de crédit dont :				
- à 1 an au maximum à l'origine	220	220		
- à plus de 1 an à l'origine				
Emprunts et dettes financières divers (*) (**)	6 673			6 673
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	402 467	402 467		
Dettes fiscales et sociales	425 829	425 829		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	197 795	197 795		
Autres dettes (**)	2 137 417	2 137 417		
Produits constatés d'avance				
Total	3 170 401	3 163 728		6 673
(*) Emprunts souscrits en cours d'exercice				
(*) Emprunts remboursés sur l'exercice				
(**) Dont envers les associés	2 092 363			

Le montant des divers emprunts et dettes contractés auprès d'associés personnes physiques s'élève à 2 088 619 euros.

Notes sur le bilan

Charges à payer

	Montant
Fournisseurs-fact.non parvenues	220 450
Fourn.d immo.-fact.non parvenues	8 250
Interets courus a payer	220
Provision p/conges payés	78 221
Provision primes précarité	2 984
Ch.sociales s/congés payés	35 893
Prov.ch.sociales s/prime précarité	1 263
Oeuvres sociales à payer	360
Autres charges a payer	3 458
Taxe sur les salaires	12 365
Taxe d apprentissage	835
Formation continue	764
Total	365 062

Comptes de régularisation

Charges constatées d'avance

	Charges d'exploitation	Charges Financières	Charges Exceptionnelles
Charges constatées d'avance	197 948		
Etalement surcote obligations	606 872		
Total	804 820		

Autres informations

Effectif

Effectif moyen du personnel : 21,57 personnes.

	Personnel salarié	Personnel mis à disposition
Cadres	22	
Agents de maîtrise et techniciens		
Employés		
Ouvriers		
Total	22	

Faits caractéristiques

Autres éléments significatifs

Capital social

La dernière OPTF (offre au public de titres financiers), réalisée dans le cadre du prospectus visé par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) sous le n°22-213, a été clôturée le 31 mars 2023. Ainsi, du 1er janvier 2023 au 31 mars 2023, la Société a collecté 5,3 M€ (capital + primes) dans le cadre de cette OPTF portant le capital social à 140 901 600 € au 31 mars 2023.

Le 15 juin 2023, la Société a obtenu un visa de l'AMF n°23-221, publié sur le site de l'AMF (www.amf-france.org) l'autorisant à effectuer une OPTF de 209 523 actions nouvelles pour un montant maximal de 21 999 915 € sur une période de 9,5 mois (clôture le 31/03/2024).

Aussi, du 16 juin 2023 au 31 décembre 2023, la Société a collecté 16,6 M€ (capital + primes).

Au 31/12/2023, le capital social est de 154 684 000 € avec 21 167 actionnaires.

Au cours de l'année 2023, l'augmentation nette du capital social est de + 18 776 k€ (rachats déduits).

Titres immobilisés autres que les titres immobilisés de l'activité de portefeuille

Les actions TRIODOS acquises 2 090 537€ sont valorisées 1 573 925 € à la clôture de l'exercice 2023.

À la suite de la réouverture de la négociation des certificats TRIODOS sur les marchés financiers en 2023, ces derniers, comptabilisés en immobilisation financière, font l'objet d'une provision pour dépréciation.

La dotation aux provisions pour dépréciation annuelle est évaluée en tenant compte de la maturité du marché et de l'horizon de détention estimé à 15 années à compter de l'investissement. La dotation 2023 à hauteur de 156 594 € correspond à l'étalement linéaire de la moins-value latente sur la durée de détention restante.

Faits caractéristiques

Les valeurs mobilières de placement :

Les obligations inscrites à l'actif pour un montant de 30 749 066 € sont valorisées 30 340 236€ à la clôture de l'exercice 2023. La société n'ayant ni projet de cession à court terme ni indice de défaillance des émetteurs, les moins-values latentes, ressortant de la différence entre la valeur comptable et le prix de marché des titres à revenu fixe, n'ont pas été provisionnées.

Changement de présentation comptable :

A compter de l'exercice clos le 31/12/2023 :

- les refacturations de charges à des tiers sont comptabilisées dans des comptes de racine 708 au lieu de comptes de racine 791.
- les charges de licences informatiques sont comptabilisées dans un compte de racine 615 au lieu d'un compte de racine 651

Acquisitions sur exercice suivant

Depuis le 31/12/2023 (et au 29 février 2024), la Foncière a investi dans 14 acquisitions pour un montant total de 1 600 k€ :

- * Trévéro 2 (Morbihan) : 1,4 ha en complément de la ferme de Trévéro en céréales, bovin lait et porcs de plein air, bio.
Montant de l'investissement : 7 k€
- * Trévéro 3 (Morbihan) : 0,7 ha en complément de la ferme de Trévéro en céréales, bovins lait et porcs de plein air, bio.
Montant de l'investissement : 3 k€
- * Vallade 2 (Haute Vienne) : 7,5 ha en complément de la ferme de Vallade en grandes cultures bio.
Montant de l'investissement : 34 k€
- * Boscq 2 (Manche) : 4,6 ha en complément de la ferme du Boscq .
Montant de l'investissement : 27 k€
- * Masmoutard 2 (Creuse) : 5,1 ha en complément de la ferme de Masmoutard en poules pondeuses, élevage caprin, vaches allaitantes, bio.
Montant de l'investissement : 11 k€
- * La ferme de Saint Eflam (Morbihan) : 67,2 ha, 7 bâtiments agricoles, 1 maison pour un élevage de vaches laitières bio.
Montant de l'investissement : 610 k€
- * La fermes de Guillaumot (Dordogne) : 14,5 ha, 1 bâtiment pour deux installations en maraîchage et élevage ovin, bio.
Montant de l'investissement : 97 k€
- * La ferme de Penher Huel (Finistère) : 60,1 ha pour 6 installations en bovin lait avec transformation, maraîchage, arboriculture, grandes cultures avec transformation et porcs, en bio.
Montant de l'investissement : 427 k€
- * La ferme de Marcelet (Calvados) : 19,1 ha pour 2 installations en boulange paysanne, maraîchage avec transformation lactofermentée et gîte.
Montant de l'investissement : 171 k€
- * Barrotes 3 (Gers) : 21 ha en complément de la ferme des Barrotes en bovin lait, céréales et panification.
Montant de l'investissement : 83 k€
- * Villelongue Dels Monts 7 (Pyrénées orientales): 1,3 ha en complément de la ferme de Villelongue dels Monts en ovin viande bio.
Montant de l'investissement : 27 k€
- * Villelongue Dels Monts 8 (Pyrénées orientales): 1,6 ha en complément de la ferme de Villelongue dels Monts en ovin viande bio.
Montant de l'investissement : 44 k€
- * Romé 2 (Meurthe et Moselle) : 4 ha en complément de la ferme de Romé qui réalise du maraîchage et élevage bovin lait bio.
Montant de l'investissement : 22 k€
- * Marais de la Taute (Manche) : 3,4 ha pour une installation en bovin lait bio.
Montant de l'investissement : 37 k€

FONCIERE TERRE DE LIENS

Société en commandite par actions à capital variable

25, quai André Reynier
26400 CREST

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Exercice clos le 31 décembre 2023

FONCIERE TERRE DE LIENS

Société en commandite par actions à capital variable

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes

Exercice clos le 31 décembre 2023

A l'assemblée générale de la société FONCIERE TERRE DE LIENS,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R.226-2 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attache à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R.226-2 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée et conclue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.226-10 du code de commerce.

Fait à Paris, le 22 avril 2024

Le commissaire aux comptes

EXPONENS

Stéphane CUZIN

Associé

Annexe F

**Procès-verbal de la gérance du 13/04/2023 confirmant la valeur de l'action à 104 euros et
Procès-verbal de la gérance du 24/04/2024 décidant de la valeur de l'action à 105 € pour la
période de souscription de la présente offre au public**

&

Expertises du Cabinet Bonfort en date du 15/04/2024

RAPPORT D'EXPERTISE

EVALUATION DE BIENS ET DROITS IMMOBILIERS
VALEUR VENALE DE MARCHÉ

CAMPAGNE D'EXPERTISES ANNUELLES
AU 31.12.2023

Gabriel BONFORT
Expert Foncier près la
Cour d'Appel d'Aix-en-
Provence
Agréé par le CNEFAF
Certifié REV TEGOVA

Alix BADO
Expert Immobilier Près
la Cour d'Appel d'Aix-
en-Provence
Certifiée REV TEGOVA

**Jean-Baptiste
CHAUDRON**
Expert Immobilier



DONNEUR D'ORDRE : SCA FONCIERE TERRE DE LIENS
REPRESENTÉE PAR : MADAME EMILIE WIETZKE

REFERENCE DOSSIER : 03312_23
DATE DU RAPPORT : 15 AVRIL 2024



TABLE DES MATIERES

PRÉAMBULE	5
MISSION.....	5
CONTEXTE.....	5
HYPOTHESE DE VALORISATION.....	5
VISITES.....	6
DOCUMENTS.....	6
RESERVES.....	6
DEFINITION.....	7
METHODOLOGIE.....	7
MARCHE FONCIER AGRICOLE NATIONAL.....	8
1 FERME BERGERIE DU MÔLE – 74250 SAINT-JEAN-DE-THOLOME	10
1.1 DESIGNATION CADASTRALE DES BIENS IMMOBILIERS.....	10
1.2 SITUATION GEOGRAPHIQUE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER.....	11
1.3 ELEMENTS TECHNIQUES – DESCRIPTION.....	12
1.4 ELEMENTS JURIDIQUES.....	22
1.5 ELEMENTS ECONOMIQUES.....	23
1.6 EVALUATION.....	24
1.7 VALEUR RETENUE.....	26
2 FERME LE JOINTOUT – 71270 TORPES / 39140 CHAPELLE-VOLAND	27
2.1 DESIGNATION CADASTRALE DES BIENS IMMOBILIERS.....	27
2.2 SITUATION GEOGRAPHIQUE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER.....	28
2.3 ELEMENTS TECHNIQUES – DESCRIPTION.....	29
2.4 ELEMENTS JURIDIQUES.....	34
2.5 ELEMENTS ECONOMIQUES.....	35
2.6 EVALUATION.....	37
2.7 VALEUR RETENUE.....	39
3 FERME DU BRÉZOUARD – 68150 AUBURE	40
3.1 DESIGNATION CADASTRALE DES BIENS IMMOBILIERS.....	40
3.2 SITUATION GEOGRAPHIQUE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER.....	41
3.3 ELEMENTS TECHNIQUES – DESCRIPTION.....	42
3.4 ELEMENTS JURIDIQUES.....	46
3.5 ELEMENTS ECONOMIQUES.....	47
3.6 EVALUATION.....	48
3.7 VALEUR RETENUE.....	50
4 FERME LA CHADEAU – 54200 PIERRE-LA-TREICHE	51
4.1 DESIGNATION CADASTRALE DES BIENS IMMOBILIERS.....	51
4.2 SITUATION GEOGRAPHIQUE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER.....	51
4.3 ELEMENTS TECHNIQUES – DESCRIPTION.....	52
4.4 ELEMENTS JURIDIQUES.....	56
4.5 ELEMENTS ECONOMIQUES.....	57
4.6 EVALUATION.....	59
4.7 VALEUR RETENUE.....	62
5 FERME DE VAL CHATAIN – 10110 LANDREVILLE	63
5.1 DESIGNATION CADASTRALE DES BIENS IMMOBILIERS.....	63
5.2 SITUATION GEOGRAPHIQUE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER.....	63
5.3 ELEMENTS TECHNIQUES – DESCRIPTION.....	64
5.4 ELEMENTS JURIDIQUES.....	66



5.5	ELEMENTS ECONOMIQUES	67
5.6	EVALUATION	68
5.7	VALEUR RETENUE	70
6	FERME DE TOUSSACQ – 77480 VILLENAUXE-LA-PETITE	71
6.1	DESIGNATION CADASTRALE DES BIENS IMMOBILIERS.....	71
6.2	SITUATION GEOGRAPHIQUE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER	71
6.3	ELEMENTS TECHNIQUES – DESCRIPTION	73
6.4	ELEMENTS JURIDIQUES.....	77
6.5	ELEMENTS ECONOMIQUES	80
6.6	EVALUATION	81
6.7	VALEUR RETENUE	84
7	FERME DE LA FAUCHIERE – 26110 SAINTE-JALLE	85
7.1	DESIGNATION CADASTRALE DES BIENS IMMOBILIERS.....	85
7.2	SITUATION GEOGRAPHIQUE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER	86
7.3	ELEMENTS TECHNIQUES – DESCRIPTION	87
7.4	ELEMENTS JURIDIQUES.....	91
7.5	ELEMENTS ECONOMIQUES	94
7.6	EVALUATION	95
7.7	VALEUR RETENUE	97
8	FERME DES RAUX – 63360 GERZAT	98
8.1	DESIGNATION DES BIENS IMMOBILIERS	98
8.2	SITUATION GEOGRAPHIQUE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER	98
8.3	ELEMENTS TECHNIQUES – DESCRIPTION	99
8.4	ELEMENTS JURIDIQUES.....	103
8.5	ELEMENTS ECONOMIQUES	105
8.6	EVALUATION	106
8.7	VALEUR RETENUE	109
9	FERME LAVERGNE – 19220 SAINT PRIVAT	110
9.1	DESIGNATION DES BIENS IMMOBILIERS	110
9.2	SITUATION GEOGRAPHIQUE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER	112
9.3	ELEMENTS TECHNIQUES – DESCRIPTION	113
9.4	ELEMENTS JURIDIQUES.....	115
9.5	ELEMENTS ECONOMIQUES	117
9.6	EVALUATION	119
9.7	VALEUR RETENUE	121
10	FERME DE BOURS – 62550 BOURS	122
10.1	DESIGNATION DES BIENS IMMOBILIERS	122
10.2	SITUATION GEOGRAPHIQUE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER.....	123
10.3	ELEMENTS TECHNIQUES – DESCRIPTION	124
10.4	ELEMENTS JURIDIQUES.....	127
10.5	ELEMENTS ECONOMIQUES.....	128
10.6	EVALUATION.....	130
10.7	VALEUR RETENUE	132
11	FERME DE LA FOLIE – LA CELLE SAINT AVANT (37)	133
11.1	DESIGNATION CADASTRALE	133
11.2	SITUATION GEOGRAPHIQUE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER.....	134
11.3	ELEMENTS TECHNIQUES – DESCRIPTION	135
11.4	ELEMENTS JURIDIQUES.....	144
11.5	ELEMENTS ECONOMIQUES.....	145
11.6	EVALUATION.....	146



11.7	VALEUR RETENUE	149
12	FERME LA GIRAUDIÈRE - 53600 SAINT-GEORGES-SUR-ERVE	150
12.1	DESIGNATION DES BIENS IMMOBILIERS	150
12.2	SITUATION GEOGRAPHIQUE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER.....	151
12.3	ELEMENTS TECHNIQUES - DESCRIPTION	151
12.4	ELEMENTS JURIDIQUES.....	160
12.5	ELEMENTS ECONOMIQUES.....	161
12.6	EVALUATION.....	161
12.7	VALEUR RETENUE	164
13	FERME LA GALOTINIÈRE - 49530 LIRÉ	165
13.1	DESIGNATION DES BIENS IMMOBILIERS	165
13.2	SITUATION GEOGRAPHIQUE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER.....	166
13.3	ELEMENTS TECHNIQUES - DESCRIPTION	167
13.4	ELEMENTS JURIDIQUES.....	175
13.5	ELEMENTS ECONOMIQUES.....	176
13.6	EVALUATION.....	176
13.7	VALEUR RETENUE	179
14	FERME LA PETITE BRUYÈRE - 14540 SAINT-AIGNAN-DE-CRAMESNIL.....	180
14.1	DESIGNATION DES BIENS IMMOBILIERS	180
14.2	SITUATION GEOGRAPHIQUE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER.....	180
14.3	ELEMENTS TECHNIQUES - DESCRIPTION	181
14.4	ELEMENTS JURIDIQUES.....	189
14.5	ELEMENTS ECONOMIQUES.....	189
14.6	EVALUATION.....	191
14.7	VALEUR RETENUE	193
15	FERME AUX AMARANTHES - 27410 SAINTE-MARGUERITE-EN-OUCHÉ	194
15.1	DESIGNATION DES BIENS IMMOBILIERS	194
15.2	SITUATION GEOGRAPHIQUE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER.....	194
15.3	ELEMENTS TECHNIQUES - DESCRIPTION	195
15.4	ELEMENTS JURIDIQUES.....	200
15.5	ELEMENTS ECONOMIQUES.....	201
15.6	EVALUATION.....	201
15.7	VALEUR RETENUE	203
16	FERME LA RUÉE- 35360 BOISGERVILLY	204
16.1	DESIGNATION DES BIENS IMMOBILIERS	204
16.2	SITUATION GEOGRAPHIQUE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER.....	204
16.3	ELEMENTS TECHNIQUES - DESCRIPTION	205
16.4	ELEMENTS JURIDIQUES.....	214
16.5	ELEMENTS ECONOMIQUES.....	215
16.6	EVALUATION.....	216
16.7	VALEUR RETENUE	218
17	FERME LE SAHUC - 34390 SAINT-ÉTIENNE-D'ALBAGNAN.....	219
17.1	DESIGNATION DES BIENS IMMOBILIERS	219
17.2	SITUATION GEOGRAPHIQUE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER.....	219
17.3	ELEMENTS TECHNIQUES - DESCRIPTION	220
17.4	ELEMENTS JURIDIQUES.....	223
17.5	ELEMENTS ECONOMIQUES.....	224
17.6	EVALUATION.....	224
17.7	VALEUR RETENUE	226
18	FERME LE MARAZEIL - 48320 ISPAGNAC.....	227





18.1	DESIGNATION DES BIENS IMMOBILIERS	227
18.2	SITUATION GEOGRAPHIQUE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER.....	227
18.3	ELEMENTS TECHNIQUES – DESCRIPTION	228
18.4	ELEMENTS JURIDIQUES.....	234
18.5	EVALUATION.....	235
18.6	VALEUR RETENUE	236
SYNTHESE.....		237



PRÉAMBULE

MISSION

Selon contrat d'expertise n° 2147, le CABINET BONFORT a été mandaté par la SCA FONCIERE TERRE DE LIENS, représentée par Madame Emilie WIETZKE afin de déterminer la valeur vénale de marché et rendre un rapport d'expertise, pour 18 biens immobiliers du patrimoine de la SCA FONCIERE TERRE DE LIENS.

Ces biens immobiliers peuvent être répertoriés comme suit :

Nom de la ferme	Département	Commune	Code postal
BERGERIE DU MÔLE	Rhône-Alpes	SAINT JEAN DE THOLOME	74250
JOINTOUT	Bourgogne Franche Comté	TORPES	71270
FERME DU BRÉZOUARD	Alsace	AUBURE	68150
CHAUDEAU	Lorraine	PIERRE LA TREICHE	54200
VAL CHATAIN	Champagne Ardennes	LANDREVILLE	10110
TOUSSACQ	Ile-de-France	VILLENAUXE LA PETITE	77480
SAINTE JALLE	Rhône-Alpes	SAINTE JALLE	26110
FERME DES RAUX	Auvergne	GERZAT	63360
LAVERGNE	Limousin	SAINT PRIVAT	19220
BOURS	Hauts-de-France	BOURS	62550
FOLIE	Centre	LA CELLE SAINT AVANT	37160
GIRAUDIÈRE	Pays de la Loire	SAINT GEORGES SUR ERVE	53600
GALOTINIÈRE	Pays de la Loire	OREE D'ANJOU	49530
PETITE BRUYERE	Normandie	SAINT AIGNAN DE CRAMESNIL	14540
FERME AUX AMARANTHES	Normandie	MESNIL EN OUCHE	27410
RUÉE	Bretagne	BOISGERVILLY	35360
SAHUC	Languedoc	SAINT ETIENNE D'ALBAGNAN	34390
MARAZEIL	Languedoc	ISPAGNAC	48320

5

Après visite des lieux et consultation des documents communiqués, nous avons rédigé nos observations et conclusions dans les pages qui suivent, au travers d'un rapport d'expertise détaillé.

CONTEXTE

Expertise annuelle d'un échantillon du patrimoine pour respect de la réglementation imposée aux Sociétés Foncières et contrôle par l'Autorité des Marchés Financiers (A.M.F.).

HYPOTHESE DE VALORISATION

Lesdits biens immobiliers ont été estimés compte tenu de leur état d'occupation à la date du 31 décembre 2023, en leur état constaté.



VISITES

Dates : au cours des mois de janvier, février et mars 2023.

En présence de : Madame Nathalie CAMATTE, Monsieur Hugo FAVIER et Monsieur Sébastien LAUNAI ainsi que de certains fermiers et membres d'associations territoriales.

Nature des visites : Complètes.

DOCUMENTS

Documents demandés pour chaque bien

Actes d'acquisition, baux et avenants, état des travaux réalisés par le preneur et le bailleur depuis la prise à bail, derniers appels de loyers et de charges, état précis des charges incombant aux propriétaires non récupérées auprès des preneurs, plans ou diagnostics immobiliers qui auraient été réalisés.

Documents communiqués

Actes notariés d'acquisitions, avis de taxe foncière, derniers avis de loyers et factures de fermages, baux.

RESERVES

Notre travail est réalisé en conformité avec le code de déontologie de la profession d'Expert Foncier (article R 172-1 et suivants), la Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière (5ème édition datée de mai 2017), les Normes Européennes d'Évaluation publiées par TEGoVA (9ème édition datée de 2020).

Le Cabinet Bonfort n'a pas relevé de conflit d'intérêt pour cette mission, ni vis-à-vis des parties concernées, ni par rapport aux biens immobiliers étudiés. 6

Le présent rapport d'expertise en tout ou partie, ne pourra être cité ni même mentionné dans aucun document et aucune déclaration et ne pourra pas être publié de quelque manière sans l'accord écrit de son auteur quant à la forme et aux circonstances dans lesquelles il pourra paraître.

Le présent rapport ne peut être utilisé de façon partielle en isolant telle ou telle partie de son contenu.

Les valeurs ont été déterminées à partir des documents qui nous ont été communiqués et qui sont considérés comme exacts et sincères, notre mission n'impliquant en aucun cas la vérification de ces documents.

L'évaluation a été menée en postulant que les biens considérés répondent à toutes les obligations légales ou réglementaires.

Nous supposons que les biens étudiés bénéficient de toutes les autorisations administratives pour les usages communiqués et destinations retenues.

Les surfaces retenues dans le dossier ne constituent qu'une simple présomption. Si la vérification par un géomètre expert devait faire ressortir une surface sensiblement différente, nous nous réservons le droit de revoir notre évaluation.

L'évaluation s'appuie sur les informations obtenues au cours d'entretiens avec le donneur d'ordre, aucune autre servitude ou obligation que celles citées dans le présent rapport n'a été portée à notre connaissance.

Les descriptions sont restreintes aux seuls éléments visibles et détectables par un non technicien de la construction. L'évaluation est faite sous réserve que les diagnostics techniques ne relèvent pas d'anomalies ou de pathologie du bâtiment particulières.



DEFINITION

Dans le respect de la Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière et conformément à l'objet de la mission confiée, les conclusions développées dans le présent rapport se réfèrent à la notion de :

Valeur vénale

Selon la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière (dernière édition), la valeur vénale est la somme d'argent estimée contre laquelle un immeuble serait échangé, à la date de l'évaluation, entre un acheteur consentant et un vendeur consentant dans une transaction équilibrée, après une commercialisation adéquate, et où les parties ont, l'une et l'autre, agi en toute connaissance, prudemment et sans pression.

En conséquence, l'appréciation de la valeur vénale se réalise en considérant :

- La libre volonté du vendeur et de l'acquéreur,
- La disposition d'un délai raisonnable pour la négociation, compte tenu de la nature, du bien et de la situation du marché,
- Que le bien ait été proposé à la vente dans les conditions usuelles du marché, sans réserve, avec des moyens adéquats,
- L'absence de facteur de convenance personnelle et la notion d'équilibre dans la négociation.

METHODOLOGIE

Nous considérerons les biens dans l'état constaté lors de nos visites, considérant acquis partiellement les aménagements réalisés à la charge des preneurs (en fonction des baux et arrêtés préfectoraux) et compte tenu de leur état d'occupation et utiliserons les méthodes suivantes :

- « Par comparaison directe ». Cette méthode, qui connaît un certain nombre de déclinaisons variables suivant les types de biens, consiste à partir directement des références de transactions effectuées sur le marché immobilier pour des biens comparables au produit expertisé. On l'appelle également parfois méthode par le marché ou encore par comparaison directe.
- « Par capitalisation du revenu »
Méthode nécessaire pour l'estimation d'un bien loué. Elle est fondée sur le revenu du bien et sur le taux de rendement attendu par un investisseur pour ce type de bien. Elle est également appelée méthode par capitalisation du revenu ou par le rendement. Cette méthode consiste à prendre en compte la situation locative afin d'apprécier le loyer en cours par rapport à la valeur locative de marché, capitaliser le loyer en cours, ou la valeur locative de marché ou encore une valeur de renouvellement (valeur intermédiaire entre le loyer et la valeur locative de marché).
- D'autre part, nous appliquerons également une méthode basée sur le revenu du bien, elle aussi : la méthode « par l'actualisation des flux futurs » (Discounted Cash Flows). Elle consiste en l'actualisation des flux financiers nets attendus, revente comprise, sur une période donnée.
La valeur vénale dans cette méthode est déterminée par les éléments suivants :
Des flux financiers nets actualisés comprenant les revenus et les charges :
Revenus : loyers minimums garantis, un forfait annuel de loyers variables, les autres recettes pérennes
Charges : charges non refacturables, frais de gestions et de commercialisation, loyers douteux, travaux de commercialisation, budgets de gros travaux (montants non récupérables), travaux d'entretien et enfin prise en compte d'un forfait d'abattement de loyers et aménagements.
Le Prix de revente en fin de période : Cash Flows (loyers) net de la dernière année - indexés et nets de paliers locatifs, honoraires de commercialisation et travaux non



recupérables- capitalisés au taux de rendement investisseur constaté pour un investissement comparable à la date de l'expertise.

Un taux d'actualisation : ce taux permet de calculer la valeur actuelle de la somme des Cash Flows (loyers) nets de charges sur la période et du prix de revente en fin de période.

Les flux évoluent en fonction des indices contractuels, des indices d'évolution du marché, des « taux d'effort » et des dates anniversaire des baux. L'ensemble des Cash Flows est ensuite actualisé sur « n -1 » années sachant que l'année « n » comprend l'encaissement des loyers ainsi que le prix de revente net du bien.

MARCHE FONCIER AGRICOLE NATIONAL

Source : *Le prix des terres mai 2023, SAFER* (d'après les données de l'année 2022).

LE MARCHE DES TERRES ET PRES

En 2022, La valeur de la production agricole se redresse, dans un contexte de hausse des prix qui compense la baisse des volumes dans certaines productions (céréales, viande).

Le volume des transactions a augmenté de 2,5 % par rapport à 2021 avec un nombre de transaction porté à 106 130 (contre 103 500 en 2021). Le volume des surfaces échangées est également en hausse de 2,7 % avec ces 480 400 hectares cédés. La valeur échangée (+4,9%) atteint la somme de 7,14 milliards d'euros.

Après le sursaut de 2021 consécutif à la fermeture de 2020 due à la crise sanitaire, de nouveaux records sont atteints en nombre de transactions, en surface et en valeur. Les hausses sont nettement moins soutenues qu'en 2021.

Ainsi, on observe les prix moyens des terres suivantes :



8

Après un repli en 2021, le prix des terres et prés libres non bâtis repart à la hausse en 2022.

De manière générale, les propriétés terres et prés loués se cèdent pour des valeurs observées inférieures de 20 % en moyenne (de 15% à 25%) par rapport aux terres et prés libres. Cet abattement varie en fonction de la nature du bail (carrière, bail long terme), du niveau locatif et de l'espérance de mettre fin plus ou moins rapidement au bail en cours.



MAISONS A LA CAMPAGNE

Le marché immobilier ancien, bien que toujours élevé, confirme son inversion en 2022. Les taux d'intérêt amorcent une remontée régulière en début d'année.

Ainsi, en 2022, la vente de maisons à la campagne notifiées aux SAFER a diminué de 11,8 % portant le nombre de transactions à 119 740. L'ensemble de ces cessions a généré un volume de 30.11 milliards d'euros, en baisse de 6.6 % par rapport à 2021.

Le prix moyen pour une vente de maison à la campagne enregistré par les SAFER est de 211 000 €, en progression de 5,7 % par rapport à 2021.

L'âge moyen (45 ans et 7 mois) des acquéreurs continue de progresser du fait de la hausse des prix et du durcissement des conditions d'accès au crédit en cours d'année. Un repli généralisé des transactions en 2022, à l'exception de quelques secteurs du Grand Est, de la Corse ou de Franche-Comté. Des transactions toujours nombreuses dans le quart nord-ouest, la vallée du Rhône et le littoral sud-est. Des prix élevés dans les secteurs attractifs, autour des métropoles et sur le littoral.

INVESTISSEMENT

En 2022 et 2023, à la faveur de la hausse des fermages, le rendement locatif brut moyen a approché 3,25%, après être demeuré inférieur à 3% plusieurs années. L'intérêt pour l'investissement en immobilier rural demeure limité toutefois.

Le rendement est le plus faible (inférieur à 2,5%) là où les fermages sont les plus bas : en région Pays de la Loire, le Nord de la Nouvelle-Aquitaine et en Bourgogne-Franche-Comté. A l'inverse, le prix des terres maintient un rendement locatif élevé (proche de 4%) dans la majorité des secteurs du Bassin parisien.

Ces rendements ainsi présentés sont à considérer bruts, avant déduction des charges incombant aux bailleurs (Taxe foncière et assurance propriétaire).

Nous raisonnons au sein de la présente étude sur la base de revenus nets de toutes charges et de taux en conséquence plus faibles que les taux ici présentés.

9

BATIMENTS D'EXPLOITATION

Coûts moyens constatés, toutes régions de France confondues. Nous notons une augmentation importante du coût des matières premières et des coûts de construction à la suite de la crise sanitaire et du conflit russo-ukrainien.

La hausse de l'indice INSEE ICC (indice du coût de la construction) est de près de 5% entre les 4^{ème} trimestres 2022 et 2023.

A titre indicatif, nous donnons ici quelques éléments de coûts de construction constatés pour des bâtiments standards :

- Bâtiments de stockage de fourrage, type hangar
Les coûts de construction à neuf s'échelonnent de 95 € à 145 € par m² pour des bâtiments de 200 à 800 m², clos très partiellement.
- Bâtiments d'élevage bovin
Les coûts de construction à neuf s'échelonnent de 200 € à 280 € par m² pour des bâtiments de 400 à 1 800 m², clos partiellement ou complètement, hors matériels.
- Bâtiments d'élevage ovin
Les coûts de construction à neuf s'échelonnent de 210 € à 315 € par m² pour des bâtiments de 300 à 1 500 m², clos complètement, hors matériels.



1 FERME BERGERIE DU MÔLE – 74250 SAINT-JEAN-DE-THOLOME

1.1 DESIGNATION CADASTRALE DES BIENS IMMOBILIERS

Sur le territoire de la commune de Saint-Jean-de-Tholome, la propriété agricole étudiée est cadastrée comme suit :

Lieu-dit	Section	Numéro	Contenance
CULIOZ	A	1107	00ha 10a 50ca
CULIOZ	A	1110	00ha 41a 48ca
LES FEUX	A	1342	00ha 05a 44ca
LES FEUX	A	1368	00ha 06a 30ca
LE RAMELET	A	1489	00ha 17a 10ca
SOUS BOVERE	A	1551	00ha 07a 75ca
SOUS BOVERE	A	1552	00ha 32a 16ca
SOUS BOVERE	A	1553	00ha 01a 00ca
SOUS BOVERE	A	1570	00ha 00a 73ca
LE BOUCHET	A	1788	00ha 06a 30ca
LE BOUCHET	A	1789	00ha 22a 39ca
LES PIERRIEUX	A	1796	00ha 08a 91ca
LES PIERRIEUX	A	1799	00ha 06a 25ca
LES CAHOUETTES	A	1840	00ha 04a 11ca
LES CAHOUETTES	A	1852	00ha 48a 53ca
LES CAHOUETTES	A	1861	00ha 22a 54ca
LES CAHOUETTES	A	1862	00ha 07a 43ca
LES CAHOUETTES	A	1863	00ha 23a 44ca
LES CAHOUETTES	A	1864	00ha 17a 28ca
LES CAHOUETTES	A	1865	00ha 24a 05ca
LA GROSEILLE	A	1866	00ha 13a 42ca
LA GROSEILLE	A	1871	00ha 24a 29ca
LA GROSEILLE	A	1872	00ha 14a 77ca
LA GROSEILLE	A	1875	00ha 29a 60ca
GRANGES BOVERE	A	1944	00ha 05a 67ca
GRANGES BOVERE	A	1984	00ha 15a 13ca
GRANGES BOVERE	A	1985	00ha 30a 65ca
VERS CHATEAU	A	2662	00ha 03a 52ca
VERS CHATEAU	A	2664	00ha 03a 43ca
VERS CHATEAU	A	2665	00ha 02a 81ca
VERS CHATEAU	A	2666	00ha 00a 16ca
VERS CHATEAU	A	2667	00ha 00a 03ca
VERS CHATEAU	A	2668	00ha 00a 03ca
VERS CHATEAU	A	2696	00ha 00a 22ca
VERS CHATEAU	A	2700	00ha 06a 71ca
VERS CHATEAU	A	2701	00ha 01a 40ca
VERS CHATEAU	A	2702	00ha 01a 90ca
VERS CHATEAU	A	2703	00ha 01a 70ca
VERS CHATEAU	A	2704	00ha 03a 14ca
VERS CHATEAU	A	2706	00ha 01a 39ca
SUR LES FONTAINES	A	2794	00ha 21a 67ca
GRANGE VALET	A	2838	00ha 20a 47ca
GRANGE VALET	A	2859	00ha 08a 62ca
GRANGE VALET	A	2861	00ha 15a 53ca
GRANGE VALET	A	2862	00ha 17a 66ca
GRANGE VALET	A	2864	00ha 30a 71ca
VERS CHATEAU	A	3035	00ha 03a 50ca
VERS CHATEAU	A	3036	00ha 02a 07ca
SOUS BOVERE	A	3076	00ha 00a 62ca
LES PIERRIEUX	A	3079	00ha 01a 49ca
LES PIERRIEUX	A	3080	00ha 02a 51ca



LES PIERRIEUX	A	3081	00ha 53a 81ca
VERS CHATEAU	A	3978	00ha 02a 84ca
SOUS BOVERE	A	4091	00ha 20a 30ca
CULIE	B	2119	00ha 10a 06ca
CULIE	B	2695	00ha 64a 00ca
CULIE	B	2697	00ha 31a 49ca
CHEZ BOCQUET	B	2752	00ha 30a 15ca
CHEZ BOCQUET	B	2821	00ha 19a 09ca
CHEZ BOBINAZ	B	884	00ha 04a 57ca
CHEZ BOBINAZ	B	887	00ha 08a 29ca
CHEZ BOBINAZ	B	916	00ha 27a 11ca
TOTAL			08ha 70a 22ca

⇒ Soit une contenante cadastrale totale de : 08ha 70a 22ca

1.2 SITUATION GEOGRAPHIQUE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Commune comptant 1 107 habitants (INSEE 2021), dans le département de la Haute-Savoie, en région Auvergne – Rhône-Alpes. Communauté de Communes des Quatre Rivières, représentant 11 communes et près de 19 500 habitants.

Territoire rural au pied du Môle, montagne qui sépare la vallée de l'Arve de la vallée du Giffre. Localisation à l'ouest du Môle, à environ 10 kilomètres au nord de Bonneville, 20 kilomètres à l'est d'Annemasse et à environ 9 kilomètres des principales routes départementales (D1205 et D903) et 10 km de l'autoroute A40.

Le site bâti est plus précisément implanté à environ 2 kilomètres à l'est du centre bourg, au lieu-dit « Vers le Château » en bordure de la voie communale n°2 par laquelle le site est directement accessible.

Les terres et prés sont isolés et dispersés et parfois réunis sous forme d'îlots sur le territoire de la commune.

Situation du tènement bâti favorable pour une exploitation de bergerie, fenil, laiterie en bordure de voie communale, aisément accessible depuis le bourg et les environs.

Répartition des terres et prés en îlots dispersés sur le territoire de la commune avec des secteurs parfois peu aisés d'accès.

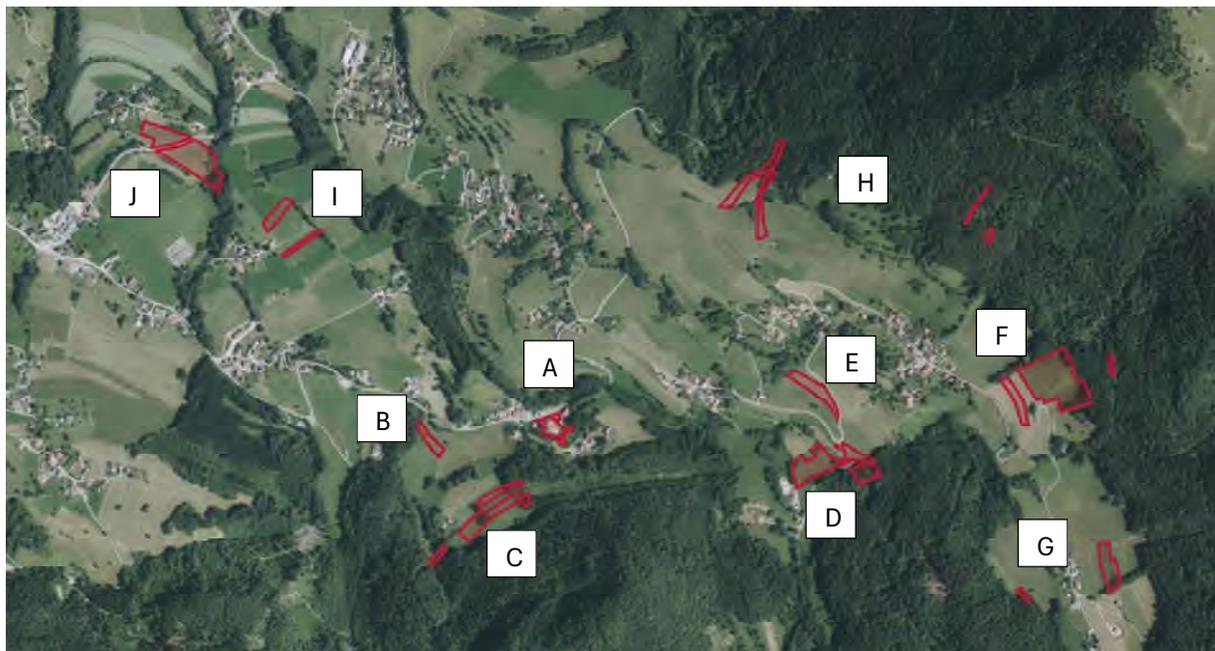
11

PLAN (IGN)



1.3 ELEMENTS TECHNIQUES - DESCRIPTION

VUE AERIENNE DE LA PROPRIETE DANS SON ENSEMBLE



Foncier non bâti ventilé comme suit :

Nature constatée	Contenance
Pré de fauche	04ha 60a 94ca
Pâturages	02ha 88a 74ca
Bois	00ha 85a 69ca
Sols	00ha 34a 85ca
TOTAL	08ha 70a 22ca

12

Ensemble de terres/prés et de bois répartis sur l'ensemble du territoire de la commune de manière éparées et pour certaines réunies sous forme d'îlots.



ILOT A - BERGERIE

Ilot situé en bordure de voie communale d'une superficie de 3 485 m² et recevant deux bâtiments agricoles.



AMENAGEMENTS DES ESPACES NON BÂTIS

- Cour intérieure accessible directement depuis la voie communale,
- Aire de manœuvre et espace de contournement des bâtiments,
- Fosse à lisier sous dalle de béton,
- Sol traité en terre battue et graves compactées,
- Réseaux d'évacuation des eaux pluviales avec regards.

CONSTRUCTIONS

Ensemble bâti composé comme suit :

- Une bergerie implantée en bordure de route communale,
- Une bergerie sur cour.

BÂTIMENT A - BERGERIE EN BORDURE DE VOIE COMMUNALE



Distribution

En rez-de-chaussée - une stabulation et un espace habitation désaffecté,
Etage : fenil avec griffe mécanique.

Sous-sol.



Gros-œuvre

Fondations supposées en pierres meulières et pierres de taille,

Dalle de béton sur fosse à lisier dans la stabulation,

Rez-de-chaussée élevé en pierres meulières et parpaings de béton partiellement sous enduit ciment, ossature de poutraison métallique,

Cloisonnement en maçonnerie, piliers de soutènement en béton,

Partie supérieure élevée en bois,

Plancher de bois renforcé par poutraison métallique,

Charpente en bois, toiture double versants recouverte de tuiles mécaniques.

Prestations-Equipements

Partie habitation désaffectée (bureau/remise) : Sol recouvert d'une dalle de béton, murs et plafonds peints anciennement, chauffage par poêle à bois, menuiseries extérieures en bois double vitrage. Locaux électrifiés et raccordé à l'eau communale.



14

Partie stabulation : Sol recouvert d'une dalle de béton sur fosse à lisier. Surfaces brutes. Electrifiée.





Etat de surfaces

Selon mesurage réalisé par nos soins lors de la visite et sous réserve d'un mesurage par Géomètre Expert, l'état de surfaces est le suivant :

Stabulation : 200 m²

Fenil : 270 m²

Ancien logement : 70 m²

Appréciations

Bâtiment vieillissant, ne présentant toutefois pas de désordre structurel apparent. Bâtiment en état général correct pour un usage de stabulation avec fenièrè.

Couverture paraissant en bon état général par ailleurs.

Partie « habitation » non habitable en l'état, nécessitant travaux important.

BÂTIMENT B - BERGERIE SUR COUR



15

Distribution

En rez-de-chaussée, un ensemble de 5 espaces de stabulation ouverts sur cour.

En étage (partiel), fenil et espace de stockage ouvert.

Gros-œuvre/Prestations et équipements

Construction simple, relativement sommaire, élevée de parpaings de béton, charpente de bois et couverture de tôles ondulées. Plancher de bois.

Sols recouverts de terre battue en rez-de-chaussée. Bâtiment électrifié.

Etat de surfaces

Selon mesurage réalisé par nos soins lors de la visite et sous réserve d'un mesurage par Géomètre Expert, l'état de surfaces est le suivant :

Surfaces au sol : 230 m².

Appréciations

Bâtiment de construction sommaire, en mauvais état général. Très peu qualitatif.



ILOT B

Parcelle isolée (A 2794) à usage de pré de fauche à environ 50 mètres au sud de la route communale et 250 mètres de la Bergerie à l'Ouest de la Berge. Faible déclivité.





ILOT C

Ensemble de 5 parcelles (A 2838, 2862, 2859, 2861, 2864) dont deux sont mitoyennes (A 2861 et 2862).

Eloignée de la route communale et à environ 300 mètres au Sud-ouest de la Bergerie.

Parcelles utilisables pour du pâturage ou de la fauche.

La parcelle A2859 est isolée et partiellement boisée.



ILOT D

Ensemble de 10 parcelles (A 1570, 1788, 1789, 1796, 1799, 3076, 3079, 3080, 3081 et 4091) implantées à proximité immédiate de la route communale.

17

Parcelles A 3081 et 4091 très aisément accessibles. Idéal pour de la fauche.

Les autres parcelles sont partiellement encombrées de bosquets ou boisées.





ILOT E

Ilot situé en contrebas de la route communale et constitué par les parcelles mitoyennes A 1551, A 1552 et A 1553. Idéal pour de la fauche.



18





ILOT F

Ilot F implanté au nord de la route communale présentant dans sa partie nord une forte déclivité et constitué par les parcelles A 1872, 1871, 1866, 1865, 1863, 1862, 1864, 1861, 1852 (pâturage) et 1840 (bois).

La parcelle A 1875, quelques mètres plus au Sud, à usage de pré de fauche.



ILOT G

Ilot constitué par trois parcelles dont deux mitoyennes A 1984 et A 1985 implantées à l'est de la route communale et une parcelle isolée A1944 implantée à l'ouest de la route communale.

Usage de pré de fauche.

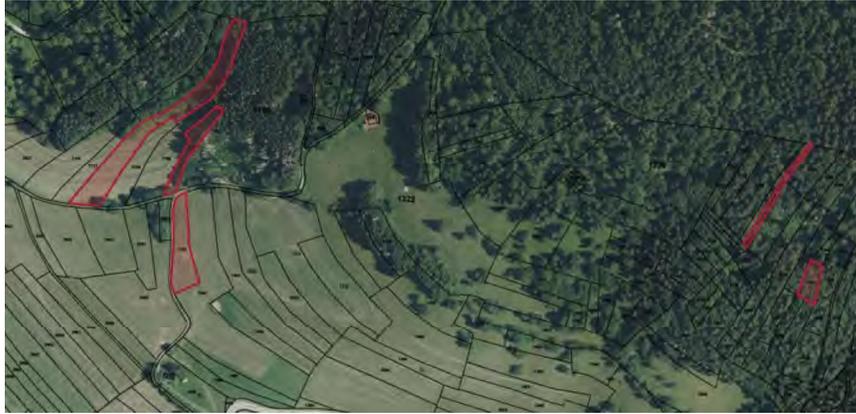




ILOT H

Ilot en retrait, au Nord, de la voie communale, d'accès peu aisé présentant les parcelles A 1489, 1107 et 1110 partiellement utilisables en prés de fauche et taillis par ailleurs.

Parcelles A 1342 et 1368 boisées.



ILOT I

Ilot en retrait de la route communale constitué de trois parcelles à usage de pré de fauche avec deux parcelles mitoyennes B 884 et B 887 configurées en lanière et une parcelle isolée B 916.





ILOT J

Ilôt réparti de part et d'autre de la route communale constitué de 5 parcelles dont 4 à usage de prés de fauche (B 2695, 2697, 2752 et 2821) et une boisée (B 2119).



APPRECIATION GENERALE DES ELEMENTS TECHNIQUES

Site de bergerie présentant un tènement de bonne configuration et aisément accessible depuis la route communale.

Ensemble bâti en conformité avec l'activité exercée de bergerie.

Bâtiment implanté en bordure de voie en bon état général mais disposant d'un espace habitation insalubre à rénover entièrement. Bâtiment sur cour présentant une construction de qualité sommaire.

La ferme ne dispose pas d'un domaine exploitable sur un seul tenant. Les terres et prés sont dispersés sur le territoire de la commune.

Certaines parcelles sont réunies en îlots qui présentent des intérêts d'exploitation disparates (accessibilité, déclivité, usage).

Cette situation peut provoquer une absence d'usage et un défaut d'entretien des parcelles les moins accessibles. Des échanges de terre avec d'autres fermiers peuvent être éventuellement envisagés.

Nous n'avons pas eu communication d'une liste exacte des travaux réalisés par le preneur.

Nous considérerons tous les travaux réalisés à la date de notre visite, comme ayant été réalisés en accord avec le bailleur.



1.4 ELEMENTS JURIDIQUES

1.4.1 URBANISME

Situation de l'ensemble étudié en zone agricole (ou naturelle) ou seules les constructions/changement d'affectation destinées et nécessaires à l'exploitation agricoles sont autorisées.

1.4.2 CHARGES RESULTANT DES TITRES

Le titre de propriété ne fait apparaître aucun droit ni aucune charge susceptible d'influer sur la valeur du bien.

Seule subsiste une servitude de passage au profit de la commune de Saint-Jean-de-Tholome sur la parcelle cadastrée section A 3978.

1.4.3 OCCUPATION

Bail rural environnemental

Et son avenant du 1^{er} aout 2024.

Preneurs : M. Jean-Marie DELAVIGNE.
 Désignation des biens loués : Ensemble des biens étudiés.
 Date d'effet initiale : 01 décembre 2012
 Durée : 25 ans au moins (bail de carrière)
 Indexation des loyers : indice annuel des fermages (terre et bâti)
 Fermage annuel HT des biens loués au 31 décembre 2023 :

- 3 246,28 € pour les bâtiments et terres nues

Charges bailleurs, non récupérées auprès du preneur :

- 80 % de la Taxe Foncière
- 50 % des frais de Chambre d'Agriculture
- Assurances (1,53 € par ha + 0,95 € par m² bâti + 1,42 m² de bâti avec PPV)

22

Détermination du loyer actuel net de toutes charges :

	Bail à ferme
Loyer d'origine (brut)	2 968,09 €
Indice entrée	106,48
Indice sortie	116,46
Loyer actuel (brut /hors TVA)	3 246,28 €
TOTAL Loyer actuel (brut /hors TVA)	3 246,28 €
Charges TF non récupérées	-45,08 €
Assurance charge bailleur	-488,31 €
Loyer actuel (net)	2 712,88 €



1.5 ELEMENTS ECONOMIQUES

Marché national – Cf. page 8.

Pour la région Auvergne-Rhône-Alpes, l'année 2022 connaît un marché des terres et prés dynamique, avec des ventes encore plus nombreuses et un record au niveau des surfaces cédées. Dans ce marché dynamique, le prix des terres et prés présente des situations variables selon les régions agricoles, témoignant de la forte disparité des terroirs, des milieux et des contextes agricoles. Dans certains secteurs, le prix moyen des terres et prés se maintient à niveau ou augmente par endroit face à la rareté du foncier disponible.

Dans le département de la Haute-Savoie, la tendance à la hausse amorcée dès 2018 semble se confirmer. Le prix moyen des terres et prés libres reste le plus élevé de la région. Le faible nombre de références et la forte variabilité des prix en fonction des secteurs du département imposent cependant une grande prudence quant à l'usage d'un prix moyen.

HAUTE-SAVOIE : VALEURS/HECTARE CONSTATEES AU COURS DE L'ANNEE 2022 (MOYENNES)

Libres non bâtis : 10 000 €/ha (+2% par rapport à 2021)

Loués non bâtis : Non précisé.

Nous avons également relevé les transactions de terres et prés suivantes :

Pour les terres/prés

Commune	Localisation	Date de mutation	Superficie	Prix de cession	Valeur / Ha	
Saint-Jeoire, Onnion	LESTORCHES	14/03/2023	00ha 81a 94ca	6 151 €	7 507 €	
Saint-Jean-de-Tholome, Peillonex	LE LOVET	13/03/2023	01ha 34a 92ca	14 650 €	10 858 €	
Saint-Jean-de-Tholome	GRANGE BOVERE	10/03/2023	00ha 81a 54ca	6 942 €	8 514 €	
Saint-Jean-de-Tholome	LES RAVIERES	03/03/2023	01ha 55a 87ca	10 886 €	6 984 €	
Peillonex	PANLOUP	26/01/2023	00ha 38a 95ca	3 076 €	7 897 €	
Viuz-en-Sallaz	LES CRY CORJET	12/01/2023	00ha 14a 19ca	1 500 €	10 571 €	
Contamine-sur-Arve	LES POSES	10/01/2023	00ha 35a 80ca	2 148 €	6 000 €	
			MEDIANE	00ha 81a 54ca	6 151 €	7 897 €
			MOYENNE	00ha 77a 60ca	6 479 €	8 333 €
			MINI	00ha 14a 19ca	1 500 €	6 000 €
			MAXI	01ha 55a 87ca	14 650 €	10 858 €

23

Pour les bois

Commune	Localisation	Date de mutation	Superficie	Prix de cession	Valeur / Ha	
Fillinges	BOIS DU TORRENT	27/06/2023	01ha 31a 89ca	5 000 €	3 791 €	
Saint-Jeoire, Marignier	LA GRANGETTE	13/04/2023	01ha 24a 09ca	1 827 €	1 472 €	
Saint-Jeoire, Marignier	CORMAND	13/04/2023	03ha 44a 14ca	13 960 €	4 056 €	
Saint-Jean-de-Tholome	LES NOIRATTES	06/04/2023	00ha 20a 32ca	1 000 €	4 921 €	
Saint-Jean-de-Tholome	LES AROLLES	20/02/2023	00ha 34a 89ca	2 600 €	7 452 €	
Saint-Jean-de-Tholome	COLY	13/01/2023	00ha 10a 15ca	700 €	6 897 €	
Saint-Jeoire	FATERET	05/01/2023	01ha 02a 19ca	4 200 €	4 110 €	
			MEDIANE	01ha 02a 19ca	2 600 €	4 110 €
			MOYENNE	01ha 09a 67ca	4 184 €	4 671 €
			MINI	00ha 10a 15ca	700 €	1 472 €
			MAXI	03ha 44a 14ca	13 960 €	7 452 €

1.6 EVALUATION

1.6.1 ELEMENTS D'APPRECIATION

Voici listés les éléments d'appréciation du bien étudié, fondements de notre étude :

FORCES/OPPORTUNITES

Exploitation en agriculture biologique.
Bergerie et prés (majoritairement) situés en bord de route, aisément accessibles.
Bergerie en bord de route en état correct et en conformité avec l'activité exercée.

FAIBLESSES/MENACES

Ensemble foncier dispersé sur la commune.
Bergerie sur cour très peu qualitative.
Absence de logement sur place.
Occupation par bail rural.

1.6.2 CALCULS

METHODE « PAR COMPARAISON DIRECTE »

Bâtiments d'exploitation - terrain intégré					
Désignation	Surface	Valeur à neuf/m ²	Coef. Vétusté / obsolescence	Valeur par unité hors droits et frais	Valeur vénale hors droits et frais
Bâtiment A	540,0 m ²	400 €	30%	280 €	151 200 €
Bâtiment B	230,0 m ²	200 €	50%	100 €	23 000 €
Sous-total	770,00 m²				174 200 €
Terres non bâties					
Désignation	Superficie			Valeur par hectare hors droits et frais	Valeur vénale hors droits et frais
Pré de fauche	04ha 60a 94ca			12 000 €	55 313 €
Pâturages	02ha 88a 74ca			8 000 €	23 099 €
Bois	00ha 85a 69ca			4 000 €	3 428 €
Sols	00ha 34a 85ca				inclus
Sous-total	08ha 70a 22ca				81 840 €
TOTAL - LIBRE DE TOUTE OCCUPATION ET LOCATION (arrondi)					256 000 €
Abattement pour location par fermage				-20%	- 51 200 €
TOTAL - OCCUPE (arrondi)					205 000 €

24



METHODE « PAR CAPITALISATION DU REVENU »

Nous retiendrons pour base de calcul :

- Le loyer brut des biens étudiés, auquel nous déduisons les charges non récupérables qui nous ont été communiqué, afin d'obtenir une valeur locative nette de charges,
- Le taux de rendement adapté à chaque typologie de biens loués, à la pérennité du bail rural, à la prise en compte d'un loyer net de toutes charges,
- Les droits et frais d'actes à hauteur de 7%.

Soit :

	Bail à ferme
Loyer d'origine (brut)	2 968,09 €
Indice entrée	106,48
Indice sortie	116,46
Loyer actuel (brut /hors TVA)	3 246,28 €
TOTAL Loyer actuel (brut /hors TVA)	3 246,28 €
Charges TF non récupérées	-45,08 €
Assurance charge bailleur	-488,31 €
Loyer actuel (net)	2 712,88 €
Taux de rendement retenu	1,10%
Droits et frais de mutation	7,00%
Valeur venale hors droits et frais (arrondi)	230 000 €

METHODE « PAR ACTUALISATION DES FLUX FUTURS – DISCOUNTED CASH FLOWS »

Nous retiendrons pour base de calcul :

- Le loyer brut des biens étudiés, auquel nous déduisons les charges non récupérables qui nous ont été communiqués, afin d'obtenir une valeur locative nette de charges,
- Une indexation des loyers sur un taux annuel de 1,18 %,
- Une durée d'actualisation adaptée à la structuration des baux ruraux, soit 20 ans,
- Un taux d'actualisation des flux, déterminé de la façon suivante :

25

METHODE	Taux actualisation		METHODE
	1	2	
taux rendement	1,10%	3,18%	OAT 20 ans
taux croissance des flux	1,18%	0,20%	risque secteur
	-	0,20%	risque immeuble
TOTAL	2,28%	3,58%	TOTAL
MOYENNE	2,93%		MOYENNE

- Une valeur à la revente estimée sur la base de la valeur libre (par comparaison) et à laquelle sont déduits des coefficients de vétusté sur le bâti.
- Les droits et frais d'actes à hauteur de 7%.



Année	Produits (loyers)	Charges (non récupérables)	Flux financier net
1	3 246,28 €	-533,39 €	3 779,67 €
2	3 284,58 €	-542,14 €	3 826,73 €
3	3 323,34 €	-551,03 €	3 874,38 €
4	3 362,56 €	-560,07 €	3 922,63 €
5	3 402,24 €	-569,26 €	3 971,49 €
6	3 442,38 €	-578,59 €	4 020,97 €
7	3 483,00 €	-588,08 €	4 071,08 €
8	3 524,10 €	-597,72 €	4 121,83 €
9	3 565,69 €	-607,53 €	4 173,21 €
10	3 607,76 €	-617,49 €	4 225,25 €
11	3 650,33 €	-627,62 €	4 277,95 €
12	3 693,41 €	-637,91 €	4 331,32 €
13	3 736,99 €	-648,37 €	4 385,36 €
14	3 781,09 €	-659,01 €	4 440,09 €
15	3 825,70 €	-669,81 €	4 495,52 €
16	3 870,85 €	-680,80 €	4 551,64 €
17	3 916,52 €	-691,96 €	4 608,49 €
18	3 962,74 €	-703,31 €	4 666,05 €
19	4 009,50 €	-714,85 €	4 724,34 €
20	4 056,81 €	-726,57 €	4 783,38 €
		Valeur de revente	290 703,73 €

Taux de croissance des loyers (base évolution indice des fermages)	1,18%
Taux de croissance des charges (base évolution inflation 10 ans)	1,64%
Taux d'actualisation	2,93%
Valeur actuelle nette des flux futurs	221 590 €
Montant des droits (7%)	14 590 €
Valeur vénale hors droits et frais d'actes	207 000 €

1.7 VALEUR RETENUE

Les trois approches de la valeur sont suffisamment concordantes pour permettre de retenir une valeur moyenne arrondie de :

COMPARAISON	205 000 €
CAPITALISATION DU REVENU	230 000 €
ACTUALISATION DES FLUX FUTURS	207 000 €
Valeur vénale hors droits et frais d'actes	214 000 €

2 FERME LE JOINTOUT – 71270 TORPES / 39140 CHAPELLE-VOLAND

2.1 DESIGNATION CADASTRALE DES BIENS IMMOBILIERS

À cheval sur deux communes, Torpes et Chapelle-Voland la propriété agricole étudiée est cadastrée comme suit :

Commune	Lieu-dit	Section	Numéro	Contenance	Nature constatée
Chapelle-Voland	LE PORTAIL	ZB	17	00ha 22a 16ca	Labours
Chapelle-Voland	LE PORTAIL	ZB	18	00ha 05a 53ca	Bois
Chapelle-Voland	LE PORTAIL	ZB	32	00ha 78a 21ca	Labours
Chapelle-Voland	LA BRAINE	ZB	55	01ha 96a 54ca	Labours
Chapelle-Voland	LA BRAINE	ZB	58	02ha 16a 43ca	Labours et bois
Chapelle-Voland	LE JOINTOUT	ZB	83	08ha 45a 04ca	Labours
Chapelle-Voland	LA CORBIÈRE	ZC	26	00ha 78a 63ca	Labours
Chapelle-Voland	LA CORBIÈRE	ZC	27	02ha 60a 67ca	Labours
Chapelle-Voland	LA CORBIÈRE	ZC	28	00ha 92a 15ca	Labours
Chapelle-Voland	LA CORBIÈRE	ZC	29	00ha 59a 74ca	Labours
Chapelle-Voland	LA CORBIÈRE	ZC	31	03ha 04a 65ca	Labours
Torpes	CHAMP D'AVault	D	1140	00ha 08a 30ca	Terres Maraîchères
Torpes	CHAMP D'AVault	D	1142	00ha 15a 30ca	Terres Maraîchères
Torpes	AUX COULEES	D	1158	00ha 02a 00ca	Prairie inondable
Torpes	AUX COULEES	D	1160	00ha 04a 88ca	Prairie inondable
Torpes	AUX COULEES	D	1162	00ha 05a 33ca	Prairie inondable
Torpes	PRE D'AVault	D	1195	00ha 14a 80ca	Prairie inondable
Torpes	PRE D'AVault	D	1196	00ha 91a 90ca	Prairie inondable
Torpes		D	806	01ha 51a 49ca	Labours
Torpes		D	807	00ha 20a 40ca	Labours
Torpes		D	808	00ha 15a 87ca	Labours
Torpes		D	809	00ha 64a 37ca	Labours
Torpes		D	917	00ha 19a 07ca	Bois
Torpes		D	918	00ha 11a 94ca	Bois
Torpes		D	953	00ha 34a 20ca	Labours
Torpes		D	957	00ha 13a 23ca	Labours
Torpes		D	958	00ha 87a 93ca	Labours
Torpes		D	962	00ha 16a 25ca	Sol
Torpes		D	963	00ha 09a 39ca	Terres Maraîchères
Torpes		D	964	00ha 22a 27ca	Terres Maraîchères
Torpes		D	965	00ha 16a 95ca	Terres Maraîchères
Torpes	CHAMP D'AVault	D	966	00ha 52a 18ca	Terres Maraîchères
Torpes	CHAMP D'AVault	D	967	00ha 53a 70ca	Terres Maraîchères
Torpes	CHAMP D'AVault	D	968	00ha 42a 40ca	Terres Maraîchères
Torpes	LES RACHERES	ZA	36	07ha 62a 24ca	Labours et bois
Torpes	LES RACHERES	ZA	40	00ha 56a 92ca	Labours
Torpes	LES RACHERES	ZA	42	00ha 08a 68ca	Labours
Torpes	LES GRANDS PRES	ZD	93	00ha 56a 30ca	Labours
Torpes	LES GRANDS PRES	ZD	94	00ha 78a 20ca	Labours
Torpes	LES RACHERES	ZP	21	02ha 19a 18ca	Labours
Torpes	LES RACHERES	ZP	27	00ha 67a 46ca	Labours
TOTAL				41ha 82a 88ca	



2.2 SITUATION GEOGRAPHIQUE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Propriété située à cheval sur deux communes, TORPES (376 hab.) et CHAPELLE-VOLAND (613 hab.) elles-mêmes situées dans deux départements distincts, respectivement la Saône-et-Loire et le Jura, en région Bourgogne-Franche-Comté.

Situation générale au cœur de la Bresse jurassienne, à 88 km au Sud-ouest de BESANCON, à 80 km au Sud-est DIJON, à 18 km au Nord-ouest de l'accès à l'autoroute A39 et à 50 km à l'Ouest de l'accès à l'autoroute A6 (Chalon-sur-Saône Sud).

Siège de l'exploitation situé à 5,8 km au Nord-ouest du centre-bourg de CHAPELLE-VOLAND et à 3 km au Sud du centre-bourg de TORPES. Environnement rural, agricole. Le siège d'exploitation est accessible depuis la RD23 par la rue du Portail, voie communale bitumée étroite à double sens de circulation.

Petites régions agricoles dites « Bresse » et « Bresse chalonnaise », secteur d'AOC Comté.

PLAN (IGN)



Appréciation : Situation favorable pour activité agricole, environnement rural, bien desservi par les axes autoroutiers et routiers.

2.3 ELEMENTS TECHNIQUES - DESCRIPTION

VUE AERIENNE DE LA PROPRIETE DANS SON ENSEMBLE



2.3.1 FONCIER NON BÂTI

Propriété agricole située à environ 200 m. d'altitude, de près de 41 ha dont le foncier non bâti peut être ventilé comme suit :

Nature constatée	Contenance
Labours	34ha 97a 99ca
Terres maraîchères	02ha 20a 49ca
Bois	03ha 29a 24ca
Prairies inondables	01ha 18a 91ca
Sols	00ha 16a 25ca
TOTAL	41ha 82a 88ca

Propriété non groupée, toutefois incluse dans un rayon de 2 km autour du siège d'exploitation, aisément accessible et d'exploitation aisée.

Terres et près composés de deux ensembles principaux et de quelques ilots « isolés » :

- L'un, d'environ 5 hectares autour des bâtiments, à dominante de terres maraîchères avec labours et prairies inondables (partie basse, à l'Ouest). Sols sableux, de qualité agronomique très favorable (maraîchage).
- L'autre, de près de 28 ha à 2 km à l'Est du siège d'exploitation, en nature de labours principalement (en partie boisée). Sols limoneux battant.
- Par ailleurs, des ilots isolés en nature de labours et bois.

Ensemble présentant une faible déclivité.

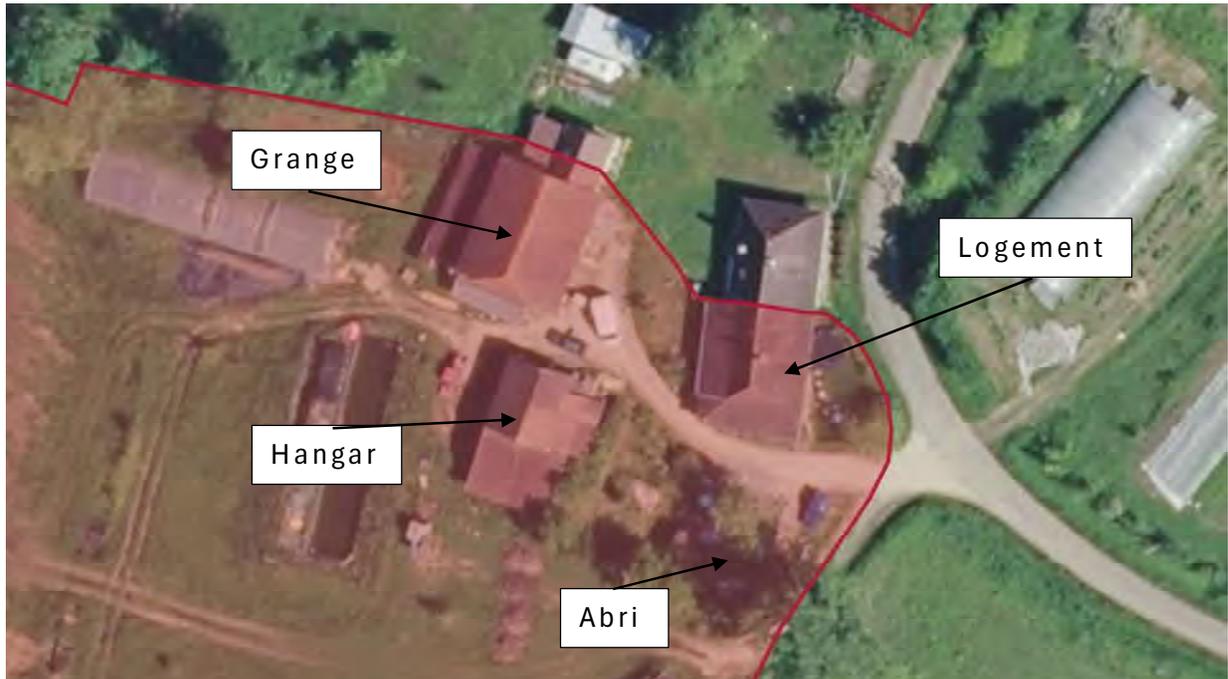


PHOTOGRAPHIES



2.3.2 FONCIER BÂTI

VUE AERIENNE CENTREE SUR LE BATI



30

L'ensemble bâti est groupé et composé de 4 bâtiments (un logement mitoyen, un abri ouvert, un hangar et une grange) situés lieudit « Le Portail » à TORPES, longés par la voie communale.

Nous détaillerons ici successivement les usages, les surfaces bâties, le gros-œuvre et les prestations et équipements des divers bâtiments.



Gros œuvre – Prestations et équipements

Bâtiment A – Logement mitoyen

Bâtiment de plain-pied, avec niveau sous-rampant aménagé pour partie, construction traditionnelle de ferme. Élévation en maçonnerie sous charpente de bois et toiture double versants, isolation sous périphérique et entre rdc/grenier de chaux/chanvre (30cm). Prestations et équipements en état correct. Chauffage par radiateurs électriques et poêle à bois. Menuiseries bois 2 vitrages. Cuisine et sanitaires d'équipements récents, en bon état.

Electricité, raccordement au réseau d'eau potable, traitement des eaux usées du logement par 1 fosse septique.

Logement comprenant une cuisine/salle à manger, deux chambres, une salle de bains et un WC en rez-de-chaussée et une chambre et un grenier à l'étage.

Selon notre mesurage et sous réserve d'un mesurage par Géomètre Expert, l'état de surface est le suivant :

Désignation	Surfaces Habitables	Surfaces utiles
Bâtiment A - Logement		
<u>Rez-de-chaussée</u>		
Cuisine	29,60 m ²	
Salon	12,10 m ²	
Chambre 1	18,60 m ²	
Chambre 2	23,00 m ²	
Dégagement	8,80 m ²	
Salle de bains	5,80 m ²	
WC	1,70 m ²	
<u>Etage</u>		
Chambre 3	13,00 m ²	
Grenier		25 m ²
Sous-total - Bâtiment A	112,60 m²	25,00 m²

31





Bâtiment B – Abri

Il s'agit d'un abri extérieur ancien, de maçonnerie, charpente de bois et couverture tuiles. Construction sommaire à usage de garage. Surface utile mesurée : 45 m².



Bâtiment C – Hangar

Il s'agit d'un hangar ancien, traditionnel, de maçonnerie (parpaings béton et briques), charpente de bois et couverture tuiles. Terre battue, non électrifié, fissure apparente importante en façade Sud. Construction sommaire ouverte au Nord avec auvent en façade Sud.

Surface utile mesurée : 45 m².



Bâtiment D – Grange

Il s'agit d'un bâtiment d'exploitation traditionnel, avec cloisonnement important en rez-de-cour et fenière en étage. Construction de maçonnerie (pierres, parpaings, briques et pailles), plancher et charpente de bois sous couverture tuiles. Terre battue et dalle béton, électrifié. Abri à l'Ouest, ouvert.

Surfaces utiles mesurées :

- Grange : 117 m²
- Auvent ouest : 45 m²



Appréciation

Architecture générale : Satisfaisante, traditionnelle

Gros-œuvre : Bon état apparent, hormis hangar, bâtiments anciens à suivre

Distribution, configuration : Fonctionnelle.

Prestations, équipements : Logement présentant prestations correctes, bâtiments d'exploitation anciens, sans restauration.

Adéquation globale aux exigences de la demande exprimée : Correcte

APPRECIATION GENERALE DES ELEMENTS TECHNIQUES

Ensemble globalement homogène, de qualité agronomique favorable et d'exploitation aisée malgré la dispersion des parcelles (rayon d'1 km).

Bâti présentant un gros œuvre en état satisfaisant, sans désordre structurel apparent. Bâtiments vieillissants, à surveiller par ailleurs.

Configuration et dimensionnement de l'ensemble satisfaisant pour l'activité exercée. Ensemble des prestations et équipements simples, fonctionnels.

Présence d'un logement en état correct.

Nous n'avons pas eu communication d'une liste exacte des travaux réalisés par le preneur, avec accord du propriétaire. Nous considérerons tous les travaux réalisés à la date de notre visite, comme ayant été réalisés en accord avec le bailleur.



2.4 ELEMENTS JURIDIQUES

2.4.1 URBANISME

Les communes de Torpes et de Chapelle-Voland ne disposent pas de documents d'urbanisme. Par conséquent, ce sont les dispositions du règlement national d'urbanisme (RNU) qui s'appliquent (articles L111-1 et s. du Code de l'urbanisme).

Ainsi, les constructions ne peuvent être autorisées que dans les parties urbanisées de la commune (hors exceptions listées à l'article L111-4 du code de l'urbanisme).

En l'espèce, seules les constructions/changement d'affectation destinées et nécessaires à l'exploitation agricoles sont autorisées.

2.4.2 CHARGES RESULTANT DES TITRES

Le titre de propriété ne fait apparaître aucun droit ni aucune charge susceptible d'influer sur la valeur du bien.

2.4.3 OCCUPATION

Bail rural environnemental

Preneurs : M. KLEIN Thomas et Mme. TRUEBLOOD Adèle.

Désignation des biens loués : Ensemble des biens étudiés.

Date d'effet initiale : 1^{er} janvier 2011

Durée : 37 ans au moins (bail de carrière)

Clauses environnementales principales (avec évaluation trisannuelle) :

- Conduite des cultures suivant cahier des charges de l'Agriculture Biologique,
- Interdiction de retourner ou de drainer les prairies permanentes, sauf accord préalable,
- Interdiction de détruire ou arracher les arbres épars, les haies, les alignements d'arbres, les bosquets, les mares, les étangs
- Engagement de pratiques agricoles favorisant maintien et amélioration de la biodiversité, protection des ressources en eaux, maintien ou augmentation du taux de matières organiques du sol

Indexation des loyers : indice annuel des fermages (terre et bâti)

Fermage/Loyer annuel HT des biens loués au 31 décembre 2023 :

- 4 608,27 € pour les bâtiments agricoles et terres nues
 - 3 205,40 € pour l'habitation
- Soit un total de 7 813,67 €.

Charges bailleurs, non récupérées auprès du preneur :

- 80 % de la Taxe Foncière
- 50 % des frais de Chambre d'Agriculture
- Assurances (1,53 € par ha + 0,95 € par m² bâti + 1,42 m² de bâti avec PPV)



Détermination du loyer actuel net de toutes charges :

	Loyer	Ferme
Loyer d'origine (brut)	2 919,48 €	4 006,42 €
Indice entrée	128,45	101,25
Indice sortie	141,03	116,46
Loyer actuel (brut /hors TVA)	3 205,40 €	4 608,27 €
TOTAL Loyer actuel (brut /hors TVA)	7 813,68 €	
Charges TF non récupérées	-649,09 €	
Assurance charge bailleur	-410,37 €	
Loyer actuel (net)	6 754,22 €	

2.5 ELEMENTS ECONOMIQUES

Marché national – Cf. page 8.

En région Bourgogne-Franche-Comté Les prix statistiques régionaux augmentent ou diminuent légèrement tous les ans ces dernières années, sans produire une réelle évolution à la hausse ou à la baisse depuis 2015. Ces données statistiques cachent de grandes différences entre les territoires. Les ventes de parcellaire suscitent toujours une forte concurrence entre les candidats, alors que les reprises globales d'exploitations deviennent toujours plus compliquées, particulièrement en zone d'élevage bovin allaitant.

Dans le département de la Saône-et-Loire, les prix constatés sur les terres et prés libres ou loués n'évoluent pas de manière significative. Le marché agricole est encore très dynamique en volume sur le département, notamment porté par les acquisitions des fermiers en place. La transmission des exploitations d'élevage bovin, qui commencent à arriver en nombre important sur le marché, va se compliquer. L'accès au financement bancaire des potentiels repreneurs se complique à la vue du montant important du capital d'exploitation à reprendre.

SAONE-ET-LOIRE : VALEURS/HECTARE CONSTATEES AU COURS DE L'ANNEE 2022 (MOYENNES)

Libres non bâtis : 2 430 €/ha (+1% par rapport à 2021)

Loués non bâtis : 2 150 €/ha (stable par rapport à 2021)

PETITE REGION AGRICOLE DITE « BRESSE CHALONNAISE » : VALEURS/HECTARE CONSTATEES AU COURS DE L'ANNEE 2022 (MOYENNES)

Libres non bâtis : 3 460 €/ha (+10% par rapport à 2021)

Loués non bâtis : 2 320 €/ha (+2% par rapport à 2021)



Nous avons également relevé les transactions suivantes :

Concernant des terres

Commune	Localisation	Date de mutation	Superficie	Prix de cession	Valeur / Ha
Montjay	LE CLOSEAU	23/06/2023	01ha 46a 58ca	3 000 €	2 047 €
Torpes	LA GRANDE BRENNE	26/05/2023	04ha 21a 26ca	9 270 €	2 201 €
Torpes	LES CHANIETTES	11/04/2023	01ha 37a 03ca	3 500 €	2 554 €
Torpes	LES CRUILLYS	12/01/2023	02ha 93a 49ca	5 200 €	1 772 €
La Chaux	BOIS BACHELEY	16/01/2023	00ha 13a 71ca	200 €	1 459 €
Mouthier-en-Bresse	LA MARE LIMON	10/01/2023	03ha 11a 23ca	5 300 €	1 703 €
Chapelle-Voland	ETANG VILLEROZ	25/05/2023	03ha 47a 17ca	5 210 €	1 501 €
Chapelle-Voland	LES GRANDS CAMUS	29/04/2023	04ha 30a 77ca	11 850 €	2 751 €
Chapelle-Voland	SOUS L'ETANG LONGET	06/04/2023	01ha 57a 73ca	2 840 €	1 801 €
Chapelle-Voland	PRES GUILLEMINS	09/01/2023	05ha 65a 42ca	16 100 €	2 847 €
MEDIANE			03ha 02a 36ca	5 205 €	1 924 €
MOYENNE			02ha 82a 44ca	6 247 €	2 063 €
MINI			00ha 13a 71ca	200 €	1 459 €
MAXI			05ha 65a 42ca	16 100 €	2 847 €

Concernant des maisons d'habitation

Commune	Adresse/Quartier	Date de mutation	Superficie de terrain	Pièces	Surfaces habitables	Prix de cession	Valeur métrique
Bellevesvre	26 RTE DE PIERRE DE BRESSE	03/03/2023	2 941 m ²	3	55 m ²	117 000 €	2 127 €
Bellevesvre	11 RTE DE MOUTHIER	21/02/2023	1 742 m ²	5	136 m ²	76 000 €	559 €
Torpes	10 RTE DE SAINT GERMAIN DU BOIS	30/01/2023	1 438 m ²	3	60 m ²	154 600 €	2 577 €
Bellevesvre	10 RTE DE DOLE	18/01/2023	3 037 m ²	3	54 m ²	60 000 €	1 111 €
Montjay	230 RTE DES PRAMES	27/01/2023	9 320 m ²	3	98 m ²	90 000 €	918 €
Torpes	7 RUE DE LA PETITE BRENNE	24/01/2023	1 042 m ²	2	49 m ²	37 100 €	757 €
Chapelle-Voland	87 RUE CHAPUIS	08/03/2023	1 380 m ²	3	80 m ²	112 950 €	1 412 €
Chapelle-Voland	869 RUE DES BRANTUS	01/03/2023	7 588 m ²	3	75 m ²	219 000 €	2 920 €
Chapelle-Voland	882 RUE DES CAMUS	31/01/2023	4 077 m ²	3	132 m ²	304 000 €	2 303 €
Chapelle-Voland	353 RUE DES CAMUS	09/02/2023	32 175 m ²	3	138 m ²	148 000 €	1 072 €
Chapelle-Voland	1810 RTE DU BOURG	08/02/2023	696 m ²	4	119 m ²	107 000 €	899 €
Chapelle-Voland	71 RUE DE SANCENNE	23/01/2023	12 962 m ²	3	120 m ²	85 000 €	708 €
Chapelle-Voland	124 RUE DES RIVIERES	13/01/2023	14 619 m ²	6	120 m ²	270 000 €	2 250 €
Chapelle-Voland	581 RUE DES BRANTUS	19/01/2023	16 439 m ²	3	80 m ²	100 000 €	1 250 €
MEDIANE			3 557 m²	3	89 m²	109 975 €	1 181 €
MOYENNE			7 818 m²	3	94 m²	134 332 €	1 490 €
MIN.			696 m²	2	49 m²	37 100 €	559 €
MAX.			32 175 m²	6	138 m²	304 000 €	2 920 €



2.6 EVALUATION

2.6.1 ELEMENTS D'APPRECIATION

Voici listés les éléments d'appréciation du bien étudié, fondements de notre étude :

FORCES/OPPORTUNITES

Exploitation en agriculture biologique.
 Situation géographique favorable.
 Dessertes, accessibilité et exploitation aisées.
 Bâti groupé, bien configuré.
 Qualité agronomique favorable.
 Logement de dimensionnement et de configuration favorable. En bon état général.
 Secteur d'AOC Comté.

FAIBLESSES/MENACES

Logement en mitoyenneté.
 Bâti d'exploitation ancien présentant gros œuvre peu favorable, vieillissant.
 Occupation par bail rural.

2.6.2 CALCULS

METHODE « PAR COMPARAISON DIRECTE »

Bâtiments d'habitation - terrain intégré					
Désignation	Surface habitable et utile			Valeur par unité hors droits et frais	Valeur vénale hors droits et frais
Surfaces habitables	112,6 m ²			1 400 €	157 640 €
Grenier	25,0 m ²				inclus
Sous-total	137,60 m²				157 640 €

Bâtiments d'exploitation - terrain intégré					
Désignation	Surface	Valeur à neuf/m ²	Coef. Vétusté / obsolescence	Valeur par unité hors droits et frais	Valeur vénale hors droits et frais
Garage	45,0 m ²	150 €	30%	105 €	4 725 €
Hangar	45,0 m ²	150 €	30%	105 €	4 725 €
Grange (close)	117,0 m ²	250 €	30%	175 €	20 475 €
Grange (auvent)	45,0 m ²	100 €	40%	60 €	2 700 €
Sous-total	252,00 m²				32 625 €

Terres non bâties					
Désignation	Superficie			Valeur par hectare hors droits et frais	Valeur vénale hors droits et frais
Labours	34ha 97a 99ca			3 000 €	104 940 €
Terres maraîchères	02ha 20a 49ca			3 500 €	7 717 €
Prairies inondables	01ha 18a 91ca			1 500 €	1 784 €
Bois	03ha 29a 24ca			1 000 €	3 292 €
Sols	00ha 16a 25ca				inclus
Sous-total	41ha 82a 88ca				117 733 €
TOTAL - LIBRE DE TOUTE OCCUPATION ET LOCATION (arrondi)					308 000 €
Abattement pour location par fermage				-20%	61 600 €
TOTAL - OCCUPE (arrondi)					246 000 €



METHODE « PAR CAPITALISATION DU REVENU »

Nous retiendrons pour base de calcul :

- Le loyer brut des biens étudiés, auquel nous déduisons les charges non récupérables qui nous ont été communiqué, afin d’obtenir une valeur locative nette de charges,
- Le taux de rendement adapté à chaque typologie de biens loués, à la pérennité du bail rural, à la prise en compte d’un loyer net de toutes charges,
- Les droits et frais d’actes à hauteur de 7%.

Soit :

	Loyer	Fermage
Loyer d'origine (brut)	2 919,48 €	4 006,42 €
Indice entrée	128,45	101,25
Indice sortie	141,03	116,46
Loyer actuel (brut /hors TVA)	3 205,40 €	4 608,27 €
TOTAL Loyer actuel (brut /hors TVA)	7 813,68 €	
Charges TF non récupérées	-649,09 €	
Assurance charge bailleur	-410,37 €	
Loyer actuel (net)	6 754,22 €	
Taux de rendement retenu	1,90%	
Droits et frais de mutation	7,00%	
Valeur vénale hors droits et frais (arrondi)	332 000 €	

METHODE « PAR ACTUALISATION DES FLUX FUTURS – DISCOUNTED CASH FLOWS »

Nous retiendrons pour base de calcul :

- Le loyer brut des biens étudiés, auquel nous déduisons les charges non récupérables qui nous ont été communiqués, afin d’obtenir une valeur locative nette de charges,
- Une indexation des loyers sur un taux annuel de 1,18%,
- Une durée d’actualisation adaptée à la structuration des baux ruraux, soit 20 ans,
- Un taux d’actualisation des flux déterminée comme suit :

METHODE	Taux actualisation		METHODE
	1	2	
taux rendement	1,90%	3,18%	OAT 20 ans
taux croissance des flux	1,18%	0,20%	risque secteur
-	-	0,20%	risque immeuble
TOTAL	3,08%	3,58%	TOTAL
MOYENNE	3,33%		MOYENNE

- Une valeur à la revente estimée sur la base de la valeur libre (par comparaison) et à laquelle sont déduits des coefficients de vétusté sur le bâti.
- Les droits et frais d’actes à hauteur de 7%.



Année	Produits (loyers)	Charges (non récupérables)	Flux financier net
1	7 813,68 €	-1 059,46 €	6 754,22 €
2	7 905,88 €	-1 076,83 €	6 829,05 €
3	7 999,17 €	-1 094,49 €	6 904,68 €
4	8 093,56 €	-1 112,44 €	6 981,12 €
5	8 189,06 €	-1 130,69 €	7 058,38 €
6	8 285,69 €	-1 149,23 €	7 136,46 €
7	8 383,47 €	-1 168,08 €	7 215,39 €
8	8 482,39 €	-1 187,23 €	7 295,16 €
9	8 582,48 €	-1 206,70 €	7 375,78 €
10	8 683,76 €	-1 226,49 €	7 457,26 €
11	8 786,22 €	-1 246,61 €	7 539,61 €
12	8 889,90 €	-1 267,05 €	7 622,85 €
13	8 994,80 €	-1 287,83 €	7 706,97 €
14	9 100,94 €	-1 308,95 €	7 791,99 €
15	9 208,33 €	-1 330,42 €	7 877,91 €
16	9 316,99 €	-1 352,24 €	7 964,75 €
17	9 426,93 €	-1 374,42 €	8 052,51 €
18	9 538,17 €	-1 396,96 €	8 141,21 €
19	9 650,72 €	-1 419,87 €	8 230,85 €
20	9 764,60 €	-1 443,15 €	8 321,45 €
	Valeur de revente		353 354,22 €

Taux de croissance des loyers (base évolution indice des fermages)	1,18%
Taux de croissance des charges (base évolution inflation 10 ans)	1,64%
Taux d'actualisation	3,33%
Valeur actuelle nette des flux futurs	284 758 €
Montant des droits (7%)	18 758 €
Valeur vénale hors droits et frais d'actes	266 000 €

2.7 VALEUR RETENUE

Les trois approches de la valeur sont suffisamment concordantes pour permettre de retenir une valeur moyenne arrondie de :

COMPARAISON	246 000 €
CAPITALISATION DU REVENU	332 000 €
ACTUALISATION DES FLUX FUTURS	266 000 €
Valeur vénale hors droits et frais d'actes	281 000 €

3 FERME DU BRÉZOUARD – 68150 AUBURE

3.1 DESIGNATION CADASTRALE DES BIENS IMMOBILIERS

Sur le territoire de la commune d'Aubure, la propriété agricole étudiée est cadastrée comme suit :

Lieu-dit	Section	Numéro	Contenance	Nature constatée
LA BASSE ROULAINE	1	41	00ha 34a 23ca	Pré
LA BASSE ROULAINE	1	42	00ha 28a 14ca	Pré
LA BASSE ROULAINE	1	43	00ha 34a 10ca	Pré
LE HAUT SCHLUCK	2	27	00ha 26a 53ca	Pré
LE DERNIER DU VILLAGE	2	42	00ha 54a 66ca	Pré
LA FROIDE FONTAINE	2	51	00ha 11a 16ca	Pré
LA FROIDE FONTAINE	2	56	00ha 42a 65ca	Pré
LA SCIERIE	2	90	00ha 37a 27ca	Sol
LE BAS SCHLUCK	4	2	00ha 07a 62ca	Pré
PRES DE L'ETANG	4	22	00ha 42a 85ca	Pré
LA SCIERIE	4	67	00ha 12a 11ca	Pré
LE BAS SCHLUCK	4	7	00ha 19a 47ca	Pré
GRANDES FOURRIERES	5	20	00ha 12a 72ca	Pré
GRANDES FOURRIERES	5	21	00ha 26a 19ca	Pré
GRANDES FOURRIERES	5	22	00ha 25a 67ca	Pré
GRANDES FOURRIERES	5	23	00ha 35a 06ca	Pré
GRANDES FOURRIERES	5	24	00ha 40a 11ca	Pré
GRANDES FOURRIERES	5	25	00ha 14a 64ca	Pré
GRANDES FOURRIERES	5	26	00ha 09a 98ca	Pré
GRANDES FOURRIERES	5	27	00ha 26a 68ca	Pré
GRANDES FOURRIERES	5	28	00ha 13a 31ca	Pré
GRANDES FOURRIERES	5	29	00ha 39a 10ca	Pré
GRANDES FOURRIERES	5	30	00ha 23a 80ca	Pré
AU HACHY	5	43	00ha 09a 26ca	Pré
AU HACHY	5	46	00ha 08a 56ca	Pré
AU HACHY	5	49	00ha 05a 14ca	Pré
AU HACHY	5	50	00ha 14a 41ca	Pré
CHAMPS GASPARD	9	131	00ha 92a 43ca	Pré
CHAMPS GASPARD	9	135	01ha 75a 57ca	Pré
TOTAL			09ha 23a 42ca	



3.2 SITUATION GEOGRAPHIQUE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Propriété située sur le territoire de la commune d'Aubure (360 habitants), dans le département du Haut-Rhin, région Grand Est. Il s'agit de la commune la plus haute du département (800 m. d'altitude).

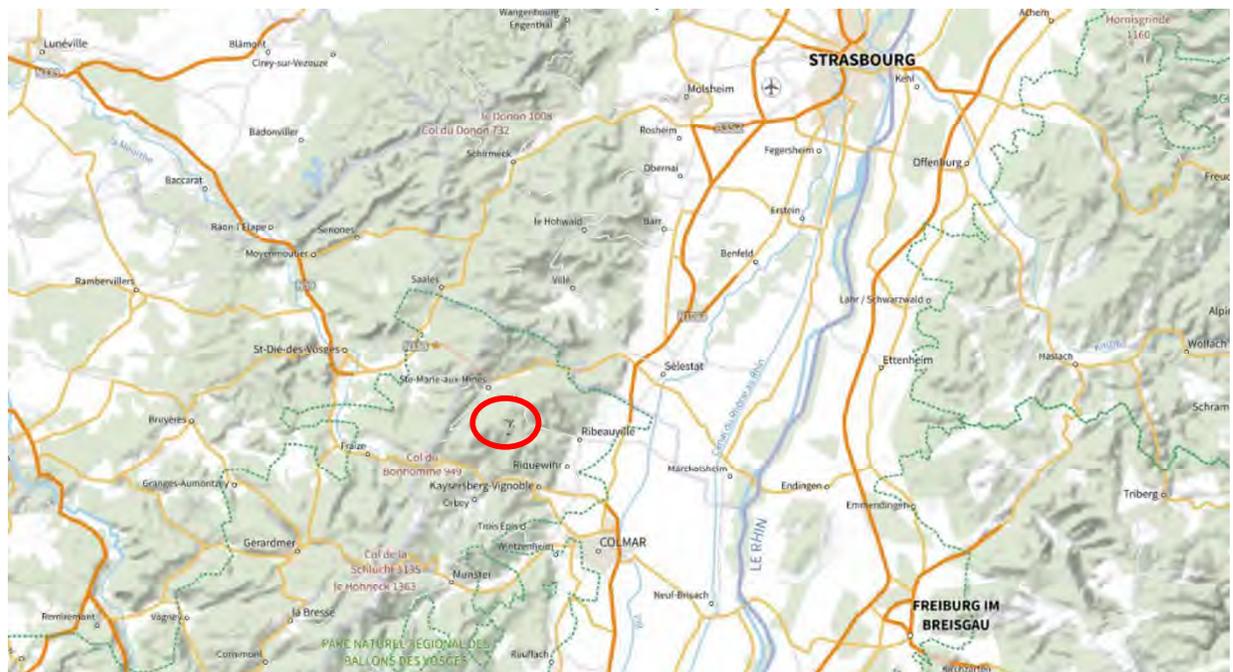
Commune de moyenne montagne située au cœur du massif des Vosges, à 30 km au Nord-ouest de Colmar et à 80 km au Sud-ouest de Strasbourg. Situation à 70 km à l'Ouest de la frontière allemande. Autoroute A35 à 20 km.

Plus précisément, le siège de l'exploitation est localisé à 1,5 km au Nord du centre-bourg d'Aubure, accessible via la route de Sainte-Marie aux Mines.

Situation du siège d'exploitation à près de 820 m. d'altitude au sein d'un environnement rural, agricole, de moyenne montagne, très peu urbanisé se composant essentiellement de bois et prairies.

Petites régions agricoles dites « Montagne Vosgiennes », secteur d'AOC Munster.

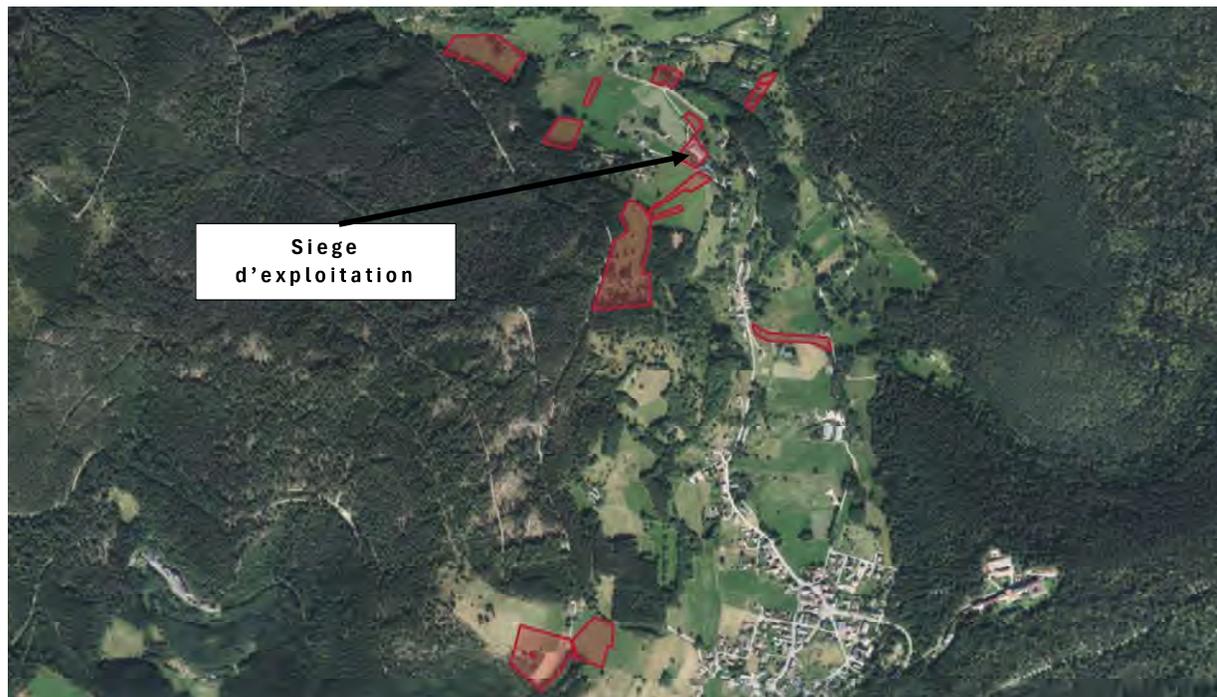
PLAN (IGN)



Appréciation : Situation satisfaisante pour une activité agricole au sein d'un environnement rural, bien desservi par les axes routiers et autoroutiers. Situation en altitude pouvant s'avérer problématique par moments.

3.3 ELEMENTS TECHNIQUES - DESCRIPTION

VUE AERIENNE DE LA PROPRIETE DANS SON ENSEMBLE



3.3.1 FONCIER NON BÂTI

Propriété agricole de près de 9 ha dont le foncier non bâti peut être ventilé comme suit :

Nature constatée	Contenance
Pré	08ha 86a 15ca
Sol	00ha 37a 27ca
TOTAL	09ha 23a 42ca

42

Propriété non groupée, toutefois majoritairement incluse dans un rayon de 500 m. autour du siège d'exploitation (seul un îlot se situe à 1,5 km plus au Sud, à proximité du village).

Ensemble aisément accessible depuis le siège d'exploitation via routes communales et chemins d'exploitation. Dénivelé important (pentes d'env. 20% en moyenne) rendant l'exploitation motorisée peu aisée voire impraticable par endroits.

Les terres, en nature de prairies, sont essentiellement destinées au pâturage ou à la fauche. Sols rocheux, à flan de colline, de faible qualité agronomique.

PHOTOGRAPHIES



3.3.2 FONCIER BÂTI

VUE AERIENNE CENTREE SUR LE BÂTI



Ensemble bâti constitué d'un seul bâtiment d'exploitation suivant la déclivité du terrain et s'organisant comme suit :

En rez-de-chaussée bas (semi enterré), ouvrant au Nord, des caves d'affinage et stockages. Surfaces brutes.

En rez-de-chaussée haut :

- Une partie stabulation avec salle de traite.
- Une partie bureaux et laboratoires de transformations avec sanitaires.
- Un auvent en façade Nord-ouest (réalisé par le preneur, pour mémoire).

A l'étage, un grenier « Logement » (chambres sommaires aménagées par le preneur pour mémoire).

Il s'agit d'une construction simple, relativement ancienne, présentant structure de bois (et bardage bois) sous charpente de bois et couverture ancienne de plaques de fibrociment amianté trouées par endroits et tôles en partie Nord. Portails aux extrémités Nord et Sud de la stabulation.

Hauteur utile de 7,90 m. au faitage.

En extension (façade Nord-est), une partie « bureaux/transfo. », maçonnée (béton et brique) présentant des prestations standards pour l'usage.

Equipements :

Abords du bâtiment non bitumé (terre). Présence d'une fosse à lisier.

Site raccordé au réseau d'eau public.

Assainissement via micro-station d'épuration. Située sur parcelle voisine (4-79) située à quelques mètres, en contrebas du chemin.



Selon notre mesurage et sous réserve d'un mesurage par un Géomètre-Expert l'état de surface est le suivant :

Désignation	Surfaces utiles
Stabulation	540 m ²
Salle de traite	40 m ²
Labo/Bureau	70 m ²
Grenier	40 m ²
Caves	78 m ²
TOTAL	768 m²

PHOTOGRAPHIES





APPRECIATION GENERALE DES ELEMENTS TECHNIQUES

Propriété agricole non groupée, toutefois située majoritairement dans un rayon de 500 m. autour du siège d'exploitation. Ensemble globalement homogène, de faible qualité agronomique (prairies de pâturage et de fauche).

Dénivelé important ne rendant pas l'exploitation optimale.

Bâtiment ancien, vieillissant, à surveiller. Couverture amiantée et trouée, à reprendre par endroit. Outil de travail peu qualitatif en l'état (pour la partie stabulation/salle de traite).

Configuration et dimensionnement toutefois satisfaisants pour l'activité exercée. Ensemble des prestations et équipements simples, fonctionnels.



3.4 ELEMENTS JURIDIQUES

3.4.1 URBANISME

La commune d'Aubure ne dispose pas de document d'urbanisme. Par conséquent, ce sont les dispositions du règlement national d'urbanisme (RNU) qui s'appliquent (articles L111-1 et s. du Code de l'urbanisme).

Ainsi, les constructions ne peuvent être autorisées que dans les parties urbanisées de la commune (hors exceptions listées à l'article L111-4 du code de l'urbanisme).

En l'espèce, seules les constructions/changement d'affectation destinées et nécessaires à l'exploitation agricoles sont autorisées.

3.4.2 CHARGES RESULTANT DES TITRES

Le titre de propriété ne fait apparaître aucun droit ni aucune charge susceptible d'influer sur la valeur du bien.

3.4.3 OCCUPATION

Bail rural environnemental

Preneurs : M. DUHAIL Jean-Philippe et M. KLETTY Christian.
Désignation des biens loués : Ensemble des biens étudiés.
Date d'effet initiale : 26 novembre 2015.
Durée : 9 ans, soit jusqu'au 25 novembre 2024.

Clauses environnementales principales (avec évaluation trisannuelle) :

- Conduite des cultures suivant cahier des charges de l'Agriculture Biologique,
- Interdiction de retourner ou de drainer les prairies permanentes, sauf accord préalable,
- Interdiction de détruire ou arracher les arbres épars, les haies, les alignements d'arbres, les bosquets, les mares, les étangs
- Engagement de pratiques agricoles favorisant maintien et amélioration de la biodiversité, protection des ressources en eaux, maintien ou augmentation du taux de matières organiques du sol

46

Indexation des loyers : indice annuel des fermages (terre et bâti)

Fermage annuel HT des biens loués au 31 décembre 2023 :

- 5 190,53 € pour les bâtiments agricoles et terres nues

Charges bailleurs, non récupérées auprès du preneur :

- 80 % de la Taxe Foncière
- 50 % des frais de Chambre d'Agriculture
- Assurances (1,53 € par ha + 0,95 € par m² bâti + 1,42 m² de bâti avec PPV)

Détermination des revenus nets de toutes charges :

	Fermage
Loyer d'origine (brut)	4 914,20 €
Indice entrée	110,26
Indice sortie	116,46
Loyer actuel (brut /hors TVA)	5 190,53 €
TOTAL Loyer actuel (brut /hors TVA)	5 190,53 €
Charges TF non récupérées	-282,48 €
Assurance charge bailleur	-669,63 €
Loyer actuel (net)	4 238,42 €



3.5 ELEMENTS ECONOMIQUES

Marché national – Cf. page 8.

3.5.1 MARCHÉ DES TERRES ET PRES

En région Grand-Est, hormis dans le Haut-Rhin, où la pression foncière liée à l'urbanisation est particulièrement exacerbée, le prix du foncier libre reste stable. Cette stabilité doit pour autant être nuancée. Les terres à vocation céréalière restent très recherchées. Ce phénomène observé empiriquement a cependant du mal à être confirmé par les statistiques, l'essentiel des transactions notoires se réalisant désormais via des cessions de parts de sociétés. Dans les secteurs d'élevage, le marché subit les aléas climatiques avec des conséquences parfois diamétralement opposées : désaffection pour le foncier et prix en baisse dans certains secteurs (Meuse, Haute-Marne), course à la sécurisation des ressources fourragères et prix en hausse dans d'autres (Montagne vosgienne). Les agriculteurs dominent toujours très largement le marché. Après plusieurs années de hausse régulière, le prix des terres et prés loués reste stable. Si les fermiers en place sont toujours les premiers acheteurs, la part de marché des investisseurs progresse. La dynamique de recherche d'investissements sécurisés reste parfaitement d'actualité. Bien organisée, elle permet d'éviter aux exploitants des investissements fonciers parfois onéreux et peu rentables pour eux.

Dans le département du Haut-Rhin, le marché des terres et prés libres comme loués est à la hausse en volume sur tout le territoire. Si la moyenne départementale de prix des biens libres et loués est légèrement orientée à la baisse, elle cache des écarts importants observés d'un secteur à l'autre et d'une année sur l'autre qui peuvent tenir à l'hétérogénéité des biens mis en vente. L'artificialisation des terres, accentuée par la perspective de la mise en place du Zéro artificialisation nette, participe de manière évidente au phénomène d'inflation des prix sur certains secteurs.

HAUT-RHIN : VALEURS/HECTARE CONSTATEES AU COURS DE L'ANNEE 2022

Libres non bâtis : 7 050 €/ha (-3% par rapport à 2021)

Loués non bâtis : 6 590 €/ha (-2% par rapport à 2021)

PETITE REGION AGRICOLE DITE « MONTAGNE VOSGIENNES » : VALEURS/HECTARE CONSTATEES AU COURS DE L'ANNEE 2022

Libres non bâtis : 4 130 €/ha (+13% par rapport à 2021)

Loués non bâtis : 3 470 €/ha (-16% par rapport à 2021)



3.6 EVALUATION

3.6.1 ELEMENTS D'APPRECIATION

Voici listés les éléments d'appréciation du bien étudié, fondements de notre étude :

FORCES/OPPORTUNITES

Exploitation en agriculture biologique.
Desserte routière satisfaisante.
Secteur d'AOC Munster.

FAIBLESSES/MENACES

Occupation par bail rural.
Bâtiment peu qualitatif, vieillissant.
Propriété non groupée, en fort dénivelé, exploitation peu favorable.

3.6.2 CALCULS

METHODE « PAR COMPARAISON DIRECTE »

Bâtiments d'exploitation - terrain intégré					
Désignation	Surface	Valeur à neuf/m ²	Coef. Vétusté / obsolescence	Valeur par unité hors droits et frais	Valeur vénale hors droits et frais
Stabulation	540,0 m ²	300 €	30%	210 €	113 400 €
Salle de traite	40,0 m ²	300 €	30%	210 €	8 400 €
Labo/bureau	70,0 m ²	400 €	20%	320 €	22 400 €
Caves	40,0 m ²	200 €	20%	160 €	6 400 €
Grenier	78,0 m ²				Inclus
Sous-total	768,00 m²				150 600 €
Terres non bâties					
Désignation	Superficie			Valeur par hectare hors droits et frais	Valeur vénale hors droits et frais
Pré	08ha 86a 15ca			4 200 €	37 218 €
Sol	00ha 37a 27ca				Inclus
Sous-total	09ha 23a 42ca				37 218 €
TOTAL - LIBRE DE TOUTE OCCUPATION ET LOCATION (arrondi)					188 000 €
Abattement pour location par fermage				-20%	- 37 600 €
TOTAL - OCCUPE (arrondi)					150 000 €



METHODE « PAR CAPITALISATION DU REVENU »

Nous retiendrons pour base de calcul :

- Le loyer brut des biens étudiés, auquel nous déduisons les charges non récupérables qui nous ont été communiqué, afin d’obtenir une valeur locative nette de charges,
- Le taux de rendement adapté à chaque typologie de biens loués, à la pérennité du bail rural, à la prise en compte d’un loyer net de toutes charges,
- Les droits et frais d’actes à hauteur de 7%.

Soit :

	Fermage
Loyer d'origine (brut)	4 914,20 €
Indice entrée	110,26
Indice sortie	116,46
Loyer actuel (brut /hors TVA)	5 190,53 €
TOTAL Loyer actuel (brut /hors TVA)	5 190,53 €
Charges TF non récupérées	-282,48 €
Assurance charge bailleur	-669,63 €
Loyer actuel (net)	4 238,42 €
Taux de rendement retenu	2,15%
Droits et frais de mutation	7,00%
Valeur vénale hors droits et frais (arrondi)	187 000 €

METHODE « PAR ACTUALISATION DES FLUX FUTURS – DISCOUNTED CASH FLOWS »

Nous retiendrons pour base de calcul :

- Le loyer brut des biens étudiés, auquel nous déduisons les charges non récupérables qui nous ont été communiqués, afin d’obtenir une valeur locative nette de charges,
- Une indexation des loyers sur un taux annuel de 1,18 %,
- Une durée d’actualisation adaptée à la structuration des baux ruraux, soit 20 ans,
- Un taux d’actualisation des flux,

METHODE	Taux actualisation		METHODE
	1	2	
taux rendement	2,15%	3,18%	OAT 20 ans
taux croissance des flux	1,18%	0,20%	risque secteur
	-	0,20%	risque immeuble
TOTAL	3,33%	3,58%	TOTAL
MOYENNE	3,46%		MOYENNE

- Une valeur à la revente estimée sur la base de la valeur libre (par comparaison) et à laquelle sont déduits des coefficients de vétusté sur le bâti.
- Les droits et frais d’actes à hauteur de 7%.



Soit :

Année	Produits (loyers)	Charges (non récupérables)	Flux financier net
1	5 190,53 €	-952,11 €	6 142,64 €
2	5 251,78 €	-967,72 €	6 219,50 €
3	5 313,75 €	-983,59 €	6 297,34 €
4	5 376,45 €	-999,72 €	6 376,17 €
5	5 439,89 €	-1 016,12 €	6 456,01 €
6	5 504,08 €	-1 032,78 €	6 536,87 €
7	5 569,03 €	-1 049,72 €	6 618,75 €
8	5 634,75 €	-1 066,94 €	6 701,68 €
9	5 701,24 €	-1 084,44 €	6 785,67 €
10	5 768,51 €	-1 102,22 €	6 870,73 €
11	5 836,58 €	-1 120,30 €	6 956,88 €
12	5 905,45 €	-1 138,67 €	7 044,12 €
13	5 975,14 €	-1 157,34 €	7 132,48 €
14	6 045,64 €	-1 176,32 €	7 221,97 €
15	6 116,98 €	-1 195,62 €	7 312,60 €
16	6 189,16 €	-1 215,22 €	7 404,38 €
17	6 262,19 €	-1 235,15 €	7 497,35 €
18	6 336,09 €	-1 255,41 €	7 591,50 €
19	6 410,85 €	-1 276,00 €	7 686,85 €
20	6 486,50 €	-1 296,92 €	7 783,43 €
	Valeur de revente		208 919,00 €

Taux de croissance des loyers (base évolution indice des fermages)	1,18%
Taux de croissance des charges (base évolution inflation 10 ans)	1,64%
Taux d'actualisation	3,46%
Valeur actuelle nette des flux futurs	199 920 €
Montant des droits (7%)	12 920 €
Valeur vénale hors droits et frais d'actes	187 000 €

50

3.7 VALEUR RETENUE

Les trois approches de la valeur sont suffisamment concordantes pour permettre de retenir une valeur moyenne arrondie de :

COMPARAISON	150 000 €
CAPITALISATION DU REVENU	187 000 €
ACTUALISATION DES FLUX FUTURS	187 000 €
Valeur vénale hors droits et frais d'actes	175 000 €

4 FERME LA CHADEAU – 54200 PIERRE-LA-TREICHE

4.1 DESIGNATION CADASTRALE DES BIENS IMMOBILIERS

Sur le territoire de la commune de Pierre-la-Treiche, la propriété agricole étudiée est cadastrée comme suit :

Lieu-dit	Section	Numéro	Contenance	Nature constatée
L'ILE AUX CHARMES	AH	109	00ha 08a 64ca	Etang
A LA ROCHOTTE	AH	113	01ha 02a 23ca	Terres maraîchères
A LA ROCHOTTE	AH	114	00ha 49a 18ca	Sols
A LA ROCHOTTE	AH	24	01ha 98a 78ca	Terres maraîchères
A LA ROCHOTTE	AH	74	00ha 07a 54ca	Terres maraîchères
TOTAL			03ha 66a 37ca	

4.2 SITUATION GEOGRAPHIQUE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Propriété située sur la commune de PIERRE-LA-TREICHE, comptant 475 hab. (2021), dans le département de Meurthe-et-Moselle, en région Grand-Est. Communauté de communes représentant 42 communes et près de 44 500 hab.

Situation générale sur la rive gauche de la Moselle, à 8,2 km au Sud-est de TOUL chef-lieu du canton, 25 km à l'Ouest de NANCY préfecture du département, 5,2 km au Sud-est de l'accès à l'autoroute A31 (bretelle n°13) et 29 km à l'Ouest de l'accès à l'autoroute A33 (Nancy).

Situation particulière à 1,7 km à l'Ouest du centre-bourg de PIERRE-LA-TREICHE, 180 m au Sud à vol d'oiseau de la Moselle. Environnement rural et naturel composé d'espaces boisés, de terres et d'une carrière. Le siège d'exploitation est accessible directement depuis la RD121, implanté en bordure Sud de celle-ci.

51

PLAN (IGN)



Appréciation : Situation favorable pour activité maraîchère en périphérie de Nancy et bénéficiant de dessertes routières favorables. Environnement immédiat par ailleurs médiocre, carrière et ancienne ferme piscicole à l'abandon.

4.3 ELEMENTS TECHNIQUES - DESCRIPTION

VUE AERIENNE DE LA PROPRIETE DANS SON ENSEMBLE



4.3.1 FONCIER NON BÂTI

Propriété de près de 3,6 ha dont le foncier non bâti peut être ventilé comme suit :

52

Nature constatée	Contenance
Terre	03ha 08a 55ca
Etang	00ha 08a 64ca
Sol	00ha 49a 18ca
TOTAL	03ha 66a 37ca

Propriété favorablement groupée présentant des terres de qualité agronomique très favorables (terres alluviales de la Moselle, sols sablo-limoneux) pour environ 3 ha.

Site partiellement clos (grillage et portail métallique sur RD 121) et raccordé aux réseaux publics d'eau et d'assainissement.

Implantation des bâtiments d'exploitation en partie Est. Voie d'accès et aire de stationnement bitumée anciennement (mauvais état).

Irrigation par forage (nappes à faible profondeur).

Appréciations : Ensemble bien configuré, exploitation aisée. Caractéristiques agronomiques favorables.



4.3.2 FONCIER BÂTI

L'ensemble bâti est groupé et se compose de 4 bâtiments :

- Un bâtiment à usage de bureaux/logement,
- Un bâtiment d'exploitation principal à usage de stockage et préparation
- Un bâtiment d'exploitation désaffecté
- Un bâtiment à usage de magasin

Nous détaillerons ici successivement les différents bâtiments.

Bâtiment A – Bureaux / logement

Il s'agit d'une construction élevée de béton en R+1. Toiture simple versant.

Bâtiment à usage de bureaux/locaux de services en rez-de-chaussée avec cuisine et sanitaires et logement en étage.

Hauteurs sous planchers de 2,64 m.

Prestations et équipements anciens, en mauvais état général. Sols hétérogènes, murs et plafonds peints (anciennement), menuiseries anciennes simple vitrage, installation électrique reprise. Chauffage électrique.

Dégât des eaux constaté en rez-de-chaussée (chaudière), humidité importante.

Surface utile :

- Rez-de-chaussée : 84 m².
- Etage : 84 m².





Bâtiment B – Stockage et préparation

Il s'agit du bâtiment d'exploitation principal. Ossature et charpente métallique avec remplissage de béton (verrière à l'Est) sous couverture bac acier neuve.

Prestations et équipements de facture ancienne. Dalle béton, absence de chauffage, quai de chargement en façade Nord. Portails métalliques coulissants. Gouttières et descentes neuves par ailleurs. Bâtiment électrifié.

Surface utile : 756 m².

Hauteur utile : 6,50 m.



Bâtiment C – Bâtiment désaffecté

Il s'agit d'un bâtiment inutilisé depuis de nombreuses années, en mauvais état général. Construction de béton sous charpente métallique de deux versants. Couverture neuve bac acier.

Prestations et équipements de facture ancienne, détériorés. Absence de chauffage. Dalle béton, verrière endommagées à l'Est et à l'Ouest. Bâtiment électrifié.

Surface utile : 243 m²





Bâtiment D – Magasin

Construction simple à usage de magasin. Élévation de béton sous charpente métallique de deux versants, dalle béton, prestations et équipements de facture ancienne. Absence de chauffage, verrière à l'Est. Couverture bac acier neuve.

Surface utile : 68 m².



Appréciations

Architecture : Très médiocre

Gros-œuvre : Bâtiments anciens, en mauvais état général (hors couverture neuve)

Distribution, configuration : Très importantes surfaces, supérieures aux besoins de l'exploitation. Configuration correcte.

Prestations, équipements : Vétustes.

Adéquation globale aux exigences de la demande exprimée : Mauvaise.



4.4 ELEMENTS JURIDIQUES

4.4.1 URBANISME

Situation au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal des Terres en zone AM. Zone agricole secteur de maraichage.

Appréciations : Réglementation correcte pour la poursuite et le développement de l'activité actuelle.

4.4.2 CHARGES RESULTANT DES TITRES

Le titre de propriété fait apparaître les servitudes suivantes, susceptibles d'influer sur la valeur du bien :

Servitude d'installation d'équipements :

Fond dominant :

La Société ELECTRICITE RESEAU DISTRIBUTION France (E.R.D.F)

Parcelle section 17 numéro 94 sur la commune de SCHERWILLER (67750)

Fonds servant :

La Société FONCIERE TERRE DE LIENS

Parcelle section AH numéro 114.

Servitude de passage :

Fond dominant :

La Société ELECTRICITE RESEAU DISTRIBUTION France (E.R.D.F)

Parcelle section 17 numéro 94 sur la commune de SCHERWILLER (67750)

Fonds servant :

La Société FONCIERE TERRE DE LIENS

Parcelle section AH numéro 114.

Servitude de non-aedificandi :

Fond dominant :

La Société ELECTRICITE RESEAU DISTRIBUTION France (E.R.D.F)

Parcelle section 17 numéro 94 sur la commune de SCHERWILLER (67750)

Fonds servant :

La Société FONCIERE TERRE DE LIENS

Parcelle section AH numéro 114.

Servitude d'accès :

Fond dominant :

La Société ELECTRICITE RESEAU DISTRIBUTION France (E.R.D.F)

Parcelle section 17 numéro 94 sur la commune de SCHERWILLER (67750)

Fonds servant :

La Société FONCIERE TERRE DE LIENS

Parcelle section AH numéro 114.



4.4.3 OCCUPATION

Bail rural environnemental

Preneurs : M. ZEHACKER Sébastien
 Désignation des biens loués : Ensemble des biens étudiés (hors parcelle AH 109 pour 864 m² en nature d'Etang).
 Date d'effet initiale : 24 décembre 2013.
 Durée : 25 ans.

Clauses environnementales principales (avec évaluation trisannuelle) :

- Conduite des cultures suivant cahier des charges de l'Agriculture Biologique,
- Interdiction de retourner ou de drainer les prairies permanentes, sauf accord préalable,
- Interdiction de détruire ou arracher les arbres épars, les haies, les alignements d'arbres, les bosquets, les mares, les étangs
- Engagement de pratiques agricoles favorisant maintien et amélioration de la biodiversité, protection des ressources en eaux, maintien ou augmentation du taux de matières organiques du sol

Indexation des loyers : indice annuel des fermages (terre et bâti)

Fermage annuel HT des biens loués au 31 décembre 2023 :

- 3 660,78 € pour les bâtiments agricoles et terres nues

Charges bailleurs, non récupérées auprès du preneur :

- 80 % de la Taxe Foncière
- 50 % des frais de Chambre d'Agriculture
- Assurances (1,53 € par ha + 0,95 € par m² bâti + 1,42 m² de bâti avec PPV)

57

Détermination des revenus nets de toutes charges :

	Fermage
Loyer d'origine (brut)	3 353,36 €
Indice entrée	106,68
Indice sortie	116,46
Loyer actuel (brut /hors TVA)	3 660,78 €
TOTAL Loyer actuel (brut /hors TVA)	3 660,78 €
Charges TF non récupérées	-693,58 €
Assurance charge bailleur	-1 178,86 €
Loyer actuel (net)	1 788,35 €

4.5 ELEMENTS ECONOMIQUES

Marché national – Cf. page 8.



En région Grand-Est, hormis dans le Haut-Rhin, où la pression foncière liée à l'urbanisation est particulièrement exacerbée, le prix du foncier libre reste stable. Cette stabilité doit pour autant être nuancée. Les terres à vocation céréalière restent très recherchées. Ce phénomène observé empiriquement a cependant du mal à être confirmé par les statistiques, l'essentiel des transactions notoires se réalisant désormais via des cessions de parts de sociétés. Dans les secteurs d'élevage, le marché subit les aléas climatiques avec des conséquences parfois diamétralement opposées : désaffectation pour le foncier et prix en baisse dans certains secteurs (Meuse, Haute-Marne), course à la sécurisation des ressources fourragères et prix en hausse dans d'autres (Montagne vosgienne). Les agriculteurs dominent toujours très largement le marché. Après plusieurs années de hausse régulière, le prix des terres et prés loués reste stable. Si les fermiers en place sont toujours les premiers acheteurs, la part de marché des investisseurs progresse. La dynamique de recherche d'investissements sécurisés reste parfaitement d'actualité. Bien organisée, elle permet d'éviter aux exploitants des investissements fonciers parfois onéreux et peu rentables pour eux.

Dans le département de la Meurthe et Moselle, les volumes échangés stagnent après avoir connu un rebond l'année précédente. Les agriculteurs sont toujours les acquéreurs principaux. Le prix moyen des biens libres est en baisse, celle-ci est plus marquée dans le nord du département, en recul de 15% depuis son plus haut niveau de 2018. Les terres labourables sont toujours très recherchées, leur prix ne faiblit pas. Les prix les plus élevés sont toujours enregistrés près de la frontière luxembourgeoise, secteur à forte pression foncière. Le prix des biens loués reste en hausse continue depuis près de 10 ans. La hausse est plus marquée dans le nord du département dont la moyenne rejoint celle des prix des biens libres. Les fermiers acquéreurs représentent l'essentiel des volumes du marché agricole.

MEURTHE-ET-MOSELLE : VALEURS/HECTARE CONSTATEES AU COURS DE L'ANNEE 2022 (MOYENNE)

Libres non bâtis : 4 890 €/ha (-5% par rapport à 2021)

Loués non bâtis : 4 650 €/ha (+4% par rapport à 2021)

PETITE REGION AGRICOLE DITE « PLATEAU LORRAIN, LA HAYE, MONTAGNE VOSGIENNE, COTES DE MEUSE » : VALEURS/HECTARE CONSTATEES AU COURS DE L'ANNEE 2022 (MOYENNE)

Libres non bâtis : 4 710 €/ha (-4% par rapport à 2021)

Loués non bâtis : 4 330 €/ha (+2% par rapport à 2021)



Nous avons également relevé les transactions de terres suivantes :

Commune	Localisation	Date de mutation	Superficie	Prix de cession	Valeur / Ha	
Aingeray	EN HOUCHU	29/06/2023	00ha 41a 89ca	2 100 €	5 013 €	
Gondreville	AUX ARBUS	27/06/2023	08ha 19a 71ca	32 788 €	4 000 €	
Chaudeney-sur-Moselle	GRANDES RAIES	20/06/2023	05ha 05a 28ca	24 600 €	4 869 €	
Villey-Saint-Étienne	SUR LE GUE DE CHAMPOT	20/06/2023	00ha 14a 07ca	422 €	2 999 €	
Bicqueley	LA POTENCE	17/05/2023	11ha 42a 10ca	73 800 €	6 462 €	
Villey-le-Sec	EN PENEL	07/04/2023	00ha 11a 10ca	800 €	7 207 €	
Villey-le-Sec	CAIN	11/05/2023	00ha 22a 55ca	1 579 €	7 000 €	
Chaudeney-sur-Moselle	COTE AU DIABLE	19/04/2023	00ha 48a 55ca	2 428 €	5 001 €	
Gondreville	LES MONTANTS	03/04/2023	00ha 64a 20ca	4 000 €	6 231 €	
Dommartin-lès-Toul	AU LEVRIER	30/03/2023	03ha 37a 36ca	13 500 €	4 002 €	
Dommartin-lès-Toul	CHEMIN DU BATEAU	29/03/2023	00ha 19a 60ca	963 €	4 911 €	
Dommartin-lès-Toul	DEVANT LES HAYES	29/03/2023	00ha 61a 85ca	3 037 €	4 911 €	
Aingeray	LES PATUREAUX	08/03/2023	00ha 08a 35ca	530 €	6 347 €	
Chaudeney-sur-Moselle	LES SAINGALAS	23/01/2023	00ha 85a 20ca	5 538 €	6 500 €	
			MEDIANE	00ha 55a 20ca	2 733 €	5 007 €
			MOYENNE	02ha 27a 27ca	11 863 €	5 389 €
			MINI	00ha 08a 35ca	422 €	2 999 €
			MAXI	11ha 42a 10ca	73 800 €	7 207 €

4.6 EVALUATION

59

4.6.1 ELEMENTS D'APPRECIATION

Voici listés les éléments d'appréciation du bien étudié, fondements de notre étude :

FORCES/OPPORTUNITES

Proximité des zones urbaines, chalandise favorable. Dessertes routières aisées.
Développement d'une activité de « vente à la ferme ».

Exploitation en agriculture biologique.

Propriété groupée, correctement configurée.

Terres irriguées, de grande qualité.

FAIBLESSES/MENACES

Bâtiments anciens, en mauvais état général et de très grand dimensionnement.

Occupation par bail rural.

4.6.2 CALCULS

METHODE « PAR COMPARAISON DIRECTE »

Bâtiments d'habitation - terrain intégré					
Désignation	Surface habitable et utile			Valeur par unité hors droits et frais	Valeur vénale hors droits et frais
Bureau/Logement	168,0 m ²			600 €	100 800 €
Sous-total	168,00 m²				100 800 €
Bâtiments d'exploitation - terrain intégré					
Désignation	Surface	Valeur à neuf/m ²	Coef. Vétusté / obsolescence	Valeur par unité hors droits et frais	Valeur vénale hors droits et frais
Hangar principal	756,0 m ²	200 €	40%	120 €	90 720 €
Hangar désaffecté	243,0 m ²	200 €	80%	40 €	9 720 €
Local de vente	68,0 m ²	200 €	40%	120 €	8 160 €
Sous-total	999,00 m²				108 600 €
Terres non bâties					
Désignation	Superficie			Valeur par hectare hors droits et frais	Valeur vénale hors droits et frais
Terre	03ha 08a 55ca			9 000 €	27 770 €
Etang	00ha 08a 64ca				inclus
Sol	00ha 49a 18ca				inclus
Sous-total	03ha 66a 37ca				27 770 €
TOTAL - LIBRE DE TOUTE OCCUPATION ET LOCATION (arrondi)					237 000 €
Abattement pour location par fermage				-20%	- 47 400 €
TOTAL - OCCUPE (arrondi)					190 000 €

60

METHODE « PAR CAPITALISATION DU REVENU »

Nous retiendrons pour base de calcul :

- Le loyer brut des biens étudiés, auquel nous déduisons les charges non récupérables qui nous ont été communiqué, afin d'obtenir une valeur locative nette de charges,
- Le taux de rendement adapté à chaque typologie de biens loués, à la pérennité du bail rural, à la prise en compte d'un loyer net de toutes charges,
- Les droits et frais d'actes à hauteur de 7%.

Soit :

	Fermage
Loyer d'origine (brut)	3 353,36 €
Indice entrée	106,68
Indice sortie	116,46
Loyer actuel (brut /hors TVA)	3 660,78 €
TOTAL Loyer actuel (brut /hors TVA)	3 660,78 €
Charges TF non récupérées	-693,58 €
Assurance charge bailleur	-1 178,86 €
Loyer actuel (net)	1 788,35 €
Taux de rendement retenu	1,00%
Droits et frais de mutation	7,00%
Valeur vénale hors droits et frais (arrondi)	169 000 €

METHODE « PAR ACTUALISATION DES FLUX FUTURS – DISCOUNTED CASH FLOWS »



Nous retiendrons pour base de calcul :

- Le loyer brut des biens étudiés, auquel nous déduisons les charges non récupérables qui nous ont été communiqués, afin d'obtenir une valeur locative nette de charges,
- Une indexation des loyers sur un taux annuel de 1,18 %,
- Une durée d'actualisation adaptée à la structuration des baux ruraux, soit 20 ans,
- Un taux d'actualisation des flux de :

METHODE	Taux actualisation		METHODE
	1	2	
taux rendement	1,00%	3,18%	OAT 20 ans
taux croissance des flux	1,18%	0,05%	risque secteur
	-	0,15%	risque immeuble
TOTAL	2,18%	3,38%	TOTAL
MOYENNE	2,78%		MOYENNE

- Une valeur à la revente estimée sur la base de la valeur libre (par comparaison) et à laquelle sont déduits des coefficients de vétusté sur le bâti.
- Les droits et frais d'actes à hauteur de 7%.

Soit :

Année	Produits (loyers)	Charges (non récupérables)	Flux financier net
1	3 660,78 €	-1 872,44 €	5 533,22 €
2	3 703,98 €	-1 903,14 €	5 607,12 €
3	3 747,69 €	-1 934,35 €	5 682,04 €
4	3 791,91 €	-1 966,08 €	5 757,99 €
5	3 836,65 €	-1 998,32 €	5 834,98 €
6	3 881,93 €	-2 031,09 €	5 913,02 €
7	3 927,73 €	-2 064,40 €	5 992,14 €
8	3 974,08 €	-2 098,26 €	6 072,34 €
9	4 020,97 €	-2 132,67 €	6 153,65 €
10	4 068,42 €	-2 167,65 €	6 236,07 €
11	4 116,43 €	-2 203,20 €	6 319,63 €
12	4 165,00 €	-2 239,33 €	6 404,33 €
13	4 214,15 €	-2 276,05 €	6 490,21 €
14	4 263,88 €	-2 313,38 €	6 577,26 €
15	4 314,19 €	-2 351,32 €	6 665,51 €
16	4 365,10 €	-2 389,88 €	6 754,98 €
17	4 416,61 €	-2 429,08 €	6 845,68 €
18	4 468,72 €	-2 468,91 €	6 937,64 €
19	4 521,45 €	-2 509,40 €	7 030,86 €
20	4 574,81 €	-2 550,56 €	7 125,37 €
	Valeur de revente		260 167,71 €

61

Taux de croissance des loyers (base évolution indice des fermages)	1,18%
Taux de croissance des charges (base évolution inflation 10 ans)	1,64%
Taux d'actualisation	2,78%
Valeur actuelle nette des flux futurs	240 739 €
Montant des droits (7%)	15 739 €
Valeur vénale hors droits et frais d'actes	225 000 €



4.7 VALEUR RETENUE

Les trois approches de la valeur sont suffisamment concordantes pour permettre de retenir une valeur moyenne arrondie de :

COMPARAISON	190 000 €
CAPITALISATION DU REVENU	169 000 €
ACTUALISATION DES FLUX FUTURS	225 000 €
Valeur vénale hors droits et frais d'actes	195 000 €

5 FERME DE VAL CHATAIN – 10110 LANDREVILLE

5.1 DESIGNATION CADASTRALE DES BIENS IMMOBILIERS

Sur le territoire des communes de Landreville (10), la propriété agricole étudiée est cadastrée comme suit :

Lieu-dit	Section	Numéro	Contenance	Nature constatée
LA CHACHIGNE	ZA	97	00ha 85a 17ca	VIGNES
LA CHACHIGNE	ZA	99	00ha 90a 04ca	VIGNES
DERRIERE VAL CHATAIN	ZL	93	00ha 60a 30ca	VIGNES
TOTAL			02ha 35a 51ca	

5.2 SITUATION GEOGRAPHIQUE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Propriété située sur le territoire de la commune de Landreville (habitants), dans le département de l'Aube, région Grand-Est. Commune située à 45 km au Sud-est de Troyes.

Plus précisément, les parcelles étudiées sont localisées à 2 et 3 km (selon parcelles) au Nord du village. Environnement viticole essentiellement. Secteur d'AOC viticole Champagne et Coteaux Champenois.

Situation au sein de la petite région agricole dite « Vignoble du Barrois ».

PLAN (IGN)



63



5.3 ELEMENTS TECHNIQUES - DESCRIPTION

Propriété de 2,3521 ha de vignes en coteaux composée de deux ilots éloignés d'environ 3 km.

Exploitation en agriculture biologique depuis 2010. Ensemble favorablement entretenu et correctement configuré. Accessibilité et exploitation aisées.

Ilot 1 – Parcelle ZL 93 (6 030 m²)

Cépage – Chardonnay et Pinot noir pour moitié chacun.

Âge des plantations – 30/40 ans.

Manquants – Relativement peu. Reprise entre pieds.

Palissage – 4 fils.



64





Ilot 2 – Parcelles ZA 97 et 99 (1,7521 ha)

Cépage – Chardonnay et Pinot noir pour moitié chacun.
Âge des plantations – 30/40 ans.
Manquants – Relativement peu. Reprise entre pieds.
Palissage – 3 fils.





5.4 ELEMENTS JURIDIQUES

5.4.1 URBANISME

Situation de l'ensemble étudié en zone agricole ou seules les constructions/changement d'affectation destinées et nécessaires à l'exploitation agricoles sont autorisées.

5.4.2 CHARGES RESULTANT DES TITRES

Aucun droit ni aucune charge susceptibles d'influer sur la valeur de l'ensemble immobilier étudié n'ont été portés à notre connaissance.

5.4.3 OCCUPATION

Bail rural environnemental

Preneur : Mme Julie DUFOUR

Désignation des biens loués : Ensemble des biens étudiés.

Date d'effet : 4 janvier 2019.

Durée : 25 ans, soit jusqu'au 3 janvier 2044.

Indexation des loyers : indice annuel des fermages (terre et bâti).

Clauses environnementales principales (avec évaluation trisannuelle) :

- Conduite des cultures suivant cahier des charges de l'Agriculture Biologique,
- Interdiction de retourner ou de drainer les prairies permanentes, sauf accord préalable,
- Interdiction de détruire ou arracher les arbres épars, les haies, les alignements d'arbres, les bosquets, les mares, les étangs
- Engagement de pratiques agricoles favorisant maintien et amélioration de la biodiversité, protection des ressources en eaux, maintien ou augmentation du taux de matières organiques du sol

66

Indexation des loyers : indice annuel des fermages (terre et bâti)

Fermage annuel HT des biens loués au 31 décembre 2023 :

- 30 875,36 € pour les bâtiments agricoles et terres nues

Charges bailleurs, non récupérées auprès du preneur :

- 80 % de la Taxe Foncière
- 50 % des frais de Chambre d'Agriculture
- Assurances (1,53 € par ha + 0,95 € par m² bâti + 1,42 m² de bâti avec PPV)

Détermination des revenus nets de toutes charges :

	Fermage
Loyer d'origine (brut)	30 875,36 €
Indice entrée	1,00
Indice sortie	1,00
Loyer actuel (brut /hors TVA)	30 875,36 €



5.5 ELEMENTS ECONOMIQUES

Marché national – Cf. page 8.

En Champagne, le marché foncier viticole est dynamique, avec une hausse du nombre de transactions, des surfaces échangées et de la valeur globale. Après trois années de baisse, le prix moyen de l'hectare repart à la hausse (+2,4%), sur un marché foncier très actif. Les prix sont stables sur la Côte des Blancs (Marne) et progressent dans toutes les autres zones, y compris dans l'Aube et l'Aisne. Après un rebond conséquent en 2021, la filière champenoise enregistre en 2022 un nombre record de ventes de bouteilles, qui fait oublier les mauvais résultats de l'année 2020.

Le marché viticole aubois reste très stable, tant en surface qu'en valeur. Le marché des vignes libres reste très restreint. On ressent néanmoins une légère accélération des transactions en fin d'année. Cette tendance reste à confirmer. La stabilité du prix des vignes louées permet de rassurer les investisseurs qui s'intéressent de plus en plus au marché aubois.

AUBE : VALEURS/HECTARE CONSTATEES AU COURS DE L'ANNEE 2023 (MOYENNE SUR 100 TRANSACTIONS)

897 300 €/ha (+1% par rapport à 2021)

Nous avons également relevé les transactions de vignes suivantes :

Commune	Localisation	Date de mutation	Superficie	Prix de cession	Valeur / Ha	
Chervey	VIGNES DE BOURDONS	27/04/2023	00ha 08a 44ca	115 000 €	1 362 559 €	
Chacenay	LE VAL DE LOCHES	25/04/2023	00ha 27a 56ca	206 700 €	750 000 €	
Gyé-sur-Seine	VILLERS DERRIERE	12/04/2023	00ha 51a 93ca	468 000 €	901 213 €	
Merrey-sur-Arce	LES DEVOIX	03/04/2023	00ha 10a 00ca	65 000 €	650 000 €	
Loches-sur-Ource	LA HAIE	02/03/2023	00ha 77a 97ca	545 790 €	700 000 €	
Essoyes	VAL ROULOT	15/03/2023	00ha 80a 41ca	712 900 €	886 581 €	
Polisy	LA MARTINEE	06/03/2023	00ha 61a 70ca	493 600 €	800 000 €	
Les Riceys	CHAMPLAUCHE	07/03/2023	00ha 39a 68ca	433 858 €	1 093 392 €	
Fontette	LE CORNOYER	25/01/2023	01ha 78a 04ca	1 200 000 €	674 006 €	
Les Riceys	FRAGNOY	31/01/2023	00ha 47a 19ca	402 500 €	852 935 €	
Les Riceys	FRAGNOY	31/01/2023	00ha 31a 93ca	273 590 €	856 843 €	
Channes, Les Riceys	LES FOSSES	25/01/2023	00ha 49a 74ca	413 200 €	830 720 €	
Noé-les-Mallets	LES GRANDES VIGNES	25/01/2023	00ha 25a 89ca	194 000 €	749 324 €	
Channes, Les Riceys	LES FOSSES	25/01/2023	00ha 49a 74ca	365 000 €	733 816 €	
Les Riceys	ENVERS DE VALDENY	16/01/2023	00ha 12a 97ca	85 000 €	655 359 €	
Balnot-sur-Laignes	LA FONTAINE HENRIOT	26/12/2022	00ha 21a 00ca	210 000 €	1 000 000 €	
Neuville-sur-Seine	LA FONTAINE DU NOYER	16/12/2022	00ha 26a 70ca	240 300 €	900 000 €	
Balnot-sur-Laignes	LA FONTAINE HENRIOT	13/12/2022	00ha 12a 60ca	100 800 €	800 000 €	
Essoyes	VAL MARIN	09/11/2022	00ha 52a 27ca	345 000 €	660 034 €	
Essoyes	HAUT DE LA CRAE	14/10/2022	00ha 25a 00ca	225 000 €	900 000 €	
Essoyes	VIGNES DES ROTURES OUEST	14/10/2022	01ha 00a 00ca	900 000 €	900 000 €	
Les Riceys	LA VOIE ROSE 10340	27/10/2022	01ha 09a 77ca	1 167 285 €	1 063 392 €	
Les Riceys	CHAMPON 10340	18/10/2022	00ha 11a 60ca	87 000 €	750 000 €	
			MEDIANE	00ha 39a 68ca	345 000 €	830 720 €
			MOYENNE	00ha 48a 35ca	402 153 €	846 529 €
			MINI	00ha 08a 44ca	65 000 €	650 000 €
			MAXI	01ha 78a 04ca	1 200 000 €	1 362 559 €

5.6 EVALUATION

5.6.1 ELEMENTS D'APPRECIATION

Voici listés les éléments d'appréciation du bien étudié, fondements de notre étude :

FORCES/OPPORTUNITES

Situation en zone d'AOC Champagne.
Exploitation en agriculture biologique.
Vignes correctement entretenues, sans trop de manquants.
Configuration et dimensionnement favorables.
Accessibilité et exploitation aisée.

FAIBLESSES/MENACES

Occupation par bail rural,

5.6.2 CALCULS

METHODE « PAR COMPARAISON DIRECTE »

Terres non bâties				
Désignation	Superficie		Valeur par hectare hors droits et frais	Valeur vénale hors droits et frais
Vignes	02ha 35a 51ca		1 000 000 €	2 355 100 €
Sous-total	02ha 35a 51ca			2 355 100 €
TOTAL - LIBRE DE TOUTE OCCUPATION ET LOCATION (arrondi)				2 355 000 €
Abattement pour location par fermage			-20%	- 471 000 €
TOTAL - OCCUPE (arrondi)				1 884 000 €

68

METHODE « PAR CAPITALISATION DU REVENU »

Nous retiendrons pour base de calcul :

- Le loyer brut des biens étudiés, auquel nous déduisons les charges non récupérables qui nous ont été communiqué, afin d'obtenir une valeur locative nette de charges,
- Le taux de rendement adapté à chaque typologie de biens loués, à la pérennité du bail rural, à la prise en compte d'un loyer net de toutes charges,
- Les droits et frais d'actes à hauteur de 7%.

Soit :

	Fermage
Loyer d'origine (brut)	30 875,36 €
Indice entrée	1,00
Indice sortie	1,00
Loyer actuel (brut /hors TVA)	30 875,36 €
TOTAL Loyer actuel (brut /hors TVA)	30 875,36 €
Charges TF non récupérées	-389,65 €
Assurance charge bailleur	-3,60 €
Loyer actuel (net)	30 482,11 €
Taux de rendement retenu	1,45%
Droits et frais de mutation	7,00%
Valeur vénale hors droits et frais (arrondi)	1 967 000 €



METHODE « PAR ACTUALISATION DES FLUX FUTURS – DISCOUNTED CASH FLOWS »

Nous retiendrons pour base de calcul :

- Le loyer brut des biens étudiés, auquel nous déduisons les charges non récupérables qui nous ont été communiqués, afin d’obtenir une valeur locative nette de charges,
- Une indexation des loyers sur un taux annuel de 1,18 %,
- Une durée d’actualisation adaptée à la structuration des baux ruraux, soit 20 ans,
- Un taux d’actualisation des flux de :

METHODE	Taux actualisation		METHODE
	1	2	
taux rendement	1,45%	3,18%	OAT 20 ans
taux croissance des flux	1,18%	0,20%	risque secteur
	-	0,20%	risque immeuble
TOTAL	2,63%	3,58%	TOTAL
MOYENNE	3,11%		MOYENNE

- Une valeur à la revente estimée sur la base de la valeur libre (par comparaison) et à laquelle sont déduits des coefficients de vétusté sur le bâti.
- Les droits et frais d’actes à hauteur de 7%.

Soit :

Année	Produits (loyers)	Charges (non récupérables)	Flux financier net
1	30 875,36 €	-393,25 €	31 268,61 €
2	31 239,69 €	-399,70 €	31 639,39 €
3	31 608,32 €	-406,26 €	32 014,58 €
4	31 981,30 €	-412,92 €	32 394,22 €
5	32 358,68 €	-419,69 €	32 778,37 €
6	32 740,51 €	-426,58 €	33 167,08 €
7	33 126,85 €	-433,57 €	33 560,42 €
8	33 517,74 €	-440,68 €	33 958,42 €
9	33 913,25 €	-447,91 €	34 361,16 €
10	34 313,43 €	-455,25 €	34 768,68 €
11	34 718,33 €	-462,72 €	35 181,05 €
12	35 128,00 €	-470,31 €	35 598,31 €
13	35 542,51 €	-478,02 €	36 020,54 €
14	35 961,91 €	-485,86 €	36 447,78 €
15	36 386,27 €	-493,83 €	36 880,10 €
16	36 815,62 €	-501,93 €	37 317,55 €
17	37 250,05 €	-510,16 €	37 760,21 €
18	37 689,60 €	-518,53 €	38 208,13 €
19	38 134,34 €	-527,03 €	38 661,37 €
20	38 584,32 €	-535,67 €	39 119,99 €
	Valeur de revente		2 977 850,25 €

Taux de croissance des loyers (base évolution indice des fermages)	1,18%
Taux de croissance des charges (base évolution inflation 10 ans)	1,64%
Taux d'actualisation	3,11%
Valeur actuelle nette des flux futurs	2 077 228 €
Montant des droits (7%)	136 228 €
Valeur vénale hors droits et frais d'actes	1 941 000 €



5.7 VALEUR RETENUE

Les trois approches de la valeur sont suffisamment concordantes pour permettre de retenir une valeur moyenne arrondie de :

COMPARAISON	1 884 000 €
CAPITALISATION DU REVENU	1 967 000 €
ACTUALISATION DES FLUX FUTURS	1 941 000 €
Valeur vénale hors droits et frais d'actes	1 931 000 €

6 FERME DE TOUSSACQ – 77480 VILLENAUXE-LA-PETITE

6.1 DESIGNATION CADASTRALE DES BIENS IMMOBILIERS

À cheval sur trois communes, Villenauxe-la-Petite, Grisy-sur-Seine et Passy-sur-Seine, la propriété agricole étudiée est cadastrée comme suit :

Commune	Lieu-dit	Section	Numéro	Contenance	Nature constatée
Grisy-sur-Seine	PREVENOY	XA	29	08ha 80a 30ca	Labours
Passy-sur-Seine	PREVENOYE	YB	17	04ha 86a 70ca	Labours
Villenauxe-la-Petite	LE PETIT ETANG	ZB	20	05ha 51a 00ca	Labours
Villenauxe-la-Petite	LE PETIT ETANG	ZB	23	01ha 57a 60ca	Labours
Villenauxe-la-Petite	LE CHAMP BURIN	ZD	71	01ha 49a 07ca	Labours
Villenauxe-la-Petite	LA FOSSE AUX JAULNES	ZD	8	00ha 23a 70ca	Pré de fauche
Villenauxe-la-Petite	PREMENOGE	ZE	1	13ha 03a 40ca	Labours
Villenauxe-la-Petite	LES PRES DE TOUSSAC	ZE	18	09ha 37a 60ca	Pré de fauche
Villenauxe-la-Petite	PREMENOGE	ZE	2	01ha 66a 10ca	Labours
Villenauxe-la-Petite	PREMENOGE	ZE	3	01ha 22a 30ca	Labours
Villenauxe-la-Petite	PREMENOGE	ZE	4	04ha 41a 10ca	Labours
Villenauxe-la-Petite	LA PIECE DE TOUSSAC	ZE	49	06ha 00a 00ca	Terres maraîchères
Villenauxe-la-Petite	LA PIECE DE TOUSSAC	ZE	50	02ha 00a 00ca	Labours
Villenauxe-la-Petite	LA PIECE DE TOUSSAC	ZE	51	12ha 64a 94ca	Labours
Villenauxe-la-Petite	LA PIECE DE TOUSSAC	ZE	52	00ha 05a 63ca	Sols
Villenauxe-la-Petite	LA PIECE DE TOUSSAC	ZE	53	00ha 09a 98ca	Sols
Villenauxe-la-Petite	LA PIECE DE TOUSSAC	ZE	54	00ha 17a 25ca	Sols
TOTAL				73ha 16a 67ca	

6.2 SITUATION GEOGRAPHIQUE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

71

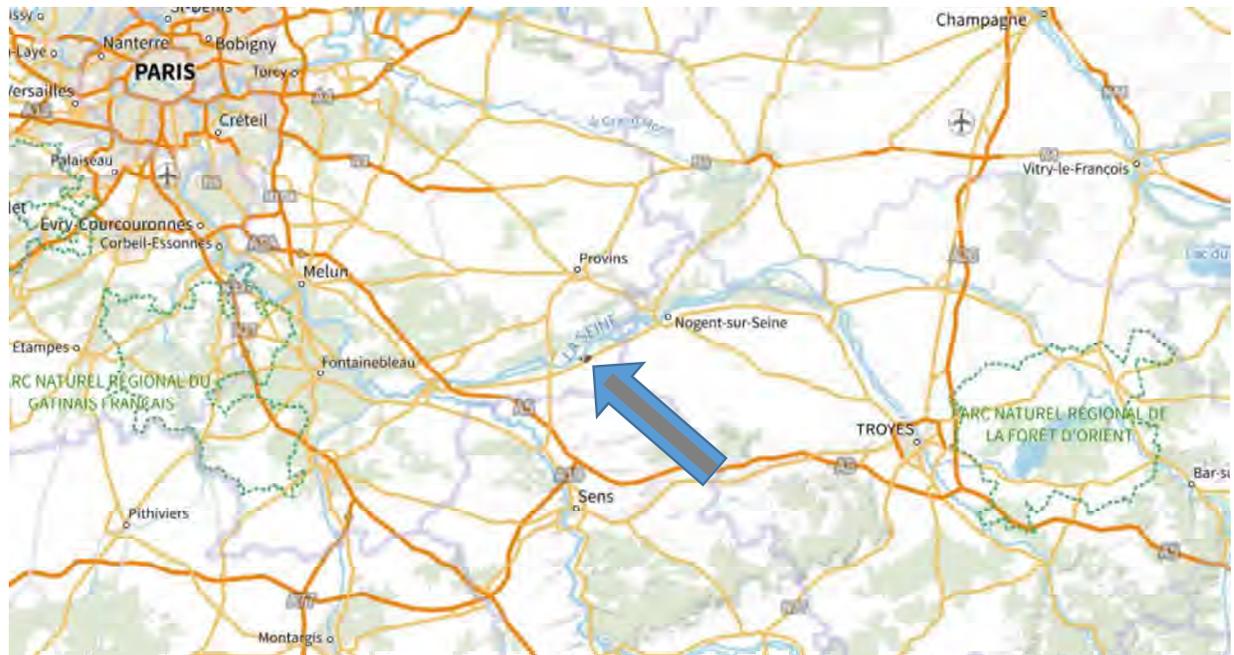
Propriété située à cheval sur trois communes, GRISY-SUR-SEINE, PASSY-SUR- et VILLENAUXE-LA-PETITE (principalement), dans le département de Seine-et-Marne, en région Ile-de-France. Communauté de communes Bassée-Montois regroupant 42 communes et près de 23 230 habitants (INSEE 2019).

Situation générale au Sud de la Bassée, plaine alluviale de la Seine (située au Nord), à 22 km au Sud de PROVINS chef-lieu du canton, 30 km au Nord de SENS, 60 km au Sud-est de MELUN préfecture du département, à 24 km à l'Est de l'accès à l'autoroute A5 (Marolles-sur-Seine).

Situation particulière à 1 km au Sud du centre-bourg de GRISY-SUR-SEINE, 2,5 km au Nord du centre-bourg de VILLENAUXE-LA-PETITE et 6,5 km du centre-bourg de MOUSSEAU-LES-BRAY. Environnement rural, agricole. Le siège d'exploitation est accessible directement depuis la RD411, implanté en bordure Sud de celle-ci et bénéficiant d'une visibilité de qualité.



PLAN (IGN)



Appréciation : Situation très favorable, en bordure de route départementale bénéficiant d'une visibilité de qualité. Environnement agricole de qualité.

6.3 ELEMENTS TECHNIQUES - DESCRIPTION

VUE AERIENNE DE LA PROPRIETE



6.3.1 FONCIER NON BÂTI

Propriété de près de 73 ha dont le foncier non bâti peut être ventilé comme suit :

<u>Nature constatée</u>	<u>Contenance</u>
Labours	57ha 22a 51ca
Terres maraîchères	06ha 00a 00ca
Pré	09ha 61a 30ca
Sol	00ha 32a 86ca
TOTAL	73ha 16a 67ca

73

Propriété présentant des terres de qualité agronomique très favorables (terres alluviales de la Seine). Sols argilo-limoneux.

Terres maraîchères sur 6 ha irriguées par pompage depuis la Seine (servitude depuis station de pompage située sur la parcelle ZB 76).

Labours et prairies présentant des unités foncières de plusieurs dizaines d'hectares.

Ensemble favorablement groupé, accessible et d'exploitation aisée.

Implantation des bâtiments d'exploitation en bord de route, en nord du bâti. Abords des bâtiments non bitumés (terre battue et tout venant).

Appréciations : Ensemble très favorablement groupé et configuré, exploitation aisée. Installation d'irrigation. Caractéristiques agronomiques très qualitatives.



6.3.2 FONCIER BÂTI

VUE AERIENNE CENTREE SUR LE SIEGE D'EXPLOITATION



L'ensemble bâti est groupé, en bord de route, et se compose de 3 bâtiments contiguës, en forme de « U » articulés autour d'une cour centrale.

Par ailleurs, nous notons la présence d'une bergerie réalisée en 2022 de près de 350 m² sur la parcelle ZE 51. Bergerie réalisée par le preneur, mentionné ici pour mémoire.

75

Nous détaillerons ici successivement les usages, les surfaces bâties, le gros-œuvre et les prestations et équipements des deux bâtiments :

BATIMENT A – HANGAR NORD

Construction traditionnelle de briques rouge sur dalle béton, charpente de bois et couverture bac acier. Cloisonnement important. Hauteur utile de 7,50 mètres au faitage. Surface utile : 400 m².





BATIMENT B – HANGAR SUD

Hangar d'ossature métallique (poutrelles et bardage bac acier) ouvert au Nord et à l'Est.
Terre battue. Hauteur de 5,3 à 8,9 mètres.
Surface utile : 750 m².



BATIMENT C – BUREAUX/LABORATOIRES

Bâtiment récent, fermant la cour à l'Ouest, sur dalle béton, élevé de plain-pied. Structure de béton et bardage bois. Couverture Bac acier.

Bâtiment recevant magasin, salle commune, laboratoire de transformation, four, sanitaire etc... ainsi que qu'un bureaux, deux chambres et un studio aménagé en étage (sous le hangar Sud).

Prestations et équipements récents. En bon état général. Chauffage et eau chaude électrique.

Assainissement phytosanitaire.

Surface utile : 408 m².





Appréciations : Ensemble bâti correctement configuré, favorablement groupé, présentant dimensionnement et volumes cohérents.
Bâtiments d'exploitation en état correct, toutefois vieillissants. Partie bureaux/transfo. Récente, de qualité, avec espace de vente favorable.
Ensemble répondant aux usages.

6.4 ELEMENTS JURIDIQUES

6.4.1 URBANISME

Situation en zones Naturelle et Agricole du PLU de VILLENAUXE LA PETITE et des communes de GRISY et PASSY SUR SEINE.

Appréciations : Réglementation favorable à la poursuite et au développement de l'activité actuelle avec possibilité d'étendre les bâtiments d'exploitation actuels.

6.4.2 CHARGES RESULTANT DES TITRES

Le titre de propriété fait apparaître les servitudes suivantes, susceptibles d'influer sur la valeur du bien :

Servitude de passage de gaines de fluides :

Fond dominant :

SCI DOMAINE DE TOUSSAC.

Parcelle section ZB numéro 99 et ZB numéro 76.

Fonds servant :

La Société FONCIERE TERRE DE LIENS

Parcelle section ZB numéro 106

Servitude de passage d'un câble électrique :

Fond dominant :

La Société FONCIERE TERRE DE LIENS

Parcelle section ZE numéro 47.

Fonds servant :

Monsieur et madame COLAS.

Parcelle section ZB numéro 74 et ZB numéro 105.

Servitude de passage de canalisation d'irrigation enterrée :

Fond dominant :

La Société FONCIERE TERRE DE LIENS

Parcelle section ZE numéro 18, 49, 50, 51, 1, 2, 3, 4

Fonds servant :

SCI DOMAINE DE TOUSSAC

Parcelle section ZB numéro 76.



6.4.3 OCCUPATION

Ensemble immobilier occupé au travers trois baux différents, détaillés comme suit :

1 Bail rural à long terme

Preneur : Association LES CHAMPS DES POSSIBLES.

Désignation des biens loués : Parcelle ZE 50 pour 2 ha de terre.

Date d'effet : 14 avril 2011.

Durée : 18 ans, soit jusqu'au 13 avril 2029.

Indexation des loyers : indice annuel des fermages (terre et bâti).

Charges bailleurs, non récupérées auprès du preneur :

- 80 % de la Taxe Foncière
- 50 % des frais de Chambre d'Agriculture
- Assurances (1,53 € par ha + 0,95 € par m² bâti + 1,42 m² de bâti avec PPV)

2 Bail rural à long terme

Preneur : M. Clément FONTVIELLE.

Désignation des biens loués : Le hangar Nord, 6ha de terre et cour commune, soit les parcelles ZE 49, 52 et 53.

Date d'effet : 14 avril 2011.

Durée : 36 ans (carrière), soit jusqu'au 13 avril 2047.

Indexation des loyers : indice annuel des fermages (terre et bâti).

Charges bailleurs, non récupérées auprès du preneur :

- 80 % de la Taxe Foncière
- 50 % des frais de Chambre d'Agriculture
- Assurances (1,53 € par ha + 0,95 € par m² bâti + 1,42 m² de bâti avec PPV)

3 Bail rural à long terme

Preneur : M. Mathieu CHEVALIER.

Désignation des biens loués : Ensemble restant soit :

Commune de VILLENAUXE LA PETITE (Seine-et-Marne)

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieu dit	Contenance
	ZE	11	PREMENOISE	13 ha 03 a 40 ca
	ZE	12	PREMENOISE	01 ha 68 a 10 ca
	ZE	13	PREMENOISE	01 ha 21 a 30 ca
	ZE	14	PREMENOISE	04 ha 41 a 10 ca
	ZE	15	LES PRES DE TOUSSAC	09 ha 37 a 80 ca
	ZE	16	LA PIECE DE TOUSSAC	12 ha 64 a 34 ca
Contenance totale				42 ha 63 a 44 ca
Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieu dit	Contenance
	ZE	54	LA PIECE DE TOUSSAC	17 a 25 ca
Contenance totale				17 a 25 ca

Un hangar treillis, situé à VILLENAUXE LA PETITE (77460) La Piece de Toussac, constitue de huit travées.

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieu dit	Contenance
	CB	20	LE PETIT ETANG	05 ha 51 a 59 ca
Contenance totale				05 ha 51 a 59 ca



Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieu dit	Contenance
	ZB	23	LE PETIT ETANG	01 ha 57 a 60 ca
Contenance totale				01 ha 57 a 60 ca
Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieu dit	Contenance
	ZD	8	LA FOSSE AUX JAULNES	23 a 70 ca
Contenance totale				23 a 70 ca
Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieu dit	Contenance
	ZD	71	LE CHAMP BURIN	01 ha 49 a 07 ca
Contenance totale				01 ha 49 a 07 ca
Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieu dit	Contenance
	ZE	51	LA PIECE DE TOUSSAC	09 a 98 ca
Contenance totale				09 a 98 ca

Commune de GRISY SUR SEINE (Seine-et-Marne)

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieu dit	Contenance
	06	20	PREVENDYE	08 ha 60 a 30 ca
Contenance totale				08 ha 60 a 30 ca

Commune de PASSY SUR SEINE (Seine-et-Marne)

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieu dit	Contenance
	1B	11	PREVENDYE	04 ha 26 a 70 ca
Contenance totale				04 ha 26 a 70 ca

- Date d'effet : 14 avril 2011.
Durée : 36 ans (carrière), soit jusqu'au 13 avril 2047.
Indexation des loyers : indice annuel des fermages (terre et bâti).
Charges bailleurs, non récupérées auprès du preneur :
- 80 % de la Taxe Foncière
 - 50 % des frais de Chambre d'Agriculture
 - Assurances (1,53 € par ha + 0,95 € par m² bâti + 1,42 m² de bâti avec PPV)

Détermination des revenus nets de toutes charges :

	Fermage 1	Fermage 2	Fermage 3
Loyer d'origine (brut)	900,00 €	8 794,64 €	10 031,59 €
Indice entrée	98,37	103,05	109,59
Indice sortie	116,46	116,46	116,46
Loyer actuel (brut /hors TVA)	1 065,51 €	9 939,10 €	10 660,45 €
TOTAL Loyer actuel (brut /hors TVA)	21 665,06 €		
Charges TF non récupérées	-1 708,02 €		
Assurance charge bailleur	-1 592,05 €		
Loyer actuel (net)	18 364,99 €		



6.5 ELEMENTS ECONOMIQUES

Marché national – Cf. page 8.

6.5.1 MARCHE DES TERRES ET PRES

Le marché foncier de l'espace rural est traditionnellement très étroit en Ile-de-France et il convient toujours d'être prudent face aux évolutions constatées sur une année. On notera, cependant, qu'il reste très dynamique en 2022, avec un millier d'hectares supplémentaires vendus. Mais il devient de plus en plus un marché de parcellaire, face au développement du marché sociétaire qui mobilise de plus grandes surfaces. En effet, ce dernier est à l'origine de 4 fois plus de transferts de terres libres que le marché foncier traditionnel. Les deux tiers de ces mouvements, dus à des ventes de parts, ont lieu en Seine-et-Marne, ce qui témoigne, une fois de plus, de la forte concentration du foncier agricole dans ce département depuis plusieurs années. Par ailleurs, à peine 1 ha sur 3 a été vendu libre, ce qui réduit les possibilités d'installation et de confortation des exploitations. Concernant le marché des terres et prés occupés, 60% des acquisitions sont réalisées par les fermiers en place, un niveau plutôt élevé par rapport aux années précédentes, ce qui témoigne de la volonté des agriculteurs de sécuriser le foncier qu'ils exploitent. Les prix des terres et prés libres comme loués se stabilisent dans la moyenne des 7 dernières années, voire diminuent légèrement. L'augmentation des prix des terres et prés libres en 2021, inexpliquée, se trouve ainsi rééquilibrée, pour revenir à la moyenne antérieure.

En Seine-et-Marne, la valeur des biens libres se stabilise mais les évolutions sont contrastées d'une année sur l'autre. Ainsi les prix augmentent de 4 à 6% au nord du département et baissent de 5% au sud, à l'inverse de l'année précédente. Sur le marché des terres et prés loués non bâtis, la moyenne de prix est orientée légèrement à la baisse, du fait d'une baisse plus prononcée de 12% en secteur Périurbain et vallées, les autres secteurs étant stables. Les évolutions peuvent être hétérogènes selon que les ventes interviennent dans la partie rurale ou dans la partie périurbaine, proche de l'agglomération parisienne. Les cessions de parts réalisées hors du cadre familial représentent une part importante du marché seine-et-marnais et augmentent significativement la SAU moyenne des exploitations.

80

SEINE-ET-MARNE: VALEURS/HECTARE CONSTATEES AU COURS DE L'ANNEE 2022 (MOYENNES)

Libres non bâtis : 7 090 €/ha (+2% par rapport à 2021)

Loués non bâtis : 6 750 €/ha (-3% par rapport à 2021)

PETITE REGION AGRICOLE DITE « ZONE SUD » : VALEURS/HECTARE CONSTATEES AU COURS DE L'ANNEE 2022 (MOYENNES)

Libres non bâtis : 5 590 €/ha (-5% par rapport à 2021)

Loués non bâtis : 5 530€/ha (stable par rapport à 2021)



Nous avons également relevé les transactions de terres et prés suivantes :

Commune	Localisation	Date de mutation	Superficie	Prix de cession	Valeur / Ha	
Fontaine-Fourches	LES MATTELINES	23/06/2023	00ha 31a 44ca	1 600 €	5 089 €	
Jaulnes, Grisy-sur-Seine	LE BOIS DE VEUVE	16/06/2023	02ha 14a 54ca	9 200 €	4 288 €	
Mousseaux-lès-Bray, Mouy-sur-Seine	LIQUERET	12/06/2023	23ha 31a 50ca	140 000 €	6 005 €	
Fontaine-Fourches	LES COGNATS SAINT JACQUES	30/05/2023	00ha 74a 61ca	5 596 €	7 500 €	
Jaulnes, Montigny-le-Guesdier	LE BAS DES CARREAUX	22/05/2023	31ha 45a 70ca	146 970 €	4 672 €	
Villuis	LA CHEVROTTE	16/05/2023	05ha 25a 02ca	34 126 €	6 500 €	
La Louptière-Thénard	LA VOIRIE	28/04/2023	12ha 60a 40ca	88 000 €	6 982 €	
Villiers-sur-Seine, Noyen-sur-Seine	VILLIERS	11/04/2023	08ha 67a 19ca	65 039 €	7 500 €	
Villenauxe-la-Petite	LA HAIE D ANE	31/03/2023	01ha 26a 10ca	8 827 €	7 000 €	
Bazoches-lès-Bray	LA VOIE DE LA FONTAINE	30/03/2023	08ha 63a 11ca	56 102 €	6 500 €	
Fontaine-Fourches	LE CHAMP CRUCIFIX	29/03/2023	00ha 31a 95ca	1 000 €	3 130 €	
Bazoches-lès-Bray, Balloy	GISCOCCQ	22/02/2023	29ha 82a 97ca	238 638 €	8 000 €	
Noyen-sur-Seine	LA CROIX SAINT BLAISE	16/02/2023	00ha 19a 30ca	1 200 €	6 218 €	
Mousseaux-lès-Bray	AVIGNY	09/02/2023	01ha 82a 82ca	10 512 €	5 750 €	
Mousseaux-lès-Bray	LE HAUT DES CARRIERES	09/02/2023	12ha 66a 50ca	72 824 €	5 750 €	
			MEDIANE	05ha 25a 02ca	34 126 €	6 218 €
			MOYENNE	09ha 28a 21ca	58 642 €	6 059 €
			MINI	00ha 19a 30ca	1 000 €	3 130 €
			MAXI	31ha 45a 70ca	238 638 €	8 000 €

6.6 EVALUATION

6.6.1 ELEMENTS D'APPRECIATION

Voici listés les éléments d'appréciation du bien étudié, fondements de notre étude :

FORCES/OPPORTUNITES

Ensemble groupé, correctement configuré et de dimensionnement important.

Dessertes routières, accessibilité et exploitation aisées.

Visibilité depuis la RD offrant possibilité d'une vente en directe.

Caractéristiques agronomiques favorables.

Dimensionnement et configuration du bâti agricole favorables,

Exploitation en agriculture biologique,

Irrigation par servitude d'eau.

FAIBLESSES/MENACES

Bâtiments d'exploitation anciens,

Occupation par baux ruraux (x3).

6.6.2 CALCULS

METHODE « PAR COMPARAISON DIRECTE »

Bâtiments d'exploitation - terrain intégré					
Désignation	Surface	Valeur à neuf/m ²	Coef. Vétusté / obsolescence	Valeur par unité hors droits et frais	Valeur vénale hors droits et frais
Bâtiment A	400,0 m ²	350 €	30%	245 €	98 000 €
Bâtiment B	750,0 m ²	200 €	30%	140 €	105 000 €
Bâtiment C	408,0 m ²	750 €	10%	675 €	275 400 €
Sous-total	1 558,00 m²				478 400 €
Terres non bâties					
Désignation	Superficie			Valeur par hectare hors droits et frais	Valeur vénale hors droits et frais
Labours	57ha 22a 51ca			7 500 €	429 188 €
Terres maraîchères	06ha 00a 00ca			8 500 €	51 000 €
Pré	09ha 61a 30ca			6 500 €	62 485 €
Sol	00ha 32a 86ca				Inclus
Sous-total	73ha 16a 67ca				542 673 €
TOTAL - LIBRE DE TOUTE OCCUPATION ET LOCATION (arrondi)					1 021 000 €
Abattement pour location par fermage				-20%	204 200 €
TOTAL - OCCUPE (arrondi)					817 000 €

METHODE « PAR CAPITALISATION DU REVENU »

Nous retiendrons pour base de calcul :

- Le loyer brut des biens étudiés, auquel nous déduisons les charges non récupérables qui nous ont été communiqué, afin d'obtenir une valeur locative nette de charges,
- Le taux de rendement adapté à chaque typologie de biens loués, à la pérennité du bail rural, à la prise en compte d'un loyer net de toutes charges,
- Les droits et frais d'actes à hauteur de 7%.

82

	Fermage 1	Fermage 2	Fermage 3
Loyer d'origine (brut)	900,00 €	10 031,59 €	8 794,64 €
Indice entrée	98,37	109,59	103,05
Indice sortie	116,46	116,46	116,46
Loyer actuel (brut /hors TVA)	1 065,51 €	10 660,45 €	9 939,10 €
TOTAL Loyer actuel (brut /hors TVA)	21 665,06 €		
Charges TF non récupérées	-1 708,02 €		
Assurance charge bailleur	-1 592,05 €		
Loyer actuel (net)	18 364,99 €		
Taux de rendement retenu	1,75%		
Droits et frais de mutation	7,00%		
Valeur vénale hors droits et frais (arrondi)	983 000 €		



METHODE « PAR ACTUALISATION DES FLUX FUTURS – DISCOUNTED CASH FLOWS »

Nous retiendrons pour base de calcul :

- Le loyer brut des biens étudiés, auquel nous déduisons les charges non récupérables qui nous ont été communiqués, afin d'obtenir une valeur locative nette de charges,
- Une indexation des loyers sur un taux annuel de 1,18 %,
- Une durée d'actualisation adaptée à la structuration des baux ruraux, soit 20 ans,
- Un taux d'actualisation des flux de :

METHODE	Taux actualisation		METHODE
	1	2	
taux rendement	1,75%	3,18%	OAT 20 ans
taux croissance des loyers retenu	1,18%	0,10%	risque secteur
	-	0,10%	risque immeuble
TOTAL	2,93%	3,38%	TOTAL
MOYENNE	3,15%		MOYENNE

- Une valeur à la revente estimée sur la base de la valeur libre (par comparaison) et à laquelle sont déduits des coefficients de vétusté sur le bâti.
- Les droits et frais d'actes à hauteur de 7%.

Année	Produits (loyers)	Charges (non récupérables)	Flux financier net
1	21 665,06 €	-3 300,07 €	18 364,99 €
2	21 919,77 €	-3 354,19 €	18 565,59 €
3	22 177,49 €	-3 409,20 €	18 768,29 €
4	22 438,23 €	-3 465,11 €	18 973,12 €
5	22 702,04 €	-3 521,94 €	19 180,11 €
6	22 968,95 €	-3 579,70 €	19 389,26 €
7	23 239,00 €	-3 638,40 €	19 600,60 €
8	23 512,23 €	-3 698,07 €	19 814,15 €
9	23 788,66 €	-3 758,72 €	20 029,94 €
10	24 068,35 €	-3 820,36 €	20 247,99 €
11	24 351,32 €	-3 883,02 €	20 468,31 €
12	24 637,63 €	-3 946,70 €	20 690,93 €
13	24 927,30 €	-4 011,42 €	20 915,87 €
14	25 220,37 €	-4 077,21 €	21 143,16 €
15	25 516,89 €	-4 144,08 €	21 372,81 €
16	25 816,89 €	-4 212,04 €	21 604,85 €
17	26 120,43 €	-4 281,12 €	21 839,31 €
18	26 427,53 €	-4 351,33 €	22 076,20 €
19	26 738,24 €	-4 422,69 €	22 315,55 €
20	27 052,61 €	-4 495,22 €	22 315,55 €
		Valeur de revente	1 199 319,50 €

Taux de croissance des loyers (base évolution indice des fermages)	1,18%
Taux de croissance des charges (base évolution inflation 10 ans)	1,64%
Taux d'actualisation	3,15%
Valeur actuelle nette des flux futurs	920 680 €
Montant des droits (7%)	60 680 €
Valeur vénale hors droits et frais d'actes	860 000 €



6.7 VALEUR RETENUE

Les trois approches de la valeur sont suffisamment concordantes pour permettre de retenir une valeur moyenne arrondie de :

COMPARAISON	817 000 €
CAPITALISATION DU REVENU	983 000 €
ACTUALISATION DES FLUX FUTURS	860 000 €
Valeur vénale hors droits et frais d'actes	887 000 €



7 FERME DE LA FAUCHIERE – 26110 SAINTE-JALLE

7.1 DESIGNATION CADASTRALE DES BIENS IMMOBILIERS

Sur le territoire de la commune de Sainte-Jalle, la propriété agricole étudiée est cadastrée comme suit :

Commune	Lieu-dit	Section	Numéro	Contenance	Nature constatée
Sainte-Jalle	FAUCHIÈRE	C	10	00ha 31a 60ca	Terre
Sainte-Jalle	FAUCHIÈRE	C	11	01ha 08a 20ca	Terre
Sainte-Jalle	LA VISTE	C	111	01ha 93a 00ca	Lande
Sainte-Jalle	FAUCHIÈRE	C	12	00ha 04a 10ca	Lande
Sainte-Jalle	FAUCHIÈRE	C	15	00ha 63a 90ca	Terre
Sainte-Jalle	FAUCHIÈRE	C	16	01ha 01a 10ca	Terre
Sainte-Jalle	FAUCHIÈRE	C	18	00ha 84a 60ca	Terre
Sainte-Jalle	FAUCHIÈRE	C	19	00ha 11a 20ca	Etang
Sainte-Jalle	FAUCHIÈRE	C	22	01ha 16a 20ca	Terre
Sainte-Jalle	FAUCHIÈRE	C	23	01ha 38a 50ca	Terre
Sainte-Jalle	FAUCHIÈRE	C	4	12ha 50a 10ca	Lande
Sainte-Jalle	DEVÈS	C	69	01ha 12a 20ca	Lande
Sainte-Jalle	FAUCHIÈRE	C	7	08ha 77a 62ca	Terre et lande
Sainte-Jalle	DEVÈS	C	70	00ha 23a 80ca	Lande
Sainte-Jalle	DEVÈS	C	71	03ha 99a 10ca	Lande
Sainte-Jalle	FAUCHIÈRE	C	715	02ha 63a 75ca	Terre et lande
Sainte-Jalle	DEVÈS	C	77	00ha 03a 80ca	Lande
Sainte-Jalle	FAUCHIÈRE	C	9	01ha 87a 60ca	Terre et lande
Sainte-Jalle	FAUCHIÈRE	C	978	00ha 17a 18ca	Sols
Sainte-Jalle	FAUCHIÈRE	C	980	00ha 13a 67ca	Sols
Sainte-Jalle	FAUCHIÈRE	C	982	00ha 06a 73ca	Etang
Sainte-Jalle	FAUCHIÈRE	C	984	00ha 55a 11ca	Etang
TOTAL				40ha 63a 06ca	

7.2 SITUATION GEOGRAPHIQUE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Ensemble immobilier situé sur le territoire de la commune de Sainte-Jalle (321 hab.) dans le département de la Drôme, en région Auvergne-Rhône-Alpes. Commune située au cœur du Parc Naturel Régional des Baronnies provençales, à 18 km à l'Est du chef-lieu du canton, NYONS, à 14 km au Nord de BUIS-LES-BARONNIES, à 58 km au Nord-est d'ORANGE et à 54 km à l'Est de l'accès à l'autoroute A7 (BOLLENES).

Situation particulière à 2 km à l'Ouest du centre-bourg de SAINTE-JALLE au sein d'un environnement rural et agricole entre 400 et 500 m. d'altitude. Accès par voie communale non bitumée depuis la RD 108.

Situation au sein de la petite région agricole dite « Baronnies ».

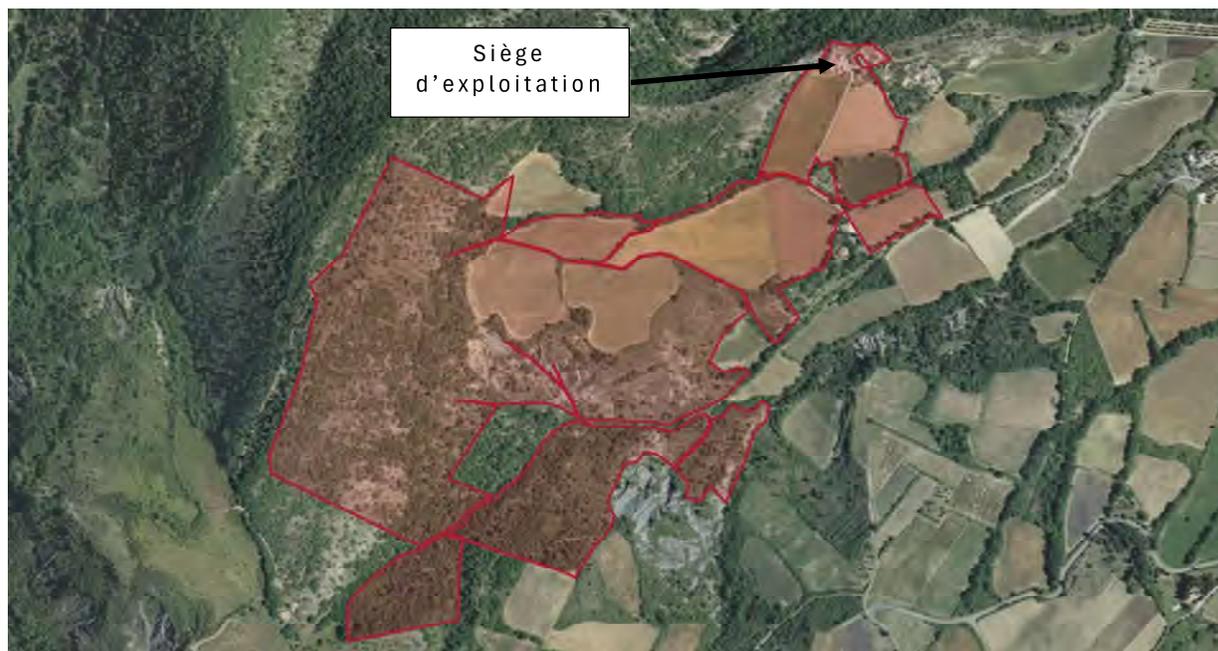
Situation favorable pour un usage agricole.

PLAN (IGN)



7.3 ELEMENTS TECHNIQUES - DESCRIPTION

VUE AERIENNE DE LA PROPRIETE DANS SON ENSEMBLE



7.3.1 FONCIER NON BÂTI

Propriété agricole de près de 40 ha pouvant être ventilée comme suit :

Nature constatée	Contenance
Terre	11ha 90a 85ca
Lande	27ha 68a 32ca
Etang	00ha 73a 04ca
Sol	00ha 30a 85ca
TOTAL	40ha 63a 06ca

87

Ensemble foncier groupé, représentant un plateau exposé au Sud, avec déclivité, traversé de quelques vallonnements. L'ensemble est situé entre 400 et 500 m. d'altitude et bordé par les cours d'eau du Largeas au Sud, de la Crotte et du Rieufrais au Nord. Exposition très favorable.

Sols de nature argilo-calcaire avec empierrement aléatoire. Qualité agronomique hétérogène.

Etang artificiel réalisé en 1992 à une centaine de mètres en contrebas du siège d'exploitation. Capacité d'irrigation très satisfaisante.

Ensemble bâti situé au Nord-est de la propriété, dominant la vallée.

Chemins d'exploitation sur l'ensemble de la propriété. Absence de clôture. Captage d'eau avec pompe.

Nombreux hectares de lande, sur terre rocheuse et vallonnée, sans grand intérêt agronomique.



PHOTOGRAPHIES

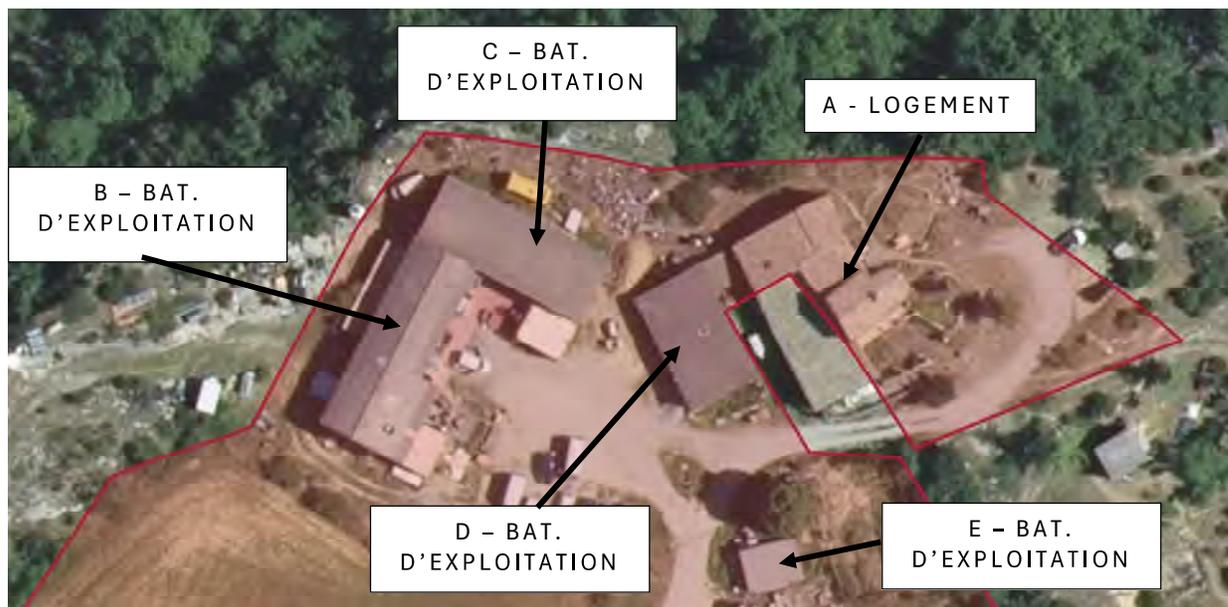


7.3.2 FONCIER BÂTI

Ensemble bâti composé d'un bâtiment d'habitation et de 4 bâtiments d'exploitation imbriqués autour d'un bâtiment détenu par la « Fondation Terre de Liens » ne faisant pas partie de notre étude.

88

VUE AERIENNE CENTREE SUR LE BATI



BÂTIMENT A - LOGEMENT



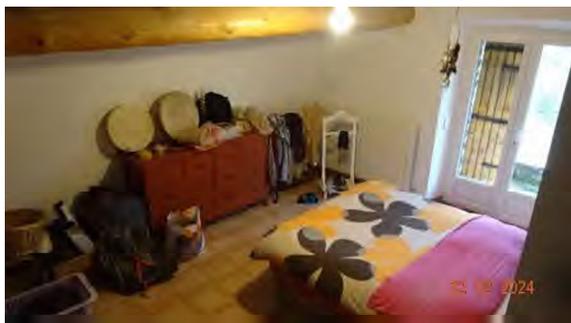
Construction traditionnelle élevée de pierres de pays jointoyées. Plancher de bois. Charpente de bois et couverture de tuiles canal de terre cuite.

Maison élevée d'un rez-de-jardin haut sur sous-sol semi-enterré.

Gros œuvre ancien, toutefois en bon état général, sans désordre structurel apparent.

Logement de type 5 présentant prestations et équipements en bon état général (carrelages, murs peints, lambris, isolation laine de bois, chaudière bois 2007, menuiseries extérieures de bois et PVC double vitrage, VMC, ECS via panneaux solaires et chaudière. Assainissement via fosse septique et phyto-épuration.

Surfaces habitables : 110 m².





BÂTIMENT B – BÂTIMENT D'EXPLOITATION PRINCIPAL

Il s'agit d'un hangar de construction simple, sur fondation et dalle béton. Ossature et charpente métalliques, murs périphériques en maçonnerie béton sous couverture de de plaques de fibrociment amianté.

Bâtiment électrifié, en état correct. Portail métallique coulissant. Hauteur utile de 4,80 m. à 5,90 m. Mezzanine partielle.

Surface utile : 190 m².



BÂTIMENT C – HANGAR OUVERT

Hangar traditionnel, de construction simple. Sur dalle béton, ossature et charpente métalliques, non clos, sous couverture de de plaques de fibrociment amianté. Electrifié.

Hauteur utile de 5 à 7 m.

Surface utile : 160 m².



BÂTIMENT D – ATELIER

Construction simple, sommaire, élevée de parpaings sur dalle béton et sous couverture de plaques de fibrociment amianté. A usage d'atelier. Ouvert à l'Ouest.

Surface utile : 120 m².





BÂTIMENT E – REMISE

Construction simple, sommaire, élevée de parpaings sur dalle béton et sous couverture de plaques de fibrociment amianté. A usage de remise.

Surface utile : 30 m².

APPRECIATIONS

Constructions anciennes présentant un bon état général (pour le logement et le bâtiment d'exploitation principal notamment). Configuration générale correcte malgré la mitoyenneté avec la propriété de la Fondation.

Logement en bon état locatif.

Bâtiments d'exploitation en adéquation avec l'usage et la superficie de la propriété agricole.

7.4 ELEMENTS JURIDIQUES

7.4.1 URBANISME

Situation de l'ensemble étudié en zone agricole ou seules les constructions/changement d'affectation destinées et nécessaires à l'exploitation agricoles sont autorisées.

7.4.2 CHARGES RESULTANT DES TITRES

Le titre de propriété fait apparaître les servitudes suivantes, susceptibles d'influer sur la valeur du bien :

Servitude de passage réciproque :

Fonds dominants :

M. et Mme BOUDES - Parcelles 986, 958, 979, 983.

Société Foncière Terre de Liens – parcelles 980, 978, 16, 22.

Fonds servants :

M. et Mme BOUDES - Parcelles 713, 983, 979, 985.

Société Foncière Terre de Liens – parcelles 980, 978, 16, 22

Servitude de raccordement :

Fonds dominants :

Monsieur et Madame BOUDES concernant les parcelles : 979 et 985.

La Société FONCIERE TERRE DE LIENS concernant les parcelles : 978 et 980.

Fonds servants :

Monsieur et Madame BOUDES parcelle 713.

Servitude d'écoulement des eaux :

Fonds dominants :

Monsieur et Madame BOUDES concernant la parcelle 979.

La Société FONCIERE TERRE DE LIENS concernant la parcelle 980.

Fonds servants :

La Société FONCIERE TERRE DE LIENS concernant les parcelles : 16, 23, 978.



Monsieur et Madame BOUDES concernant les parcelles : 979, 985.

Servitude d'épandage :

Fond dominant :

Monsieur et Madame BOUDES concernant parcelle 713.

Fond servant :

Foncière TERRE DE LIENS concernant parcelle 18.

Servitude d'eau et de passage de canalisations d'eaux :

Fond dominant :

Monsieur et Madame BOUDES concernant parcelles 713, 983, 985, 979.

Foncière TERRE DE LIENS concernant parcelles 978, 980.

Fond servant :

Monsieur et Madame BOUDES concernant parcelles 983, 979.

Foncière TERRE DE LIENS concernant parcelles 16, 23, 978.

7.4.3 OCCUPATION

Ensemble partiellement occupé au travers les différents baux suivants :

1 Bail rural

Preneur : M. BOUDES et M. ALLAIN.

Désignation des biens loués : Ensemble étudié (hors logement).

Date d'effet : 14 octobre 2013.

Durée : 9 ans.

Indexation des loyers : indice annuel des fermages (terre et bâti).

Clauses environnementales principales (avec évaluation trisannuelle) :

- Conduite des cultures suivant cahier des charges de l'Agriculture Biologique,
- Interdiction de retourner ou de drainer les prairies permanentes, sauf accord préalable,
- Interdiction de détruire ou arracher les arbres épars, les haies, les alignements d'arbres, les bosquets, les mares, les étangs
- Engagement de pratiques agricoles favorisant maintien et amélioration de la biodiversité, protection des ressources en eaux, maintien ou augmentation du taux de matières organiques du sol

92

Ferme annuel HT des biens loués au 31 décembre 2023 :

- 2 169,87 € pour les bâtiments agricoles et terres nues.

Charges bailleurs, non récupérées auprès du preneur :

- 80 % de la Taxe Foncière
- 50 % des frais de Chambre d'Agriculture
- Assurances (1,53 € par ha + 0,95 € par m² bâti + 1,42 m² de bâti avec PPV)



2 Bail à usage d'habitation

Preneurs : Mme. Rosina TURCOT et M. Jacques CHABOT.
Désignation des biens loués : Maison d'habitation sise sur parcelle C 980.
Date d'effet : 1^{er} aout 2023.
Durée : 6 ans, soit jusqu'au 1^{er} aout 2029.
Loyer annuel HT des biens loués au 31 décembre 2023 :
▪ 6 600 €.

Détermination des revenus nets de toutes charges :

	Bail d'habitation	Bail rural
Loyer d'origine	6 600,00 €	2 368,80 €
Indice entrée	138,61	106,68
Indice sortie	138,61	116,46
Loyer actuel	6 600,00 €	2 169,87 €
TOTAL Loyer actuel (brut / Hors TVA)	6 600,00 €	2 169,87 €
Taxe foncière et frais chambre d'agriculture charge bailleur	-355,87 €	
Assurance charge bailleur	-104,50 €	-508,66 €
Loyer actuel (net)	6 139,63 €	1 661,21 €



7.5 ELEMENTS ECONOMIQUES

Marché national – Cf. page 8.

7.5.1 MARCHÉ DES TERRES ET PRÉS

Au niveau régional, l'année 2022 connaît un marché des terres et prés dynamique, avec des ventes encore plus nombreuses et un record au niveau des surfaces cédées. Dans ce marché dynamique, le prix des terres et prés présente des situations variables selon les régions agricoles, témoignant de la forte disparité des terroirs, des milieux et des contextes agricoles. Dans certains secteurs, le prix moyen des terres et prés se maintient à niveau ou augmente par endroit face à la rareté du foncier disponible.

Dans le département de la Drôme, le marché des terres et prés libres en plaine est marqué par une forte concurrence qui entraîne un report vers les secteurs moins onéreux. Toutefois, les secteurs des Plaines rhodaniennes et du Tricastin accusent une baisse importante de prix à l'identique de l'an passé. Ces évolutions sont à surveiller et certaines conséquences sur les secteurs environnants sont déjà visibles. En effet, les prix moyens des terres et prés observés sur le secteur de la Valloire, Galaure et Herbasse se stabilisent globalement cette année à des niveaux élevés.

DRÔME : VALEURS/HECTARE CONSTATEES AU COURS DE L'ANNEE 2022 (MOYENNES)

Libres non bâtis : 6 420 €/ha (-11% par rapport à 2021)

Loués non bâtis : Non communiqué.

Par ailleurs, nous avons relevé les transactions de terres et prés suivantes :

Commune	Localisation	Date de mutation	Superficie	Prix de cession	Valeur / Ha
Bésignan	SERRE DE LA BUISSE	08/02/2023	00ha 89a 30ca	3 000 €	3 359 €
Bésignan	BEAUREGARD	12/09/2022	04ha 54a 90ca	12 000 €	2 638 €
Bésignan	LES MONTAUX	09/08/2022	02ha 19a 00ca	9 000 €	4 110 €
Sainte-Jalle	FAUCHIERE	28/07/2022	01ha 95a 62ca	5 750 €	2 939 €
Bellecombe-Tarendol	LES COUDURIERES	19/05/2022	01ha 93a 40ca	6 000 €	3 102 €
Bellecombe-Tarendol	LE MAS	15/03/2022	02ha 25a 22ca	6 000 €	2 664 €
MEDIANE			02ha 07a 31ca	6 000 €	3 021 €
MOYENNE			02ha 29a 57ca	6 958 €	3 135 €
MINI			00ha 89a 30ca	3 000 €	2 638 €
MAXI			04ha 54a 90ca	12 000 €	4 110 €

94

7.5.2 MARCHÉ DES MAISONS A LA CAMPAGNE

Dans le secteur étudié, nous avons relevé les mutations de maisons d'habitations suivantes :

Commune	Adresse/Quartier	Date de mutation	Superficie de terrain	Pièces	Surfaces habitables	Prix de cession	Valeur métrique
Arpavon	CHARAYE	11/04/2023	5 020 m ²	3	117 m ²	283 000 €	2 419 €
Arpavon	5073 LE VILLAGE	27/03/2023	137 m ²	4	101 m ²	150 000 €	1 485 €
Arpavon, Sahune	5053 ROCHER ROUX	15/12/2022	155 379 m ²	10	172 m ²	427 726 €	2 487 €
Bésignan	5028 FONTBONNE	13/10/2022	451 m ²	6	135 m ²	410 000 €	3 037 €
Le Poët-Sigillat	125 RUE DES REMPARTS	23/09/2022	239 m ²	2	66 m ²	175 100 €	2 653 €
Rochebrune	5040 LE VILLAGE	03/08/2022	250 m ²	2	70 m ²	165 000 €	2 357 €
Rochebrune	5029 LE VILLAGE	05/08/2022	163 m ²	3	80 m ²	145 500 €	1 819 €
Arpavon	5075	06/07/2022	8 490 m ²	4	101 m ²	263 920 €	2 613 €
Sainte-Jalle	5170 COMBE TRUAYE	07/01/2022	3 300 m ²	3	87 m ²	115 000 €	1 322 €
MEDIANE			451 m²	3	101 m²	175 100 €	2 419 €
MOYENNE			19 270 m²	4	103 m²	237 250 €	2 244 €
MIN.			137 m²	2	66 m²	115 000 €	1 322 €
MAX.			155 379 m²	10	172 m²	427 726 €	3 037 €



7.6 EVALUATION

7.6.1 ELEMENTS D'APPRECIATION

Voici listés les éléments d'appréciation du bien étudié, fondements de notre étude :

FORCES/OPPORTUNITES

Ensemble groupé, très favorablement exposé et configuré.

Constructions principales en bon état général.

Exploitation en agriculture biologique.
Exploitation aisée.

Qualité agronomique satisfaisante et irrigation de qualité.

FAIBLESSES/MENACES

Bâtiments d'exploitation secondaire peu qualitatifs.

Mitoyenneté avec le bâti de la Fondation et servitudes importantes.

Occupation par bail rural et bail d'habitation.

7.6.2 CALCULS

METHODE « PAR COMPARAISON DIRECTE »

Bâtiments d'habitation - terrain intégré					
Désignation	Surface habitable et utile			Valeur par unité hors droits et frais	Valeur vénale hors droits et frais
BÂTIMENT A	110,0 m ²			2 000 €	220 000 €
Sous-total	110,00 m²				220 000 €

Bâtiments d'exploitation - terrain intégré					
Désignation	Surface	Valeur à neuf/m ²	Coef. Vétusté / obsolescence	Valeur par unité hors droits et frais	Valeur vénale hors droits et frais
Bâtiment B	190,0 m ²	300 €	30%	210 €	39 900 €
Bâtiment C	160,0 m ²	150 €	30%	105 €	16 800 €
Bâtiment D	120,0 m ²	100 €	30%	70 €	8 400 €
Bâtiment E	30,0 m ²	100 €	30%	70 €	2 100 €
Sous-total	470,00 m²				67 200 €

Terres non bâties					
Désignation	Superficie			Valeur par hectare hors droits et frais	Valeur vénale hors droits et frais
Terre	11ha 90a 85ca			3 000 €	35 726 €
Lande	27ha 68a 32ca			500 €	13 842 €
Etang	00ha 73a 04ca			1 500 €	1 096 €
Sol	00ha 30a 85ca				inclus
Sous-total	40ha 63a 06ca				50 663 €
TOTAL - LIBRE DE TOUTE OCCUPATION ET LOCATION (arrondi)					338 000 €
Abattement pour location par fermage				-20%	- 67 600 €
TOTAL - OCCUPE (arrondi)					270 000 €



METHODE « PAR CAPITALISATION DU REVENU »

Nous retiendrons pour base de calcul :

- Le loyer brut des biens étudiés, auquel nous déduisons les charges non récupérables qui nous ont été communiqué, afin d’obtenir une valeur locative nette de charges,
- Le taux de rendement adapté à chaque typologie de biens loués, à la pérennité du bail rural, à la prise en compte d’un loyer net de toutes charges,
- Les droits et frais d’actes à hauteur de 7%.

	Bail d'habitation	Bail rural
Loyer d'origine (brut)	6 600,00 €	2 368,80 €
Indice entrée	138,61	106,68
Indice sortie	138,61	116,46
Loyer actuel (brut/hors TVA)	6 600,00 €	2 169,87 €
TOTAL Loyer actuel (brut / Hors TVA)	6 600,00 €	2 169,87 €
Taxe foncière et frais chambre d'agriculture charge bailleur	-355,87 €	
Assurance charge bailleur	-104,50 €	-508,66 €
Loyer actuel (net)	6 139,63 €	1 661,21 €
Taux de rendement retenu	3,50%	1,00%
Droits et frais de mutation	7,00%	7,00%
Valeur vénale hors droits et frais (arrondi)	166 000 €	158 000 €
TOTAL	324 000 €	

METHODE « PAR ACTUALISATION DES FLUX FUTURS – DISCOUNTED CASH FLOWS »

Nous retiendrons pour base de calcul :

- Le loyer brut des biens étudiés, auquel nous déduisons les charges non récupérables qui nous ont été communiqués, afin d’obtenir une valeur locative nette de charges,
- Une indexation des loyers sur un taux annuel de 1,18 %,
- Une durée d’actualisation adaptée à la structuration des baux ruraux, soit 20 ans,
- Un taux d’actualisation des flux de :

METHODE	Taux actualisation		METHODE
	1	2	
taux rendement	2,50%	3,18%	OAT 20 ans
taux croissance des flux	1,18%	0,20%	risque secteur
-	-	0,20%	risque immeuble
TOTAL	3,68%	3,58%	TOTAL
MOYENNE	3,63%		MOYENNE

- Une valeur à la revente estimée sur la base de la valeur libre (par comparaison) et à laquelle sont déduits des coefficients de vétusté sur le bâti.
- Les droits et frais d’actes à hauteur de 7%.



Année	Produits (loyers)	Charges (non récupérables)	Flux financier net
1	8 769,87 €	-969,03 €	9 738,91 €
2	8 873,36 €	-984,93 €	9 858,29 €
3	8 978,06 €	-1 001,08 €	9 979,14 €
4	9 084,01 €	-1 017,50 €	10 101,50 €
5	9 191,20 €	-1 034,18 €	10 225,38 €
6	9 299,65 €	-1 051,15 €	10 350,80 €
7	9 409,39 €	-1 068,38 €	10 477,77 €
8	9 520,42 €	-1 085,91 €	10 606,33 €
9	9 632,76 €	-1 103,71 €	10 736,48 €
10	9 746,43 €	-1 121,82 €	10 868,24 €
11	9 861,44 €	-1 140,21 €	11 001,65 €
12	9 977,80 €	-1 158,91 €	11 136,71 €
13	10 095,54 €	-1 177,92 €	11 273,46 €
14	10 214,67 €	-1 197,24 €	11 411,90 €
15	10 335,20 €	-1 216,87 €	11 552,07 €
16	10 457,15 €	-1 236,83 €	11 693,98 €
17	10 580,55 €	-1 257,11 €	11 837,66 €
18	10 705,40 €	-1 277,73 €	11 983,13 €
19	10 831,72 €	-1 298,68 €	12 130,41 €
20	10 959,54 €	-1 319,98 €	12 279,52 €
	Valeur de revente		372 730,98 €

Taux de croissance des loyers (base évolution indice des fermages)	1,18%
Taux de croissance des charges (base évolution inflation 10 ans)	1,64%
Taux d'actualisation	3,63%
Valeur actuelle nette des flux futurs	328 061 €
Montant des droits (7%)	21 061 €
Valeur vénale hors droits et frais d'actes	307 000 €

7.7 VALEUR RETENUE

Les trois approches de la valeur sont suffisamment concordantes pour permettre de retenir une valeur moyenne arrondie de :

COMPARAISON	270 000 €
CAPITALISATION DU REVENU	324 000 €
ACTUALISATION DES FLUX FUTURS	307 000 €
Valeur vénale hors droits et frais d'actes	300 000 €

8 FERME DES RAUX – 63360 GERZAT

8.1 DESIGNATION DES BIENS IMMOBILIERS

8.1.1 DESIGNATION CADASTRALE

Sur le territoire de la commune de Gerzat, la propriété agricole étudiée est cadastrée comme suit :

Commune	Lieu-dit	Section	Numéro	Contenance
Gerzat	DONNA VIGNAT	B	275	00ha 07a 10ca
Gerzat	Riolles	ZN	14	11ha 49a 20ca
Gerzat	Petit Coin	ZN	20	05ha 55a 80ca
Gerzat	Riolles - Nord	ZN	44	00ha 35a 70ca
Gerzat	Riolles - Nord	ZN	50	15ha 30a 02ca
Gerzat	LES RAUX	ZV	20	01ha 11a 54ca
Gerzat	SUR LES RAUX	ZV	4	06ha 74a 00ca
Gerzat	LES RAUX	ZV	7	05ha 82a 40ca
TOTAL				46ha 45a 76ca

8.2 SITUATION GEOGRAPHIQUE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Propriété située sur la commune de GERZAT, comptant 10 395 habitants (2020), dans le département du Puy-de-Dôme, en région Auvergne-Rhône-Alpes. Intercommunalité de Clermont Auvergne Métropole représentant 21 communes et près de 295 821 habitants, centrée autour de CLERMONT-FERRAND.

Situation générale au bord de la plaine de la Limagne, en périphérie Nord de CLERMONT-FERRAND, à 8 km au Nord-Est de son centre-ville et à 6,5 km de son aéroport (Clermont-Ferrand Auvergne). La commune de GERZAT est traversée par l'autoroute A89 et longée par l'autoroute A71.

Situation particulière à 3,4 km au Nord-Est du centre-ville de GERZAT et à 4 km des voies d'accès de l'autoroute A89. Environnement rural, agricole, de périphérie urbaine. Le siège d'exploitation est accessible par le chemin des Raux, voie communale bitumée et étroite à double sens de circulation.

PLAN (IGN)



Appréciation : Situation très favorable, à proximité immédiate de l'agglomération clermontoise, très bonne desserte routière, importante zone de chalandise.

8.3 ELEMENTS TECHNIQUES - DESCRIPTION

VUE AERIENNE DE LA PROPRIETE DANS SON ENSEMBLE



99

8.3.1 FONCIER NON BÂTI

PHOTOGRAPHIES



Foncier non bâti ventilé comme suit :

Nature constatée	Contenance
Agroforesterie	45ha 45a 46ca
Sol	00ha 93a 20ca
Bois	00ha 07a 10ca
TOTAL	46ha 45a 76ca

Contenance cadastrale : 464 576 m², soit 46 ha 45 a 76 ca.

Altitude : 320 mètres d'altitude.

Topographie : Terrain plat, en plaine.

Configuration : Ensemble groupé, dans un rayon d'un kilomètre.

Confronts,
Indications
Géographiques :

En plaine de Limagne, propriété bordée par le cours d'eau du Bédât au Sud-Est et traversé par le chemin des Raux.

Clôtures : Propriété non close.

Accès : Unique, accès aisé à l'Ouest par le chemin des Raux.

Réseaux divers : Electricité.

Terres : Terres groupées autour du bâti d'exploitation, ancien marécage drainé au cours du 20^{ème} siècle. Qualité agronomique très favorable. 5 hectares irrigués par l'ASA « *Limagne noire* », potentiel d'extension aisé du réseau. Terres représentant plusieurs ensembles de 5 à 20 ha d'un seul tenant en prairies temporaires où sont cultivées blé, soja, maïs, luzerne, tournesol, orge ... Orientation du preneur en agroforesterie pour le bois d'œuvre (févier, tulipier, alisier, merisier, orme, noyer et chêne).

Appréciations : Ensemble très favorablement groupé et configuré, exploitation aisée. Installation d'irrigation existante et extensible. Caractéristiques agronomiques très qualitatives.

100

8.3.2 FONCIER BÂTI

VUE AERIENNE CENTREE SUR LE BATI





L'ensemble bâti est groupé et composé de 2 bâtiments situés au centre de la propriété, voisin de logements et autres bâtiments d'exploitation, hors de la propriété de la SCA FONCIERE TERRE DE LIENS.

Etat des surfaces bâties ventilé comme suit, sous réserve d'un mesurage réalisé par Géomètre-Expert :

Désignation	Surfaces utiles
Bâtiment A	
Hangar agricole ouvert	427 m ²
Sous-total - Bâtiment A	
	427 m²
Bâtiment B	
Hangar agricole fermé	260 m ²
Sous-total - Bâtiment B	
	260 m²
TOTAL	687 m²

Nous détaillerons ici successivement les usages, les surfaces bâties, le gros-œuvre et les prestations et équipements des deux bâtiments :

DENOMINATIONS / USAGES / PHOTOGRAPHIES

Bâtiment A : hangar agricole ouvert, stockage de matériel.

PHOTOGRAPHIES





Bâtiment B : hangar agricole fermé, stockage de matériel et de céréales.

PHOTOGRAPHIES



GROS-ŒUVRE / PRESTATIONS / EQUIPEMENTS

Bâtiment A : Dalle et de béton, structure métallique, bardage bacs aciers et couverture en fibro-ciment amianté. Hauteur utile comprise entre 3 et 5 mètres. Bâtiment électrifié.

Bâtiment B : Dalle et de béton, structure métallique sur soubassement de parpaings de béton, bardages bacs aciers et couverture en fibro-ciment amianté. Hauteur utile comprise entre 5 et 7,5 mètres. Bâtiment électrifié.

Appréciations

Gros-œuvre : Etat apparent correct pour bât. B, moins favorable pour bât. A, à réviser.

Distribution, configuration : Fonctionnelle.

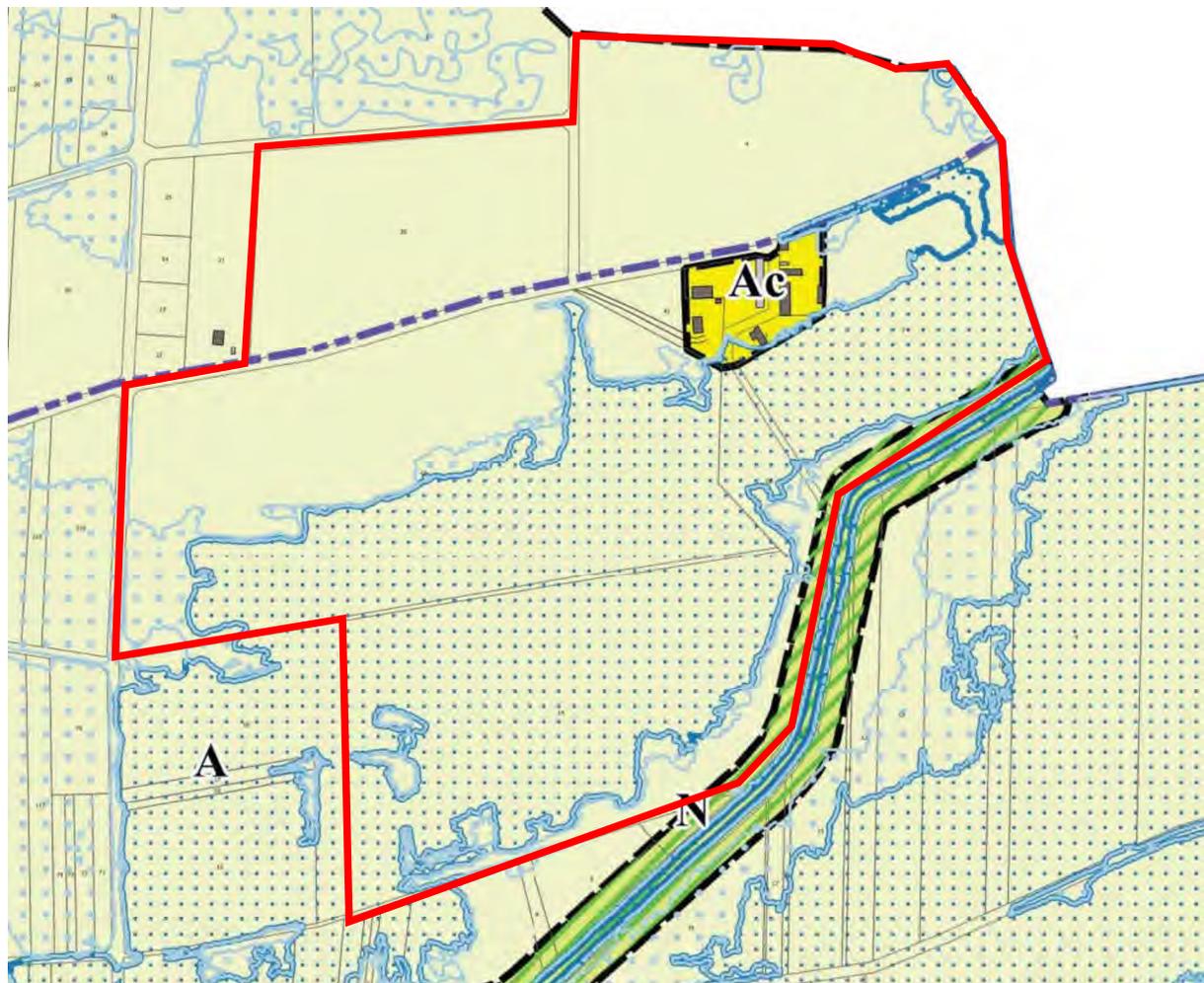
Prestations, équipements : Simples.

Adéquation globale aux exigences de la demande exprimée : Correcte.

8.4 ELEMENTS JURIDIQUES

8.4.1 URBANISME

Situation en zones Naturelle et Agricole du Plan local d'urbanisme de GERZAT au jour de notre expertise.



103

La partie non bâtie de l'ensemble immobilier est majoritairement classé en zone A dite Agricole. La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. On y autorise les abris pour animaux d'une emprise au sol maximale de 20 m² et les serres agricoles.

Les bâtis étudiés et leurs abords sont implantés au sein de la zone Ac, sous-secteur de la zone Agricole, destiné à recevoir l'ensemble des constructions des bâtiments nécessaires aux activités agricoles.

La bordure Sud-Est du ténement étudié est située en zone naturelle.

Appréciations : Réglementation favorable à la poursuite et au développement de l'activité actuelle avec possibilité d'étendre les bâtiments d'exploitation actuels.



8.4.2 CHARGES RESULTANT DES TITRES

Selon le titre de propriété daté du 28 mars 2014 et le bail rural du 21 novembre 2015, nous relevons les servitudes suivante :

Servitude de passage de canalisations et organes hydrauliques :

Fond dominant : non précisé mais servitude portant sur l'ASA Limagne Noire
Fond servant : les parcelle ZV n°4 et 20 (propriété étudiée)
Commune : GERZAT

Servitude de passage :

Fond dominant :
GFA DU DOMAINE DES RAUX pour la parcelle ZN n°40
Commune : GERZAT
Fonds servant :
Madame GASCUEL pour la parcelle ZN n°41
Commune : GERZAT

Servitude de passage de canalisation électrique :

Fond dominant : Monsieur et Madame GASCUEL concernant la parcelle ZV n°6
Commune : GERZAT
Fond servant : La société dénommée GROUPEMENT FONCIER AGRICOLE DU DOMAINE DES RAUX pour la parcelle ZN n°40
Commune : GERZAT

Servitude de canalisation d'eau, d'électricité et téléphone :

Fond dominant : GFA DU DOMAINE DES RAUX pour la parcelle ZN n°40.
Commune : GERZAT
Fond servant : Madame GASCUEL pour la parcelle ZN n°41.
Commune : GERZAT

104

Valorisation compte tenu de ces servitudes.

8.4.3 OCCUPATION

Ensemble immobilier faisant l'objet d'un état d'occupation ci-dessous détaillé :

Bail rural environnemental

Preneur : Monsieur GASCUEL Jean Sébastien et Madame DELAIRE Chantal épouse GASCUEL.

Désignation des biens loués : Immeubles à usage agricole en vue de leur exploitation

Date d'effet : 28 mars 2014

Durée : 9 ans

Clauses environnementales principales (avec évaluation trisannuelle) :

Conduite des cultures suivant cahier des charges de l'Agriculture Biologique,

- Interdiction de retourner ou de drainer les prairies permanentes, sauf accord préalable,
- Interdiction de détruire ou arracher les arbres épars, les haies, les alignements d'arbres, les bosquets, les mares, les étangs
- Mise en place d'une rotation longues
- Engagement de pratiques agricoles favorisant maintien et amélioration de la biodiversité, protection des ressources en eaux, maintien ou augmentation du taux de matières organiques du sol

Réparation locative ou de menu entretien : à la charge du preneur.

Grosses réparations, reconstruction : à la charge du bailleur selon l'art 606 du code civil

Travaux d'amélioration : aucuns travaux ne pourront être entrepris par le preneur sans autorisation du bailleur sauf exceptions prévues par le Code Rural



Droits du preneur sur les travaux : dispositions de l'article L 411-69 du Code Rural
 Fermage annuel initial HT des biens loués :

- 8 161 € dont 876 € pour le bâti et 7 285 € pour les terres

Indexation sur indice annuel des fermages (base 106,68)

Majoration du fermage pour investissements réalisés par le bailleur hors cadre de ses obligations : rente à établir selon article L411-12 du Code rural.

Bail de chasse

Extrait du bail transmis et peu lisible. A compter du 1^{er} juillet 1983.

Détermination des revenus nets de toutes charges :

Bail rural	
Loyer d'origine (brut)	9 601,09 €
Indice entrée	105,33
Indice sortie	116,46
Loyer actuel (brut /hors TVA)	11 558,07 €
TOTAL Loyer actuel (brut /hors TVA)	11 558,07 €
Charges TF non récupérées	-6 134,55 €
Assurance charge bailleur	-723,73 €
Loyer actuel (net)	4 699,79 €

8.5 ELEMENTS ECONOMIQUES

Marché national – Cf. page 5.

8.5.1 MARCHE DES TERRES ET PRES

Nom : LIMAGNE AGRICOLE
 Prix des terres et prés libres de plus de 70 ares en 2022 (Agreste) :

- Moyen : 7900 €/ha
- Minimal : 1750 €/ha
- Maximal : 13230 €/ha

Prix moyen des terres et prés loués en 2022 (Agreste) :

- Moyen : 7480 €/ha
- Minimal : 2290 €/ha
- Maximal : 11660 €/ha

105

Nous avons également relevé les mutations de terres et prés suivantes :

Commune	Localisation	Date de mutation	Superficie	Prix de cession	Valeur / Ha	
Chappes	LE PACHER	22/11/2022	01ha 88a 90ca	25 000 €	13 235 €	
Ménérol	LES COMMUNAU	28/10/2022	04ha 24a 90ca	50 563 €	11 900 €	
Riom	LES GRANDES MA	30/09/2022	07ha 08a 03ca	81 000 €	11 440 €	
Ennezat, Chappes, Entraigues	LA CAIRE, CHAREI	04/03/2022	04ha 97a 70ca	54 747 €	11 000 €	
Malintrat	SOUS CHANIAT	29/12/2021	06ha 76a 20ca	71 000 €	10 500 €	
Saint-Beauzire	CHARROT	29/12/2021	02ha 25a 51ca	23 650 €	10 487 €	
Saint-Beauzire, Gerzat	VILLEVAUD, PRE I	08/12/2021	28ha 46a 24ca	293 000 €	10 294 €	
t-Beauzire, Lussat, Malintrat, G	VILLEVAUD, LE M	08/12/2021	41ha 73a 41ca	433 000 €	10 375 €	
			MEDIANE	05ha 86a 95ca	62 874 €	10 750 €
			MOYENNE	12ha 17a 61ca	128 995 €	11 154 €
			MINI	01ha 88a 90ca	23 650 €	10 294 €
			MAXI	41ha 73a 41ca	433 000 €	13 235 €



8.5.2 MARCHE DES FORETS



8.6 EVALUATION

8.6.1 ELEMENTS D'APPRECIATION

Voici listés les éléments d'appréciation du bien étudié, fondements de notre étude :

FORCES/OPPORTUNITES

Ensemble groupé, bien configuré,
Bâtiments au centre de l'exploitation,
Desserte routière très favorable,
Caractéristiques agronomiques,
Irrigation par l'ASA Limagne Noire,
Situation en périphérie immédiate de
Clermont-Ferrand,
Rareté d'entités de terres groupées d'une
telle dimension.

FAIBLESSES/MENACES

Bâtiments anciens,
Occupation par bail rural.

8.6.2 CALCULS

METHODE « PAR COMPARAISON DIRECTE »

Bâtiments d'exploitation - terrain intégré					
Désignation	Surface	Valeur à neuf/m ²	Coef. Vétusté / obsolescence	Valeur par unité hors droits et frais	Valeur vénale hors droits et frais
Bâtiment A	427,0 m ²	450 €	50%	225 €	96 075 €
Bâtiment B	260,0 m ²	450 €	30%	315 €	81 900 €
Sous-total	687,00 m²				177 975 €
Terres non bâties					
Désignation	Superficie			Valeur par hectare hors droits et frais	Valeur vénale hors droits et frais
Agroforesterie	45ha 45a 46ca			14 000 €	636 364 €
Bois	00ha 07a 10ca			3 000 €	213 €
Sols	00ha 93a 20ca				inclus
Sous-total	464 576 m²				636 577 €
TOTAL - LIBRE DE TOUTE OCCUPATION ET LOCATION (arrondi)					815 000 €
Abattement pour location par fermage :				-20%	- 163 000 €
TOTAL - OCCUPE (arrondi)					652 000 €

METHODE « PAR CAPITALISATION DU REVENU »

Nous retiendrons pour base de calcul :

- Le loyer brut des biens étudiés, auquel nous déduisons les charges non récupérables qui nous ont été communiqué, afin d'obtenir une valeur locative nette de charges,
- Le taux de rendement adapté à chaque typologie de biens loués, à la pérennité du bail rural, à la prise en compte d'un loyer net de toutes charges,
- Les droits et frais d'actes à hauteur de 7%.

107

	Bail rural
Loyer d'origine (brut)	9 601,09 €
Indice entrée	105,33
Indice sortie	116,46
Loyer actuel (brut /hors TVA)	11 558,07 €
TOTAL Loyer actuel (brut /hors TVA)	11 558,07 €
Charges TF non récupérées	-6 134,55 €
Assurance charge bailleur	-723,73 €
Loyer actuel (net)	4 699,79 €
Taux de rendement retenu	0,75%
Droits et frais de mutation	7,00%
Valeur vénale hors droits et frais (arrondi)	586 000 €



METHODE « PAR ACTUALISATION DES FLUX FUTURS – DISCOUNTED CASH FLOWS »

Nous retiendrons pour base de calcul :

- Le loyer brut des biens étudiés, auquel nous déduisons les charges non récupérables qui nous ont été communiqués, afin d’obtenir une valeur locative nette de charges,
- Une indexation des loyers sur un taux annuel de 1,64 %,
- Une durée d’actualisation adaptée à la structuration des baux ruraux, soit 20 ans,
- Un taux d’actualisation des flux,

METHODE	Taux actualisation		METHODE
	1	2	
taux rendement	0,75%	3,18%	OAT 20 ans
taux croissance des flux	1,64%	0,15%	risque secteur
-	-	0,15%	risque immeuble
TOTAL	2,39%	3,48%	TOTAL
MOYENNE	2,94%		MOYENNE

- Une valeur à la revente estimée sur la base de la valeur libre (par comparaison) et à laquelle sont déduits des coefficients de vétusté sur le bâti.
- Les droits et frais d’actes à hauteur de 7%.

Année	Produits (loyers)	Charges (non récupérables)	Flux financier net
1	11 558,07 €	6 858,28 €	4 699,79 €
2	11 694,46 €	6 970,76 €	4 723,70 €
3	11 886,24 €	7 085,08 €	4 801,17 €
4	12 081,18 €	7 201,27 €	4 879,91 €
5	12 279,31 €	7 319,37 €	4 959,94 €
6	12 480,69 €	7 439,41 €	5 041,28 €
7	12 685,37 €	7 561,42 €	5 123,96 €
8	12 893,41 €	7 685,42 €	5 207,99 €
9	13 104,87 €	7 811,46 €	5 293,40 €
10	13 319,79 €	7 939,57 €	5 380,21 €
11	13 538,23 €	8 069,78 €	5 468,45 €
12	13 760,26 €	8 202,13 €	5 558,13 €
13	13 985,93 €	8 336,64 €	5 649,28 €
14	14 215,29 €	8 473,36 €	5 741,93 €
15	14 448,43 €	8 612,32 €	5 836,10 €
16	14 685,38 €	8 753,57 €	5 931,81 €
17	14 926,22 €	8 897,13 €	6 029,09 €
18	15 171,01 €	9 043,04 €	6 127,97 €
19	15 419,81 €	9 191,34 €	6 228,47 €
20	15 672,70 €	9 342,08 €	6 330,62 €
		Valeur de revente:	996 185,99 €
Taux de croissance des loyers (base évolution indice des fermages)	1,18%		
Taux de croissance des charges (base évolution inflation 10 ans)	1,64%		
Taux d'actualisation	2,94%		
Valeur actuelle nette des flux futurs	622 976 €		
Montant des droits (7%)	40 976 €		
Valeur vénale hors droits et frais d'actes	582 000 €		



8.7 VALEUR RETENUE

Les trois approches de la valeur sont suffisamment concordantes pour permettre de retenir une valeur moyenne arrondie de :

COMPARAISON	652 000 €
CAPITALISATION DU REVENU	586 000 €
ACTUALISATION DES FLUX FUTURS	582 000 €
Valeur vénale hors droits et frais d'actes	607 000 €

9 FERME LAVERGNE – 19220 SAINT PRIVAT

9.1 DESIGNATION DES BIENS IMMOBILIERS

9.1.1 DESIGNATION NOTARIEE

Suite à de multiples acquisition, l'ensemble immobilier étudié est désigné comme suit :

- Selon acte d'acquisition daté du 31 janvier 2013 établi par devant Maître LAURENT, lors Notaire à Argentat (19) :

Commune de SAINT PRIVAT (19220)

Un ensemble rural situé aux Lieuxdits La Saïgne Lavergne et Moulin de Lavergne
Cadastré :

SECTION	N°	LIEUDIT OU VOIE	NATURE	CONTENANCE		
				HA	A	CA
ZB	45	Moulin de Lavergne	Pacage	0	31	90
ZB	69	La Saïgne	Taillis	0	29	80
ZB	18	Lavergne	Pacage Terre	2	39	90
ZB	112	Lavergne	Pré Taillis	25	25	19
ZB	115	Lavergne	Pacage Terre Sol	3	86	22
			TOTAL	32	13	01

Commune de DARAZAC (19220)

Un ensemble rural situé aux Lieuxdits Pacages de la Cabanne et La Rodière
Cadastré :

SECTION	N°	LIEUDIT OU VOIE	NATURE	CONTENANCE		
				HA	A	CA
A	853	Pacages de la Cabanne	Pacage	1	66	20
A	854	Pacages de la Cabanne	Lande	0	27	70
A	855	Pacages de la Cabanne	Pacage	2	09	00
A	856	Pacages de la Cabanne	Pacage	0	31	80
A	857	Pacages de la Cabanne	Pacage	2	83	40
A	858	Pacages de la Cabanne	Pacage	0	57	40
A	860	Pacages de la Cabanne	Lande	1	14	80
A	1324	La Rodière	Terre	0	00	03
			TOTAL	8	90	33

- Selon acte d'acquisition daté du 2 mai 2013 établi par devant Maître LANGLOIS, lors Notaire à Vick-sur-Nahon (36) :

Commune de SAINT PRIVAT (19220)

Deux parcelles de pacage et taillis situées au lieudit La Fontanelle
Cadastrées :

SECTION	N°	LIEUDIT OU VOIE	NATURE	CONTENANCE		
				HA	A	CA
ZC	45	La Fontanelle	Pacage et taillis	2	40	99
ZC	2	La Fontanelle	Pacage et taillis	6	05	60
			TOTAL	8	46	59



Selon bail à ferme (titre non transmis), l'expertise porte également sur les parcelles ci-après en nature de pacage, terre, pré, lande et taillis :

Commune	Lieu-dit	Section	Numéro	Contenance
Saint-Privat	LES PLACES	ZC	6	07ha 26a 50ca
Saint-Privat	LES PLACES	ZC	7	12ha 04a 80ca
Saint-Privat	LES PLACES	ZC	8	00ha 35a 90ca
Saint-Privat	LES PLACES	ZC	9	00ha 48a 95ca
Saint-Privat	LES PLACES	ZC	27	05ha 10a 50ca

9.1.2 DESIGNATION CADASTRALE

Sur le territoire des communes de Saint-Privat et de Darazac (19), la propriété agricole étudiée est cadastrée comme suit :

Commune	Lieu-dit	Section	Numéro	Contenance
Darazac	LA RODIERE	A	1324	00ha 00a 03ca
Darazac	PACAGES DE LA CABANNE	A	853	01ha 66a 20ca
Darazac	PACAGES DE LA CABANNE	A	854	00ha 27a 70ca
Darazac	PACAGES DE LA CABANNE	A	855	02ha 09a 00ca
Darazac	PACAGES DE LA CABANNE	A	856	00ha 31a 80ca
Darazac	PACAGES DE LA CABANNE	A	857	02ha 83a 40ca
Darazac	PACAGES DE LA CABANNE	A	858	00ha 57a 40ca
Darazac	PACAGES DE LA CABANNE	A	860	01ha 14a 80ca
Saint-Privat	LAVERGNE	ZB	112	25ha 25a 19ca
Saint-Privat	LAVERGNE	ZB	115	03ha 86a 22ca
Saint-Privat	LAVERGNE	ZB	18	02ha 39a 90ca
Saint-Privat	MOULIN DE LAVERGNE	ZB	45	00ha 31a 90ca
Saint-Privat	LA SAIGNE	ZB	69	00ha 29a 80ca
Saint-Privat	LA FONTANELLE	ZC	2	06ha 05a 60ca
Saint-Privat	LES PLACES	ZC	6	07ha 26a 50ca
Saint-Privat	LES PLACES	ZC	7	12ha 04a 80ca
Saint-Privat	LES PLACES	ZC	8	00ha 35a 90ca
Saint-Privat	LES PLACES	ZC	9	00ha 48a 95ca
Saint-Privat	LES PLACES	ZC	27	05ha 10a 50ca
Saint-Privat	LA FONTANELLE	ZC	45	02ha 40a 99ca
TOTAL				74ha 76a 58ca

9.2 SITUATION GEOGRAPHIQUE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Ensemble immobilier situé à 4 km au Nord-Ouest du centre-bourg de la commune de Saint-Privat, dans le département de la Corrèze. Commune rurale de 1 047 habitants (INSEE 2020) située à 19 km au nord-Ouest d'Argentat-sur-Dordogne et à 51 km au Sud-Est de Tulle, Préfecture de département.

Situation au sein de la petite région agricole dite « Xaintrie ».

PLAN (IGN)



Appréciation : Desserte routière peu aisée et situation en campagne éloignée des aires urbaines du secteur.

VUE AERIENNE DE LA PROPRIETE DANS SON ENSEMBLE



113

9.3.1 FONCIER NON BÂTI

Ensemble assez homogène et relativement groupé autour du bâti d'exploitation avec un accès sur la RD 75E1.

Dans un environnement vallonné, ensemble étudié composé de terres prés de fauche et pâturages, d'un bosquet de bois et traversé par le bras de la rivière de la Glane et quelques affluents pouvant rendre l'accessibilité de la partie Nord moins aisée selon les périodes.

Terres relativement regroupée autour du bâti d'exploitation et de dimensions favorables, assez aisément exploitables.

Circulation assez aisée au sein de la propriété par des chemins.

Alternance foin / pâturage en reconversion en bio.

Elevage ovin (\pm 100 têtes) et bovin (\pm 15 têtes).

Eau par puits et drains.



Clôtures mobiles et barbelés.

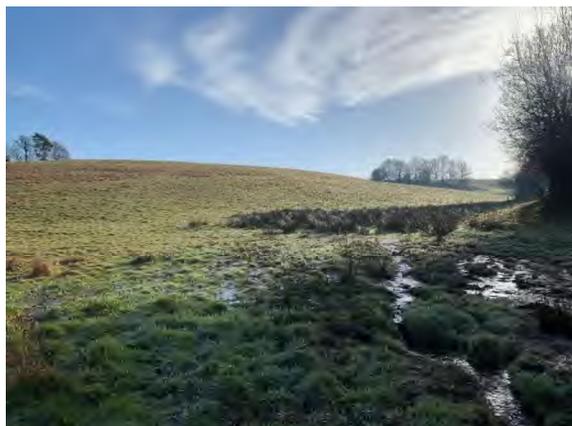
Abreuvoirs en béton.

Ligne électrique traversant la propriété dans sa partie Sud.

Foncier non bâti ventilé comme suit :

Nature constatée	Contenance
Pré de fauche / Pâturages	69ha 48a 43ca
Bois	05ha 28a 15ca
TOTAL	74ha 76a 58ca

PHOTOGRAPHIES





9.3.2 FONCIER BÂTI

Sans objet.

APPRECIATION GENERALE DES ELEMENTS TECHNIQUES

Foncier non bâti de dimensionnement et de configuration permettant une exploitation assez aisée, assez favorablement groupé. Terres disposant globalement de caractéristiques favorables.

Nous n'avons pas eu communication d'une liste exacte des travaux réalisés par le preneur, avec accord du propriétaire. Nous considérerons tous les travaux réalisés à la date de notre visite, comme ayant été réalisés en accord avec le bailleur.

9.4 ELEMENTS JURIDIQUES

9.4.1 URBANISME

Selon la plan de zonage de la carte communale, la propriété se situe en dehors des zones constructibles de la commune. Les constructions à usage agricole peuvent y être autorisées.

9.4.2 CHARGES RESULTANT DES TITRES

Selon les titres de propriété datés des 31 janvier 2013 et 2 mai 2013 ainsi que le bail rural daté du 13 avril 2023 nous relevons les servitudes suivante :

Servitude d'épandage :

Fond dominant :

ZB n°62, 63, 114, 60, 96, 57, 97 et 113

Commune : SAINT-PRIVAT

Fonds servant :

ZB n°112

Commune : SAINT-PRIVAT

Servitude de passage :

Fond dominant : A n°860

Commune : DARAZAC

Fond servant : A n°866

Commune : DARAZAC

Servitude d'aqueduc d'utilité publique :

Fonds servant :

ZB n°112

Commune : SAINT-PRIVAT

Information particulière – câbles téléphoniques enterrés :

Fonds concerné :

ZB n°112

Commune : SAINT-PRIVAT

Servitude de passage :

Fond dominant : AD n° 25 et 26 (ex AD n°1)

Commune : SAINT-PRIVAT

Fond servant : ZC n°44 et 45 (ex 1) et A n° 848, 849, 850 et 851

Commune : SAINT-PRIVAT et DARAZAC

Servitude de passage :

Fond dominant : A n° 886.

Commune : DARAZAC
Fond servant : A n° 860.
Commune : DARAZAC

Servitude de canalisation :

Fond dominant :
ZB n°62, 63, 114 et 60
Commune : SAINT-PRIVAT
Fonds servant :
ZB n°57, 96, 97 et 113
Commune : SAINT-PRIVAT

Valorisation compte tenu de ces servitudes.

9.4.3 OCCUPATION

Bail rural à ferme :

Désignation du bien cadastré ci-dessous.

À SAINT-PRIVAT (19220)

Une exploitation agricole composée de :

- Un bâtiment agricole édifié sur les parcelles ZB 62 et 63 comprenant une grange traditionnelle, un appentis et un ancien laboratoire désigné « BA 1 » ;
- Un bâtiment agricole édifié sur la parcelle ZB 114 à usage de grange et désigné « BA 2 ».

Et de diverses parcelles agricoles en nature de pacage, terre, pré, lande, taillis,
Figurant ainsi au cadastre :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
ZB	18	Lavergne	02 ha 39 a 90 ca
ZB	45	Moulin de Lavergne	00 ha 31 a 90 ca
ZB	62	Lavergne	00 ha 06 a 40 ca
ZB	63	Lavergne	00 ha 11 a 75 ca
ZB	69	La Saigne	00 ha 29 a 80 ca
ZB	112	Lavergne	25 ha 25 a 19 ca
ZB	115	Lavergne	03 ha 86 a 22 ca
ZB	114	Lavergne	00 ha 37 a 28 ca
ZC	2	La Fontanelle	06 ha 05 a 60 ca
ZC	6	Les Places	07 ha 26 a 50 ca
ZC	7	Les Places	12 ha 04 a 80 ca
ZC	8	Les Places	00 ha 35 a 90 ca
ZC	9	Les Places	00 ha 48 a 95 ca
ZC	27	Les Places	05 ha 10 a 50 ca
ZC	45	La Fontanelle	02 ha 40 a 99 ca

Parcelles
barrées bâties
exclues de
notre étude

116

Soit une surface totale de **66 ha 41 a 68 ca** sur la commune de SAINT-PRIVAT.

A noter que le bâtiment agricole désigné « BA 1 » a été partiellement aménagé par d'anciens locataires et sans l'accord du bailleur en espace de repos sommaire. En aucun cas ces modifications n'impliquent un changement de destination du bien, qui soit rester à usage de bâtiment agricole.

À DARAZAC (19220)

Un ensemble rural composé de diverses parcelles agricoles, figurant ainsi au cadastre :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
A	853	Pacages de la Cabane	01 ha 66 a 20 ca
A	854	Pacages de la Cabane	00 ha 27 a 70 ca
A	855	Pacages de la Cabane	02 ha 09 a 00 ca
A	856	Pacages de la Cabane	00 ha 31 a 80 ca
A	857	Pacages de la Cabane	02 ha 83 a 40 ca
A	858	Pacages de la Cabane	00 ha 57 a 40 ca
A	860	Pacages de la Cabane	01 ha 14 a 80 ca

Soit une surface totale de **8 ha 90 a 30 ca** sur la commune de DARAZAC.



Nota : notre valorisation tenant de compte de l'état du patrimoine au 31 décembre 2018, les acquisitions réalisées postérieurement sont exclues de notre étude. Ainsi nous ne tiendrons pas compte des bâtiments agricoles cadastrés section ZB n° 62, 63 et 114.

Date d'effet : 15 mars 2023

Durée : 9 ans

Conduite des cultures suivant cahier des charges de l'Agriculture Biologique,

Réparation locative ou de menu entretien : à la charge du preneur.

Grosses réparations : à la charge du bailleur selon l'article 606 du code civil.

Travaux d'amélioration : aucuns travaux ne pourront être entrepris par le preneur sans autorisation du bailleur sauf exceptions prévues par le Code Rural, le bail ou s'ils présentent un caractère d'utilité pour l'exploitation.

Droits du preneur sur les travaux : dispositions de l'article L 411-69 du Code Rural. Il est convenu que les travaux apportés au fond par le preneur resteront la propriété du preneur jusqu'à la fin de la jouissance effective.

Fermage :

Indexation sur indice annuel des fermages (base 110,26)

Majoration du fermage pour investissement réalisés par le bailleur hors cadre de ses obligations conformément à l'article L 411-12 du Code rural.

▪ **Détermination des revenus nets de toutes charges :**

	Bail rural environnemental
Loyer d'origine (brut)	5 903,47 €
Indice entrée	110,26
Indice sortie	116,46
Loyer actuel (brut)	6 235,43 €
TOTAL Loyer actuel (brut / Hors TVA)	6 235,43 €
Taxe foncière et frais chambre d'agriculture charge bailleur	-1 156,85 €
Assurance charge bailleur	-114,39 €
Loyer actuel (net)	4 964,18 €

117

9.5 ELEMENTS ECONOMIQUES

Marché national – Cf. page 5.

9.5.1 MARCHE DES TERRES ET PRES

Nom : XAINTRIE
Prix des terres et prés libres de plus de 70 ares en 2022 (Agreste) :
• Moyen : 3150 €/ha
• Minimal : 910 €/ha
• Maximal : 8510 €/ha
Prix moyen des terres et prés loués en 2022 (Agreste) :
• Moyen : 3030 €/ha
• Minimal : 1240 €/ha
• Maximal : 4990 €/ha



Nous avons également relevé les mutations de terres et prés suivantes :

Commune	Localisation	Date de mutation	Superficie	Prix de cession	Valeur / Ha	
Saint-Jeoire, Onnion	LES TORCHES, LES AIRETS...	14/03/2023	00ha 81a 94ca	6 151 €	7 507 €	
Saint-Jean-de-Tholome, Peillonnex	LE LOVET, LE GRAND PRE...	13/03/2023	01ha 34a 92ca	14 650 €	10 858 €	
Saint-Jean-de-Tholome	GRANGE BOVERE, LES LICHES...	10/03/2023	00ha 81a 54ca	6 942 €	8 514 €	
Saint-Jean-de-Tholome	LES RAVIERES, GRANGE BOVERE...	03/03/2023	01ha 55a 87ca	10 886 €	6 984 €	
Peillonnex	PANLOUP	26/01/2023	00ha 38a 95ca	3 076 €	7 897 €	
Viuz-en-Sallaz	LES CRY CORTET	12/01/2023	00ha 14a 19ca	1 500 €	10 571 €	
Contamine-sur-Arve	LES POSES	10/01/2023	00ha 35a 80ca	2 148 €	6 000 €	
			MEDIANE	00ha 81a 54ca	6 151 €	7 897 €
			MOYENNE	00ha 77a 60ca	6 479 €	8 333 €
			MINI	00ha 14a 19ca	1 500 €	6 000 €
			MAXI	01ha 55a 87ca	14 650 €	10 858 €

9.5.2 MARCHE DES FORETS

Retour à la carte Télécharger ces informations Envoyer par email

Saint-Privat

La Safer vous fournit un avis de valeur (impôt, donation, succession)

Prix moyen statistique des forêts non bâties de la région forestière **Massif Central** en **2022**

Forêts non bâties
2 790 € / ha
+3,7% par rapport à 2021

Pour rappel, ces indicateurs de prix de vente correspondent à des moyennes statistiques.

118

Nous avons également relevé les mutations de forêts suivantes :

Commune	Localisation	Date de mutation	Superficie	Prix de cession	Valeur / Ha	
Fillinges	BOIS DU TORRENT	27/06/2023	01ha 31a 89ca	5 000 €	3 791 €	
Saint-Jeoire, Marignier	LA GRANGETTE, LES ZIZALIERES...	13/04/2023	01ha 24a 09ca	1 827 €	1 472 €	
Saint-Jeoire, Marignier	CORMAND, VIEUGE...	13/04/2023	03ha 44a 14ca	13 960 €	4 056 €	
Saint-Jean-de-Tholome	LES NOIRATTES	06/04/2023	00ha 20a 32ca	1 000 €	4 921 €	
Saint-Jean-de-Tholome	COLY	13/01/2023	00ha 10a 15ca	700 €	6 897 €	
Saint-Jeoire	FATERET	05/01/2023	01ha 02a 19ca	4 200 €	4 110 €	
			MEDIANE	01ha 13a 14ca	3 014 €	4 083 €
			MOYENNE	01ha 22a 13ca	4 448 €	4 208 €
			MINI	00ha 10a 15ca	700 €	1 472 €
			MAXI	03ha 44a 14ca	13 960 €	6 897 €

9.6 EVALUATION

9.6.1 ELEMENTS D'APPRECIATION

Voici listés les éléments d'appréciation du bien étudié, fondements de notre étude :

FORCES/OPPORTUNITES

Ensemble groupé, terres présentant une qualité agronomique satisfaisante,

Exploitation en agriculture biologique,

Rareté des ensemble d'une telle superficie.

FAIBLESSES/MENACES

Situation éloignée des zones urbaines du secteur et des principaux axes routiers,

Occupation par bail à ferme,

Présence de servitudes grevant la propriété.

9.6.2 CALCULS

METHODE « PAR COMPARAISON DIRECTE »

Terres non bâties			
Désignation	Superficie	Valeur par hectare hors droits et frais	Valeur vénale hors droits et frais
Pré de fauche / Pâturages	69ha 48a 43ca	7 500 €	521 132 €
Bois	05ha 28a 15ca	3 000 €	15 845 €
Sous-total	74ha 76a 58ca		536 977 €
TOTAL - LIBRE DE TOUTE OCCUPATION ET LOCATION (arrondi)			537 000 €
Abattement pour location par fermage		-17%	- 91 290 €
TOTAL - OCCUPE (arrondi)			446 000 €

119

METHODE « PAR CAPITALISATION DU REVENU »

Nous retiendrons pour base de calcul :

- Le loyer brut des biens étudiés, auquel nous déduirons les charges non récupérables qui nous ont été communiqué, afin d'obtenir une valeur locative nette de charges,
- Le taux de rendement adapté à chaque typologie de biens loués, à la pérennité du bail rural, à la prise en compte d'un loyer net de toutes charges,
- Les droits et frais d'actes à hauteur de 7%.

Bail rural environnemental	
Loyer d'origine (brut)	5 903,47 €
Indice entrée	110,26
Indice sortie	116,46
Loyer actuel (brut)	6 235,43 €
TOTAL Loyer actuel (brut / Hors TVA)	6 235,43 €
Taxe foncière et frais chambre d'agriculture charge bailleur	-1 156,85 €
Assurance charge bailleur	-114,39 €
Loyer actuel (net)	4 964,18 €
Taux de rendement retenu	1,00%
Droits et frais de mutation	7,00%
Valeur vénale hors droits et frais (arrondi)	464 000 €

METHODE « PAR ACTUALISATION DES FLUX FUTURS – DISCOUNTED CASH FLOWS »

Nous retiendrons pour base de calcul :

- Le loyer brut des biens étudiés, auquel nous déduisons les charges non récupérables qui nous ont été communiqués, afin d'obtenir une valeur locative nette de charges,
- Une indexation des loyers sur un taux annuel de 1,75 %,
- Une durée d'actualisation adaptée à la structuration des baux ruraux, soit 20 ans,
- Un taux d'actualisation des flux,

METHODE	Taux actualisation		METHODE
	1	2	
taux rendement	1,00%	3,18%	OAT 20 ans
taux croissance des flux	1,75%	0,10%	risque secteur
	-	0,10%	risque immeuble
TOTAL	2,75%	3,38%	TOTAL
MOYENNE	3,07%		MOYENNE

- Une valeur à la revente estimée sur la base de la valeur libre (par comparaison) et à laquelle sont déduits des coefficients de vétusté sur le bâti.
- Les droits et frais d'actes à hauteur de 7%.

Année	Produits (loyers)	Charges (non récupérables)	Flux financier net
1	6 235,43 €	1 271,25 €	4 964,18 €
2	4 035,84 €	1 293,49 €	2 742,35 €
3	4 106,47 €	1 316,13 €	2 790,34 €
4	4 178,33 €	1 339,16 €	2 839,17 €
5	4 251,45 €	1 362,60 €	2 888,85 €
6	4 325,85 €	1 386,44 €	2 939,41 €
7	4 401,55 €	1 410,71 €	2 990,85 €
8	4 478,58 €	1 435,39 €	3 043,19 €
9	4 556,96 €	1 460,51 €	3 096,44 €
10	4 636,70 €	1 486,07 €	3 150,63 €
11	4 717,84 €	1 512,08 €	3 205,77 €
12	4 800,41 €	1 538,54 €	3 261,87 €
13	4 884,41 €	1 565,46 €	3 318,95 €
14	4 969,89 €	1 592,86 €	3 377,03 €
15	5 056,86 €	1 620,73 €	3 436,13 €
16	5 145,36 €	1 649,10 €	3 496,26 €
17	5 235,40 €	1 677,96 €	3 557,45 €
18	5 327,02 €	1 707,32 €	3 619,70 €
19	5 420,25 €	1 737,20 €	3 683,05 €
20	5 515,10 €	1 767,60 €	3 747,50 €
		Valeur de revente	759 703,00 €

Taux de croissance de	1,75%
Taux d'actualisation	3,07%
Valeur actuelle nette	451 626 €
Montant des droits (7%	29 626 €
Valeur vénale hors droits et frais d'actes	422 000 €



9.7 VALEUR RETENUE

Les trois approches de la valeur sont suffisamment concordantes pour permettre de retenir une valeur moyenne arrondie de :

COMPARAISON	446 000 €
CAPITALISATION DU RE	464 000 €
ACTUALISATION DES	422 000 €
Valeur venale hors	444 000 €
droits et frais d'actes	

10 FERME DE BOURS – 62550 BOURS

10.1 DESIGNATION DES BIENS IMMOBILIERS

10.1.1 DESIGNATION NOTARIEE

Selon actes d'acquisition datés du 8 décembre 2010 établis par devant Maître BONNINGUES, lors Notaire à Renescure (59), l'ensemble immobilier étudié est désigné comme suit :

Une propriété agricole composée de :

A BOURS (PAS-DE-CALAIS), Lieudit "Le Fond Boquet Bodrin" :
Une parcelle de terre agricole cadastrée :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
	ZL	49	Le Fond Boquet Bodrin	03 ha 02 a 52 ca

A BOURS (PAS-DE-CALAIS), Lieudit "Hameau de Monneville",
Un hangar et une parcelle de terre

Figurant à la matrice cadastrale sous les relations suivantes :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
	C	514	Hameau de Monneville	00 ha 00 a 30 ca
	C	134	Hameau de Monneville	00 ha 08 a 65 ca
	C	545	Hameau de Monneville	00 ha 21 a 39 ca

10.1.2 DESIGNATION CADASTRALE

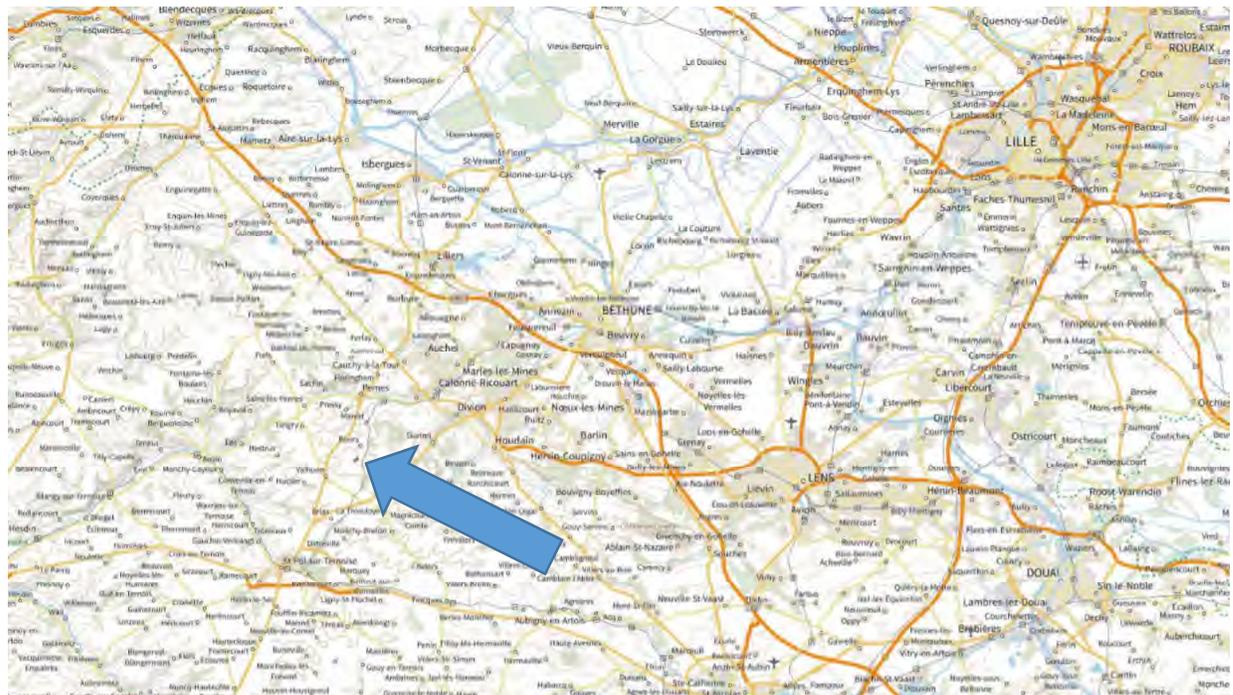
Sur le territoire de la commune de Bours (Pas-de-Calais), la propriété agricole étudiée est cadastrée comme suit :

Cadastré de la commune de BOURS				Libellé
Section	N°	Contenance		
C	134	00ha 08a 65ca	Terres	
C	514	00ha 00ca 30a	Terres	
C	545	00ha 21a 39ca	Terres et bâti hangar	
ZL	49	00ha 10a 00ca	Terres maraichères	
TOTAL			03ha 32a 86ca	



10.2 SITUATION GEOGRAPHIQUE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

PLAN (IGN)



Commune rurale comptant 603 habitants (2014), dans le département du Pas-de-Calais, en région Hauts-de-France. Situation en pays Ternois occupant le centre-ouest du département entre le bassin minier et le littoral.

123

Situation dans la partie sud de la commune, en bordure d'une petite route de campagne.

Environnement rural : maisons, quelques fermes, terres agricoles

Accessibilité depuis la route de Monneville par servitude de passage sur les parcelles 546 et 548.

Appréciation : Desserte routière peu aisée et situation en campagne éloignée des aires urbaines du secteur.

10.3 ELEMENTS TECHNIQUES - DESCRIPTION

VUE AERIENNE DE LA PROPRIETE DANS SON ENSEMBLE



Ensemble foncier groupé, présentant une déclivité de l'ouest vers l'est et du nord vers le sud.

Ensemble composé comme suit :

- Un hangar (ancien bâtiment de stabulation)
- Environ 3,3 hectares de terres dont 3 hectares cultivables et exploités en maraîchage, ensemble cultivable représentant une bande de terre d'environ 300 m x 60 à 140 m de large. Les parties non cultivables étant constituées des abords du hangar.

124

Descriptif selon relevé sur place et état des lieux

- Présence de haies sur la quasi-totalité du pourtour des terres, plusieurs variétés dont saule, charme, hêtre, érable, chêne
- Clôtures de nature diverse en général en bon état mais avec quelques trous
- Fossé longeant et traversant le terrain
- « Sol limono-argileux de très bonne qualité, peu battant. Bon taux de matière organique (3% : ancienne pâture) »
- « Depuis 2007 : pas de fumure »
- « Partie haute : plus argileuse avec présence de cailloux »
- « Partie basse vers le hangar : très bonne terre limoneuse »
- « Partie basse vers la route : plus crayeuse (ancienne carrière pas très loin)

Foncier non bâti ventilé comme suit :

Nature constatée	Contenance
Terres maraîchères exploitables	01ha 88a 65ca
Terres à défricher	00ha 89a 82ca
Bois, ruisseau	00ha 33a 00ca
Sols	00ha 21a 39ca
TOTAL	03ha 32a 86ca

Constructions : bâtiment unique à usage de hangar agricole



Distribution

Un hangar de l'ordre de 25 m x 25 m constitué d'un seul local

Surface de 593 m²

Ancienne stabulation et stockage paille et aliment

Date de construction : entre 1980 et 1990

Gros-œuvre

Ossature et charpente de bois

Murs périphériques : bardage métallique simple peau et clairevoie d'aération en bois sur soubassement en maçonnerie de parpaings

Toiture une nef à deux versants inégaux, couverture en fibrociment et polyester

Dalle partielle en béton et terre battue

Portails métal et bois

Gouttières et descentes zinc

Etat de surfaces, selon état des lieux et mesurage réalisé sur place

Désignation	Surfaces Habitables	Surfaces utiles
Bâtiment- Hangar		593,00 m ²
TOTAL	0,00 m²	593,00 m²

Prestations-Equipements

Absence d'installation fixe

L'eau et l'électricité proviennent de la maison

Appréciations :

Bâti fonctionnel présentant un gros œuvre en état apparent correct.

Un élément de contreventement à rétablir dans le fond du hangar

Quelques tôles polyester à changer

Il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante (diagnostic établi par SARL TERNOIS EXPERTISES IMMOBILIERES LE 3/12/09)

PHOTOGRAPHIES





APPRECIATION GENERALE DES ELEMENTS TECHNIQUES

Terres présentant une bonne qualité agronomique, une configuration de qualité. Accessibilité malaisé toutefois. Etat d'entretien par ailleurs défavorable du bâti et d'une partie des terres où se développent des ronciers.



10.4 ELEMENTS JURIDIQUES

10.4.1 URBANISME

Situation de l'ensemble étudié en zone agricole ou seules les constructions/changement d'affectation destinées et nécessaires à l'exploitation agricoles sont autorisées.

10.4.2 CHARGES RESULTANT DES TITRES

* Il résulte d'un acte reçu par Maître Bernard OLIVIER, Notaire à FERNES-EN-ARTOIS (Pas-de-Calais), le 28 septembre 2007, contenant vente par Monsieur et Madame Fleno-Yves GUENEAU DE LAMARLIERE à Mademoiselle Christine DUCROQUET, ici VENDEUR aux présentes, l'établissement de la servitude ci-après rappelée :

« Servitude de passage »

Du fait de l'existence du passage actuel au droit du pignon de la maison d'habitation existante sur la parcelle cadastrée section C numéro 453, un droit de passage, pour tous véhicules, est accordé sur les parcelles cadastrées section C numéros 128 et 542 au profit des parcelles cadastrées section C numéros 134, 453, 544 et 544. Ce passage, d'une largeur de cinq mètres est repris sous tente verte au plan ci-joint et annexé.

Il a été expressément convenu entre les parties que lors de la suppression des bâtiments existants sur les parcelles section C, numéros 542 et 543, une bande de terrain sera vendue par le propriétaire de ces parcelles à l'acquéreur de façon à créer un passage d'une largeur minimale de cinq mètres, le long de la limite Nord des parcelles cadastrées section C numéros 134 et 453 ; laquelle acquisition entraînera la suppression du droit de passage sur les parcelles cadastrées section C numéros 128 et 542 et le droit de passage sera transféré sur la parcelle acquise et sur les parcelles cadastrées section C numéros 134, 544 et 544.

Cette servitude de passage profite à l'immeuble présentement vendu et grève les parcelles cadastrées Section C, numéros 128 et 542. »

* Il résulte d'un acte reçu par Maître Nicolas BONNINGUES notaire soussigné, en date de ce jour, dont une copie authentique sera publiée avant ou en même temps que les présentes, ce qui suit littéralement rapporté :

« Servitude de passage de divers réseaux et de forage en tréfonds »

Fonds dominant :

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds dominant :
Mademoiselle Christine DUCROQUET

Commune et désignation cadastrale : BOURS (67550), Section C N° 545

Effet relatif : Acquisition suivant acte reçu par Maître OLIVIER, Notaire à FERNES EN ARTOIS le 26 septembre 2007 dont une copie authentique a été présentée au Bureau des Hypothèques de SAINT-POL SUR TERNOISE (PAS-DE-CALAIS), le 29 octobre 2007 volume 2007P, numéro 2586

Fonds servant :

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds servant : Monsieur Sylvain COCQUEMPOT

Commune et désignation cadastrale : BOURS (67550), Section C N° 546 et 549

Effet relatif : ce bien appartient en toute propriété à Monsieur Sylvain COCQUEMPOT par suite de la présumée acquisition.

A titre de servitude réelle et perpétuelle et afin de permettre l'alimentation en eau et en électricité du bâtiment érigé sur l'immeuble cadastré Section C N° 545, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs un droit de passage perpétuel en tréfonds de canalisations d'alimentation en eau et de toutes lignes souterraines. Ce droit de passage profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants-droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

L'emprise est figurée de ce droit de passage au plan ci-joint et annexé approuvé par les parties.

Le propriétaire du fonds dominant fera exécuter les travaux nécessaires à ses trais exclusifs par les services compétents selon les règles de l'art et remettre le fonds servant dans son état primitif dès leur achèvement.



10.4.3 OCCUPATION

Type : Bail rural à long terme du 8 décembre 2010

Preneur : Monsieur Sylvain COCQUEMPOT

Désignation des biens loués : ensemble des biens étudiés

Date d'effet : 8 décembre 2010 pour finir le 7 décembre 2028

Durée : 18 années

Clauses environnementales principales :

- Conduite des cultures suivant cahier des charges de l'Agriculture Biologique
- Interdiction de détruire ou d'arracher les arbres épars, les haies
- Engagement de pratiques agricoles favorisant maintien et amélioration de la biodiversité, protection des ressources en eaux, maintien ou augmentation du taux de matières organiques du sol, ...

Grosses réparations (art. 606 code civil), reconstruction : à la charge du bailleur

Travaux d'amélioration : aucuns travaux ne pourront être entrepris par le preneur sans autorisation du bailleur sauf exceptions prévues par le Code Rural

Droits du preneur sur les travaux : dispositions de l'article L 411-69 du Code Rural

Détermination des revenus nets de toutes charges :

	Fermage
Loyer d'origine (brut)	1 413,00 €
Indice entrée	98,37
Indice sortie	116,46
Loyer actuel (brut /hors TVA)	1 682,03 €
TOTAL Loyer actuel (brut /hors TVA)	1 682,03 €
Charges TF non récupérées	-78,82 €
Assurance charge bailleur	-568,44 €
Loyer actuel (net)	1 034,77 €

10.5 ELEMENTS ECONOMIQUES

Marché national – Cf. page 5.

10.5.1 MARCHE DES TERRES ET PRES

Le marché de l'espace rural connaît une nouvelle augmentation. Alors qu'il avait été porté par le marché non agricole en 2021, c'est le marché agricole qui détermine cette croissance en 2022. Le nombre de transactions est stable mais les surfaces échangées progressent de 9,5% car les surfaces agricoles augmentent de 15% par rapport à l'année précédente, et même de 20% par rapport à la moyenne 2017-2021. Ce marché est porté par les achats de locataires en place (67%) dont la part est même de 81% sur le marché des terres louées (les terres libres ne représentent que 17% du marché). Le marché de l'artificialisation est en recul de 23%. Celui des maisons à la campagne est en légère progression (4%) avec un prix moyen stable. Le marché forestier est en recul de 12% en surface. Le prix des terres louées est en constante augmentation depuis plusieurs années, et de manière significative cette année à +3%. L'augmentation est homogène, entre 1 et 3% dans toutes les petites régions agricoles, sauf en Pays de Montreuil, Bas-champs picards où elle est de 10%. Dans la mesure où ce secteur est celui où le prix moyen était le plus bas, on peut supposer qu'il s'agit d'un effet de rattrapage. Toutes les petites régions agricoles du département affichent aujourd'hui un prix moyen homogène dans une fourchette restreinte allant de 6 330 à 6 730 euros/ha. Le prix des terres et prés libres augmente en moyenne de 1% mais son analyse par petite région agricole est difficile avec des variations de -10% à +7% par rapport à 2021. Avec un peu plus de 1 000 ha échangés, l'évolution est plus significative au niveau du département qu'à l'échelle de chacune des sept régions agricoles. Les difficultés dans l'élevage suffisent-elles à expliquer une baisse de 10% dans le Boulonnais



après 5 années de hausse constante ? L'augmentation de 7% dans le Pays de Montreuil, Bas-champs picards semble être un rattrapage de la chute spectaculaire et inexplicable du prix moyen en 2021 (-14%). La baisse de 7% dans le Pays d'Aire, Plaine de la Lys, Béthunois est la suite d'une évolution plus ou moins constante depuis 2015, difficilement compréhensible à dire d'expert, comme l'est le fait que le Pas-de-Calais soit le seul département des Hauts-de-France où le prix moyen des terres libres en 2022 soit inférieur à celui de 2015. Une partie de l'explication provient des transactions sous forme sociétaire qui concernent essentiellement des exploitations de polyculture, où les prix sont plus élevés qu'en secteur d'élevage, et qui soustrait donc du marché des terres libres une partie des meilleures terres du département.



Nom : TERNOIS
Prix des terres et prés libres de plus de 70 ares en 2022 (Agreste) :
• Moyen : 10900 €/ha
• Minimal : 3990 €/ha
• Maximal : 26900 €/ha
Prix moyen des terres et prés loués en 2022 (Agreste) :
• Moyen : 6580 €/ha
• Minimal : 4800 €/ha
• Maximal : 10030 €/ha

10.6 EVALUATION

10.6.1 ELEMENTS D'APPRECIATION

Voici listés les éléments d'appréciation du bien étudié, fondements de notre étude :

FORCES/OPPORTUNITES

Ensemble groupé, terres présentant qualité agronomique satisfaisante
Exploitation en agriculture biologique

FAIBLESSES/MENACES

Eloignement des zones urbaines majeures de la région
Impossibilité de point de vente sur place
Bâti en mauvais état général, non entretenu
Terres manquant d'entretien
Situation soumise à aléas de crues de ruisseau

10.6.2 CALCULS

METHODE « PAR COMPARAISON DIRECTE »

Bâtiments d'exploitation - terrain intégré					
Désignation	Surface	Valeur à neuf/m ²	Coef. Vétusté / obsolescence	Valeur par unité hors droits et frais	Valeur vénale hors droits et frais
Hangar	593,0 m ²	250 €	45%	138 €	81 538 €
Sous-total	593,00 m²				81 538 €
Terres non bâties					
Désignation	Superficie			Valeur par hectare hors droits et frais	Valeur vénale hors droits et frais
Terres maraîchères exploitables	01ha 88a 65ca			11 000 €	20 752 €
Terres à défricher	00ha 89a 82ca			8 000 €	7 186 €
Sous-total	03ha 32a 86ca				27 937 €
TOTAL - LIBRE DE TOUTE OCCUPATION ET LOCATION (arrondi)					109 000 €
Abattement pour location par fermage				-20%	21 800 €
TOTAL - OCCUPE (arrondi)					87 000 €

130

METHODE « PAR CAPITALISATION DU REVENU »

Nous retiendrons pour base de calcul :

- Le loyer brut des biens étudiés, auquel nous déduisons les charges non récupérables qui nous ont été communiqué, afin d'obtenir une valeur locative nette de charges,
- Le taux de rendement adapté à chaque typologie de biens loués, à la pérennité du bail rural, à la prise en compte d'un loyer net de toutes charges,
- Les droits et frais d'actes à hauteur de 7%.

	Loyer	Fermage
Loyer d'origine (brut)		1 413,00 €
Indice entrée	128,45	98,37
Indice sortie	141,03	116,46
Loyer actuel (brut /hors TVA)	0,00 €	1 682,03 €
TOTAL Loyer actuel (brut /hors TVA)	1 682,03 €	
Charges TF non récupérées	-78,82 €	
Assurance charge bailleur	-568,44 €	
Loyer actuel (net)	1 034,77 €	
Taux de rendement retenu	1,15%	
Droits et frais de mutation	7,00%	
Valeur vénale hors droits et frais (arrondi)	84 000 €	



METHODE « PAR ACTUALISATION DES FLUX FUTURS – DISCOUNTED CASH FLOWS »

Nous retiendrons pour base de calcul :

- Le loyer brut des biens étudiés, auquel nous déduisons les charges non récupérables qui nous ont été communiqués, afin d’obtenir une valeur locative nette de charges,
- Une indexation des loyers sur un taux annuel de 1,18 %,
- Une durée d’actualisation adaptée à la structuration des baux ruraux, soit 20 ans,
- Un taux d’actualisation des flux,

METHODE	Taux actualisation		METHODE
	1	2	
taux rendement	1,15%	3,18%	OAT 20 ans
taux croissance des flux	1,18%	0,15%	risque secteur
	-	0,20%	risque immeuble
TOTAL	2,33%	3,53%	TOTAL
MOYENNE	2,93%		MOYENNE

- Une valeur à la revente estimée sur la base de la valeur libre (par comparaison) et à laquelle sont déduits des coefficients de vétusté sur le bâti.
- Les droits et frais d’actes à hauteur de 7%.

Année	Produits (loyers)	Charges (non récupérables)	Flux financier net
1	1 682,03 €	-647,26 €	1 034,77 €
2	1 701,88 €	-657,88 €	1 044,00 €
3	1 721,96 €	-668,67 €	1 053,29 €
4	1 742,28 €	-679,63 €	1 062,65 €
5	1 762,84 €	-690,78 €	1 072,06 €
6	1 783,64 €	-702,11 €	1 081,53 €
7	1 804,69 €	-713,62 €	1 091,06 €
8	1 825,98 €	-725,33 €	1 100,66 €
9	1 847,53 €	-737,22 €	1 110,31 €
10	1 869,33 €	-749,31 €	1 120,02 €
11	1 891,39 €	-761,60 €	1 129,79 €
12	1 913,71 €	-774,09 €	1 139,62 €
13	1 936,29 €	-786,79 €	1 149,50 €
14	1 959,14 €	-799,69 €	1 159,45 €
15	1 982,25 €	-812,80 €	1 169,45 €
16	2 005,64 €	-826,13 €	1 179,51 €
17	2 029,31 €	-839,68 €	1 189,63 €
18	2 053,26 €	-853,45 €	1 199,80 €
19	2 077,48 €	-867,45 €	1 210,03 €
20	2 102,00 €	-881,68 €	1 220,32 €
	Valeur de revente		122 957,83 €

Taux de croissance des loyers (base évolution indice des fermages)	1,18%
Taux de croissance des charges (base évolution inflation 10 ans)	1,64%
Taux d’actualisation	2,93%
Valeur actuelle nette des flux futurs	83 766 €
Montant des droits (7%)	5 766 €
Valeur vénale hors droits et frais d’actes	78 000 €



10.7 VALEUR RETENUE

Les trois approches de la valeur sont suffisamment concordantes pour permettre de retenir une valeur moyenne arrondie de :

COMPARAISON	87 000 €
CAPITALISATION DU REVENU	84 000 €
ACTUALISATION DES FLUX FUTURS	78 000 €
Valeur vénale hors droits et frais d'actes	83 000 €



11 FERME DE LA FOLIE – LA CELLE SAINT AVANT (37)

11.1 DESIGNATION CADASTRALE

Sur le territoire des communes de La Celle-Saint-Avant (Indre et Loire), la propriété agricole étudiée est cadastrée comme suit :

Section	N°	Lieudit	Surface	Nature
ZD	27	Taille de la Guériteaude	01 ha 74 a 23 ca	terre
ZS	29	La Folie	18 ha 91 a 84 ca	terre
ZS	44	La Folie	00 ha 16 a 20 ca	sol

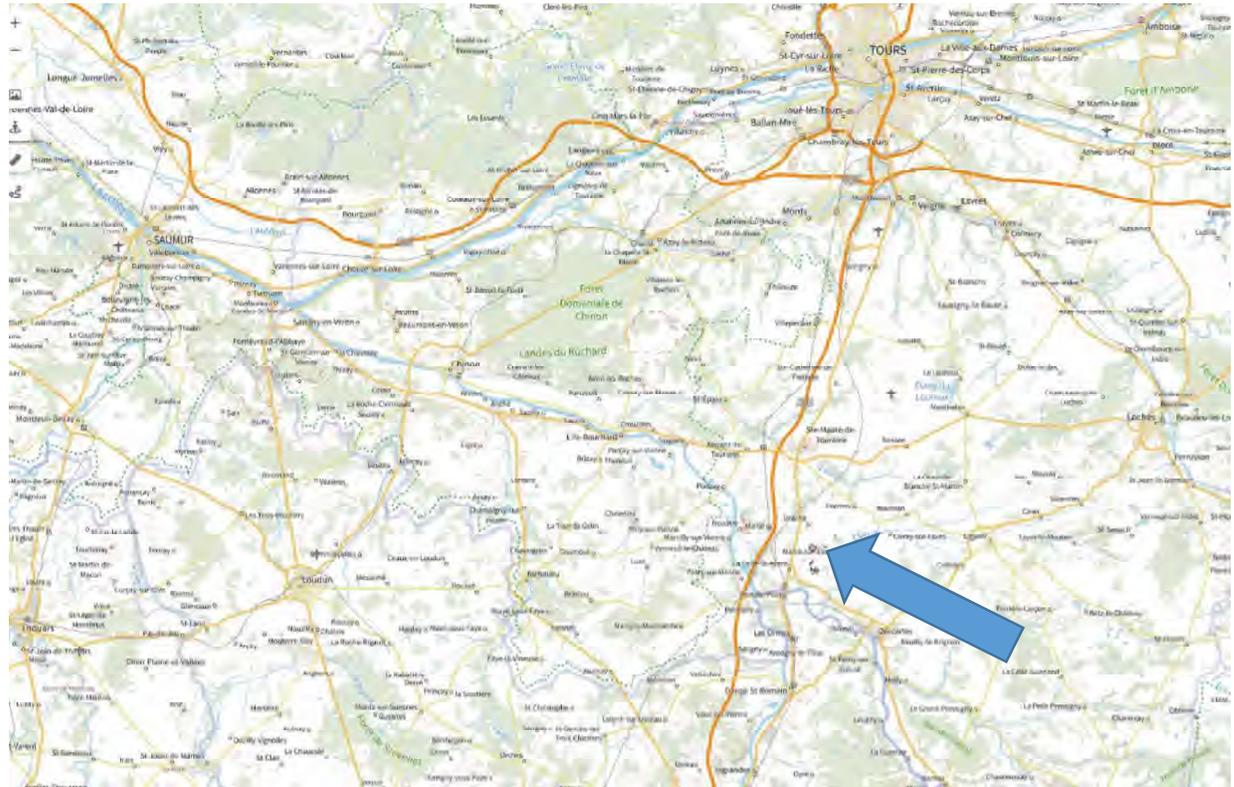
Section	N°	Lieudit	Surface	Nature
ZD	13	Les Moreaux	06 ha 82 a 78 ca	Terre
ZD	28	Taille de la Guériteaude	01 ha 02 a 35 ca	Terre
ZD	77	La Martinière	00 ha 01 a 50 ca	Camère
ZE	6	Pièce de la Tréfaudière	00 ha 38 a 52 ca	Terre
ZE	12	Pièce de la Tréfaudière	04 ha 98 a 17 ca	Terre, sol
ZE	13	Pièce de la Tréfaudière	01 ha 69 a 53 ca	Terre
ZE	14	Pièce de la Tréfaudière	00 ha 48 a 74 ca	Terre
ZE	15	Pièce de la Tréfaudière	00 ha 62 a 33 ca	Terre
ZE	51	La Martinière	00 ha 04 a 80 ca	Camère
ZS	26	La Guignares	00 ha 69 a 88 ca	Terre

Sur le territoire des communes de Marce-sur-Esves (Indre et Loire), la propriété agricole étudiée est cadastrée comme suit :

Section	N°	Lieudit	Surface	Nature
ZE	15	Près des Jarreries	00 ha 48 a 48 ca	Terre
ZE	16	Près des Jarreries	00 ha 55 a 04 ca	Terre
ZI	81	le Fouger	00 ha 12 a 90 ca	Futaie
ZI	82	le Fouger	00 ha 12 a 30 ca	Futaie
ZI	83	le Fouger	00 ha 26 a 45 ca	Futaie
ZK	85	la Pierre	00 ha 35 a 10 ca	Taillis

11.2 SITUATION GEOGRAPHIQUE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

PLAN (IGN)



134

Ensemble immobilier situé à 47 km au Sud de Tours, à 3 km du village de La-Celle-Saint-Avant, dans la petite région agricole de Sainte-Maure. Plaine agricole traversée par la RD 910, sur la rive droite de la Vienne, à proximité de la confluence de la Creuse et de la Vienne.

Appréciation : Desserte routière aisée, territoire agricole recherché pour l'élevage et les grandes cultures.

11.3 ELEMENTS TECHNIQUES - DESCRIPTION

VUE AERIENNE DE LA PROPRIETE DANS SON ENSEMBLE



135

11.3.1 FONCIER NON BÂTI

Ensemble non groupé mais regroupé en 3 pièces principales de terres situées dans un rayon de 3 km. Bois en complément.

Propriété composée de terres arables très majoritairement, exploitées en grandes cultures céréalières.



Foncier ventilé comme suit :

Nature constatée	Contenance
Terres 1	20ha 16a 05ca
Terres 2	17ha 92a 02ca
Carrière	00ha 06a 30ca
Futaie et taillis	00ha 86a 75ca
TOTAL	39ha 01a 12ca

PHOTOGRAPHIES





11.3.2 FONCIER BÂTI

VUE AERIENNE CENTREE SUR LE BATI



Ensemble bâti implanté de façon très favorable autour d'une cour de ferme, ouvrant sur la Route communale.

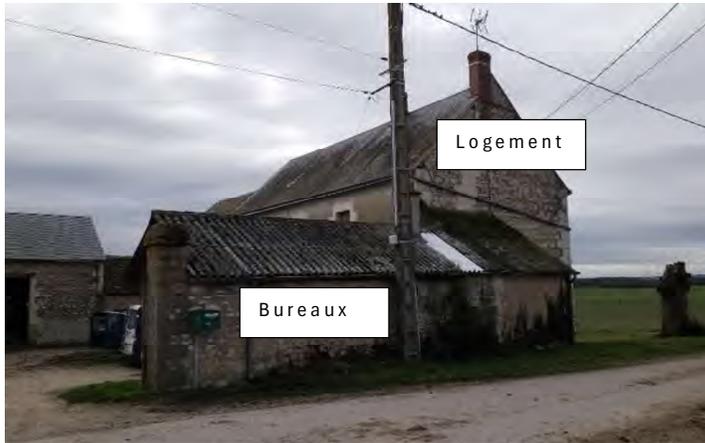
138

LOGEMENT ET BUREAUX

Il s'agit d'un bâtiment de logement de ferme en mauvais état, ancien, datant du début du 20^{ème} siècle, présentant état structural défavorable, reprises en toiture nécessaires, infiltrations relevées. Logement nécessitant de très lourds travaux de rénovation, inhabitable en l'état. Etage aménageable potentiellement, brut de maçonnerie, sous rampant de tuiles. Couverture ancienne.

Bureaux représentant une petite pièce annexe, en état correct. Couvert de plaques amiantées.









FABRICATION ALIMENTS

Il s'agit d'un bâtiment de ferme traditionnel, ancien, présentant un état de gros œuvre passable, à suivre. Charpente et couverture anciennes.





PETIT HANGAR

Il s'agit d'un bâtiment adossé au précédent, de construction sommaire.



STOCKAGE

Il s'agit d'un bâtiment de ferme traditionnel, ancien, à la charpente et la couverture reprises.





POUSSINIÈRES

Bâtiments d'anciens poulaillers, anciens.



GRANGE – LABORATOIRE ET DIVERS

Il s'agit d'un bâtiment de ferme traditionnel, ancien, à la charpente et la couverture reprises pour petite partie.





Etat de surfaces

Selon notre mesurage et sous réserve d'un mesurage par un Géomètre-Expert l'état de surface est le suivant :

Désignation	Surface
Bâtiment A - Logement	99,0 m ²
Bâtiment A - Bureaux	16,0 m ²
Bâtiment B - Fab. Aliments	72,0 m ²
Bâtiment C - Petit hangar	56,0 m ²
Bâtiment D - Stockage	71,0 m ²
Bâtiment E - Poussinière	25,0 m ²
Bâtiment F - Poussinière canards	30,0 m ²
Bâtiment G - Laboratoire et divers	120,0 m ²
Bâtiment H - Divers	30,0 m ²
Sous-total	519,00 m²

144

APPRECIATION GENERALE DES ELEMENTS TECHNIQUES

Terres homogènes, présentant qualité agronomique favorable, relativement groupées et aisément exploitables.

Bâtiments de ferme hétérogènes, anciens, avec travaux de suivi et entretien importants à provisionner, de configuration pour certains malaisée.

11.4 ELEMENTS JURIDIQUES

11.4.1 URBANISME

Situation de l'ensemble étudié en zone agricole ou seules les constructions/changement d'affectation destinées et nécessaires à l'exploitation agricoles sont autorisées.

11.4.2 CHARGES RESULTANT DES TITRES

Le titre de propriété ne fait apparaître aucun droit ni aucune charge susceptible d'influer sur la valeur du bien.

11.4.3 OCCUPATION

1. Bail rural environnemental dont voici les détails :

Preneur : David AUDIGUET

Désignation des biens loués : Ensemble de la ferme (1^{ère} et 2^{ème} acquisition)

Date d'effet : 30 octobre 2018.



Durée : 9 ans.
 Indexation des loyers : indice annuel des fermages (terre et bâti).

Charges bailleurs, non récupérées auprès du preneur :

- 80 % de la Taxe Foncière
- 50 % des frais de Chambre d'Agriculture
- Assurances (1,53 € par ha + 0,83 € par m² bâti)

Détermination des revenus nets de toutes charges :

	Loyer	Fermage
Loyer d'origine (brut)	5 922,96 €	3 198,13 €
Indice entrée	128,45	98,37
Indice sortie	141,03	116,46
Loyer actuel (brut /hors TVA)	6 503,04 €	3 786,26 €
TOTAL Loyer actuel (brut /hors TVA)	10 289,29 €	
Charges TF non récupérées	-1 752,71 €	
Assurance charge bailleur	-552,74 €	
Loyer actuel (net)	7 983,85 €	

11.5 ELEMENTS ECONOMIQUES

11.5.1 MARCHE DES MAISONS D'HABITATION

Commune	Adresse	Date vente	Surface terrain(m ²)	Surface utile(m ²)	Prix(€)
LA CELLE SAINT AVANT	15 RTE DE BAYONNE	15/09/2023	1 140	75	85 000
LA CELLE SAINT AVANT	26 RTE DE BAYONNE	18/01/2023	1 575	85	125 500
LA CELLE SAINT AVANT	2 ALL DE BRETEIGNE	18/11/2023	609	76	155 000
LA CELLE SAINT AVANT	3 RUE NATIONALE	05/05/2023	94	65	75 000
LA CELLE SAINT AVANT	22 RUE NATIONALE	21/11/2023	108	80	70 588
LA CELLE SAINT AVANT	24 RUE NATIONALE	16/01/2023	159	90	59 000
DRACHE	13 ALL DES CERISIERS	05/04/2023	1 181	92	182 000
DRACHE	3 RUE DU 8 MAI 1945	24/02/2023	990	75	85 000
DRACHE	1 ALL DES LILAS	25/10/2023	888	95	193 000
MAILLE	20 RUE DU CLOS DU PARC	10/02/2023	910	91	160 000
MAILLE	23 RUE DU CLOS DU PARC	12/10/2023	580	88	113 520
NOUATRE	18 RUE GUY DE NEVERS	22/03/2023	1 460	67	100 000
NOUATRE	20 B ALL ROMAINE	28/09/2023	304	60	70 300
NOUATRE	5003 LES MAISONS ROUGES	20/12/2023	2 439	83	95 000
PORTS-SUR-VIENNE	18 RUE DES CAVES	01/08/2023	581	70	78 000
PORTS-SUR-VIENNE	20 RUE DES VARENNES	07/03/2023	1 015	105	163 000
PORTS-SUR-VIENNE	130 LE BEC DES DEUX EAUX	20/11/2023	1 454	72	165 000
PORT-DE-PILES	3 RUE DE BRETAGNE	24/03/2023	757	72	90 000
PORT-DE-PILES	4 RUE DU CLOS	12/05/2023	395	62	98 000
PORT-DE-PILES	3 RUE DE LA MAIRIE	09/05/2023	116	80	77 012
PORT-DE-PILES	12 RUE MARIUS SERRAULT	07/04/2023	911	74	74 000
PORT-DE-PILES	26 RUE MARIUS SERRAULT	17/11/2023	527	72	107 000

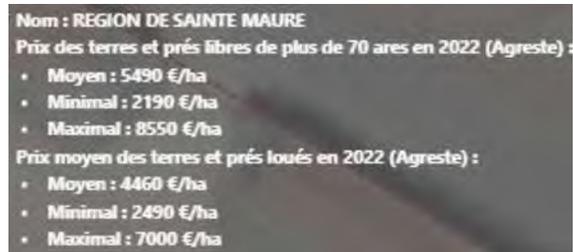
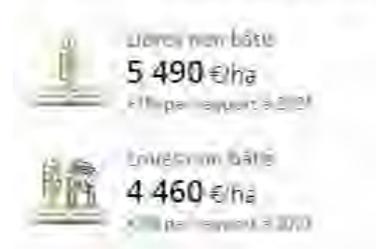


11.5.2 MARCHÉ DES TERRES ET PRES

Marché national – Cf. page 5.

Région de Sainte-Maure

Prix moyen des terres et prés en 2022



11.6 EVALUATION

11.6.1 ELEMENTS D'APPRECIATION

Voici listés les éléments d'appréciation du bien étudié, fondements de notre étude :

FORCES/OPPORTUNITES

Ensemble groupé, terres présentant qualité agronomique satisfaisante

Exploitation en agriculture biologique

Bâtiments groupés autour d'une cour de ferme

FAIBLESSES/MENACES

Nuisances de l'exploitation pour le logement

Bâtiments en état peu favorable, repris pour certains, logement à rénover de façon complète

11.6.2 CALCULS

METHODE « PAR COMPARAISON DIRECTE »

Bâtiments d'habitation - terrain intégré					
Désignation	Surface habitable et utile	Valeur à neuf/m ²	Coef. Vétusté / obsolescence	Valeur par unité hors droits et frais	Valeur vénale hors droits et frais
Surfaces habitables	94,2 m ²	1 800 €	60%	720 €	67 824 €
Sous-total	94,20 m²				67 824 €
Bâtiments d'exploitation - terrain intégré					
Désignation	Surface	Valeur à neuf/m ²	Coef. Vétusté / obsolescence	Valeur par unité hors droits et frais	Valeur vénale hors droits et frais
Bâtiment A - Logement	99,0 m ²	1 800 €	90%	180 €	17 820 €
Bâtiment A - Bureaux	16,0 m ²	1 300 €	40%	780 €	12 480 €
Bâtiment B - Fab. Aliments	72,0 m ²	300 €	40%	180 €	12 960 €
Bâtiment C - Petit hangar	56,0 m ²	100 €	30%	70 €	3 920 €
Bâtiment D - Stockage	71,0 m ²	300 €	40%	180 €	12 780 €
Bâtiment E - Poussinière	25,0 m ²	200 €	40%	120 €	3 000 €
Bâtiment F - Poussinière canards	30,0 m ²	150 €	40%	90 €	2 700 €
Bâtiment G - Laboratoire et divers	120,0 m ²	300 €	30%	210 €	25 200 €
Bâtiment H - Divers	30,0 m ²	200 €	30%	140 €	4 200 €
Sous-total	519,00 m²				47 180 €
Terres non bâties					
Désignation	Superficie			Valeur par hectare hors droits et frais	Valeur vénale hors droits et frais
Terres 1	20ha 16a 05ca			7 000 €	141 124 €
Terres 2	17ha 92a 02ca			7 000 €	125 441 €
Carrière	00ha 06a 30ca			1 000 €	63 €
Futaie et taillis	00ha 86a 75ca			1 500 €	1 301 €
Sous-total	39ha 01a 12ca				267 929 €
TOTAL - LIBRE DE TOUTE OCCUPATION ET LOCATION (arrondi)					383 000 €
Abattement pour location par fermage				-20%	- 76 600 €
TOTAL - OCCUPE (arrondi)					306 000 €

147

METHODE « PAR CAPITALISATION DU REVENU »

Nous retiendrons pour base de calcul :

- Le loyer brut des biens étudiés, auquel nous déduisons les charges non récupérables qui nous ont été communiqué, afin d'obtenir une valeur locative nette de charges,
- Le taux de rendement adapté à chaque typologie de biens loués, à la pérennité du bail rural, à la prise en compte d'un loyer net de toutes charges,
- Les droits et frais d'actes à hauteur de 7%.

	Loyer	Fermage
Loyer d'origine (brut)	5 922,96 €	3 198,13 €
Indice entrée	128,45	98,37
Indice sortie	141,03	116,46
Loyer actuel (brut /hors TVA)	6 503,04 €	3 786,26 €
TOTAL Loyer actuel (brut /hors TVA)	10 289,29 €	
Charges TF non récupérées	-1 752,71 €	
Assurance charge bailleur	-552,74 €	
Loyer actuel (net)	7 983,85 €	
Taux de rendement retenu	2,50%	
Droits et frais de mutation	7,00%	
Valeur vénale hors droits et frais (arrondi)	298 000 €	



METHODE « PAR ACTUALISATION DES FLUX FUTURS – DISCOUNTED CASH FLOWS »

Nous retiendrons pour base de calcul :

- Le loyer brut des biens étudiés, auquel nous déduisons les charges non récupérables qui nous ont été communiqués, afin d’obtenir une valeur locative nette de charges,
- Une indexation des loyers sur un taux annuel de 1,18%,
- Une durée d’actualisation adaptée à la structuration des baux ruraux, soit 20 ans,
- Un taux d’actualisation des flux,

METHODE	Taux actualisation		METHODE
	1	2	
taux rendement	2,50%	3,18%	OAT 20 ans
taux croissance des flux	1,18%	0,10%	risque secteur
-	-	0,25%	risque immeuble
TOTAL	3,68%	3,53%	TOTAL
MOYENNE	3,61%		MOYENNE

- Une valeur à la revente estimée sur la base de la valeur libre (par comparaison) et à laquelle sont déduits des coefficients de vétusté sur le bâti.
- Les droits et frais d’actes à hauteur de 7%.

Année	Produits (loyers)	Charges (non récupérables)	Flux financier net
1	10 289,29 €	-2 305,45 €	7 983,85 €
2	10 410,71 €	-2 343,26 €	8 067,45 €
3	10 533,55 €	-2 381,69 €	8 151,87 €
4	10 657,85 €	-2 420,75 €	8 237,11 €
5	10 783,61 €	-2 460,45 €	8 323,17 €
6	10 910,86 €	-2 500,80 €	8 410,06 €
7	11 039,61 €	-2 541,81 €	8 497,80 €
8	11 169,88 €	-2 583,50 €	8 586,38 €
9	11 301,68 €	-2 625,87 €	8 675,81 €
10	11 435,04 €	-2 668,93 €	8 766,11 €
11	11 569,97 €	-2 712,70 €	8 857,27 €
12	11 706,50 €	-2 757,19 €	8 949,31 €
13	11 844,64 €	-2 802,41 €	9 042,23 €
14	11 984,40 €	-2 848,37 €	9 136,04 €
15	12 125,82 €	-2 895,08 €	9 230,74 €
16	12 268,90 €	-2 942,56 €	9 326,35 €
17	12 413,68 €	-2 990,82 €	9 422,86 €
18	12 560,16 €	-3 039,87 €	9 520,29 €
19	12 708,37 €	-3 089,72 €	9 618,65 €
20	12 858,33 €	-3 140,39 €	9 717,94 €
	Valeur de revente		462 378,61 €

Taux de croissance des loyers (base évolution indice des fermages)	1,18%
Taux de croissance des charges (base évolution inflation 10 ans)	1,64%
Taux d'actualisation	3,61%
Valeur actuelle nette des flux futurs	342 547 €
Montant des droits (7%)	22 547 €
Valeur vénale hors droits et frais d'actes	320 000 €



11.7 VALEUR RETENUE

Les trois approches de la valeur sont suffisamment concordantes pour permettre de retenir une valeur moyenne arrondie de :

COMPARAISON	306 000 €
CAPITALISATION DU REVENU	298 000 €
ACTUALISATION DES FLUX FUTURS	320 000 €
Valeur vénale hors droits et frais d'actes	308 000 €



12 FERME LA GIRAUDIÈRE – 53600 SAINT-GEORGES-SUR-ERVE

12.1 DESIGNATION DES BIENS IMMOBILIERS

12.1.1 DESIGNATION CADASTRALE

Sur le territoire des communes de Izé et Saint-Georges-sur-Erve, la propriété agricole étudiée est cadastrée comme suit :

Cadastré de la commune de ST GEORGES SUR ERVE			Libellé
Section	N°	Contenance	
A	22	1ha 58a 10ca	Pré
A	23	3ha 42a 05ca	terre
A	24	2ha 38a 60ca	Terre
A	412	01a 50ca	Terre
A	453	15a 99ca	Bâti & abords
A	454	03a 17ca	Terre
A	53	2ha 35a 93ca	Pré
A	54	73a 60ca	Pré
A	55	18a 60ca	Pré
A	57	26a 00ca	Bâti & abords
A	58	03a 95ca	Lande
A	59	29a 20ca	Pré
A	61	42a 80ca	Pré
B	334	4ha 30a 30ca	Terre
B	335	2ha 40a 00ca	Terre
B	336	2ha 21a 00ca	Pré
B	337	14a 10ca	Pré
B	340	41a 32ca	Pré
B	341	1ha 67a 96ca	Pré
B	342	08a 95ca	Terre
B	343	2ha 87a 90ca	Terre
B	368	2ha 25a 50ca	pré
B	369	1ha 04a 80ca	Terre
B	370	3ha 55a 60ca	Terre
B	392	59a 30ca	Terre
SOUS TOTAL		33ha 46a 22ca	
Cadastré de la commune de IZE			Libellé
Section	N°	Contenance	
D	987	65a 60ca	Terre
SOUS TOTAL		65a 60ca	
TOTAL		34ha 11a 82ca	

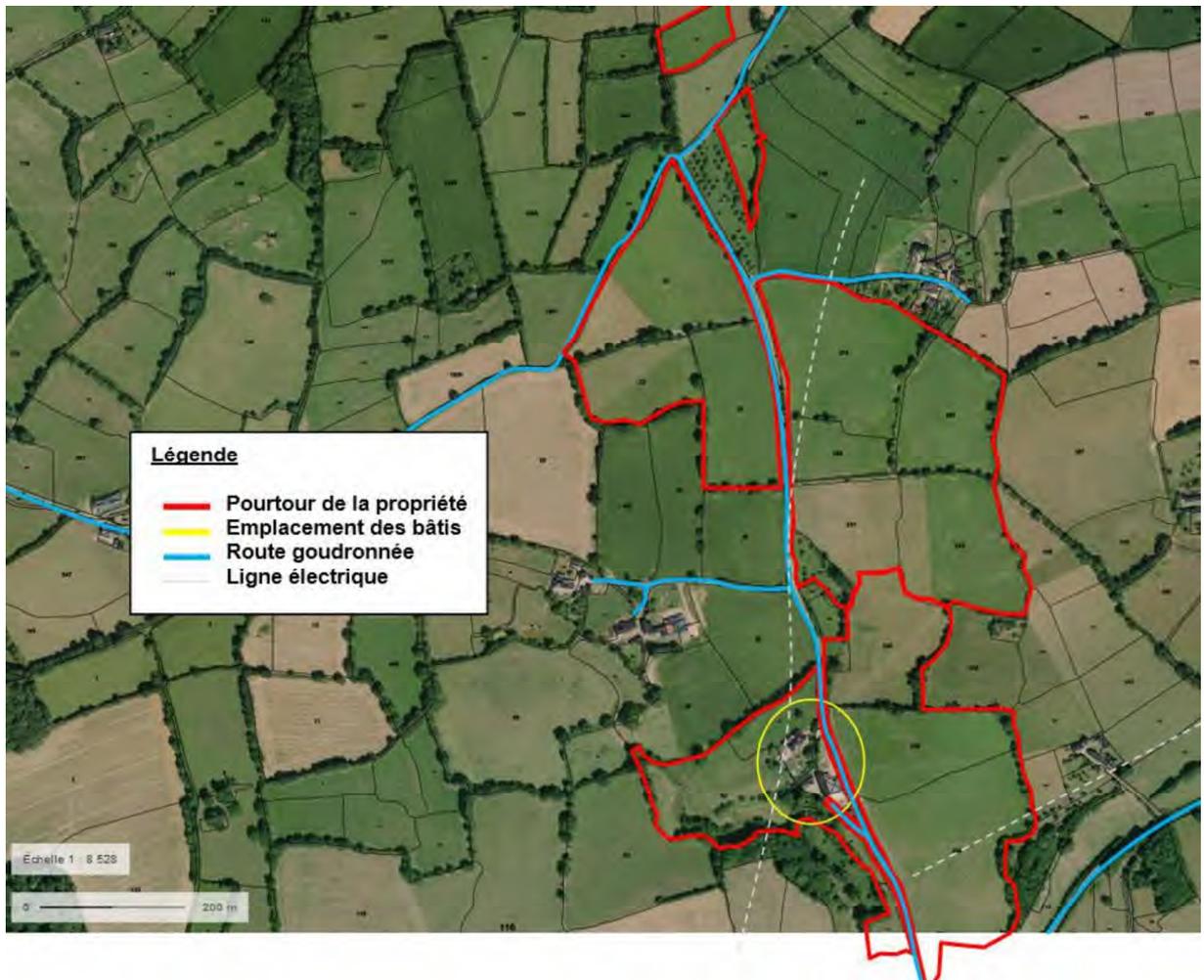
12.2 SITUATION GEOGRAPHIQUE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

PLAN (IGN)



12.3 ELEMENTS TECHNIQUES - DESCRIPTION

VUE AERIEENNE DE LA PROPRIETE DANS SON ENSEMBLE



151



12.3.1 FONCIER NON BÂTI

Foncier non bâti ventilé comme suit :

Nature constatée	Contenance
Terres et près	33ha 65a 88ca
Landes	00ha 03a 95ca
Sols	00ha 41a 99ca
TOTAL	34ha 11a 82ca

Ensemble foncier relativement regroupé, présentant quelques reliefs modérés (ponctuellement importants), traversé du nord au sud par une route communale goudronnée et par un ruisseau.

Ensemble composé comme suit :

- Un ensemble bâti, sur près de 0,4 hectare, concentré autour d'une cour en partie Sud de la propriété, au niveau de son accès,
- Près de 33,7 hectares en prairies naturelles (et ponctuellement - < 5000 m² en terres de culture (blé et légumes),

Accès aisé aux champs depuis la route communale à l'exception de la parcelle D n°987 enclavée et accessible par un chemin creux.

A noter, quelques arbres fruitiers sur une aire de près de 1,4 hectare en façade sur route (verger haute tige) et la présence de 2 lignes électriques traversant la propriété (avec poteaux).

Aménagements :

- Clôtures des prairies électrifiées ou en barbelés pour 85% en état satisfaisant, haies bocagères entretenues.
- 1 km de canalisations enterrées pour l'abreuvement des bêtes.
- Cheminement piétonnier en plus des chemins ruraux.

PHOTOGRAPHIES





Appréciations : Ensemble groupé présentant disposition et aménagements favorables à l'élevage (sol limono-sableux portant pour les bovins, bonne orientation des parcelles situées en partie est de la propriété). Prairies disposant globalement de caractéristiques favorables.

12.3.2 FONCIER BÂTI

Ensemble constitué de 3 principaux bâtiments dont une longère d'habitation et un bâti d'exploitation élevés autour d'une cour d'accès à la propriété. Le troisième bâtiment se situe au nord de cette cour est à usage exclusif d'exploitation.

Présence de 3 bâtis annexes également placés en partie ouest de la cour : garage, stockage, appentis à usage de cave).



Etat des surfaces bâties ventilé comme suit, sous réserve d'un mesurage réalisé par Géomètre-Expert :

Désignation	Surfaces Habitables	Surfaces utiles
Bâtiment A - Logement		
<u>Rez-de-chaussée</u>		
		31,00 m ²
	16,70 m ²	
	7,00 m ²	
	6,50 m ²	
	37,00 m ²	
	39,00 m ²	
		15,00 m ²
<u>Etage</u>		
	70,00 m ²	
		72,00 m ²
Sous-total	176,20 m²	118,00 m²
Bâtiments d'exploitation		
Hangar sous fibrociment		150 m ²
Hangar sous tôle		145 m ²
Poulailler ajouté		20 m ²
Partie sous bac acier		100 m ²
Bâti preneur		120 m ²
Hangar sous tôle arrière		98 m ²
Etable		373 m ²
Etage grange aménagé		90 m ²
Grenier		150 m ²
Divers rez-de-cour		208 m ²
Caves		75 m ²
Atelier		18 m ²
Sous-total	0,00 m²	1 547,00 m²
TOTAL	176,20 m²	1 665,00 m²



CONSTRUCTION N°1 – A USAGE D’HABITATION - EN PARTIE NORD DE LA COUR :

Construction traditionnelle de type « longère », élevée d’un rez-de-cour et d’un étage mansardé aménagé par le preneur. Ensemble datant du 19^{ème} siècle.

PHOTOGRAPHIES





Distribution :

- En rez-de-chaussée : un espace bureau indépendant (partie ouest) et buanderie avec accès propre depuis l'extérieur, un logement de type 4 (partie est) avec entrée séparée.
- En étage : logement favorablement aménagé.

Gros-œuvre :

- Fondations et ossatures en pierres. Façades en pierre et crépis.
- Planchers de bois.
- Charpente de bois.
- Toiture double versants.
- Couverture ardoise pour partie rénovée.

Prestations-Equipements :

- Logement de type 4 (séjour, salle d'eau et cuisine + 3 chambres en étage).
- L'exception des menuiseries PVC portant double vitrage. Sols lino, carreau ou moquette, papiers peints, humidité présente. Chauffage air pulsé branché sur la cheminée. Buanderie et bureau présentant des prestations basiques Salle de bains refaite : douche à l'italienne, VMC.
- Etage : en cours d'aménagement. Isolation intérieure en laine de bois et coton recyclé, éclairage naturel par velux. Cloisonnement en bois. Electricité et plomberie neuve. Chauffage au fuel, radiateurs à circulations d'eau chaude.
- Assainissement individuel phytosanitaire.

156



CONSTRUCTION N°2 – A USAGE DE LOCAUX D’EXPLOITATION - EN PARTIE EST DE LA COUR :

Construction traditionnelle de type « longère », élevée d’un rez-de-cour et d’un étage mansardé en cours d’aménagement par le preneur datant du 19^{ème} siècle, auquel est adjoit un hangar et auvent en tôle.

PHOTOGRAPHIES





Distribution :

- En rez-de-chaussée : salle de traite, stabulation et stockage de foin dans le hangar.
- En étage : salle de réception récemment aménagée. A noter également la présence d'une mezzanine indépendante et non rénovée.

Gros-œuvre :

- Structure en pierres/béton et tôle. Charpente métallique pour le hangar.
- Planchers de bois/OSB.
- Charpente de bois.
- Toiture double versants.
- Couverture pour partie ardoises et pour partie bac acier. Hangar en tôle et fibrociment

Prestations-Equipements :

- Arrivée d'eau et d'électricité. Huisseries en état moyen sauf à l'étage en partie 158 rénové, salle de traite en état moyen.
- 1er étage : isolation par le sol, murs rejointés, fenêtres double vitrage.

CONSTRUCTION N°3 –HANGAR – PLUS AU NORD

Construction traditionnelle en pierres datant du 19^{ème} siècle, auquel est adjoint un hangar en tôle.

PHOTOGRAPHIES





Distribution :

- Hangar : stockage de matériel et foin.

Gros-œuvre :

- Fondations et ossatures en pierres. Façades en tôle pour le hangar.
- Charpente bois.
- Toiture double versants.
- Couverture ardoise. Hangar en tôle.
- Dalle béton pour partie au sol.

Prestations-Equipements :

- Arrivée d'électricité.

CONSTRUCTIONS ANNEXES

Distribution :

- Bâtiment en partie ouest de la cour, à usage de cave, attenant à la longère d'habitation, édifié sur un niveau unique.
- Bâtiment indépendant en partie ouest de la cour, édifié sur un niveau unique, à usage d'atelier + annexe (cuve fioul).
- Anciens toits à porcs.
- Auvent plus éloigné de la cour, placé au nord.

Gros-œuvre :

- Fondations et ossatures en pierres. Façades en bois pour le hangar.
- Charpente de bois.
- Toiture double versants.
- Couverture ardoise pour la cave, everit pour les toits à porcs, tôle pour l'atelier et bac acier pour le auvent.



Prestations-Equipements :

- Arrivée d'électricité.

Appréciations : Constructions hétérogènes présentant un bon état de gros-œuvre apparent. Couverture en général en état correct ou bon. Logement de qualité.

Nous n'avons pas eu communication d'une liste exacte des travaux réalisés par le preneur, avec accord du propriétaire. Nous considérerons tous les travaux réalisés à la date de notre visite, comme ayant été réalisés en accord avec le bailleur.

12.4 ELEMENTS JURIDIQUES

12.4.1 URBANISME

Situation en zones naturelles au Plan d'Occupation des Sols de la commune.

12.4.2 CHARGES RESULTANT DES TITRES

Le titre de propriété ne fait apparaître aucun droit ni aucune charge susceptible d'influer sur la valeur du bien.

12.4.3 OCCUPATION

Ensemble occupé au travers des actes suivants :

- **Un bail à ferme de carrière.**

Preneurs : Mr Antoine PONTON.
 Désignation des biens loués : Ensemble des biens étudiés.
 Date d'effet initiale : 01 avril 2013
 Indexation des loyers : indice annuel des fermages (terre et bâti)
 Charges bailleurs, non récupérées auprès du preneur :

- 80 % de la Taxe Foncière
- 50 % des frais de Chambre d'Agriculture
- Assurances (1,53 € par ha + 0,95 € par m² bâti + 1,42 m² de bâti avec PPV)

160

Détermination des revenus nets de toutes charges :

	Loyer	Fermage
Loyer d'origine (brut)	3 168,00 €	5 362,00 €
Indice entrée	101,25	103,95
Indice sortie	141,03	116,46
Loyer actuel (brut /hors TVA)	4 412,67 €	6 007,30 €
TOTAL Loyer actuel (brut /hors TVA)	10 419,97 €	
Charges TF non récupérées	-2 094,55 €	
Assurance charge bailleur	-1 633,95 €	
Loyer actuel (net)	6 691,47 €	



12.5 ELEMENTS ECONOMIQUES

Marché national – Cf. page 5.

12.5.1 MARCHE DES TERRES ET PRES



12.5.2 MARCHE DES MAISONS A LA CAMPAGNE

Dans le secteur étudié, nous avons relevé les mutations de maisons d'habitations suivantes :

Commune	Adresse	Date vente	Année construit	Nb Pièces	Surface terrain(m ²)	Surface utile(m ²)	Prix(€)	Prix/m ² (€) Surface utile
ASSE-LE-BERENGER	1 RTE D EVRON	31/05/2023	1610	4	1 185	140	82 950	592,5
SAINTE GEMMES LE ROBERT	1 IMP DES ROSIERS	06/02/2023	1977	5	818	99	147 000	1 484,85
PARENNES	14 GRANDE RUE	20/10/2023	1780	6	1 006	168	133 000	791,67
PARENNES	29 GRANDE RUE	23/03/2023	1850	5	505	123	69 000	560,98
VIMARTIN-SUR-ORTHE	58 RUE MONSEIGNEUR GRANDIN	31/07/2023	1870	4	1 094	116	67 310	580,26
VIMARTIN-SUR-ORTHE	60 IMP DE LA GENDRIE	19/04/2023	1800	5	11 370	156	125 000	801,28
VIMARTIN-SUR-ORTHE	6 PL ST MARTIN	04/08/2023	1860	4	2 910	98	117 000	1 193,88
VIMARTIN-SUR-ORTHE	3 LOT DU LOGEREAU	05/04/2023	1978	3	805	100	110 400	1 104,00
ROUESSE VASSE	6 CHEM DE FOURMONT	26/10/2023	1900	3	822	109	101 000	926,61
VOUTRE	5 RUE DE LA CHOUANTERIE	01/09/2023	1850	4	267	100	71 680	716,8

161

12.6 EVALUATION

12.6.1 ELEMENTS D'APPRECIATION

Voici listés les éléments d'appréciation du bien étudié, fondements de notre étude :

FORCES/OPPORTUNITES

Couverture du bâti d'habitation rénové récemment pour partie

Logement de qualité

Terres regroupées autour du bâti

Exploitation en agriculture biologique

FAIBLESSES/MENACES

Hétérogénéité des bâtiments

12.6.2 CALCULS

METHODE « PAR COMPARAISON DIRECTE »

Bâtiments d'habitation - terrain intégré					
Désignation	Surface habitable et utile	Valeur à neuf/m ²	Coef. Vétusté / obsolescence	Valeur par unité hors droits et frais	Valeur vénale hors droits et frais
Surfaces habitables	176,2 m ²	1 300 €	40%	780 €	137 436 €
Annexes	46,0 m ²	433 €	60%	173 €	7 973 €
Grenier	72,0 m ²	- €	60%	- €	- €
Sous-total	294,20 m²				145 409 €

Bâtiments d'exploitation - terrain intégré					
Désignation	Surface	Valeur à neuf/m ²	Coef. Vétusté / obsolescence	Valeur par unité hors droits et frais	Valeur vénale hors droits et frais
Hangar sous fibrociment	150,0 m ²	100 €	50%	50 €	7 500 €
Hangar sous tôle	145,0 m ²	100 €	40%	60 €	8 700 €
Poulailler ajouté	20,0 m ²	80 €	20%	64 €	1 280 €
Partie sous bac acier	100,0 m ²	180 €	25%	135 €	13 500 €
Bâti preneur	120,0 m ²	- €	30%	- €	- €
Hangar sous tôle arrière	98,0 m ²	100 €	40%	60 €	5 880 €
Etable	373,0 m ²	100 €	30%	70 €	26 110 €
Etage grange aménagé	90,0 m ²	325 €	30%	228 €	20 475 €
Grenier	150,0 m ²	225 €	40%	135 €	20 250 €
Divers rez-de-cour	208,0 m ²	225 €	40%	135 €	28 080 €
Caves	75,0 m ²	125 €	40%	75 €	5 625 €
Atelier	18,0 m ²	125 €	40%	75 €	1 350 €
Sous-total	1 529,00 m²		35%		138 750 €

Terres non bâties					
Désignation	Superficie			Valeur par hectare hors droits et frais	Valeur vénale hors droits et frais
Terres et prés	33ha 65a 88ca			3 000 €	100 976 €
Landes	00ha 03a 95ca			- €	- €
Sols	00ha 41a 99ca			- €	- €
Sous-total	34ha 11a 82ca				100 976 €

TOTAL - LIBRE DE TOUTE OCCUPATION ET LOCATION (arrondi)					385 000 €
Abattement pour location par fermage				-20%	- 77 000 €
TOTAL - OCCUPE (arrondi)					308 000 €



METHODE « PAR CAPITALISATION DU REVENU »

Nous retiendrons pour base de calcul :

- Le loyer brut des biens étudiés, auquel nous déduisons les charges non récupérables qui nous ont été communiqué, afin d’obtenir une valeur locative nette de charges,
- Le taux de rendement adapté à chaque typologie de biens loués, à la pérennité du bail rural, à la prise en compte d’un loyer net de toutes charges,
- Les droits et frais d’actes à hauteur de 7%.

	Loyer	Ferme
Loyer d'origine (brut)	3 168,00 €	5 362,00 €
Indice entrée	101,25	103,95
Indice sortie	141,03	116,46
Loyer actuel (brut /hors TVA)	4 412,67 €	6 007,30 €
TOTAL Loyer actuel (brut /hors TVA)	10 419,97 €	
Charges TF non récupérées	-2 094,55 €	
Assurance charge bailleur	-1 633,95 €	
Loyer actuel (net)	6 691,47 €	
Taux de rendement retenu	2,00%	
Droits et frais de mutation	7,00%	
Valeur vénale hors droits et frais (arrondi)	313 000 €	

METHODE « PAR ACTUALISATION DES FLUX FUTURS – DISCOUNTED CASH FLOWS »

Nous retiendrons pour base de calcul :

- Le loyer brut des biens étudiés, auquel nous déduisons les charges non récupérables qui nous ont été communiqués, afin d’obtenir une valeur locative nette de charges,
- Une indexation des loyers sur un taux annuel de 1,18%,
- Une durée d’actualisation adaptée à la structuration des baux ruraux, soit 20 ans,
- Un taux d’actualisation des flux,

METHODE	Taux actualisation		METHODE
	1	2	
taux rendement	2,00%	3,18%	OAT 20 ans
taux croissance des flux	1,18%	0,10%	risque secteur
	-	0,30%	risque immeuble
TOTAL	3,18%	3,58%	TOTAL
MOYENNE	3,38%		MOYENNE

- Une valeur à la revente estimée sur la base de la valeur libre (par comparaison) et à laquelle sont déduits des coefficients de vétusté sur le bâti.
- Les droits et frais d’actes à hauteur de 7%.



Année	Produits (loyers)	Charges (non récupérables)	Flux financier net
1	10 419,97 €	-3 728,50 €	6 691,47 €
2	10 542,92 €	-3 789,65 €	6 753,28 €
3	10 667,33 €	-3 851,80 €	6 815,53 €
4	10 793,21 €	-3 914,97 €	6 878,24 €
5	10 920,57 €	-3 979,17 €	6 941,39 €
6	11 049,43 €	-4 044,43 €	7 005,00 €
7	11 179,81 €	-4 110,76 €	7 069,05 €
8	11 311,73 €	-4 178,18 €	7 133,56 €
9	11 445,21 €	-4 246,70 €	7 198,51 €
10	11 580,27 €	-4 316,35 €	7 263,92 €
11	11 716,91 €	-4 387,13 €	7 329,78 €
12	11 855,17 €	-4 459,08 €	7 396,09 €
13	11 995,06 €	-4 532,21 €	7 462,85 €
14	12 136,60 €	-4 606,54 €	7 530,07 €
15	12 279,82 €	-4 682,09 €	7 597,73 €
16	12 424,72 €	-4 758,87 €	7 665,85 €
17	12 571,33 €	-4 836,92 €	7 734,41 €
18	12 719,67 €	-4 916,24 €	7 803,43 €
19	12 869,76 €	-4 996,87 €	7 872,89 €
20	13 021,63 €	-5 078,82 €	7 942,81 €
		Valeur de revente:	433 080,95 €

Taux de croissance des loyers (base évolution indice des fermages)	1,18%
Taux de croissance des charges (base évolution inflation 10 ans)	1,64%
Taux d'actualisation	3,38%
Valeur actuelle nette des flux futurs	319 389 €
Montant des droits (7%)	21 389 €
Valeur vénale hors droits et frais d'actes	298 000 €

12.7 VALEUR RETENUE

Les trois approches de la valeur sont suffisamment concordantes pour permettre de retenir une valeur moyenne arrondie de :

COMPARAISON	308 000 €
CAPITALISATION DU REVENU	313 000 €
ACTUALISATION DES FLUX FUTURS	298 000 €
Valeur vénale hors droits et frais d'actes	307 000 €



13 FERME LA GALOTINIÈRE – 49530 LIRÉ

13.1 DESIGNATION DES BIENS IMMOBILIERS

13.1.1 DESIGNATION CADASTRALE

Sur le territoire de la commune de Liré, la propriété agricole étudiée est cadastrée comme suit :

Cadastre de la commune de LIRE			Nature
Section	N°	Contenance	
C	347	02ha 35a 20ca	Terre
C	348	02ha 17a 20ca	Terre
C	349	00ha 57a 40ca	Terre
C	350	00ha 48a 30ca	Terre
C	351	02ha 75a 70ca	Terre
C	359	01ha 21a 50ca	Terre
C	360	00ha 10a 70ca	Terre
C	361	00ha 80a 10ca	Terre
C	362	00ha 31a 90ca	Terre
C	363	00ha 48a 80ca	Sol
C	364	00ha 02a 66ca	Terre
C	365	00ha 46a 00ca	Terre
C	366	03ha 47a 70ca	Terre
C	367	01ha 60a 60ca	Terre
C	368	00ha 45a 00ca	Terre
C	369	00ha 80a 80ca	Terre
C	375	01ha 34a 90ca	Terre
C	376	01ha 21a 60ca	Terre
C	377	01ha 10a 40ca	Terre
C	378	00ha 14a 20ca	Terre
C	379	00ha 44a 80ca	Terre
C	380	09ha 00a 30ca	Terre
C	381	00ha 92a 20ca	Terre
C	382	02ha 51a 10ca	Terre
C	383	00ha 19a 40ca	Terre
C	384	00ha 64a 50ca	Terre
C	385	00ha 24a 80ca	Terre
C	386	01ha 50a 00ca	Terre
C	387	00ha 55a 50ca	Terre
C	399	00ha 82a 40ca	Terre
C	400	00ha 33a 50ca	Terre
A	1069	01ha 31a 70ca	Terre
A	1075	00ha 07a 20ca	Terre
		40ha 48a 06ca	



13.2 SITUATION GEOGRAPHIQUE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Propriété située sur la commune de LIRÉ, ancienne commune rurale comptant 2 494 hab. (2013), dans le département de Maine-et-Loire, en région Pays de la Loire. De nos jours LIRÉ fait partie de la commune OREE-D'ANJOU (fusion des neuf anciennes communes de l'ancienne communauté de communes du canton de Champtoceaux), comptant 16 244 hab. (2015). Intercommunalité Mauges Communauté représentant 6 communes et près de 120 630 hab.

Situation générale en rive gauche de la Loire, en limite des départements de la Maine-et-Loire et de la Loire Atlantique, à 41 km au Nord-est de NANTES préfecture du Pays de la Loire, 3,5 km au Sud de ANCENIS, 30 km à l'Ouest de POMMERAYE chef-lieu du canton et 9 km au Sud de l'accès à l'autoroute A11 (L'Océane).

Situation particulière à 5,5 km au Sud-ouest du centre-bourg de LIRÉ. Environnement rural et agricole, proximité de la ZA Les Couronnières à 1,5 km au Nord-est. Le siège d'exploitation est accessible depuis la RD763 par un chemin communal bitumé à double sens de circulation.

PLAN (IGN)



166

Appréciation : Situation favorable pour activité agricole, environnement rural, bien desservi par les axes routiers.



13.3 ELEMENTS TECHNIQUES - DESCRIPTION

13.3.1 FONCIER NON BÂTI

Foncier non bâti ventilé comme suit :

Nature constatée	Contenance
Terres et près	36ha 78a 06ca
Bois	03ha 20a 00ca
Sols	00ha 00a 00ca
TOTAL	40ha 48a 06ca

PHOTOGRAPHIES







Contenance cadastrale : 40 ha 48 a 06 ca

Altitude : Entre 30 et 90 mètres d'altitude

Topographie : Déclivité importante d'Est en Ouest

Configuration : Ensemble groupé, composition globale fonctionnelle, exposition Sud et Ouest

Confronts,
Indications
Géographiques :

Propriété située en contrebas de la RD 763, traversée et desservie par une voie communale bitumée, en impasse, bordée à l'Ouest par le ruisseau des Robinets, bordée par ailleurs par des terres et près



Clôtures : Propriété non close

Desserte
En réseaux divers : Electricité, raccordement au réseau d'eau potable, traitement des eaux usées du logement par 1 fosse toutes eaux

Terres : Terres et près groupées autour du siège d'exploitation, le tout en prairies permanentes et temporaires et bois en bord de cours d'eau. Aucune terre labourable. Prairies diverses en termes de caractéristiques et de configuration, globalement favorablement séchantes et drainées naturellement, déclivité généralement non excessive.

Appréciations : Ensemble groupé majoritairement et bénéficiant de bons accès pour l'agrément et l'exploitation. Qualité agronomique correcte, exposition très favorable.

13.3.2 FONCIER BÂTI

L'ensemble bâti est groupé et composé de 4 bâtiments principaux situés lieudit « La Galotinière », desservis en impasse par la voie communale. Bâtiments constitués d'une maison, abris extérieurs (remise et poulailler), et d'un bâtiment d'exploitation aux divers usages.

Etat des surfaces bâties ventilé comme suit, sous réserve d'un mesurage réalisé par Géomètre-Expert :

Désignation	Surfaces Habitables	Surfaces utiles
Bâtiment A - Logement		
<u>Rez-de-chaussée</u>		
	36,00 m ²	
	12,00 m ²	
	1,70 m ²	
	10,00 m ²	
	3,00 m ²	
	5,00 m ²	
	13,90 m ²	
<u>Etage</u>		
	15,00 m ²	
	4,00 m ²	
	17,00 m ²	
	8,60 m ²	
	3,00 m ²	
	4,00 m ²	39,00 m ²
Sous-total	133,20 m²	39,00 m²
Bâtiments d'exploitation		
Grange		302 m ²
Etable		231 m ²
Abris		80 m ²
Hangar preneur		150 m ²
Sous-total	0,00 m²	763,00 m²
TOTAL	133,20 m²	802,00 m²

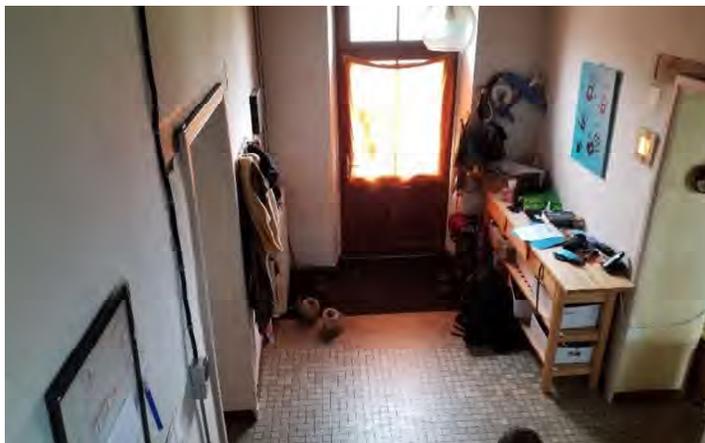


Nous détaillerons ici successivement les usages, les surfaces bâties, le gros-œuvre et les prestations et équipements des divers bâtiments :

DENOMINATIONS / USAGES / PHOTOGRAPHIES

Bâtiment 1 : Maison d'habitation - Logement T4/5

Photographies





Bâtiments 2 : Abris extérieurs

Bâtiment 3 : Bâtiments d'exploitation (hangar, stockage, étable)
Photographies







Bâtiment 4 : Bâtiments d'exploitation construit par le preneur
Photographies



GROS-ŒUVRE / PRESTATIONS / EQUIPEMENTS

Bâtiment 1 : bâtiment élevé sur caves semi-enterrée, d'un rez-de-cour et d'un étage sous-rampant non aménagé partiellement, construction traditionnelle datant du 19ème ou début 20ème siècle. Elévation en maçonnerie traditionnelle de pierres meulières et briques de terre cuite, sous charpente de bois et toiture deux versants, isolation en toiture. Prestations et équipements de bonne facture. Menuiseries bois 2 vitrages. Fosse toutes eaux, ECS électrique, chaudière bois / réseau d'eau.

Bâtiment 2 : Abris extérieurs anciens, de maçonnerie, charpente de bois et couverture tuiles.

Bâtiment 3 : Bâtiment d'exploitation traditionnel, avec cloisonnement intérieur. Ouvert au Nord (hangar) et clos au Sud (étable). Construction de maçonnerie, charpente de bois et couverture tuiles, gouttières et descentes d'eaux pluviales. Terre battue et dalle béton, électrifié. Abords non bétonnés.

Bâtiment 4 : Bâtiment d'exploitation sommaire, aménagé par le preneur.

Appréciations :

Architecture générale : Satisfaisante, traditionnelle

Gros-œuvre : Bon état apparent, bâtiments anciens à suivre régulièrement

Distribution, configuration : Fonctionnelle, hangar ancien à la configuration à parfaire

Prestations, équipements : Logement présentant prestations correctes, bâtiments d'exploitation anciens, sans restaurations particulières hormis gouttières.

Adéquation globale aux exigences de la demande exprimée : Satisfaisante.



13.4 ELEMENTS JURIDIQUES

13.4.1 URBANISME

Situation en zones Agricole et Naturelles au Plan Local d'Urbanisme de la commune de LIRÉ / ORÉE D'ANJOU, au jour de notre expertise.

La zone A couvre des terres agricoles à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

Les bâtiments et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont les seules formes d'urbanisation nouvelle autorisées dans cette zone.

La zone N couvre des secteurs naturels ou forestiers qu'il s'agit de préserver en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- soit de leur caractère d'espaces naturels.

13.4.2 CHARGES RESULTANT DES TITRES

Le titre de propriété ne fait apparaître aucun droit ni aucune charge susceptible d'influer sur la valeur du bien.

13.4.3 OCCUPATION

Ensemble occupé par un bail rural à long terme ainsi que par un bail de chasse dont voici les détails :

Preneur : M. BODINEAU Jacques

Désignation des biens loués : Ensemble des biens étudiés.

Date d'effet : 01 mai 1996.

Durée : 18 ans renouvelable tacitement

Indexation des loyers : indice annuel des fermages (terre et bâti).

Charges bailleurs, non récupérées auprès du preneur :

- 80 % de la Taxe Foncière
- 50 % des frais de Chambre d'Agriculture
- Assurances (1,53 € par ha + 0,95 € par m² bâti + 1,42 m² de bâti avec PPV)

175

Détermination des revenus nets de toutes charges :

	Loyer	Fermage + Chasse
Loyer d'origine (brut)	- €	2 382,25 €
Indice entrée	103,95	103,95
Indice sortie	141,03	116,46
Loyer actuel (brut /hors TVA)	0,00 €	2 668,95 €
TOTAL Loyer actuel (brut /hors TVA)	2 668,95 €	
Charges TF non récupérées	-1 518,94 €	
Assurance charge bailleur	-823,84 €	
Loyer actuel (net)	326,17 €	

13.5 ELEMENTS ECONOMIQUES

Marché national – Cf. page 5.

13.5.1 MARCHÉ DES TERRES ET PRES



13.5.2 MARCHÉ DES MAISONS A LA CAMPAGNE

Mutations relevées sur le territoire de la commune de l'Orée d'Anjou :

Adresse	Date vente	Année construct.	Nb Pièces	Surface terrain(m ²)	Surface utile(m ²)	Prix(€)	Prix/m ² (€) Surface utile
11 RUE DU BELLAY	16/09/2022	2004	5	788	128	375 000	2 929,69
31 CHE DES FOSSES (CHAMPTOCEAUX)	14/11/2022	2007	5	1 201	117	320 000	2 735,04
18 RUE DE MADRID (CHAMPTOCEAUX)	19/12/2023	2009	4	859	105	301 500	2 871,43
13 LA BAROLEE (CHAMPTOCEAUX)	18/08/2022	1900	4	643	100	175 000	1 750,00
28 LES CORMIERS (CHAMPTOCEAUX)	31/03/2022	2003	5	1 972	117	425 000	3 632,48
5983 LE VAU BRUNET	25/04/2023	1988	4	1 341	106	235 000	2 216,98
6124 LA POLIERE (CHAMPTOCEAUX)	10/07/2023	2005	5	2 059	119	318 000	2 672,27
5951 LES TEXIERS (CHAMPTOCEAUX)	11/10/2022	1943	5	323	111	145 000	1 306,31

176

13.6 EVALUATION

13.6.1 ELEMENTS D'APPRECIATION

Voici listés les éléments d'appréciation du bien étudié, fondements de notre étude :

FORCES/OPPORTUNITES

Bâti bien entretenu
Ensemble groupé, aisément exploitable
Exploitation en agriculture biologique

FAIBLESSES/MENACES

Bâti d'exploitation ancien

13.6.2 CALCULS

METHODE « PAR COMPARAISON DIRECTE »

Bâtiments d'habitation - terrain intégré					
Désignation	Surface habitable et utile	Valeur à neuf/m ²	Coef. Vétusté / obsolescence	Valeur par unité hors droits et frais	Valeur vénale hors droits
Surfaces habitables	133,2 m ²	1 900 €	40%	1 140 €	151 848 €
Annexes	0,0 m ²	- €	60%	- €	- €
Grenier	39,0 m ²	- €	60%	- €	- €
Sous-total	172,20 m²				151 848 €

Bâtiments d'exploitation - terrain intégré					
Désignation	Surface	Valeur à neuf/m ²	Coef. Vétusté / obsolescence	Valeur par unité hors droits et frais	Valeur vénale hors droits
Grange	302,0 m ²	250 €	40%	150 €	45 300 €
Etable	231,0 m ²	250 €	40%	150 €	34 650 €
Abris	80,0 m ²	- €	20%	- €	- €
Hangar preneur	150,0 m ²	- €	25%	- €	- €
Sous-total	763,00 m²		31%		79 950 €

Terres non bâties					
Désignation	Superficie			Valeur par hectare hors droits et frais	Valeur vénale hors droits
Terres et prés	36ha 78a 06ca			2 500 €	91 952 €
Bois	03ha 20a 00ca			800 €	2 560 €
Sols	00ha 50a 00ca			- €	- €
Sous-total	40ha 48a 06ca				94 512 €
TOTAL - LIBRE DE TOUTE OCCUPATION ET LOCATION (arrondi)					326 000 €
Abattement pour location par fermage				-20%	- 65 200 €
TOTAL - OCCUPE (arrondi)					261 000 €

177

METHODE « PAR CAPITALISATION DU REVENU »

Nous retiendrons pour base de calcul :

- Le loyer brut des biens étudiés, auquel nous déduisons les charges non récupérables qui nous ont été communiqué, afin d'obtenir une valeur locative nette de charges,
- Le taux de rendement adapté à chaque typologie de biens loués, à la pérennité du bail rural, à la prise en compte d'un loyer net de toutes charges,
- Les droits et frais d'actes à hauteur de 7%.

	Loyer	Fermage +
Loyer d'origine (brut)	- €	2 382,25 €
Indice entrée	103,95	103,95
Indice sortie	141,03	116,46
Loyer actuel (brut /hors	0,00 €	2 668,95 €
TOTAL Loyer actuel (brut	2 668,95 €	
Charges TF non récupérées	-1 518,94 €	
Assurance charge bailleur	-823,84 €	
Loyer actuel (net)	326,17 €	
Taux de rendement retenu	0,50%	
Droits et frais de mutation	7,00%	
Valeur vénale hors droits et frais (arrondi)	61 000 €	



METHODE « PAR ACTUALISATION DES FLUX FUTURS – DISCOUNTED CASH FLOWS »

Nous retiendrons pour base de calcul :

- Le loyer brut des biens étudiés, auquel nous déduisons les charges non récupérables qui nous ont été communiqués, afin d’obtenir une valeur locative nette de charges,
- Une indexation des loyers sur un taux annuel de 1,18 %,
- Une durée d’actualisation adaptée à la structuration des baux ruraux, soit 20 ans,
- Un taux d’actualisation des flux.

METHODE	Taux actualisation		METHODE
	1	2	
taux rendement	0,50%	3,18%	OAT 20 ans
taux croissance des flux	1,18%	0,10%	risque secteur
	-	0,10%	risque immeuble
TOTAL	1,68%	3,38%	TOTAL
MOYENNE	2,53%		MOYENNE

- Une valeur à la revente estimée sur la base de la valeur libre (par comparaison) et à laquelle sont déduits des coefficients de vétusté sur le bâti.
- Les droits et frais d’actes à hauteur de 7%.

Année	Produits (loyers)	Charges (non récupérables)	Flux financier net
1	2 668,95 €	-2 342,78 €	326,17 €
2	2 700,44 €	-2 381,20 €	319,24 €
3	2 732,30 €	-2 420,25 €	312,06 €
4	2 764,54 €	-2 459,94 €	304,60 €
5	2 797,17 €	-2 500,28 €	296,88 €
6	2 830,17 €	-2 541,29 €	288,88 €
7	2 863,57 €	-2 582,97 €	280,60 €
8	2 897,36 €	-2 625,33 €	272,03 €
9	2 931,55 €	-2 668,38 €	263,17 €
10	2 966,14 €	-2 712,14 €	254,00 €
11	3 001,14 €	-2 756,62 €	244,52 €
12	3 036,55 €	-2 801,83 €	234,72 €
13	3 072,39 €	-2 847,78 €	224,61 €
14	3 108,64 €	-2 894,48 €	214,16 €
15	3 145,32 €	-2 941,95 €	203,37 €
16	3 182,44 €	-2 990,20 €	192,23 €
17	3 219,99 €	-3 039,24 €	180,75 €
18	3 257,99 €	-3 089,08 €	168,90 €
19	3 296,43 €	-3 139,75 €	156,68 €
20	3 335,33 €	-3 191,24 €	144,09 €
	Valeur de revente		368 630,57 €

Taux de croissance des loyers (base évolution)	1,18%
Taux de croissance des charges (base évolution)	1,64%
Taux d'actualisation	2,53%
Valeur actuelle nette des flux	222 049 €
Montant des droits (7%)	14 049 €
Valeur vénale hors droits et frais d'actes	208 000 €



13.7 VALEUR RETENUE

Nous excluons la méthode par capitalisation du revenu qui ne nous apparaît pas opportune au regard des loyers nets perçus sur cette ferme.

Valeur moyenne arrondie de :

COMPARAISON	261 000 €
CAPITALISATION DU REVENU	-
ACTUALISATION DES FLUX FUTURS	208 000 €
Valeur vénale hors droits et frais d'actes	235 000 €



14 FERME LA PETITE BRUYÈRE – 14540 SAINT-AIGNAN-DE-CRAMESNIL

14.1 DESIGNATION DES BIENS IMMOBILIERS

14.1.1 DESIGNATION CADASTRALE

Sur le territoire de la commune de Saint-Aignan-de-Cramesnil, la propriété agricole étudiée est cadastrée comme suit :

Cadastré de la commune de ST AIGNAN DE CRAMNESNIL			Libellé
Section	N°	Contenance	
AD	28	08a 05 ca	Prairie - verger
AD	29	20a 40ca	Prairie - verger
AD	33	21a 00ca	Prairie - verger
ZI	41	1ha 88a 08ca	Culture (maraîchage) + bâti et abords
TOTAL		2ha 37a 53ca	

14.2 SITUATION GEOGRAPHIQUE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Commune comptant 536 habitants (2013), placée dans le département du Calvados, en région Normandie.

Intégrée dans la Communauté de communes Plaine Sud de Caen, représentant 8 communes et près de 7 150 habitants.

La commune se trouve au sud-est de Caen dont elle est distante d'environ 18 km. La commune bénéficie d'une très bonne desserte par la RN158 qui relie l'agglomération Caennaise à l'A 88 puis à l'A 28. Il s'agit d'une voie rapide à deux fois deux voies constituant la pénétrante sud de Caen.

Environnement immédiat de lisière de bourg, mixant champs et maisons individuelles. Accessibilité aisée depuis la RN 158

180



Appréciations : Situation relativement favorable pour usage agricole et d'habitation, en lisière de bourg d'une commune de la seconde périphérie de Caen. Absence de commerces et services dans le centre-bourg toutefois. Accessibilité aisée.

14.3 ELEMENTS TECHNIQUES - DESCRIPTION

VUE AERIEENNE DE LA PROPRIETE DANS SON ENSEMBLE





14.3.1 FONCIER NON BÂTI

Foncier non bâti ventilé comme suit :

Nature constatée	Contenance
Terres maraîchères	02ha 21a 53ca
Sols	00ha 16a 00ca
TOTAL	02ha 37a 53ca

PHOTOGRAPHIES





Ensemble foncier groupé, présentant un relief plat, délimité au nord par la route et à l'est par une haie bocagère.

Terrain traversé dans le sens nord-sud par un chemin rural peu entretenu.

Ensemble composé comme suit :

- Un bâtiment et ses abords, sur moins de 1 700 m², concentré en limite nord de la propriété et partiellement clos de grillages. Les espaces libres de constructions sont laissés en herbe et en parking en façade sur rue).
- Près de 2,2 hectares de terres à l'origine maraîchères, plantées de 2 500 arbres d'essences très diverses depuis 6 à 7 ans (500 noisetiers, 500 bourdaines, 40 merisiers, 40 bouleaux, 40 tilleuls, 40 saules, 40 châtaigniers, 17 cerisiers, 14 pommiers, etc...

Aménagements :

- Parking engravillonné.
- Absence de clôtures (sauf jardin).
- Présence de 3 tunnels de culture sur la parcelle ZI n°41.
- Barrière coupe-vent artificielle et plantation de double haies le long du champ.
- Présence d'un abri en bois pour animaux (ânes) sur la parcelle AD n°33.

Appréciations : Ensemble groupé présentant disposition et aménagements favorables. Terrain actuellement ouvert aux vents du sud-ouest (parfois violent), défaut atténué avec la maturation de la double haie plantée le long du champ. Entouré de champs en agriculture conventionnelle.

Terre apparemment pauvre et caillouteuse. Surface ultra fertile de seulement 1 200 m² (sur 1,7 ha consacré à la culture).

Enfin, il s'agit d'un ancien dépôt de matériel de la 2nde guerre mondiale, ce qui neutralise ponctuellement les cultures (4 ronds infertiles).

14.3.2 FONCIER BÂTI

VUE AERIENNE CENTREE SUR LE BATI



Ensemble dont le gros œuvre a été achevé en 2013 en R+1 constitué d'un bâtiment unique abritant des locaux d'exploitation en rez-de-chaussée et un appartement en étage, édifié en extrémité nord de la propriété, en léger retrait sur rue.



Etat des surfaces bâties ventilé comme suit, sous réserve d'un mesurage réalisé par Géomètre-Expert :

Désignation	Surfaces Habitables	Surfaces utiles
Bâtiment A - Logement		
<u>Rez-de-chaussée</u>	4,00 m ²	
<u>Etage</u>	50,10 m ²	12,00 m ²
Sous-total	54,10 m²	12,00 m²
Bâtiments d'exploitation		
Divers		26,00 m ²
Divers		10 m ²
Divers		35 m ²
Atelier		18 m ²
Auvent		35 m ²
Sous-total	0,00 m²	123,50 m²
TOTAL	54,10 m²	135,50 m²

PHOTOGRAPHIES







Distribution

- Rez-de-chaussée :
 - Entrée principale du bâtiment en façade ouest, donnant accès à une salle dont l'usage initial devrait être un espace de vente et qui a aujourd'hui été divisée en 2 pièces (vaste entrée et bureau).
 - Local de stockage légumes, consistant en plusieurs pièces aveugles (séchoir, ...), dont l'une est accessible depuis une large porte coulissante en bois placée en façade arrière du bâtiment.
 - 2 locaux de stockage en façade est, avec accès directs depuis l'extérieur.
- Etage :
 - Appartement de type T3 accessible depuis le local de stockage de légumes en rez-de-chaussée. 2 chambres commandées depuis le séjour. Cuisine séparée. Salle d'eau et WC séparés situés en rez-de-chaussée.



Gros œuvre

- Ossature légère en bois.
- Planchers de bois.
- Charpente de bois.
- Toiture zinc simple versant sur la partie centrale et double versants sur les appendices.

Prestations - Equipements

- Menuiseries double vitrage bois, absence de volets, escalier bois, portes isoplanes bois,
- Isolation intérieure prenant de multiples formes (laines de bois, ouate de cellulose, argile, ...),
- Cloisonnement intérieur en placo ou réalisé avec des planches de bois juxtaposées,
- Logement : sol thermoplastique, poêle à bois, cuisine équipée d'un bloc évier. A noter la salle d'eau avec WC en rez-de-chaussée (dalle béton au sol),
- Locaux d'exploitation : dalle béton au sol, cloisons laissées en état brut, isolation par endroits apparentes,
- Prestations de niveau standard impactées par des malfaçons (absence de drainage pour le parking entraînant des remontées d'humidité, infiltrations au niveau de l'entrée principale, problème électriques ponctuels, problèmes de rongeurs circulant dans l'isolation, enfumage du poêle, ...) et par le manque de finitions (coffrages et cloisons par endroits non finalisées) et les choix constructifs (multiplicité des types de cloisonnement, des modes d'isolation...).

Appréciations : Construction relativement récente en état correct. Logement à rénover pour être rendu habitable.

Nous n'avons pas eu communication d'une liste exacte des travaux réalisés par le preneur, avec accord du propriétaire. Nous considérerons tous les travaux réalisés à la date de notre visite, comme ayant été réalisés en accord avec le bailleur.



14.4 ELEMENTS JURIDIQUES

14.4.1 URBANISME

Situation en zone agricole au Plan Local d'Urbanisme de la commune.

14.4.2 CHARGES RESULTANT DES TITRES

Le titre de propriété ne fait apparaître aucun droit ni aucune charge susceptible d'influer sur la valeur du bien.

14.4.3 OCCUPATION

D'après informations glanées sur le terrain, le bail a été transmis. Cependant nous n'avons pas reçu d'informations sur cette transmission. Ainsi nous considérons le bail initial en poursuite.

Ensemble occupé par **un bail rural environnemental de carrière** dont voici les détails :

Preneur : M. Antonin GOURDEAU

Désignation des biens loués : Ensemble des biens étudiés.

Date d'effet : 01 janvier 2013.

Durée : 25 ans, soit jusqu'au 31 décembre 2037.

Indexation des loyers : indice annuel des fermages (terre et bâti).

Charges bailleurs, non récupérées auprès du preneur :

- 80 % de la Taxe Foncière
- 50 % des frais de Chambre d'Agriculture
- Assurances (1,53 € par ha + 0,95 € par m² bâti + 1,42 m² de bâti avec PPV)

Détermination des revenus nets de toutes charges :

	Loyer	Fermage
Loyer d'origine (brut)	3 356,64 €	821,00 €
Indice entrée	125,24	106,68
Indice sortie	141,03	116,46
Loyer actuel (brut /hors TVA)	3 779,84 €	896,27 €
TOTAL Loyer actuel (brut /hors TVA)	4 676,10 €	
Charges TF non récupérées	-422,14 €	
Assurance charge bailleur	-195,15 €	
Loyer actuel (net)	4 058,81 €	

189

14.5 ELEMENTS ECONOMIQUES

Marché national – Cf. page 5.

14.5.1 MARCHE DES TERRES ET PRES





14.5.2 MARCHÉ DES MAISONS

Dans le secteur étudié, nous avons relevé les mutations de maisons d'habitations suivantes :

Commune	Adresse	Date vente	Surface terrain(m ²)	Surface utile(m ²)	Prix(€)	Prix/m ² (€) Surface utile
CASTINE-EN-PLAINE	10 RUE DES ACACIAS	28/02/2023	364	105	224 500	2 138,10
CASTINE-EN-PLAINE	3 RUE PASTEUR	27/03/2023	622	88	195 000	2 215,91
CASTINE-EN-PLAINE	6 RUE PIERRE CURIE	30/06/2023	248	60	140 000	2 333,33
CASTINE-EN-PLAINE	7 RUE PIERRE CURIE	20/07/2023	742	102	238 990	2 343,04
CASTINE-EN-PLAINE	8 RUE LUCIE AUBRAC	17/07/2023	491	99	300 000	3 030,30
CASTINE-EN-PLAINE	2 RUE DU CLOS FLEURI	13/10/2023	590	108	232 890	2 156,39
CASTINE-EN-PLAINE	26 RUE AUX RENARDS	16/01/2023	805	101	315 000	3 118,81
CASTINE-EN-PLAINE	2 RUE DE L EGLISE HUBERT-FOLIE	09/03/2023	382	80	160 000	2 000,00
CASTINE-EN-PLAINE	5 ALL DES BOUTONS D OR	30/05/2023	774	94	327 500	3 484,04
CASTINE-EN-PLAINE	24 B RUE DES FLANDRES	13/09/2023	484	116	268 000	2 310,34
LE CASTELET	8 RUE DES TERRES NOIRES	06/02/2023	602	80	225 700	2 821,25
LE CASTELET	10 RUE DU VIGOT	13/09/2023	453	120	282 400	2 353,33
LE CASTELET	22 RUE DU VIGOT	05/10/2023	411	117	254 000	2 170,94
LE CASTELET	2 RUE DES CHASSES	23/01/2023	207	72	130 000	1 805,56
LE CASTELET	10 RUE JEAN GABIN	01/08/2023	778	95	263 000	2 768,42

14.6 EVALUATION

14.6.1 CALCULS

METHODE « PAR COMPARAISON DIRECTE »

Bâtiments d'habitation - terrain intégré					
Désignation	Surface habitable et utile	Valeur à neuf/m ²	Coef. Vétusté / obsolescence	Valeur par unité hors droits et frais	Valeur vénale hors droits et frais
Surfaces habitables	54,1 m ²	2 500 €	40%	1 500 €	81 150 €
Surfaces inf. 1,8 m ²	12,0 m ²	1 250 €	40%	750 €	9 000 €
Annexes	0,0 m ²	- €	0%	- €	- €
Grenier	0,0 m ²	- €	0%	- €	- €
Sous-total	66,10 m²				90 150 €

Bâtiments d'exploitation - terrain intégré					
Désignation	Surface	Valeur à neuf/m ²	Coef. Vétusté / obsolescence	Valeur par unité hors droits et frais	Valeur vénale hors droits et frais
Divers	26,0 m ²	850 €	35%	553 €	14 365 €
Divers	9,5 m ²	850 €	35%	553 €	5 249 €
Divers	35,0 m ²	850 €	35%	553 €	19 338 €
Atelier	18,0 m ²	850 €	35%	553 €	9 945 €
Auvent	35,0 m ²	300 €	35%	195 €	6 825 €
Sous-total	123,50 m²		35%		55 721 €

Terres non bâties					
Désignation	Superficie			Valeur par hectare hors droits et frais	Valeur vénale hors droits et frais
Terres maraîchères	02ha 21a 53ca			12 000 €	26 584 €
Sols	00ha 16a 00ca			- €	- €
Sous-total	02ha 37a 53ca				26 584 €

TOTAL - LIBRE DE TOUTE OCCUPATION ET LOCATION (arrondi)					172 000 €
Abattement pour location par fermage				-20%	- 34 400 €
TOTAL - OCCUPE (arrondi)					138 000 €

METHODE « PAR CAPITALISATION DU REVENU »

Nous retiendrons pour base de calcul :

- Le loyer brut des biens étudiés, auquel nous déduisons les charges non récupérables qui nous ont été communiqué, afin d'obtenir une valeur locative nette de charges,
- Le taux de rendement adapté à chaque typologie de biens loués, à la pérennité du bail rural, à la prise en compte d'un loyer net de toutes charges,
- Les droits et frais d'actes à hauteur de 7%.

	Loyer	Fermage
Loyer d'origine (brut)	3 356,64 €	821,00 €
Indice entrée	125,24	106,68
Indice sortie	141,03	116,46
Loyer actuel (brut /hors TVA)	3 779,84 €	896,27 €
TOTAL Loyer actuel (brut /hors	4 676,10 €	
Charges TF non récupérées	-422,14 €	
Assurance charge bailleur	-195,15 €	
Loyer actuel (net)	4 058,81 €	
Taux de rendement retenu	2,40%	
Droits et frais de mutation	7,00%	
Valeur vénale hors droits et frais (arrondi)	158 000 €	



METHODE « PAR ACTUALISATION DES FLUX FUTURS – DISCOUNTED CASH FLOWS »

Nous retiendrons pour base de calcul :

- Le loyer brut des biens étudiés, auquel nous déduisons les charges non récupérables qui nous ont été communiqués, afin d'obtenir une valeur locative nette de charges,
- Une indexation des loyers sur un taux annuel de 1,18 %,
- Une durée d'actualisation adaptée à la structuration des baux ruraux, soit 20 ans,
- Un taux d'actualisation des flux,

Taux actualisation			
METHODE:	1	2	METHODE
taux rendement:	2,40%	3,18%	OAT 20 ans
taux croissance des flux:	1,18%	0,10%	risque secteur
	-	0,25%	risque immeuble
TOTAL:	3,58%	3,53%	TOTAL
MOYENNE:	3,56%		MOYENNE

- Une valeur à la revente estimée sur la base de la valeur libre (par comparaison) et à laquelle sont déduits des coefficients de vétusté sur le bâti.
- Les droits et frais d'actes à hauteur de 7%.

Année	Produits (loyers)	Charges (non récupérables)	Flux financier net
1	4 676,10 €	-617,29 €	4 058,81 €
2	4 731,28 €	-627,42 €	4 103,86 €
3	4 787,11 €	-637,71 €	4 149,40 €
4	4 843,60 €	-648,17 €	4 195,43 €
5	4 900,75 €	-658,80 €	4 241,96 €
6	4 958,58 €	-669,60 €	4 288,98 €
7	5 017,09 €	-680,58 €	4 336,51 €
8	5 076,30 €	-691,74 €	4 384,55 €
9	5 136,20 €	-703,09 €	4 433,11 €
10	5 196,80 €	-714,62 €	4 482,18 €
11	5 258,13 €	-726,34 €	4 531,79 €
12	5 320,17 €	-738,25 €	4 581,92 €
13	5 382,95 €	-750,36 €	4 632,59 €
14	5 446,47 €	-762,66 €	4 683,80 €
15	5 510,74 €	-775,17 €	4 735,57 €
16	5 575,76 €	-787,88 €	4 787,88 €
17	5 641,56 €	-800,80 €	4 840,75 €
18	5 708,13 €	-813,94 €	4 894,19 €
19	5 775,48 €	-827,29 €	4 948,20 €
20	5 843,63 €	-840,85 €	5 002,78 €
	Valeur de revente :		190 389,92 €

Taux de croissance des loyers (base évolution indice des fermages)	1,18%
Taux de croissance des charges (base évolution inflation 10 ans)	1,64%
Taux d'actualisation	3,56%
Valeur actuelle nette des flux futurs	154 476 €
Montant des droits (7%)	10 476 €
Valeur vénale hors droits et frais d'actes	144 000 €



14.7 VALEUR RETENUE

Les trois approches de la valeur sont suffisamment concordantes pour permettre de retenir une valeur moyenne arrondie de :

COMPARAISON	138 000 €
CAPITALISATION DU REVENU	158 000 €
ACTUALISATION DES FLUX FUTURS	144 000 €
Valeur vénale hors droits et frais d'actes	147 000 €



15 FERME AUX AMARANTHES – 27410 SAINTE-MARGUERITE-EN-OUCHÉ

15.1 DESIGNATION DES BIENS IMMOBILIERS

15.1.1 DESIGNATION CADASTRALE

Sur le territoire de la commune de Sainte-Marguerite-en-Ouche, la propriété agricole étudiée est cadastrée comme suit :

Cadastre de la commune de SAINTE MARGUERITE EN OUCHE			Libellé
Section	N°	Contenance	
B	433	01ha 26a 03ca	bâti d'exploitation et prairie
ZB	22	04ha 30a 80ca	culture maraîchère
TOTAL		05ha 56a 83ca	

15.2 SITUATION GEOGRAPHIQUE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Commune rurale comptant 124 habitants (2013), dans le département de l'Eure, en région Normandie. Situation en pays d'Ouche occupant le sud-ouest du département de l'Eure.

Situation au sein du centre-bourg de la commune de SAINTE MARGUERITE, à 10 km au sud de BERNAY et 43 km à l'ouest d'EVREUX. Aucun commerce, ni service à proximité.

Environnement rural, peu urbanisé. Accessibilité par voie goudronnée depuis la RD 140 à 800 m.

PLAN (IGN)



Appréciations : Situation satisfaisante dans un environnement propice à l'activité agricole. Accessibilité correcte. Eloignement relatif des zones urbaines principales de la région.

15.3 ELEMENTS TECHNIQUES - DESCRIPTION

VUE AERIENNE DE LA PROPRIETE DANS SON ENSEMBLE



15.3.1 FONCIER NON BÂTI

195

Propriété séparée en deux sous-ensembles :

Ensemble composé comme suit :

- Une parcelle de 1,3 ha, plane, close par piquets de bois, fils métalliques et haies, portail métallique, bordée à l'ouest par le chemin vicinal, elle accueille le bâtiment d'exploitation. Outre le bâtiment et ses abords, elle accueille un verger planté en 2012 par le fermier et constitué de 600 arbres.
- Une parcelle de 4,3 ha, séparée de la précédente par le chemin vicinal, de sortie du bourg. Parcelle qui accueillait culture céréalière avant acquisition par notre mandant. Elle est plane, close par piquets de bois et fils + portail métallique, elle est équipée d'un forage sous abri de bois, d'un bassin de rétention des eaux et d'une mare agricole. Elle accueille 3 000 m² couverts (2 000 m² de serres + 1 000 m² de tunnels), de nombreux arbres fruitiers plantés ces 3 dernières années et quelques milliers de m² destinés au maraîchage non couvert. Terre hydro morphe apparemment très humide, nécessitant drainage important. Electrifié.

Foncier ventilé comme suit :

Nature constatée	Contenance
Terres maraîchères	05ha 36a 83ca
Sols	00ha 20a 00ca
TOTAL	05ha 56a 83ca



PHOTOGRAPHIES





Appréciations : Ensemble de dimension raisonnable composant un ensemble foncier groupé. Qualité agronomique des terres peu satisfaisante, particulièrement hydro morphe. Aménagements de nature favorable.

197



15.3.2 FONCIER BÂTI

Construction unique à usage de remise, atelier, ex-poulailler et préparation des produits.
Etat des surfaces bâties ventilé comme suit, sous réserve d'un mesurage réalisé par Géomètre-Expert :

Désignation	Surfaces Habitables	Surfaces utiles
Bâtiments d'exploitation		
Hangar		120,00 m ²
Divers clos		130,00 m ²
Sous-total	0,00 m²	250,00 m²
TOTAL	0,00 m²	250,00 m²

PHOTOGRAPHIES





Distribution

Une construction de 25 x 11 m composée d'un hangar en partie ouest (120 m²), sous rampant (de 3,5 à 5 m utile), dans la suite une « chambre chaude », un poulailler avec extension, une salle de préparation.

Gros œuvre

- En partie ouest (hangar) :
 - Ossature de piliers de bétons
 - Murs périphériques couverts d'un bardage de bois couvert d'ardoises ou de parpaings de – béton
 - Toiture double versants couverte de plaques de fibre-ciment amiantées
 - Sol terre battue
 - Plancher bois, escalier simple de bois vers étage (remise au-dessus partie est)



- En partie est :
 - Ossature et Murs périphériques de briques de terre cuite
 - Toiture double versants couverte de plaques de fibre-ciment amiantées
 - Sols couverts d'une dalle de béton

Prestations - Équipements

- Locaux électrifiés, avec adduction d'eau

Appréciations : Bâti fonctionnel présentant un gros œuvre en état apparent peu satisfaisant. Murs périphériques du hangar en état médiocre, toiture en état médiocre. Bâtiment par ailleurs fonctionnel.

Nous n'avons pas eu communication d'une liste exacte des travaux réalisés par le preneur, avec accord du propriétaire. Nous considérerons tous les travaux réalisés à la date de notre visite, comme ayant été réalisés en accord avec le bailleur.

15.4 ELEMENTS JURIDIQUES

15.4.1 URBANISME

Situation en zone agricole aux documents d'urbanisme de la commune.

15.4.2 CHARGES RESULTANT DES TITRES

Le titre de propriété ne fait apparaître aucun droit ni aucune charge susceptible d'influer sur la valeur du bien.

15.4.3 OCCUPATION

Ensemble occupé par un bail à ferme dont voici les détails :

Preneur : Mme Kaiping LI

Désignation des biens loués : Ensemble des biens étudiés.

Date d'effet : 01 octobre 2022.

Durée : 9 ans, soit jusqu'au 31 septembre 2031.

Indexation des loyers : indice annuel des fermages (terre et bâti).

Charges bailleurs, non récupérées auprès du preneur :

- 80 % de la Taxe Foncière
- 50 % des frais de Chambre d'Agriculture
- Assurances (1,53 € par ha + 0,95 € par m² bâti + 1,42 m² de bâti avec PPV)

Détermination des revenus nets de toutes charges :

	Loyer	Fermage
Loyer d'origine (brut)		1 918,99 €
Indice entrée	125,24	110,26
Indice sortie	141,03	116,46
Loyer actuel (brut /hors TVA)	0,00 €	2 026,90 €
TOTAL Loyer actuel (brut /hors TVA)	2 026,90 €	
Charges TF non récupérées	-707,78 €	
Assurance charge bailleur	-483,52 €	
Loyer actuel (net)	835,60 €	



15.5 ELEMENTS ECONOMIQUES

Marché national – Cf. page 5.

15.5.1 MARCHE DES TERRES ET PRES

Nom : PAYS D OUCHE	
Prix des terres et prés libres de plus de 70 ares en 2022 (Agreste) :	
•	Moyen : 9180 €/ha
•	Minimal : 3950 €/ha
•	Maximal : 17360 €/ha
Prix moyen des terres et prés loués en 2022 (Agreste) :	
•	Moyen : 7240 €/ha
•	Minimal : 4500 €/ha
•	Maximal : 10740 €/ha

15.6 EVALUATION

15.6.1 CALCULS

METHODE « PAR COMPARAISON DIRECTE »

Bâtiments d'exploitation - terrain intégré			
Désignation	Surface	Valeur par unité hors droits et frais	Valeur vénale hors droits et frais
Hangar	120,0 m ²	75 €	9 000 €
Divers clos	130,0 m ²	150 €	19 500 €
Sous-total	250,00 m²		28 500 €
Terres non bâties			
Désignation	Superficie	Valeur par hectare hors droits et frais	Valeur vénale hors droits et frais
Terres maraîchères	05ha 36a 83ca	11 000 €	59 051 €
Sols	00ha 20a 00ca	- €	- €
Sous-total	05ha 56a 83ca		59 051 €
TOTAL - LIBRE DE TOUTE OCCUPATION ET LOCATION (arrondi)			88 000 €
Abattement pour location par fermage		-20%	- 17 600 €
TOTAL - OCCUPE (arrondi)			70 000 €

201



METHODE « PAR CAPITALISATION DU REVENU »

Nous retiendrons pour base de calcul :

- Le loyer brut des biens étudiés, auquel nous déduisons les charges non récupérables qui nous ont été communiqué, afin d'obtenir une valeur locative nette de charges,
- Le taux de rendement adapté à chaque typologie de biens loués, à la pérennité du bail rural, à la prise en compte d'un loyer net de toutes charges,
- Les droits et frais d'actes à hauteur de 7%.

	Loyer
Loyer d'origine (brut)	
Indice entrée	125,24
Indice sortie	141,03
Loyer actuel (brut /hors TVA)	0,00 €
TOTAL Loyer actuel (brut /hors TVA)	2 026,90 €
Charges TF non récupérées	-707,78 €
Assurance charge bailleur	-483,52 €
Loyer actuel (net)	835,60 €
Taux de rendement retenu	1,00%
Droits et frais de mutation	7,00%
Valeur vénale hors droits et frais (arrondi)	78 000 €

METHODE « PAR ACTUALISATION DES FLUX FUTURS – DISCOUNTED CASH FLOWS »

Nous retiendrons pour base de calcul :

- Le loyer brut des biens étudiés, auquel nous déduisons les charges non récupérables qui nous ont été communiqués, afin d'obtenir une valeur locative nette de charges,
- Une indexation des loyers sur un taux annuel de 1,18 %,
- Une durée d'actualisation adaptée à la structuration des baux ruraux, soit 20 ans,
- Un taux d'actualisation des flux,

202

Taux actualisation			
METHODE:	1	2	METHODE
taux rendement:	1,00%	3,18%	OAT 20 ans
taux croissance des flux:	1,18%	0,10%	risque secteur
	-	0,15%	risque immeuble
TOTAL:	2,18%	3,43%	TOTAL
MOYENNE:	2,81%		MOYENNE

- Une valeur à la revente estimée sur la base de la valeur libre (par comparaison) et à laquelle sont déduits des coefficients de vétusté sur le bâti.
- Les droits et frais d'actes à hauteur de 7%.



Année	Produits (loyers)	Charges (non récupérables)	Flux financier net
1	2 026,90 €	-1 191,30 €	835,60 €
2	2 050,81 €	-1 210,84 €	839,98 €
3	2 075,01 €	-1 230,69 €	844,32 €
4	2 099,50 €	-1 250,88 €	848,62 €
5	2 124,27 €	-1 271,39 €	852,88 €
6	2 149,34 €	-1 292,24 €	857,10 €
7	2 174,70 €	-1 313,44 €	861,27 €
8	2 200,36 €	-1 334,98 €	865,39 €
9	2 226,33 €	-1 356,87 €	869,46 €
10	2 252,60 €	-1 379,12 €	873,47 €
11	2 279,18 €	-1 401,74 €	877,44 €
12	2 306,07 €	-1 424,73 €	881,34 €
13	2 333,28 €	-1 448,09 €	885,19 €
14	2 360,82 €	-1 471,84 €	888,97 €
15	2 388,67 €	-1 495,98 €	892,69 €
16	2 416,86 €	-1 520,52 €	896,35 €
17	2 445,38 €	-1 545,45 €	899,93 €
18	2 474,24 €	-1 570,80 €	903,44 €
19	2 503,43 €	-1 596,56 €	906,87 €
20	2 532,97 €	-1 622,74 €	910,23 €
		Valeur de revente	105 296,74 €

Taux de croissance des loyers (base évolution indice des fermages)	1,18%
Taux de croissance des charges (base évolution inflation 10 ans)	1,64%
Taux d'actualisation	2,81%
Valeur actuelle nette des flux futurs	72 094 €
Montant des droits (7%)	5 094 €
Valeur vénale hors droits et frais d'actes	67 000 €

203

15.7 VALEUR RETENUE

Les trois approches de la valeur sont suffisamment concordantes pour permettre de retenir une valeur moyenne arrondie de :

COMPARAISON	70 000 €
CAPITALISATION DU REVENU	78 000 €
ACTUALISATION DES FLUX FUTURS	67 000 €
Valeur vénale hors droits et frais d'actes	72 000 €

16 FERME LA RUÉE- 35360 BOISGERVILLY

16.1 DESIGNATION DES BIENS IMMOBILIERS

16.1.1 DESIGNATION CADASTRALE

Sur le territoire de la commune de Boisgervilly, la propriété agricole étudiée est cadastrée comme suit :

Cadastre de la commune de BOISGERVILLY			Libellé
Section	N°	Contenance	
C	149	41a 00ca	Zone humide boisée
C	150	63a 50ca	Maraîchage
C	151	93a 50ca	Maraîchage
C	154	52a 30ca	Maraîchage
C	156	5a 60ca	Bâti & abords
C	785	19a 73ca	Vergers
C	786	22a 43ca	Vergers
C	787	10a 84ca	Bâti & abords
ZB	15	25a 00ca	Zone humide boisée
ZB	19	72a 40ca	Maraîchage
ZB	41	1ha 04a 88ca	Maraîchage
TOTAL		05ha 11a 18ca	

Et la moitié indivise de la voie d'accès

Cadastre de la commune de BOISGERVILLY			Libellé
Section	N°	Contenance	
ZB	43	04a 63ca	Voie d'accès

16.2 SITUATION GEOGRAPHIQUE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Commune rurale comptant 1 585 habitants (2013), dans le département de l'Ille-et-Vilaine, en région Bretagne. Elle appartient à la Communauté de communes Saint-Méen Montauban, représentant 18 communes et près de 26 700 habitants.

Situation à 35 km à l'est de Rennes, à 4 km au sud de la RN 12 (axe Brest - Lamballe - Rennes) avant sa division avec la RN 164 (axe Brest - Loudéac - Rennes) au niveau de la commune de Montauban de Bretagne.

Proximité également de la RN 12 en direction de Ploërmel (à une vingtaine de km au sud).

Environnement rural, non urbanisé. Accessibilité par voie goudronnée depuis la RD 71.



Appréciations : Situation favorable pour usage agricole et usage d’habitation, services et commerces à 1,5 km dans le centre-bourg de la commune. Proximité relative de la ville de Rennes. Accessibilité aisée.

16.3 ELEMENTS TECHNIQUES - DESCRIPTION

VUE AERIEENNE DE LA PROPRIETE DANS SON ENSEMBLE





16.3.1 FONCIER NON BÂTI

Ensemble foncier dispersé en 2 zones principales, présentant une planimétrie très modérée, longé par une route communale en partie ouest.

Foncier non bâti ventilé comme suit :

Nature constatée	Contenance
Terres maraîchères	03ha 86a 58ca
Vergers	00ha 42a 16ca
Zone humide boisée	00ha 66a 00ca
Sols	00ha 16a 44ca
TOTAL	05ha 11a 18ca

PHOTOGRAPHIES







Ensemble composé comme suit :

- Un ensemble bâti, sur près de 1,6 hectare, concentré autour d'une cour en partie nord de la propriété, au niveau de son accès,
- Près de 3,6 hectares de terres destinées à cultures maraichère,
- Près de 4,2 hectares en vergers pour partie arrachés,
- Près de 0,7 hectare occupé par des zones humides boisées réparties en 2 zones, l'une placée en limite nord-est de la propriété et l'autre plus distante, située en partie sud de la propriété.

Aménagements :

- Réserve d'environ 500 m² en limite est de propriété avec pompe et système d'irrigation,
- Haies entretenues sur une partie des limites séparatives.

A noter que le site est sous convention avec le Conseil Général d'Ille-et-Vilaine dans le cadre de la mise en œuvre d'actions en faveur du bocage.

208

Appréciations : Ensemble peu dispersé et aisément accessible présentant disposition et aménagements favorables, bénéficiant d'un aménagement adapté avec mise en place d'un système d'irrigation. Notons toutefois la présence de 13% de la surface totale occupée par des zones humides boisées.



16.3.2 FONCIER BÂTI

Ensemble constitué d'un bâti d'habitation + garage et de 3 bâtis d'exploitation, tous 3 élevés autour d'une cour centrale d'accès à la propriété.

Etat des surfaces bâties ventilé comme suit, sous réserve d'un mesurage réalisé par Géomètre-Expert :

Bâtiments d'habitation - terrain intégré	
Désignation	Surface habitable et utile
Surfaces habitables	113,0 m ²
Sous-total	113,00 m²

Bâtiments d'exploitation - terrain intégré	
Désignation	Surface
Garage	120,0 m ²
Hangar	190,0 m ²
Grange	103,0 m ²
Stockage	31,0 m ²
Sous-total	444,00 m²

En partie sud de la cour :

Construction traditionnelle de type « longère », datée du 19ème siècle, élevée d'un rez-de-cour et d'un étage mansardé à usage d'habitation.

Distribution

- En partie est : logement.
- En partie ouest, coté route : le garage.

Gros œuvre

- Structure en pierres et façades sous enduit pour le logement, en pierre et terre pour le garage.
- Planchers de bois.
- Charpente de bois.
- Toiture double versants.
- Couverture ardoise.

Prestations - Équipements

- Logement de type 4 (séjour et cuisine ouverte, bureau, salle d'eau en Rdc + garage + 3 chambres en étage et salle de bains) ayant été entièrement rénové en 1993 présentant prestations et aménagements de comforts appréciables, petit jardin d'agrément attenant, en façade sud et accessible par portes vitrées du séjour, étage sous rampant (carrelage en rdc et revêtement stratifié/parquet contrecollé en étage, plancher bois, murs peints isolation thermique, radiateurs à circulation d'eau chaude, poêle à bois, escalier de bois, cuisine aménagée, menuiseries extérieures bois portant double vitrage équipés de volets battants traditionnels).
- Chaudière au fuel, raccordement à l'eau potable, assainissement individuel par fosse septique.
- Dalle béton ancienne pour le garage.

En partie sud de la cour :

Construction semi-récente élevée d'un niveau unique, à usage de hangar.

Gros œuvre



- Façades en pierres, tôle et bandes de polyester translucide, pierres pour la partie ancienne attenante à la maison.
- Charpente de bois.
- Toiture double versants.
- Couverture ardoises, bac acier et tôle pour l'extension.

Prestations - Équipements

- Hangar laissé en terre battue, communiquant avec le logement, ouverture par le côté est

En partie nord de la cour :

Construction traditionnelle datée du 19ème siècle, élevée en R+1, ancien (anciennes écuries), à usage de stockage de légumes.

Gros œuvre

- Fondations et ossatures en pierres et terre.
- Planchers de bois.
- Charpente de bois.
- Toiture double versants.
- Couverture ardoise.

Prestations - Équipements

- Dalle béton et hauteur limitée en rez-de-chaussée, 1er étage accessible par échelle, toiture apparente non isolée, ouvertures côté sud.

En partie est de la cour :

Construction traditionnelle datée du 19ème siècle, élevée en R+1, ancien (cellier) à usage de stockage de légumes.

Photographies

Gros œuvre

- Fondations et ossatures en pierres et terre.
- Planchers de bois.
- Charpente de bois.
- Toiture double versants.
- Couverture ardoise, en tôle pour l'auvent attenant.

Prestations - Équipements

Présence d'une chambre froide, espaces intérieurs faïencés, ventilation.

PHOTOGRAPHIES











Appréciations : Constructions hétérogènes présentant état passable de gros-œuvre apparent, notamment au niveau des couvertures, principalement en ardoises (absence apparente d'amiante – sous réserve). Fonctionnalité moyenne des locaux d'exploitation.

Nous n'avons pas eu communication d'une liste exacte des travaux réalisés par le preneur, avec accord du propriétaire. Nous considérerons tous les travaux réalisés à la date de notre visite, comme ayant été réalisés en accord avec le bailleur.

16.4 ELEMENTS JURIDIQUES

16.4.1 URBANISME

Situation en zones agricole et naturelle au Plan Local d'Urbanisme de la commune.

Présence de haies bocagères et d'un espace boisé classé.

16.4.2 CHARGES RESULTANT DES TITRES

Le titre de propriété ne fait apparaître aucun droit ni aucune charge susceptible d'influer sur la valeur du bien.

16.4.3 OCCUPATION

Ensemble occupé par **un bail à ferme** dont voici les détails :

Preneur : Mr Erwann RAVARY

Désignation des biens loués : Ensemble des biens étudiés.

Date d'effet : 6 janvier 2018.

Durée : 9 ans, soit jusqu'au 5 janvier 2027.

Indexation des loyers : indice annuel des fermages (terre et bâti).

Charges bailleurs, non récupérées auprès du preneur :

- 80 % de la Taxe Foncière
- 50 % des frais de Chambre d'Agriculture
- Assurances (1,53 € par ha + 0,95 € par m² bâti + 1,42 m² de bâti avec PPV)



Détermination des revenus nets de toutes charges :

	Loyer	Fermage
Loyer d'origine (brut)	5 954,04 €	1 288,71 €
Indice entrée	126,82	106,28
Indice sortie	132,62	116,46
Loyer actuel (brut /hors TVA)	6 226,34 €	1 635,88 €
TOTAL Loyer actuel (brut /hors TVA)	7 862,22 €	
Charges TF non récupérées	-617,32 €	
Assurance charge bailleur	-536,97 €	
Loyer actuel (net)	6 707,93 €	

16.5 ELEMENTS ECONOMIQUES

Marché national – Cf. page 5.

16.5.1 MARCHE DES TERRES ET PRES



Nom : BRETAGNE CENTRALE
Prix des terres et prés libres de plus de 70 ares en 2022 (Agreste) :
• Moyen : 4840 €/ha
• Minimal : 1680 €/ha
• Maximal : 8000 €/ha
Prix moyen des terres et prés loués en 2022 (Agreste) :
• Moyen : 4550 €/ha
• Minimal : 2500 €/ha
• Maximal : 7000 €/ha



16.5.2 MARCHE DES MAISONS

Dans le secteur étudié, nous avons relevé les mutations de maisons d'habitations suivantes :

Commune	Adresse	Date vente	Surface terrain (m ²)	Surface utile (m ²)	Prix(€)	Prix/m ² (€) Surface utile
BOISGERVILLY	11 RUE DU CHENE VERT	04/08/2023	577	84	150 000	1 785,71
BOISGERVILLY	2 IMP DU CLOS VOLAIS	24/07/2023	643	96	215 000	2 239,58
BOISGERVILLY	3 IMP DU CLOS VOLAIS	25/05/2023	935	114	260 500	2 285,09
BOISGERVILLY	9 RUE DU ROI ARTHUR	25/04/2023	359	100	265 000	2 650,00
BOISGERVILLY	13 RUE DU ROI ARTHUR	20/12/2023	483	124	267 000	2 153,23
BOISGERVILLY	6 RUE DES SAULES	21/04/2023	622	141	250 000	1 773,05
BOISGERVILLY	11 RUE DE L ETANG	27/04/2023	450	84	165 000	1 964,29
BOISGERVILLY	3 RUE DES NENUPHARS	21/08/2023	375	83	228 780	2 756,39
BOISGERVILLY	25 RUE DES ROSEAUX	18/07/2023	466	118	257 000	2 177,97
BOISGERVILLY	130 LE PEHOUE	18/04/2023	3 058	100	180 000	1 800,00
MONTAUBAN-DE-BRETAGNE	19 RUE D IFFENDIC	22/09/2023	1 003	105	207 000	1 971,43

16.6 EVALUATION

16.6.1 CALCULS

216

METHODE « PAR COMPARAISON DIRECTE »

Bâtiments d'habitation - terrain intégré					
Désignation	Surface habitable et utile	Valeur à neuf/m ²	Coef. Vétusté / obsolescence	Valeur par unité hors droits et frais	Valeur vénale hors droits et frais
Surfaces habitables	113,0 m ²	2 300 €	50%	1 150 €	129 950 €
Sous-total	113,00 m²				129 950 €
Bâtiments d'exploitation - terrain intégré					
Désignation	Surface	Valeur à neuf/m ²	Coef. Vétusté / obsolescence	Valeur par unité hors droits et frais	Valeur vénale hors droits et frais
Garage	120,0 m ²	100 €	50%	50 €	6 000 €
Hangar	190,0 m ²	200 €	35%	130 €	24 700 €
Grange	103,0 m ²	300 €	40%	180 €	18 540 €
Stockage	31,0 m ²	300 €	50%	150 €	4 650 €
Sous-total	444,00 m²		44%		53 890 €
Terres non bâties					
Désignation	Superficie			Valeur par hectare hors droits et frais	Valeur vénale hors droits et frais
Terres maraîchères	03ha 86a 58ca			9 000 €	34 792 €
Sols	00ha 16a 44ca			- €	- €
Sous-total	05ha 11a 18ca				34 792 €
TOTAL - LIBRE DE TOUTE OCCUPATION ET LOCATION (arrondi)					219 000 €
Abattement pour location par fermage				-20%	- 43 800 €
TOTAL - OCCUPE (arrondi)					175 000 €



METHODE « PAR CAPITALISATION DU REVENU »

Nous retiendrons pour base de calcul :

- Le loyer brut des biens étudiés, auquel nous déduisons les charges non récupérables qui nous ont été communiqué, afin d'obtenir une valeur locative nette de charges,
- Le taux de rendement adapté à chaque typologie de biens loués, à la pérennité du bail rural, à la prise en compte d'un loyer net de toutes charges,
- Les droits et frais d'actes à hauteur de 7%.

	Loyer	Fermage
Loyer d'origine (brut)	5 954,04 €	1 288,71 €
Indice entrée	126,82	106,28
Indice sortie	132,62	116,46
Loyer actuel (brut /hors TVA)	6 226,34 €	1 635,88 €
TOTAL Loyer actuel (brut)	7 862,22 €	
Charges TF non récupérées	-617,32 €	
Assurance charge bailleur	-536,97 €	
Loyer actuel (net)	6 707,93 €	
Taux de rendement retenu	2,50%	
Droits et frais de mutation	7,00%	
Valeur vénale hors droits et frais (arrondi)	251 000 €	

METHODE « PAR ACTUALISATION DES FLUX FUTURS – DISCOUNTED CASH FLOWS »

Nous retiendrons pour base de calcul :

- Le loyer brut des biens étudiés, auquel nous déduisons les charges non récupérables qui nous ont été communiqués, afin d'obtenir une valeur locative nette de charges,
- Une indexation des loyers sur un taux annuel de 1,18 %,
- Une durée d'actualisation adaptée à la structuration des baux ruraux, soit 20 ans,
- Un taux d'actualisation des flux,

217

METHODE	Taux actualisation		METHODE
	1	2	
taux rendement	2,50%	3,18%	OAT 20 ans
taux croissance des flux	1,18%	0,10%	risque secteur
-	-	0,20%	risque immeuble
TOTAL	3,68%	3,48%	TOTAL
MOYENNE	3,58%		MOYENNE

- Une valeur à la revente estimée sur la base de la valeur libre (par comparaison) et à laquelle sont déduits des coefficients de vétusté sur le bâti.
- Les droits et frais d'actes à hauteur de 7%.



Année	Produits (loyers)	Charges (non récupérables)	Flux financier net
1	7 862,22 €	-1 154,29 €	6 707,93 €
2	7 955,00 €	-1 173,22 €	6 781,78 €
3	8 048,87 €	-1 192,46 €	6 856,40 €
4	8 143,84 €	-1 212,02 €	6 931,82 €
5	8 239,94 €	-1 231,90 €	7 008,04 €
6	8 337,17 €	-1 252,10 €	7 085,07 €
7	8 435,55 €	-1 272,63 €	7 162,92 €
8	8 535,09 €	-1 293,50 €	7 241,58 €
9	8 635,80 €	-1 314,72 €	7 321,09 €
10	8 737,71 €	-1 336,28 €	7 401,43 €
11	8 840,81 €	-1 358,19 €	7 482,62 €
12	8 945,13 €	-1 380,47 €	7 564,66 €
13	9 050,68 €	-1 403,11 €	7 647,58 €
14	9 157,48 €	-1 426,12 €	7 731,36 €
15	9 265,54 €	-1 449,51 €	7 816,03 €
16	9 374,87 €	-1 473,28 €	7 901,60 €
17	9 485,50 €	-1 497,44 €	7 988,06 €
18	9 597,43 €	-1 522,00 €	8 075,43 €
19	9 710,68 €	-1 546,96 €	8 163,72 €
20	9 825,26 €	-1 572,33 €	8 252,93 €
	Valeur de revente		241 576,47 €

Taux de croissance des loyers (base évolution)	1,18%
Taux de croissance des charges (base évolution)	1,64%
Taux d'actualisation	3,58%
Valeur actuelle nette des flux	219 294 €
Montant des droits (7%)	14 294 €
Valeur vénale hors droits et frais d'actes	205 000 €

218

16.7 VALEUR RETENUE

Les trois approches de la valeur sont suffisamment concordantes pour permettre de retenir une valeur moyenne arrondie de :

COMPARAISON	175 000 €
CAPITALISATION DU REVENU	251 000 €
ACTUALISATION DES FLUX FUTURS	205 000 €
Valeur vénale hors droits et frais d'actes	210 000 €

17 FERME LE SAHUC – 34390 SAINT-ÉTIENNE-D’ALBAGNAN

17.1 DESIGNATION DES BIENS IMMOBILIERS

17.1.1 DESIGNATION CADASTRALE

Sur le territoire de la commune de Saint-Étienne-d’Albagnan, la propriété agricole étudiée est cadastrée comme suit :

Cadastre de la commune de		SAINT-ETIENNE D’ALBAGNAN	Libellé
Section	N°	Contenance	
C	847	00ha 00a 48ca	Sol
TOTAL		00ha 00a 48ca	

17.2 SITUATION GEOGRAPHIQUE DE L’ENSEMBLE IMMOBILIER

Commune rurale comptant 326 habitants (2014), dans le département de l’Hérault, en région Occitanie. Communauté de communes Minervois Saint-Ponais Orbjaur, représentant 36 communes et près de 15 000 habitants.

Situation dans le Parc naturel régional du Haut Languedoc, commune traversée par la RD 908, situé à 14 km au Nord de SAINT PONS DE THOMIERES, 31 km au Nord de SAINT-CHINIAN, 58 km au Nord-Ouest de BEZIERS, à 70 km à l’Ouest de CASTRES.

Environnement rural, au sein d’un hameau, nommé « Le Sahuc », entre 400 et 500 m d’altitude. Accessibilité depuis la RD 176 par un chemin en nature de terre.

PLAN (IGN)



Appréciations : Situation au sein d’un bourg rural particulièrement éloigné des voies de circulation, peu habité et éloigné de tous commerces et services (à 14 km sur la commune de SAINT-PONS-DE-THOMIERES). Environnement naturel par ailleurs privilégié.



17.3 ELEMENTS TECHNIQUES - DESCRIPTION

VUE AERIENNE DE LA PROPRIETE DANS SON ENSEMBLE



17.3.1 FONCIER NON BÂTI

Occupé intégralement par les constructions. Accès piéton par voie piétonne communale, accès véhicule par chemin de terre sur terrains d'autrui.

220

17.3.2 FONCIER BÂTI

Construction rectangulaire élevée sur sol naturel, d'un rez-de-chaussée et d'un étage partiel en mezzanine.

Ancien « *secadou* » (local destiné au séchage des noix et châtaignes), à usage actuel de siège d'exploitation.

Etat des surfaces bâties ventilé comme suit, sous réserve d'un mesurage réalisé par Géomètre-Expert :

Désignation	Surface au sol
Rdc	45,0 m ²
Étage	34,0 m ²
Sous-total	79,00 m²



PHOTOGRAPHIES





Distribution

- Au rez-de-chaussée, une pièce unique à usages divers (cuisine, bureau, stockage, ...)
- En étage, en mezzanine, une chambre et une salle d'eau

Gros œuvre

- Fondations et ossatures de béton, élévations en agglomérés de béton
- Dalle de béton
- Façades extérieures enduites
- Plancher de l'étage en bois
- Charpente de bois
- Toiture double versants
- Couverture de tuiles canal mécaniques, en terre cuite
- Gouttière et descente PVC

Prestations - Équipements



- Construction ayant été réhabilitée en 1999, présentant prestations et aménagements simples, sans confort. RDC : dalle béton, murs de béton bruts, paillasse, évier. Etage : plancher bois, murs peints, isolation laine de verre sous lambris de bois, salle d'eau cloisonnée (WC, lavabo, douche). Escalier/échelle de bois. Menuiseries extérieures bois simple vitrage. Eau, électricité autonome, fosse septique sous dalle béton. Volet de bois extérieurs.

Nous n'avons pas eu communication d'une liste exacte des travaux réalisés par le preneur, avec accord du propriétaire. Nous considérerons tous les travaux réalisés à la date de notre visite, comme ayant été réalisés en accord avec le bailleur.

Appréciations : Gros œuvre en bon état général apparent, entretien correct. Aménagements et prestations extrêmement simples. Configuration générale défavorable compte tenu de l'absence de terrain extérieur privatif.

17.4 ELEMENTS JURIDIQUES

17.4.1 URBANISME

Commune soumise au Règlement National d'Urbanisme. Situation en secteur urbanisé, reconversion en logement envisageable.

17.4.2 OCCUPATION

Ensemble occupé par **un bail rural environnemental** dont voici les détails :

Preneur : Mme Chantal HERSON MACAREL

Désignation des biens loués : Ensemble des biens étudiés.

Date d'effet : 1 mai 2010.

Durée : 9 ans, soit jusqu'au 30 avril 2019.

Indexation des loyers : indice annuel des fermages (terre et bâti).

Charges bailleurs, non récupérées auprès du preneur :

- 80 % de la Taxe Foncière
- 50 % des frais de Chambre d'Agriculture
- Assurances (1,53 € par ha + 0,95 € par m² bâti + 1,42 m² de bâti avec PPV)

223

Détermination des revenus nets de toutes charges :

	Loyer	Fermage
Loyer d'origine (brut)	1 440,00 €	- €
Indice entrée	1508,00	106,28
Indice sortie	2077,00	116,46
Loyer actuel (brut /hors TVA)	1 983,34 €	0,00 €
TOTAL Loyer actuel (brut /hors TVA)	1 983,34 €	
Charges TF non récupérées	-225,00 €	
Assurance charge bailleur	-75,06 €	
Loyer actuel (net)	1 683,28 €	



17.5 ELEMENTS ECONOMIQUES

Marché national – Cf. page 5.

Coûts moyens constatés, toutes régions de France confondues. Nous notons une augmentation importante du coût des matières premières et des coûts de construction à la suite de la crise sanitaire et du conflit russo-ukrainien.

La hausse de l'indice INSEE ICC (indice du coût de la construction) est de près de 5% entre les 4^{ème} trimestres 2022 et 2023.

A titre indicatif, nous donnons ici quelques éléments de coûts de construction constatés pour des bâtiments standards :

- Bâtiments de stockage de fourrage, type hangar
Les coûts de construction à neuf s'échelonnent de 95 € à 145 € par m² pour des bâtiments de 200 à 800 m², clos très partiellement.
- Bâtiments d'élevage bovin
Les coûts de construction à neuf s'échelonnent de 200 € à 280 € par m² pour des bâtiments de 400 à 1 800 m², clos partiellement ou complètement, hors matériels.
- Bâtiments d'élevage ovin
Les coûts de construction à neuf s'échelonnent de 210 € à 315 € par m² pour des bâtiments de 300 à 1 500 m², clos complètement, hors matériels.

17.6 EVALUATION

17.6.1 CALCULS

METHODE « PAR COMPARAISON DIRECTE »

Bâtiments d'exploitation - terrain intégré					
Désignation	Surface au sol	Valeur à neuf/m ²	Coef. Vétusté / obsolescence	Valeur par unité hors droits et frais	Valeur vénale hors droits et frais
Rdc	45,0 m ²	1 400 €	40%	840 €	37 800 €
Etage	34,0 m ²	467 €	40%	280 €	9 520 €
Sous-total	79,00 m²		40%		47 320 €
TOTAL - LIBRE DE TOUTE OCCUPATION ET LOCATION (arrondi)					47 000 €
Abattement pour location par fermage				-20%	- 9 400 €
TOTAL - OCCUPE (arrondi)					38 000 €

224



METHODE « PAR CAPITALISATION DU REVENU »

Nous retiendrons pour base de calcul :

- Le loyer brut des biens étudiés, auquel nous déduisons les charges non récupérables qui nous ont été communiqué, afin d'obtenir une valeur locative nette de charges,
- Le taux de rendement adapté à chaque typologie de biens loués, à la pérennité du bail rural, à la prise en compte d'un loyer net de toutes charges,
- Les droits et frais d'actes à hauteur de 7%.

	Loyer	Fermage
Loyer d'origine (brut)	1 440,00 €	- €
Indice entrée	1508,00	106,28
Indice sortie	2077,00	116,46
Loyer actuel (brut /hors	1 983,34 €	0,00 €
TOTAL Loyer actuel (brut	1 983,34 €	
Charges TF non	-225,00 €	
Assurance charge	-75,06 €	
Loyer actuel (net)	1 683,28 €	
Taux de rendement	3,00%	
Droits et frais de	7,00%	
Valeur vénale hors droits et frais (arrondi)	52 000 €	

METHODE « PAR ACTUALISATION DES FLUX FUTURS – DISCOUNTED CASH FLOWS »

Nous retiendrons pour base de calcul :

- Le loyer brut des biens étudiés, auquel nous déduisons les charges non récupérables qui nous ont été communiqués, afin d'obtenir une valeur locative nette de charges,
- Une indexation des loyers sur un taux annuel de 1,18 %,
- Une durée d'actualisation adaptée à la structuration des baux ruraux, soit 20 ans,
- Un taux d'actualisation des flux,

225

METHODE	Taux actualisation		METHODE
	1	2	
taux rendement	3,00%	3,18%	OAT 20 ans
taux croissance des flux	1,18%	0,10%	risque secteur
	-	0,75%	risque immeuble
TOTAL	4,18%	4,03%	TOTAL
MOYENNE	4,11%		MOYENNE

- Une valeur à la revente estimée sur la base de la valeur libre (par comparaison) et à laquelle sont déduits des coefficients de vétusté sur le bâti.
- Les droits et frais d'actes à hauteur de 7%.



Année	Produits (loyers)	Charges (non récupérables)	Flux financier net
1	1 983,34 €	-300,06 €	1 683,28 €
2	2 006,75 €	-304,98 €	1 701,77 €
3	2 030,43 €	-309,98 €	1 720,45 €
4	2 054,38 €	-315,06 €	1 739,32 €
5	2 078,63 €	-320,23 €	1 758,40 €
6	2 103,15 €	-325,48 €	1 777,67 €
7	2 127,97 €	-330,82 €	1 797,15 €
8	2 153,08 €	-336,25 €	1 816,84 €
9	2 178,49 €	-341,76 €	1 836,73 €
10	2 204,19 €	-347,37 €	1 856,83 €
11	2 230,20 €	-353,06 €	1 877,14 €
12	2 256,52 €	-358,85 €	1 897,67 €
13	2 283,15 €	-364,74 €	1 918,41 €
14	2 310,09 €	-370,72 €	1 939,37 €
15	2 337,35 €	-376,80 €	1 960,55 €
16	2 364,93 €	-382,98 €	1 981,95 €
17	2 392,83 €	-389,26 €	2 003,57 €
18	2 421,07 €	-395,64 €	2 025,43 €
19	2 449,64 €	-402,13 €	2 047,51 €
20	2 478,54 €	-408,73 €	2 069,82 €
		Valeur de revente	50 857,75 €

Taux de croissance des loyers (base évolution)	1,18%
Taux de croissance des charges (base évolution)	1,64%
Taux d'actualisation	4,11%
Valeur actuelle nette des	46 675 €
Montant des droits (7%)	2 675 €
Valeur vénale hors droits et frais d'actes	44 000 €

17.7 VALEUR RETENUE

Les trois approches de la valeur sont suffisamment concordantes pour permettre de retenir une valeur moyenne arrondie de :

COMPARAISON	38 000 €
CAPITALISATION DU REVENU	52 000 €
ACTUALISATION DES FLUX FUTURS	44 000 €
Valeur vénale hors droits et frais d'actes	45 000 €



18 FERME LE MARAZEIL – 48320 ISPAGNAC

18.1 DESIGNATION DES BIENS IMMOBILIERS

18.1.1 DESIGNATION CADASTRALE

Sur le territoire de la commune de Ispagnac la propriété agricole étudiée est cadastrée comme suit :

Cadastré de la commune de ISPAGNAC (Lozère)			
Section	N°	Contenance	Nature
C	42	00ha 36a 75ca	Lande
C	277	00ha 80a 04ca	Pré
C	283	00ha 43a 80ca	Verger
C	284	00ha 40a 25ca	Taillis
C	285	00ha 82a 32ca	Lande
C	297	00ha 10a 15ca	Jardin
C	298	00ha 09a 60ca	Sol
C	305	00ha 08a 50ca	Lande
C	312	00ha 40a 50ca	Verger
C	331	00ha 53a 32ca	Lande
C	333	01ha 15a 50ca	Taillis
C	337	00ha 65a 90ca	Terre
C	338	01ha 26a 00ca	Terre
C	339	00ha 12a 10ca	Lande
C	340	00ha 06a 00ca	Lande
C	341	00ha 50a 00ca	Pré
C	344	00ha 79a 20ca	Terre
C	345	01ha 10a 00ca	Pré
C	346	01ha 26a 80ca	Taillis
C	347	07ha 19a 96ca	Lande
C	374	01ha 37a 70ca	Lande
C	474	04ha 34a 89ca	Lande
Sous-total		23ha 89a 28ca	

227

18.2 SITUATION GEOGRAPHIQUE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Propriété située sur la commune d'ISPAGNAC, comptant 889 hab. (2015), dans le département de la Lozère, en région Occitanie. Communauté de communes Gorges Causses Cévennes représentant 17 communes et près de 7 076 hab.

Situation au Nord du Parc national des Cévennes, à 9,5 km au Nord-ouest de FLORAC chef-lieu du canton, 27 km au Sud de MENDE préfecture du département de la Lozère, la commune est traversée par RN106 (liaison ALES/MENDE).

Situation particulière à flanc de coteaux, 8,3 km au Nord du centre-bourg d'ISPAGNAC, en contrebas à l'Ouest de la RN106. Environnement naturel et préservé composé de nombreux espaces boisés et de terres. Le siège d'exploitation est accessible depuis la RN106 par un chemin communal bitumé à double sens de circulation.



Appréciation : Situation peu favorable pour activité agricole, desserte moyenne, nuisances sonores de la circulation sur la RN106.

18.3 ELEMENTS TECHNIQUES - DESCRIPTION

18.3.1 FONCIER NON BÂTI

Foncier non bâti ventilé comme suit :

Désignation	Superficie
Taillis	02ha 82a 55ca
Prés	02ha 40a 04ca
Terres non bâties	02ha 71a 10ca
Vergers	00ha 84a 30ca
Lande	14ha 91a 54ca

PHOTOGRAPHIES







Altitude : Environ 750 et 900 mètres d'altitude
Topographie : Déclivité importante sur l'ensemble de la propriété
Configuration : Ensemble groupé
Confronts, Indications
Géographiques : Propriété traversée par un cours d'eau, confronts par ailleurs constitués de bois et taillis, majorité des terres à flanc de la montagne de la Serre
Clôtures : Propriété non close
Accès : Un accès peu aisé
Desserte en réseaux
Divers : Electricité
Terres : Terres constituées de landes et taillis présentant déclivité forte, avec affleurement minéral important, une aire de maraîchage et un verger sont à noter.

Appréciations : Ensemble groupé, configuration très peu favorable, qualité agronomique défavorable.



18.3.2 FONCIER BÂTI

L'ensemble bâti est groupé et composé de 3 bâtiments situés lieudit « Le Marazeil », constituant une très ancienne construction traditionnelle élevée autour d'une cour.

Etat des surfaces bâties ventilé comme suit, sous réserve d'un mesurage réalisé par Géomètre-Expert :

Désignation	Surface au sol
Bâtiment 1	158,0 m ²
Bâtiment 2	185,0 m ²
Bâtiment 3	140,0 m ²
Sous-total	483,00 m²

Nous détaillerons ici successivement les usages, le gros-œuvre et les prestations et équipements des divers bâtiments :

Dénominations / Usages / Photographies

Bâtiment 1 : Dortoir, divers, salle commune

Photographies





Bâtiment 2 : Logement principal, chambres, cuisine, bureau, préparation
Photographies





Bâtiment 3 : Hangar et atelier
Photographies





Gros œuvre / Prestations / Équipements

Bâtiment 1 : Construction traditionnelle, en mitoyenneté. Elévations de pierres de pays, planchers de bois, charpente de bois sous couverture de lauze. Etat vétuste, sans confort, non chauffé.

Bâtiment 2 : Construction traditionnelle, en mitoyenneté. Elévations de pierres de pays, planchers de bois, charpente de bois sous couverture de lauze. Etat vétuste, sans confort, non chauffé. Couverture nécessitant reprise à court-terme.

Bâtiment 3 : Hangar ancien, traditionnel, sous couverture de bacs aciers de pose non orthodoxe.

Appréciations : Architecture générale : Satisfaisante, traditionnelle.

Gros-œuvre : Etat apparent peu satisfaisant, mal entretenu. Couverture du bâtiment 3 réalisée hors des règles de l'art. Aucun désordre structurel observé. 234

Distribution, configuration : Non fonctionnelle.

Prestations, équipements : Aucun confort, prestations et équipements simples

Adéquation globale aux exigences de la demande exprimée : Peu favorable.

18.4 ELEMENTS JURIDIQUES

18.4.1 URBANISME

La propriété est située en zone Naturelle en Zone A.

De plus, elle est située en zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager et soumise, pour partie, à des servitudes attachées à l'alignement des voies nationales, départementales et communales.

18.4.2 OCCUPATION

Ensemble occupé par un bail emphytéotique dont voici les détails :

Preneur : Association LE MARAZEIL

Désignation des biens loués : Ensemble des biens étudiés.

Date d'effet : 13 décembre 2013.

Durée : 25 ans, soit jusqu'au 12 décembre 2038.

Indexation des loyers : indice annuel des fermages (terre et bâti).

Charges bailleurs, non récupérées auprès du preneur :

- 80 % de la Taxe Foncière



- 50 % des frais de Chambre d'Agriculture
- Assurances (1,53 € par ha + 0,95 € par m² bâti + 1,42 m² de bâti avec PPV)

Détermination des revenus nets de toutes charges :

1 027, 55 € par an HT HC, net par an.

18.5 EVALUATION

18.5.1 CALCULS – VALEUR LIBRE DE TOUTE OCCUPATION ET LOCATION

METHODE « PAR COMPARAISON DIRECTE »

Bâtiments - terrain intégré			
Désignation	Surface au sol	Valeur par unité hors droits et frais	Valeur vénale hors droits et frais
Bâtiment 1	158,0 m ²	700 €	110 600 €
Bâtiment 2	185,0 m ²	700 €	129 500 €
Bâtiment 3	140,0 m ²	120 €	16 800 €
Sous-total	483,00 m²		256 900 €

Terres non bâties			
Désignation	Superficie	Valeur par hectare hors droits et frais	Valeur vénale hors droits et frais
Taillis	02ha 82a 55ca	700 €	1 978 €
Prés	02ha 40a 04ca	1 400 €	3 361 €
Terres non bâties	02ha 71a 10ca	1 100 €	2 982 €
Verger	00ha 84a 30ca	1 100 €	927 €
Lande	14ha 91a 54ca	700 €	10 441 €
Sous-total	23ha 69a 53ca		19 689 €

TOTAL - LIBRE DE TOUTE OCCUPATION ET LOCATION (arrondi)			277 000 €
--	--	--	------------------

235

18.5.2 CALCULS – VALEUR COMPTE TENU DE L'ETAT D'OCCUPATION ACTUEL

METHODE « PAR ACTUALISATION DES FLUX FUTURS – DISCOUNTED CASH FLOWS »

Nous retiendrons pour base de calcul :

- Le loyer annuel du bail emphytéotique jusqu'à terminaison du bail (14 ans),
- Une indexation des loyers sur un taux annuel de 0,93 % (ICC lissé sur 14 ans),
- Un taux d'actualisation des flux,

Taux actualisation	
3,18%	OAT 20 ans
0,27%	risque secteur
0,30%	risque immeuble
3,75%	TOTAL

- Une valeur à la revente estimée sur la base de la valeur libre (par comparaison),
- Les droits et frais d'actes à hauteur de 7%.



Année	Produits (loyers)	Charges (non récupérables)	Flux financier net
2024	1 027,55 €	0,00 €	1 027,55 €
2025	1 037,12 €	0,00 €	1 037,12 €
2026	1 046,78 €	0,00 €	1 046,78 €
2027	1 056,53 €	0,00 €	1 056,53 €
2028	1 066,37 €	0,00 €	1 066,37 €
2029	1 076,30 €	0,00 €	1 076,30 €
2030	1 086,32 €	0,00 €	1 086,32 €
2031	1 096,44 €	0,00 €	1 096,44 €
2032	1 106,65 €	0,00 €	1 106,65 €
2033	1 116,96 €	0,00 €	1 116,96 €
2034	1 127,36 €	0,00 €	1 127,36 €
2035	1 137,86 €	0,00 €	1 137,86 €
2036	1 148,46 €	0,00 €	1 148,46 €
2037	1 159,15 €	0,00 €	1 159,15 €
2038	1 169,95 €	0,00 €	1 169,95 €
		Valeur de revente	277 000,00 €

Taux de croissance des loyers (ICC 10 ans lissé)	0,93%
Taux de croissance des charges (base évolution inflation 10 ans)	1,64%
Taux d'actualisation	3,75%
Valeur actuelle nette des	166 037 €
Montant des droits (7%)	11 037 €
Valeur vénale hors droits et frais d'actes	155 000 €

18.6 VALEUR RETENUE

236

Valeur vénale des droits réels du bailleur :

ACTUALISATION DES FLUX FUTURS	155 000 €
Valeur vénale hors droits et frais d'actes	155 000 €

DONNEUR D'ORDRE :

SCA FONCIERE TERRE DE LIENS
MADAME EMILIE WIETZKE

VALEURS VENALES DES BIENS IMMOBILIERS

Hors droits et frais d'actes
Compte tenu de leur état d'occupation
Au 31 décembre 2023

DESIGNATION		METHODES			VALEUR VENALE AU 31/12/2023
FERME	REGION	1 COMPARAISON	2 CAPITALISATION DES REVENUS	3 ACTUALISATION FLUX FUTURS	
BERGERIE DU MÔLE	Rhône-Alpes	205 000 €	230 000 €	207 000 €	214 000 €
JOINTOUT	Bourgogne Franche Comté	246 000 €	332 000 €	266 000 €	281 000 €
FERME DU BRÉZOUARD	Alsace	150 000 €	187 000 €	187 000 €	175 000 €
CHAUDEAU	Lorraine	190 000 €	169 000 €	225 000 €	195 000 €
VAL CHATAIN	Champagne Ardennes	1 884 000 €	1 967 000 €	1 941 000 €	1 931 000 €
TOUSSACQ	Ile-de-France	876 000 €	983 000 €	860 000 €	906 000 €
SAINTE JALLE	Rhône-Alpes	270 000 €	324 000 €	307 000 €	300 000 €
FERME DES RAUX	Auvergne	652 000 €	586 000 €	582 000 €	607 000 €
LAVERGNE	Limousin	446 000 €	464 000 €	422 000 €	444 000 €
BOURS	Hauts-de-France	87 000 €	84 000 €	78 000 €	83 000 €
FOLIE	Centre	306 000 €	298 000 €	320 000 €	308 000 €
GIRAUDIÈRE	Pays de la Loire	308 000 €	313 000 €	298 000 €	307 000 €
GALOTINIÈRE	Pays de la Loire	261 000 €	N/A	208 000 €	235 000 €
PETITE BRUYERE	Normandie	138 000 €	158 000 €	144 000 €	147 000 €
FERME AUX AMARANTHES	Normandie	70 000 €	78 000 €	67 000 €	72 000 €
RUÉE	Bretagne	175 000 €	251 000 €	205 000 €	210 000 €
SAHUC	Languedoc	38 000 €	52 000 €	44 000 €	45 000 €
MARAZEIL	Languedoc	N/A	N/A	155 000 €	155 000 €

237

Telles sont nos conclusions.
Rapport établi à Aix-en-Provence, le 15 avril 2024.

Gabriel BONFORT

Expert Foncier agréé par le Conseil
National de l'Expertise Foncière
Expert en évaluations immobilières près la
Cour d'Appel d'Aix-en-Provence



FONCIÈRE TERRE DE LIENS

Agréée Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale

Titulaire d'un mandat de Service d'Intérêt Économique Général

25, quai André Reynier | 26400 Crest

Tél 09 70 20 31 00

Email fonciere@terredeliens.org

www.terredeliens.org

PV Sarl du 13 avril 2023

Le 13 avril 2023 à 9h se sont réunis en visioconférence :

- ❖ Luc Moineville, Christian Grisot, Yann Viremouneix, associés de la Sarl TdL-Gestion, associé commandité gérant de la SCA Foncière Terre de Liens,
- ❖ En présence de Thierry Crop, administrateur de la Fédération Terre de Liens, invité,
- ❖ Et de Emilie Wietzke, co-directrice de la Foncière Terre de Liens,

Le quorum de la Sarl Terre de Liens Gestion est atteint et les associés peuvent valablement délibérer.

Emilie Wietzke est secrétaire de séance.

Ordre du jour

1/ Valeur de l'action 2



1/ Valeur de l'action

Pour rappel, cette sarl en visio a été planifiée selon le calendrier de la prochaine OPTF, ciblée du 15 juin 2023 au 31 mars 2024, dont l'envoi du prospectus AMF est prévu pour le 17 avril 2022, et qui doit inclure le PV de la sarl statuant sur la valeur de l'action à compter du démarrage de la prochaine OPTF (soit du 15 juin 2023).

Contexte :

La valeur de l'action ne peut être modifiée en cours d'OPTF.

Depuis l'an passé, nos demandes d'OPTF ciblent les périodes du 15 juin N au 31 mars N+1 afin de ne pas avoir de suspension de collecte citoyenne trop longue lors d'un exercice et d'être calée sur le calendrier de l'AG, ce qui évite aussi plusieurs périodes de suspensions puisque nous devons figer l'actionnariat au moment de l'envoi au routeur des convocations AG (fin mars) jusqu'à l'AG (généralement 1^{ière} quinzaine de mai afin que les documents d'AG soient finalisés avant le visa, dont l'éventuelle actualisation du KBis).

Pour rappel :

Historique des valorisations

Première valorisation : 2€ au 1/01/2013

Seconde revalorisation : 1 € au 1/01/2014

Valeur maintenue à 103 € en 2015 et 2016.

Troisième revalorisation : 0,5 € au 1/01/2017

Valeur maintenue à 103,5€ en 2018 et 2019.

Quatrième revalorisation : 0,5 € au 01/01/2020 (*valeur estimée à 104,86 € en 2018 et à 105,06 € en 2019*)

Valeur maintenue à 104 € en 2021 et 2022.

Les expertises conduites en 2020, 2021 et 2022 ont abouti à une évaluation de la valeur de l'action à 104,2 € en 2020, à 104,31 € en 2021 et 104,59 € en 2022.

Les expertises menées au premier trimestre 2023 donnent une estimation de la valeur de l'action à 105,76 € selon l'actif net ré-évalué.

Récapitulatif des valeurs estimées au 31/12 :

	2007 à 2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Prix action en €	100	100	100	102	103	103	103	103,5	103,5	103,5	104	104	104
Valeur estimée en €		97,33				104,89	103,87	104,86	105,06	104,2	104,31	104,59	105,76

Aussi, vous trouverez :

- ✓ en annexe 1 l'extrait du projet de prospectus sur la valeur de l'action (avec une description de la méthodologie)
- ✓ en annexe 2 le résultat par ferme (VNC et valeur expertisée de chaque ferme de l'échantillon),
- ✓ en annexe 3 le calcul de l'estimation de la valeur de l'action selon l'actif net réévalué.



Pour information, la simulation de l'impact de l'inflation :

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Taux de l'inflation en %*		2,59	1	0,91	1,77	2,47	1,34	0,69	0,06	0,18	0,61	1,19	1,59	1,46	-0,02	2,75	5,85
Evolution action augmentée de l'inflation en €	100,0	102,6	103,6	104,6	106,4	109,0	110,5	111,3	111,3	111,5	112,2	113,5	115,3	117,0	117,0	120,2	127,3
Evolution action augmentée de l'inflation en €									103,0	103,2	103,8	105,1	106,7	108,3	108,3	111,2	117,7
Evolution action augmentée de l'inflation en €												103,5	105,1	106,7	106,7	109,6	116,0
Evolution action augmentée de l'inflation en €															104	106,9	113,1

Conclusion des échanges :

Nous remarquons que l'évolution de la valeur de l'action est en-deçà de l'inflation. L'objectif d'une revalorisation de la valeur de l'action est d'être juste vis-à-vis des actionnaires.

Décision :

La sarl décide de l'augmentation de la valeur de l'action à 105 €, soit 100 € de nominal et 5 € de prime d'émission, à compter du 15 juin 2023, correspondant à la date de démarrage souhaitée de la prochaine OPTF.

Fin de séance à 10h.

Signature :

Luc Moineville

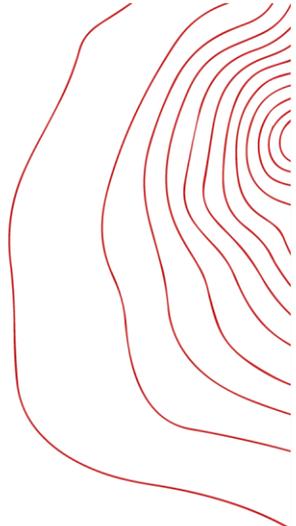
Gérant de la Sarl Terre de Liens Gestion



Foncière Terre de Liens

Agréée entreprise solidaire d'utilité sociale
Titulaire d'un mandat de Service d'Intérêt
Economique Général

25, quai André Reynier – 26400 Crest
T. 09 70 20 31 00
fonciere@terredeliens.org
www.terredeliens.org



PV du gérant du 24 avril 2024

Le 24 avril 2024 à 14h se sont réunis en visioconférence :

- ❖ Nicolas Bonnet-Eymard, représentant de la Nef, associé de la Sarl Terre de Liens Gestion, associée commanditée gérante de la SCA Foncière Terre de Liens, et membre du comité consultatif foncière
- ❖ Amélie de Monès del Pujol, représentante de la Fédération, associée de la Sarl Terre de Liens Gestion et membre du comité consultatif foncière
- ❖ Thierry Crop, représentant de la Fédération, associée de la Sarl Terre de Liens-Gestion, et membre du comité consultatif foncière
- ❖ Pierre Fabre, administrateur de l'association Terre de Liens PACA, membre du comité consultatif foncière
- ❖ Luc Moineville, associé et gérant de la Sarl Terre de Liens Gestion, associée commanditée gérante de la SCA Foncière Terre de Liens
- ❖ Et Emilie Wietzke, co-directrice de la SCA Foncière Terre de Liens

Est excusé : Yann Viremouneix, représentant de la Nef, associé de la Sarl Terre de Liens Gestion, associée commanditée gérante de la SCA Foncière Terre de Liens, et membre du comité consultatif foncière.

Sur avis du comité consultatif de la foncière réunissant les associés de la SARL Terre de Liens Gestion, le gérant de la Foncière, Luc Moineville, statue sur le point suivant :

1/ Valeur de l'action

Pour rappel, cette réunion de gérance a été planifiée selon le calendrier de la prochaine OPTF ciblée sur la période du 15 juin 2024 au 31 mars 2025, dont l'envoi du prospectus à l'AMF est prévu le 25 avril 2024, et qui doit inclure le PV de gérance statuant sur la valeur de l'action à compter du démarrage de la prochaine OPTF (15 juin 2024).
La valeur de l'action ne peut être modifiée en cours d'OPTF.

Pour rappel, extraits des statuts :

- de l'article 13 :

Les actions peuvent cependant, sur décision de la gérance, donner lieu à une revalorisation sur la base de l'actif net réévalué après évaluation de la valeur du patrimoine immobilier de la Société déterminée par voie d'expertise.

- de l'article 15 quinquies :

2. La gérance arrête annuellement la valeur de l'action servant de base en cas de retrait ou d'exclusion. L'associé commanditaire qui se retire ou est exclu a droit au remboursement de la valeur de ses actions calculée sur la base de la valeur de l'action fixée par la gérance à la date de l'exclusion ou au jour de la demande de retrait.



Historique des valorisations

- ❖ Première valorisation : 2€ au 1/01/2013
- ❖ Seconde revalorisation : 1 € au 1/01/2014
 - Valeur maintenue à 103 € en 2015 et 2016.
- ❖ Troisième revalorisation : 0,5 € au 1/01/2017
 - Valeur maintenue à 103,5€ en 2018 et 2019.
- ❖ Quatrième revalorisation : 0,5 € au 01/01/2020 (*valeur estimée à 104,86 € en 2018 et à 105,06 € en 2019*)
 - Valeur maintenue à 104 € en 2021 et 2022.

Les expertises conduites en 2020, 2021 et 2022 ont abouti à une évaluation de la valeur de l'action à 104,2 € en 2020, à 104,31 € en 2021 et 104,59 € en 2022.

- ❖ Cinquième revalorisation : 1€ au 15/06/2023 (*valeur estimée à 105,76 € en 2023*)

Les expertises menées au premier trimestre 2024 donnent une estimation de la valeur de l'action à 104,62 € selon l'actif net ré-évalué à partir d'expertises sur le patrimoine immobilier.

Récapitulatif des valeurs estimées au 31/12 :

	2007 à 2012	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Prix action en €	100	100	100	102	103	103	103	103,5	103,5	103,5	104	104	104	105
Valeur estimée en € (au 31/12/N à partir des expertises en N+1)		97,33				104,89	103,87	104,86	105,06	104,2	104,31	104,59	105,76	104,62

L'estimation de la valeur de l'action selon l'actif ré-évalué par la rentabilité globale (DCF) donne une valeur de 105 € à partir des données de l'exercice 2022 et de 107,9 € à partir des données de l'exercice 2023.

Pour information, la simulation de l'impact de l'inflation :

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Taux de l'inflation en %*		2,59	1	0,91	1,77	2,47	1,34	0,69	0,06	0,18	0,61	1,19	1,59	1,46	-0,02	2,75	5,85	3,71
Evolution action augmentée de l'inflation en €	100,0	102,6	103,6	104,6	106,4	109,0	110,5	111,3	111,3	111,5	112,2	113,5	115,3	117,0	117,0	120,2	127,3	132,0
Evolution action augmentée de l'inflation en €									103,0	103,2	103,8	105,1	106,7	108,3	108,3	111,2	117,7	122,1
Evolution action augmentée de l'inflation en €												103,5	105,1	106,7	106,7	109,6	116,0	120,3
Evolution action augmentée de l'inflation en €															104	106,9	113,1	117,3

Aussi, vous trouverez :

- ✓ en **annexe 1** l'extrait du projet de prospectus sur la valeur de l'action (avec une





- description de la méthodologie)
- ✓ en **annexe 2** le résultat par ferme (VNC et valeur expertisée de chaque ferme de l'échantillon),
 - ✓ en **annexe 3** le calcul de l'estimation de la valeur de l'action selon l'actif net ré-évalué, à partir des expertises et de la DCF globale.

Conclusion des échanges :

L'estimation de la valeur de l'action via des expertises a pour objectif de vérifier si la valeur de l'action est conforme au marché pour ne pas léser les actionnaires (entrants et sortants).

Constat d'une amplitude de variations faible sur l'estimation de la valeur de l'action via les expertises depuis 2016 (expertises réalisées sur le 1^{er} trimestre 2016 sur les données de l'exercice 2015).

Proposition de constituer en 2024 un groupe de travail associant la gérance et le conseil de surveillance pour analyser la méthodologie appliquée pour les expertises depuis 2016 en vue de l'améliorer.

Une présentation de l'analyse des écarts de valeur patrimoniale (immobilisée et expertisée) sur les fermes de l'échantillon 2024 est à prévoir auprès du Pôle fermes et des associations territoriales avec pour objectif d'améliorer nos pratiques d'acquisition.

Avis du comité consultatif foncière :

Le comité approuve le maintien de la valeur de l'action à 105 €.

Décision du gérant de la Sarl : Le maintien de la valeur de l'action à 105 €, soit 100 € de nominal et 5 € de prime d'émission, est décidé et ce pendant toute la période de souscription de la prochaine OPTF (période envisagée du 17 juin 2024 au 31 mars 2025).

Fin de séance à 15h15.

Signature :

Luc Moineville, gérant de la SARL Terre de Liens Gestion, gérante de la SCA Foncière Terre de Liens



Annexe F1

**Procès-Verbal de la gérance du 24/05/2024 lançant l'OPTF avec une valeur de l'action
à 105 €, prime d'émission incluse**

FONCIERE TERRE DE LIENS
Société en commandite par actions à capital variable
Siège social : 25 quai André Reynier 26400 CREST
493 396 816 RCS DIE

PROCES VERBAL DE LA GERANCE EN DATE DU 24 MAI 2024

Le soussigné

Monsieur Luc Moineville, agissant en qualité de gérant de la société SARL TERRE DE LIENS - GESTIONS, société à responsabilité limitée au capital de 7.500 €, dont le siège social est 25 quai André Reynier 26400 Crest, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Die sous le numéro 492 897 541 RCS DIE

elle-même gérante de la Foncière Terre de Liens, société en commandite par actions à capital variable, dont le siège social est 25 quai André Reynier 26400 Crest, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Die sous le numéro 493 396 816 RCS DIE

Après avoir rappelé ce qui suit :

En vertu de la décision prise par l'assemblée générale extraordinaire en date du 24 mai 2024, la gérance est autorisée à augmenter le capital de la société par offre au public jusqu'à concurrence d'une somme maximale de 23 millions d'euros, prime d'émission incluse, dans le cadre de la variabilité du capital,

A pris les décisions suivantes :

Conformément aux résolutions de l'assemblée générale extraordinaire ci-dessus référencée, la gérance décide la mise en œuvre de l'augmentation de capital autorisée, sous réserve de l'obtention du visa de l'Autorité des Marchés Financiers, dans les conditions suivantes :

- Le montant de l'augmentation de capital s'élève à la somme de maximum 22.999.935 euros par émission de 219 047 actions de 105 € (prime d'émission comprise) à souscrire en numéraire par versement d'espèces ou par compensation avec une créance liquide et exigible.
- Prix d'émission : 105 € par action de 100 € assortie d'une prime de 5 € à libérer en totalité à la souscription.
- Période de souscription : à compter de la publication du prospectus sur le site de la Société et pour une durée expirant le 31/03/2025.

Confère tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de ses délibérations en vue de l'accomplissement des formalités prévues par la loi.

Fait le 24 MAI 2023



La gérance
La société TERRE DE LIENS - GESTIONS
représentée par Luc Moineville

Annexe G

Convention SIEG et avenant signés

**CONVENTION PLURIANNUELLE
DE MANDAT DE SERVICE D'INTERET ECONOMIQUE GENERAL (SIEG)**

ETABLIE ENTRE

L'ÉTAT

ET

TERRE DE LIENS

EN TANT QUE « FONCIERE SOLIDAIRE AGRICOLE »

**CONFORMEMENT A L'ARTICLE 199 TERDECIES-0 AB DU CODE GENERAL DES IMPOTS
AU TITRE DU**

**SOUTIEN FISCAL A L'INVESTISSEMENT EN FONDS PROPRES
DANS LES FONCIERES SOLIDAIRES**

TABLE DES MATIERES

CLAUSES	PAGE
PARTIES A LA CONVENTION	4
AUTORITES PUBLIQUES PARTIES PRENANTES AU DISPOSITIF MIS EN ŒUVRE PAR LA CONVENTION : AUTORITES PUBLIQUES CHARGÉES DU SUIVI ET ADMINISTRATION FISCALE	4
PREAMBULE	4
ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONVENTION	6
ARTICLE 2 - DESCRIPTION DES MISSIONS DE SERVICE D'INTERET ECONOMIQUE GENERAL ASSUMÉES PAR L'ENTREPRISE ET DES OBLIGATIONS OU EXIGENCES CORRESPONDANTES	6
ARTICLE 3 - DUREE, DATES D'ENTREE EN VIGUEUR ET D'EXPIRATION DE LA CONVENTION ; PERIMETRE FORMEL DES DISPOSITIONS CONSTITUTIVES DE CETTE CONVENTION ; CONVENTIONS REDACTIONNELLES UTILISEES	10
ARTICLE 4 - DETERMINATION DU MONTANT PLAFOND DES SOUSCRIPTIONS OUVRANT DROIT AUX REDUCTIONS D'IMPOTS	11
ARTICLE 5 – MODALITES DE CALCUL DE LA VALEUR ECONOMIQUE DE L'ECART DE LOYER DES TERRAINS (VEELT)	12
ARTICLE 6 - MODALITES DE CALCUL DE LA VALEUR ESTIMÉE DE L'ACCOMPAGNEMENT (VEA)	13
ARTICLE 7 - MODALITES DE CALCUL DE LA VALEUR ECONOMIQUE DES AUTRES AIDES PUBLIQUES REÇUES PAR L'ENTREPRISE (VAAPR) POUR L'EXERCICE DE LA MISSION DE SIEG	13
ARTICLE 8 - MODALITES DE CONSTATATION, AU TITRE D'UN EXERCICE ANNUEL DONNE, D'UNE SITUATION D'ERREUR	14
ARTICLE 9 - DEFINITION DE LA SURCOMPENSATION ET CALCUL DU MONTANT A RESTITUER	15
ARTICLE 10 - MODALITES OPERATIONNELLES D'UNE EVENTUELLE RESTITUTION OU RECUPERATION DE SOMMES INDUMENT PERÇUES	15
ARTICLE 11 - PRECISIONS QUANT AU CONTENU ET A LA PERIODICITE DE TRANSMISSION DU TABLEAU DE SYNTHESE DES BENEFICIAIRES DE L'ENTREPRISE	15
ARTICLE 12 - MODALITES D'ESTIMATION DU PATRIMOINE	16
ARTICLE 13 - MONTANT DE L'INDEMNITE CONTRACTUELLE DUE EN CAS DE FAUSSE DECLARATION SUR LE PATRIMOINE PAR UN BENEFICIAIRE	17
ARTICLE 14 - CLAUSE RELATIVE A L'AUGMENTATION DU FERMAGE APRES 5 ANS DE PRESENCE SUR LE TERRAIN, SAUF RESPECT DE LA CONDITION DE PLAFONNEMENT DU PATRIMOINE	17
ARTICLE 15 - OBLIGATIONS DE TRANSMISSION ANNUELLE DES COMPTES ET DU RAPPORT D'ACTIVITE DE L'ENTREPRISE, AINSI QUE D'UN BILAN DE LA MISE EN ŒUVRE DU SIEG, EN FIN DE CONVENTION	18
ARTICLE 16 - CONTROLES EFFECTUES PAR LES AUTORITES PUBLIQUES	18
ARTICLE 17 - CONSERVATION PAR L'ENTREPRISE DE DOCUMENTS	18
ARTICLE 18 - MODALITES DES COMMUNICATIONS ET TRANSMISSIONS MENTIONNEES AUX ARTICLES 16 ET 17 DU DECRET	19
ARTICLE 19 - AVENANTS A LA CONVENTION	20
ARTICLE 20 - RESILIATION DE LA CONVENTION	20
ARTICLE 21 - RESSORT JURIDICTIONNEL POUR LE REGLEMENT DES LITIGES	20

ARTICLE 22 - LISTE EXHAUSTIVE DES DOCUMENTS JOINTES A LA CONVENTION ET MODALITES DE LA TRANSMISSION, AUX AUTORITES PUBLIQUES CHARGES DU SUIVI, DE LEURS MISES A JOUR	20
ARTICLE 23 - NOTIFICATION DE LA PRESENTE CONVENTION, APRES SA SIGNATURE	21
SIGNATURES	22
- ANNEXE A - COORDONNEES DES DESTINATAIRES DES COMMUNICATIONS AINSI QUE DES TRANSMISSIONS MENTIONNEES AUX ARTICLES 16 ET 17 DU DECRET	24
1. LISTE DES DESTINATAIRES POUR L'ENTREPRISE	24
2. LISTE DES DESTINATAIRES POUR LES AUTORITES PUBLIQUES	24
- ANNEXE B - CALCUL DU MONTANT PLAFOND NOTIFIE AU TITRE DE L'EXERCICE 2020	26
1. CALCULS DES VALEURS INTERMEDIAIRES UTILISEES POUR DETERMINER LE PLAFOND DE SOUSCRIPTIONS AU TITRE DE L'EXERCICE 2020	26
2. SYNTHESE DES CALCULS DU MONTANT PLAFOND NOTIFIE AU TITRE DE L'EXERCICE 2020	27

PARTIES A LA CONVENTION

LA PRESENTE CONVENTION DE MANDAT DE SIEG EST CONCLUE ENTRE LES PARTIES MENTIONNEES CI-APRES :

- (1) Le **Ministère de l'Agriculture et de l'Alimentation**, représenté par M. Julien DENORMANDIE, ministre de l'agriculture et de l'alimentation,

(ci-après dénommée "**l'Autorité Publique Signataire**"), d'une part,

- (2) Et la **Foncière Terre de Liens**, société en commandite par actions à capital variable régie par le Code du Commerce, immatriculée au RCS de Romans (n° SIREN : 493 396 816), dont le siège social est situé au 25 quai André Reynier, 26400, Crest, représentée par M. Luc MOINEVILLE, en qualité de gérant de la SARL Terre de Liens Gestion, associé commandité gérant de la SCA Foncière Terre de Liens,

(ci-après dénommée "**Terre de Liens**" ou "**l'Entreprise**"), d'autre part ;

l'Autorité Publique Signataire et l'Entreprise étant ci-après désignées collectivement sous les termes "**les Parties**" et chacun, "**une Partie**".

AUTORITES PUBLIQUES PARTIES PRENANTES AU DISPOSITIF MIS EN ŒUVRE PAR LA CONVENTION : AUTORITES PUBLIQUES CHARGEES DU SUIVI ET ADMINISTRATION FISCALE

LES AUTORITES PUBLIQUES MENTIONNEES CI-APRES SONT EGALEMENT PARTIES PRENANTES AU DISPOSITIF MIS EN ŒUVRE PAR LA PRESENTE CONVENTION :

- (1) en application du 2° du 2 de l'article 16 du décret n° 2020-1186 du 29 septembre 2020 : le **Directeur général du Trésor**, ci-après dénommé "**le DG Trésor**" ;

l'Autorité Publique Signataire et le DG Trésor étant collectivement désignés sous les termes "**les Autorités Publiques chargées du Suivi**" ;

- (2) en application de l'article 17 de ce même décret : "**l'Administration Fiscale**", ci-après dénommée sous ces mêmes termes.

PREAMBULE

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :

- (1) L'Etat entend apporter son soutien au développement des foncières solidaires mentionnées au II de l'article 199 *terdecies*-0 AB du code général des impôts (ci-après désigné sous les termes le "**CGI**").
- (2) Dans ce cadre et dans les conditions décrites par la décision de la Commission européenne n° 2012/21/UE du 20 décembre 2011¹ (ci-après désignée sous les termes "**la Décision de la**

¹ Décision de la Commission européenne n° 2012/21/UE du 20 décembre 2011, relative à l'application de l'article 106 (paragraphe 2) du Traité sur le fonctionnement de l'Union européenne aux aides d'État sous forme de compensations de service public octroyées à certaines entreprises chargées de la gestion de services d'intérêt économique général.

Commission"), l'Autorité Publique Signataire et l'Entreprise se sont accordées sur les objectifs et la définition d'une mission (ci-après désignée sous les termes "**la mission de SIEG**") de service d'intérêt économique général (ci-après désigné sous les termes "**SIEG**"), initiée et conçue par l'Entreprise, et consistant à :

- permettre le maintien ou l'installation d'agriculteurs en situation de fragilité économique et développant des systèmes de production agroécologiques, selon les objectifs mentionnés au 1^o du I de l'article L. 141-1 du code rural et de la pêche maritime, en donnant accès à ces agriculteurs à des biens fonciers agricoles, via des baux ruraux à clauses environnementales selon l'article L.411-27 du Code rural et de la pêche maritime ;
 - contribuer ainsi au maintien ou à la création des activités professionnelles de ces agriculteurs, en les libérant du poids économique du foncier agricole, après acquisition par l'Entreprise de terres agricoles, via la mise en location de ces terres à des loyers inférieurs à ceux du marché de référence au sens du quatrième alinéa du 4^o du 1 du II de l'article 199 terdecies-0 AB du CGI ;
 - en leur proposant un accompagnement spécifique au foncier agricole nécessaire au maintien ou à l'installation de leur activité.
- (3) La mission de SIEG est décrite à l'Article 2 de la présente convention de mandat de SIEG (ci-après désignée sous les termes "**la Convention de Mandat de SIEG**" ou "**la Convention**").
- (4) La puissance publique contribue indirectement au financement de ce SIEG, en accordant aux particuliers qui souscriraient des titres financiers ou des parts sociales (désignés ensemble sous les termes "**les Souscriptions**") dans l'Entreprise une réduction du montant de leur impôt sur le revenu à hauteur d'un pourcentage², précisé dans le CGI et ci-après désigné sous les termes "**le Taux de réduction d'impôt**", du montant de leur souscription.
- Pour la présente Convention, le terme de "**Souscriptions**" désigne, sauf mention contraire, les seules souscriptions effectuées par des particuliers ouvrant droit au bénéfice de la réduction d'impôt mentionnée au présent article.
- (5) La version du décret n° 2020-1186 du 29 septembre 2020 pris pour l'application de l'article 199 terdecies-0 AB du CGI relatif aux investissements effectués par des contribuables au capital de certaines entreprises agréées « entreprise solidaire d'utilité sociale » (ESUS), dans sa rédaction publiée à cette même date, est ci-après désignée sous les termes "**le Décret**" dans la présente Convention.
- (6) La version de l'arrêté du 29 septembre 2020 fixant la fraction minimale de personnes en situation de fragilité économique au sein des bénéficiaires des entreprises agréées « entreprise solidaire d'utilité sociale » recevant des souscriptions ouvrant droit à la réduction d'impôt prévue à l'article 199 terdecies-0 AB du code général des impôts et intervenant dans le secteur des services visant à installer ou maintenir des agriculteurs respectant les exigences des systèmes de production agroécologiques pris conjointement par le ministre chargé de l'économie et par le ministre chargé de l'agriculture et de l'alimentation, dans sa rédaction publiée à cette même date, est ci-après désignée sous les termes "**l'Arrêté**" dans la présente Convention.

² Le 1 du I de l'article 199 terdecies-0 AB du CGI, dans sa version en vigueur au 1^{er} janvier 2020, fixe ce taux à 18%. Pour l'exercice fiscal s'achevant au 31 décembre 2020, le IV de l'article 157 de la loi de finances loi n°2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020 fixe ce taux à 25%.

- (7) En application du 2 de l'article 15 de ce Décret, a été recueilli, à titre consultatif, l'avis de la directrice générale du Trésor rendu en date du 2 octobre 2020 sur la présente Convention.

CECI AYANT ETE EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

S'AGISSANT DES MISSIONS DE SIEG DEFINIES PAR LA PRESENTE CONVENTION :

Article 1 - OBJET DE LA CONVENTION

- 1.1 Par la présente Convention, l'Entreprise s'engage, à son initiative et sous sa responsabilité, à mettre en œuvre les obligations de SIEG faisant l'objet de la présente Convention.
- 1.2 La présente Convention définit :
- en application du b du 2° du 1 du II de l'article 199 *terdecies*-0 AB du CGI, les missions de services visant à installer ou maintenir des agriculteurs qui respectent les exigences des systèmes de production agroécologique en mettant à bail auprès de ces agriculteurs des terrains agricoles, au sens de l'article 6 du Décret, décrites à l'Article 2 de la présente Convention, effectuées par l'Entreprise pour l'exécution du SIEG, en tant que foncière solidaire agricole
 - en application du sixième alinéa du 4° du 1 du II de l'article 199 *terdecies*-0 AB du CGI, et de l'article 14 du Décret :
 - a) les obligations correspondant aux missions mentionnées au précédent tiret ;
 - b) à compter de l'entrée en vigueur de l'avenant prévu au 3.2, les modalités opérationnelles de restitution par l'Entreprise ou de récupération par la puissance publique d'une éventuelle surcompensation ;
 - c) les obligations de l'Entreprise au titre des contrôles effectués par l'administration, et notamment par les Autorités Publiques en charge du Suivi, pour l'application du dispositif faisant l'objet du Décret ;
 - d) les conditions de conservation des documents produits par l'Entreprise au titre du dispositif faisant l'objet du Décret ;
 - e) les coordonnées des destinataires des communications et transmissions assurées au titre du dispositif faisant l'objet du Décret, ainsi que les modalités de ces communications et transmissions.

Article 2 - DESCRIPTION DES MISSIONS DE SERVICE D'INTERET ECONOMIQUE GENERAL ASSUMÉES PAR L'ENTREPRISE ET DES OBLIGATIONS OU EXIGENCES CORRESPONDANTES

2.1 Problématique sociale traitée par l'Entreprise

Selon l'INSEE, 22,1% des agriculteurs étaient sous le seuil de pauvreté en 2016. En 2017, 19,5% des agriculteurs n'ont eu aucun revenu voire ont été déficitaires. 80% des agriculteurs nouvellement installés présentent un résultat d'exploitation sous le seuil de pauvreté un an après leur installation.

Par ailleurs, comme l'indique le Réseau d'Information Comptable Agricole (RICA), les exploitations agricoles sont de plus en plus coûteuses, constituant un des freins majeurs à l'installation, alors que

l'enjeu du renouvellement des générations en agriculture est central, considérant que plus d'un tiers des agriculteurs partira à la retraite dans les 10 prochaines années.

Afin de soutenir l'activité économique des agriculteurs en installation, plusieurs dispositifs publics existent, comme la dotation « jeunes agriculteurs ». Mais concernant l'accès au foncier, l'offre d'accompagnement mérite d'être étoffée. Aussi, Terre de Liens, foncière solidaire à vocation agricole et rurale, pallie ce manque.

L'intervention de Terre de Liens favorise ainsi l'investissement des agriculteurs dans l'exploitation en allégeant le poids du foncier. Au lieu de mobiliser des capitaux dans le foncier, les agriculteurs peuvent ainsi développer leur outil économique, ce qui facilite leur sortie de précarité, en période d'installation ou de confortation.

2.2 Description détaillée des missions du SIEG défini dans la présente Convention, ainsi que des obligations correspondantes

L'Entreprise est une foncière solidaire, créée en 2006, couvrant le territoire national, agréée ESUS, disposant de l'agrément MOI-Maitrise d'Ouvrage d'Insertion - et réalisant des offres au public de titres financiers (OPTF) contrôlées par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF).

L'Entreprise a pour mission d'intervenir auprès d'agriculteurs en situation économique fragile, soit en installation, soit en confortation d'installation. Elle leur apporte en location, via des baux ruraux et sur des échéances très longues (plusieurs décennies), des terres agricoles ; elle offre ainsi à ces agriculteurs la possibilité de préserver la qualité agricole des biens acquis sur le long terme, dans des conditions fixées par un cahier des charges exigeant (critères biologiques et durables). Ces terres pourront alors bénéficier à plusieurs installations successives.

Dans ce modèle économique, l'Entreprise :

- fournit un accompagnement spécifique à ces agriculteurs ou porteurs de projet à l'installation agricole ;
- peut aussi, en plus de la location de terrains, leur proposer celle de bâtiments agricoles voire d'un logement social.

L'Entreprise respecte les exigences suivantes :

a) Acquisition du foncier principalement par l'épargne citoyenne :

Le foncier agricole (terres, bâtis agricoles, habitations) est acquis uniquement par le capital - collecté principalement auprès de personnes physiques (au 31/12/2019, 77% du capital détenu) - puis mis à bail rural à clauses environnementales auprès de fermiers/fermières pour permettre leur installation ou leur maintien.

b) Le montant des fermages est encadré et les plus-values absentes :

Le montant des fermages et des loyers est limité par le Code rural, ce dernier imposant pour les biens ruraux un encadrement par le biais d'arrêtés préfectoraux ce qui explique la faiblesse des loyers au regard des investissements. Il en résulte une faible rentabilité au regard des sommes investies. La valeur vénale des biens fonciers agricoles, librement fixée ou réglementée par la SAFER (selon les situations), est déconnectée des montants des fermages, lesquels sont réglementés. Les revenus de la foncière sous forme de loyers restent donc modestes au regard du patrimoine acquis, comme l'illustre ce tableau :

En €	2017	2018	2019
Patrimoine immobilier (valeur comptable : immobilisations brutes corporelles)	31 105 523	38 309 513	50 675 116
Fermages et loyers	529 633	619 032	798 655
<i>en % du patrimoine immobilier</i>	<i>1,7%</i>	<i>1,6%</i>	<i>1,6%</i>

Concernant les habitations, les loyers autorisés par la réglementation sur les fermages sont en deçà des prix pratiqués dans le logement social. Or les investissements de remise en état et les charges d'entretien des logements sont généralement plus importants que pour les terres et bâtiments agricoles. Les spécificités de la Foncière Terre de Liens en termes de logement consistent en :

- des logements « de fonction » attachés à des terres et bâtiments agricoles et occupés par des fermiers,
- des logements dont les loyers sont cadrés par arrêtés préfectoraux (cadre du Code Rural)
- un fonctionnement sur fonds propres pour acquérir et rénover, avec une recherche d'impact environnemental optimisé et de charges réduites pour le locataire.

Le compte d'exploitation est contraint par le niveau bas des fermages et l'absence de plus-value.

c) Préservation des terres agricoles contre l'artificialisation des sols :

L'Entreprise a pour objet de préserver le foncier agricole sur le long terme : elle achète pour ne jamais revendre des terres afin de conserver la destination agricole et nourricière des terres agricoles (lutte contre l'artificialisation et la spéculation, production locale, circuit court, etc.) ; aussi, contrairement à d'autres foncières agricoles et forestières ou de propriétaires de foncier agricole, sa faible rentabilité (les fermages étant contraints par les arrêtés préfectoraux) n'est pas compensée par les plus-values réalisées au moment de la vente des terres, d'autant plus fortes lors de ventes avec changement de destination (agricole à constructible).

L'Entreprise s'est d'ailleurs engagée dans ses statuts, à ne pas céder à titre onéreux les biens ruraux pendant une durée de 20 ans sauf pour faire face à de graves difficultés économiques conjoncturelles.

d) Soutien à la transition écologique

100% des agriculteurs Terres de Liens sont sous bail rural à clauses environnementales (agriculture paysanne, biologique et biodynamique). Les clauses peuvent viser les modes de culture, la rotation des sols, le maintien de haies naturelles, la non pollution de cours d'eaux, l'entretien des bois, etc. Le mode de conduite sous bail rural environnemental, plus écologique, produit des aménités positives pour la collectivité.

2.3 Définition des publics bénéficiaires en situation de fragilité économique ou sociale ciblés par l'Entreprise

L'Entreprise exerce son activité notamment en faveur de personnes se trouvant en situation de fragilité du fait de leur situation économique ou sociale au sens du 1° de l'article 2 de la loi n° 2014-856 du 31 juillet 2014 relative à l'économie sociale et solidaire.

Est considérée comme se trouvant dans cette situation une personne répondant aux critères définis à l'article 6 du Décret³.

2.4 Territoires concernés par les missions de l'Entreprise dans le cadre des missions de SIEG

Dans le cadre de la mission de SIEG, l'Entreprise agit dans l'ensemble du territoire français.

Ces indications sont fournies à titre indicatif, à la date de signature de la Convention et peuvent évoluer librement à la discrétion de l'Entreprise, sans qu'il soit nécessaire de prévoir un avenant à la Convention.

2.5 Moyens mis en œuvre pour la mise en œuvre des missions de SIEG

Dans le cadre des missions de SIEG, l'Entreprise mobilisait, au 31/12/2019, 6 salariés pour l'accompagnement des porteurs de projet, à des degrés variés (de 20 à 50% de leurs fiches de poste). Elle a recours aux associations territoriales de Terre de liens via des conventions et prestations. Ces dernières mobilisent également de nombreux bénévoles sur tout le territoire, qui accompagnent les porteurs de projet dans leurs parcours de recherche de foncier agricole (19 associations réparties sur le territoire métropolitain au 31/12/2019, mobilisant 1 107 bénévoles et une cinquantaine de salariés).

De telles indications sont fournies à titre indicatif, à la date de signature de la Convention et peuvent évoluer librement à la discrétion de l'Entreprise, sans intervention d'un avenant à cette Convention.

Toutefois, si une évolution intervenue dans la mobilisation des moyens nécessaires pour la mise en œuvre de la mission de SIEG devait avoir une incidence substantielle sur le montant des charges d'accompagnements retenus pour le calcul de la Valeur Estimée de l'Accompagnement, telle que mentionnée à l'Article 6 (*Modalités de calcul de la Valeur Estimée de l'Accompagnement (VEA)*), l'Entreprise notifiera, dans les conditions prévues à l'article 9 du Décret, à l'Autorité Publique Signataire, ainsi qu'aux autres Autorités Publiques chargées du Suivi mentionnées à l'article 16 du Décret, le nouveau mode de calcul de la VEA.

2.6 Modifications contractuelles en cas d'évolution des missions de SIEG.

A la demande de l'Entreprise, des évolutions pourront être apportées aux missions de SIEG décrites dans la Convention, dans les conditions prévues à l'Article 19 (*Avenants à la Convention*).

³ Une présentation détaillée de ces critères figure dans la fiche de référence (ci-après désignée sous les termes : la "**Fiche de Référence**"), jointe à la présente Convention.

Article 3 - DUREE, DATES D'ENTREE EN VIGUEUR ET D'EXPIRATION DE LA CONVENTION ; PERIMETRE FORMEL DES DISPOSITIONS CONSTITUTIVES DE CETTE CONVENTION ; CONVENTIONS REDACTIONNELLES UTILISEES

- 3.1 La présente Convention est conclue pour une durée de dix ans.
- 3.2 Toutefois, cette Convention deviendra caduque le 31 décembre 2022 à minuit en l'absence de conclusion, au plus tard à cette date, d'un avenant à cette Convention prévoyant, conformément au e) de l'article 4 de la Décision de la Commission, les modalités opérationnelles de restitution par l'Entreprise ou de récupération par la puissance publique d'une éventuelle surcompensation, telle que définie à l'article 12 du Décret.
- En cas de caducité de la Convention, il est expressément convenu que celle-ci conservera ses pleins effets pour la période antérieure au 31 décembre 2022 et notamment sans remise en cause des avantages fiscaux octroyés par l'Entreprise au titre des Souscriptions réalisées jusqu'à cette date.
- 3.3 La Convention est reconduite de manière explicite et par périodes de dix ans. Les Parties signalent au moins six mois avant la date d'expiration de cette Convention leur intention de la renouveler.
- 3.4 La Convention entre en vigueur au lendemain de sa signature et produit rétroactivement ses effets à compter du 1^{er} janvier de l'exercice fiscal annuel au titre duquel sont collectées les premières Souscriptions, y compris lorsque cette signature intervient au cours de cet exercice.
- 3.5 L'Entreprise restera tenue, au-delà de la date d'expiration de la Convention, de toutes obligations de paiement à sa charge et non encore exécutées.
- 3.6 Les annexes à la Convention en constituent des parties intégrantes et sont opposables aux Parties, au même titre que les dispositions du corps principal de cette Convention.
- 3.7 Pour l'application de la Convention, et sauf stipulation contraire expresse :
- les références libellées « à l'Article X » ou « au X.X » correspondent à des références faites à l'Article X ou aux dispositions numérotées X.X de la présente Convention ;
 - les références libellées « à l'Article X de l'Annexe Y » ou « au X.X de l'Annexe Y » correspondent à des références faites aux dispositions numérotées respectivement X ou X.X dans l'Annexe Y de la présente Convention.
- 3.8 De même, pour l'application de la présente Convention, et sauf stipulation contraire, les exercices de Souscriptions seront ainsi désignés :
- l'"**Exercice annuel de référence**" représente l'année au cours de laquelle est effectuée la collecte de Souscriptions. Cet exercice est noté « **N** » dans la Convention ;
 - l'exercice au cours duquel l'Entreprise prépare ses calculs et établit la déclaration mentionnée à l'article 13 du Décret, ci-après désignée sous les termes "**La Déclaration**", est celui immédiatement antérieur à l'Exercice annuel de référence. Cet exercice est noté « **N-1** » ;
 - l'exercice auquel se rattachent les grandeurs, notamment comptables, utilisées pour l'établissement du volet relatif au plafond annuel des Souscriptions de la Déclaration est l'avant-dernier exercice clos par rapport à l'Exercice annuel de référence. Cet exercice est noté « **N-2** ».

Article 4 - DETERMINATION DU MONTANT PLAFOND DES SOUSCRIPTIONS OUVRANT DROIT AUX REDUCTIONS D'IMPOTS⁴

4.1 Conformément au 2 du II de l'article 199 terdecies-0 AB du CGI, le montant total des Souscriptions⁵ est plafonné annuellement.

4.2 Détermination du Montant Plafond Calculé

4.2.1 L'Entreprise calcule chaque année, selon les modalités de calcul prévues à l'article 11 du Décret, un montant plafond annuel calculé des Souscriptions (ci-après, le "**Montant Plafond Calculé**").

4.2.2 Le calcul de la valeur du **Montant Plafond Calculé** au titre d'un Exercice annuel de référence **N** mobilise les valeurs suivantes :

- La valeur économique de la mission de SIEG au cours de l'avant-dernier exercice clos par rapport à l'Exercice annuel de référence (**N-2**) (la "**Valeur économique de la mission d'intérêt général**" ou "**VEMIG**"). La VEMIG est calculée chaque année par l'Entreprise. Ce calcul mobilise, lui-même, les valeurs suivantes :
 - o La valeur monétaire de la sous-tarification des loyers des terrains (la "**Valeur Economique de l'Ecart de Loyer des Terrains**" ou "**VEELT**"), définie et dont les modalités de calculs sont précisées au 2 de la partie 3 de l'annexe au Décret et à l'Article 5 de la présente Convention ;
 - o La valeur économique de l'accompagnement effectué par l'Entreprise (la "**Valeur Estimée de l'Accompagnement**" ou "**VEA**"). La VEA est calculée chaque année par l'Entreprise selon les modalités de calcul précisées à l'article 9 du Décret et à l'Article 6 de la présente Convention ;
- La valeur des autres aides publiques reçues au cours de l'avant-dernier exercice clos par rapport à l'Exercice annuel de référence (**N-2**) (la "**Valeur économique des autres aides publiques reçues**" ou "**VAAPR**"). La VAAPR est calculée chaque année par l'Entreprise selon les modalités de calcul précisées à l'article 10 du Décret et à l'Article 7 de la présente Convention ;
- Le Taux de réduction d'impôt applicable au titre de l'Exercice annuel de référence (**N**).

4.3 Détermination du Montant Plafond Notifié

4.3.1 Conformément à l'article 11 du Décret, l'Entreprise déclare chaque année aux Autorités Publiques chargées du Suivi un plafond annuel notifié de collecte des Souscriptions (ci-après, le "**Montant Plafond Notifié**"), selon les modalités et dans les délais prévus à cet article et transmis selon les modalités définies à l'article 16 du même Décret. Le **Montant Plafond Notifié** représente le plafond annuel effectif de collecte des Souscriptions.

⁴ Une présentation détaillée des modalités de cette détermination figure dans la **Fiche de Référence** jointe à la présente Convention.

⁵ C'est-à-dire : les Souscriptions ouvrant droit au bénéfice de la réduction d'impôt pour les particuliers souscrivant dans l'Entreprise.

4.3.2 Le calcul de la valeur du **Montant Plafond Notifié** au titre d'un Exercice annuel de référence **N** mobilise les valeurs suivantes :

- La valeur du **Montant Plafond Calculé**, mentionné au 4.2 ci-dessus (*Détermination du Montant Plafond Calculé*) et calculé au titre du même Exercice annuel de référence **N**, calculée chaque année par l'Entreprise ;
- Le montant de la différence (le "**Différentiel**") entre la valeur du **Montant Plafond Notifié**, calculé au titre de l'exercice antérieur à l'Exercice annuel de référence (**N-1**), et le montant total de souscriptions ayant donné lieu à l'émission de récépissés fiscaux (le "**Montant Collecté**") au titre de ce même exercice antérieur ;
- Le montant (le "**Correctif**") destiné à corriger une éventuelle erreur commise par l'Entreprise pendant un exercice antérieur à l'Exercice annuel de référence dans les calculs des valeurs présentées au présent article.

4.4 Utilisation du **Modèle de Déclaration**

4.4.1 Pour la déclaration du **Montant Plafond Notifié**, l'Entreprise utilise un fichier modèle (ci-après dénommé le "**Modèle de Déclaration**"), prévu à l'article 13 du Décret et mis à jour par la DG Trésor dans les conditions et à la fréquence précisées à ce même article⁶.

4.4.2 L'Entreprise peut utiliser ce **Modèle de Déclaration** pour inscrire la liste des Souscriptions, ou la somme des Souscriptions, reçues au cours de l'Exercice annuel de référence (**N**) et ayant donné lieu à l'émission de récépissés fiscaux, pour s'assurer que le montant de Souscriptions collectées pendant cet exercice **N** (le **Montant Collecté**) n'excède pas le **Montant Plafond Notifié** au titre de ce même exercice.

4.4.3 La déclaration du **Montant Plafond Notifié** est transmise chaque année aux Autorités Publiques chargées du Suivi, dont les coordonnées sont précisées au b) du 18.2.2, dans les délais prévus au 2° du 4 de l'article 11 du Décret.

4.5 Les calculs, effectués par l'Entreprise, du **Montant Plafond Calculé** et du **Montant Plafond Notifié** au titre de l'exercice 2020 sont détaillés à l'Annexe B (*Calcul du Montant Plafond Notifié au titre de l'exercice 2020*).

Article 5 – MODALITES DE CALCUL DE LA VALEUR ECONOMIQUE DE L'ECART DE LOYER DES TERRAINS (VEELT)⁷

5.1 Pour l'application de l'article 7 et de l'annexe du Décret, pour le calcul de la Valeur Economique de l'Ecart de Loyer des Terrains (VEELT), si la liste des prix annuels moyens par hectare des terrains ne comporte pas de valeur pour une petite région agricole regroupée donnée, l'Entreprise, le cas échéant en collaboration avec le ministère chargé de l'agriculture, détermine ce prix pour cette petite région agricole regroupée par l'une des deux méthodes suivantes :

- a) Elle recherche, pour les années précédentes, la valeur vénale moyenne des terrains dans la petite région agricole regroupée concernée. Si une telle valeur existe, elle calcule ensuite le prix

⁶ Ce fichier est consultable sur le site internet de la DG Trésor : <https://www.tresor.economie.gouv.fr/>

⁷ Une présentation détaillée des conditions et modalités de ce calcul figure dans la **Fiche de Référence** jointe à la présente Convention.

- annuel moyen par hectare des terrains dans la petite région agricole regroupée selon la méthode précisée au 1 de la partie 3 de l'annexe du Décret ;
- b) Elle utilise le prix annuel moyen de la petite région agricole regroupée la plus proche géographiquement dont les valeurs sont disponibles.

Pour le calcul de la différence de tarif, mentionnée au 3 de l'article 7 du Décret, des terrains présents dans la petite région agricole regroupée concernée par l'absence de valeur, l'Entreprise utilise le prix annuel moyen par hectare des terrains dans cette petite région agricole regroupée déterminé selon l'une des méthodes présentées aux a) et b) ci-dessus.

- 5.2 Elle modifie en conséquence le Modèle de Déclaration en inscrivant elle-même, dans le tableau de calcul de la VEELT présent dans ce Modèle et pour chacun des terrains concernés, le prix annuel moyen par hectare selon le Marché de Référence, déterminé dans les conditions précisées au 5.1.

Elle fait état explicitement de ces modifications dans les conditions prévues au 4° de l'article 13 du Décret.

Article 6 - MODALITES DE CALCUL DE LA VALEUR ESTIMEE DE L'ACCOMPAGNEMENT (VEA)⁸

- 6.1 En application de l'article 9 du Décret, pour le calcul de la **Valeur Estimée de l'Accompagnement (VEA)** :
- 6.1.1 La VEA représente les coûts occasionnés par la mise en œuvre des actions spécifiques d'accompagnement liées aux missions du SIEG. Sont concernés notamment les coûts directement liés à la mise en œuvre des actions d'accompagnement qui sont nécessaires à la réalisation de la mission de SIEG et sont dépensés, soit par l'Entreprise, soit par un tiers lié à l'Entreprise auxquels certaines missions du SIEG ont été déléguées.
- 6.2 Le calcul du montant forfaitaire de VEA, prévu au 2° de l'article 9 du Décret, est présenté au 1.1 de l'Annexe B (*Montant forfaitaire pour 2020 de la VEA*), à partir des données du **Modèle de Déclaration**.

Article 7 - MODALITES DE CALCUL DE LA VALEUR ECONOMIQUE DES AUTRES AIDES PUBLIQUES REÇUES PAR L'ENTREPRISE (VAAPR) POUR L'EXERCICE DE LA MISSION DE SIEG⁹

En application de l'article 10 du Décret, pour le calcul de la **Valeur des Autres Aides Publiques Reçues (VAAPR)**, l'Entreprise ne reçoit aucune aide publique destinée à compenser les coûts liés à l'exécution spécifique des missions de SIEG définies dans la présente Convention - autre que celles éventuellement reçues au titre de compensations publiques identiques à celles également reçues par des acteurs intervenant sur le même marché de référence que l'Entreprise.

⁸ Une présentation détaillée des conditions et modalités de ce calcul figure dans la **Fiche de Référence** jointe à la présente Convention.

⁹ Une présentation détaillée des modalités de ce calcul figure dans la **Fiche de Référence** jointe à la présente Convention.

Article 8 - MODALITES DE CONSTATATION, AU TITRE D'UN EXERCICE ANNUEL DONNE, D'UNE SITUATION D'ERREUR

Dans l'hypothèse où l'Entreprise commettrait une erreur dans le calcul du Montant Plafond Notifié au titre d'un exercice (ci-après, une "**Situation d'Erreur**"), et conformément à l'article 11 du Décret :

- 8.1 Si l'Entreprise constate une Situation d'Erreur, celle-ci applique elle-même au calcul du prochain **Montant Plafond Notifié** un Correctif (tel que mentionné au 4.3.2 - *Détermination du Montant Plafond Notifié*), destiné à corriger les effets de cette erreur.
- 8.2 Si l'Autorité Publique Signataire ou l'Administration Fiscale constate une Situation d'Erreur, au titre d'un exercice annuel antérieur :
 - 8.2.1 cette autorité signifie à l'Entreprise la Situation d'Erreur et lui indique le montant du Correctif à appliquer au calcul du prochain **Montant Plafond Notifié** ;
 - 8.2.2 l'Entreprise applique le Correctif précisé par cette autorité, et ce même dans le cas où elle contesterait cette erreur ou le montant de ce Correctif, dans les conditions prévues au 8.3 ci-dessous ;
 - 8.2.3 si l'Entreprise n'applique pas ce Correctif, l'Autorité Publique Signataire peut résilier la présente Convention de manière unilatérale.
- 8.3 Contestation par l'Entreprise de la Situation d'Erreur ou du montant du Correctif
 - 8.3.1 En application du b) du 2° du 6 de l'article 11 du Décret, l'Entreprise peut contester l'existence de la Situation d'Erreur ainsi signifiée ou le montant du Correctif précisé par l'autorité mentionnée au 8.2. Pour effectuer cette contestation (la "**Contestation**"), elle se conforme alors aux modalités suivantes :
 - elle transmet la Contestation à cette autorité, par courrier électronique, avec demande d'avis de réception et de lecture, ou par lettre recommandée avec accusé de réception ;
 - cette Contestation est transmise dans un délai de deux mois à compter de la date de réception, par l'Entreprise, du signalement effectué par cette autorité.
 - 8.3.2 Si l'une des modalités mentionnées au 8.3.1 ci-dessus n'est pas respectée, la Contestation n'est pas recevable et l'Entreprise applique alors le Correctif formulé par l'autorité mentionnée au 8.2.
 - 8.3.3 Après réception de la Contestation effectuée par l'Entreprise, l'autorité mentionnée au 8.2 peut confirmer sa position initiale ou la réviser. Elle en informe l'Entreprise dans un délai de deux mois après réception de la Contestation.

Si la position initiale de cette autorité est confirmée, le montant du Correctif l'est également. Ce montant est alors appliqué par l'Entreprise.

A l'inverse, si la position initiale de cette autorité est révisée, l'Entreprise peut à nouveau contester l'existence de la Situation d'Erreur ou le montant révisé du Correctif, dans les conditions et selon les modalités décrites au présent Article 8.
 - 8.3.4 L'absence de réponse de cette autorité à la Contestation vaut acceptation de cette dernière.

8.4 Rappel sur la conséquence de la survenance à au moins deux reprises d'une Situation d'Erreur constatée par l'autorité mentionnée au 8.2

Pour mémoire, en application du 7 à l'article 11 du Décret, « *En cas de survenance, pendant la durée de [la Convention] et à au moins deux reprises, d'une [Situation d'Erreur constatée par l'autorité mentionnée au 8.2] et ayant donné lieu, après expiration des délais prévus pour [une éventuelle Contestation], à l'obligation pour [l'Entreprise] d'appliquer un [Correctif], [l'Autorité Publique Signataire] peut refuser, pour ce seul motif, le renouvellement de la Convention à son expiration, sauf si [l'Entreprise] est en mesure d'établir que ces situations sont survenues en raison d'erreurs qu'elle a commises de bonne foi.* »

Article 9 - DEFINITION DE LA SURCOMPENSATION ET CALCUL DU MONTANT A RESTITUER¹⁰

- 9.1 L'Entreprise se trouve en situation de surcompensation lorsqu'elle est dans la situation décrite au 1 de l'article 12 du Décret. La valeur de cette surcompensation est calculée selon les modalités prévues à ce même 1.
- 9.2 Les conséquences d'une telle situation sont celles prévues au 2 de ce même article 12, y compris en ce qui concerne le montant éventuellement à restituer, par l'Entreprise, à l'Autorité Publique Signataire.
- 9.3 Lorsque l'Entreprise se trouve en situation de surcompensation, à l'expiration de la Convention, un montant (le "**Montant à Restituer**") déterminé en application de l'article 12 du Décret, elle restitue ce Montant à l'Autorité Publique Signataire. A défaut de restitution volontaire par l'Entreprise, cette autorité publique fait procéder à une récupération forcée de ce Montant.
- 9.4 Cette restitution ou cette récupération sont effectuées selon les modalités opérationnelles prévues à l'Article 10 de la présente Convention (*Article 10 - Modalités opérationnelles d'une éventuelle restitution ou récupération de sommes indûment perçues*).

Article 10 - MODALITES OPERATIONNELLES D'UNE EVENTUELLE RESTITUTION OU RECUPERATION DE SOMMES INDUMENT PERÇUES

En application du 3 de l'article 12 du Décret et du ii) du c) de l'article 14 de ce même Décret, les modalités de récupération ou de restitution de l'éventuel Montant à Restituer mentionné au 9.3 seront précisées par avenant à la présente Convention, conformément aux stipulations prévues au 3.2.

Article 11 - PRECISIONS QUANT AU CONTENU ET A LA PERIODICITE DE TRANSMISSION DU TABLEAU DE SYNTHESE DES BENEFICIAIRES DE L'ENTREPRISE¹¹

- 11.1 Conformément aux dispositions du 1° du 4 de l'article 6 du Décret, l'Entreprise transmet chaque année aux Autorités Publiques chargées du Suivi une déclaration permettant de vérifier le respect

¹⁰ Une présentation détaillée des modalités de détermination de la surcompensation figure dans la **Fiche de Référence** jointe à la présente Convention.

¹¹ Ces précisions sont détaillées dans la **Fiche de Référence** jointe à la présente Convention.

de la fraction minimale de publics en situation de fragilité économique. Cette déclaration prend la forme d'un tableau (ci-après dénommé le "**Tableau de Synthèse des Bénéficiaires**").

- 11.2 Le **Tableau de Synthèse des Bénéficiaires** peut reprendre le modèle présenté dans le **Modèle de Déclaration**.
- 11.3 Ce **Tableau** est transmis chaque année, au plus tard avant le 31 janvier du deuxième exercice (**N+2**) suivant un Exercice annuel de référence (selon les délais prévus au 2 de l'article 11 du Décret), aux Autorités Publiques chargées du Suivi, dont les coordonnées sont précisées au b) du 18.2.2.

Article 12 - MODALITES D'ESTIMATION DU PATRIMOINE¹²

Conformément à l'article 6 du Décret, les personnes en situation de fragilité économique ou sociales accompagnées par l'Entreprise doivent vérifier que leur patrimoine net¹³ hors résidence principale¹⁴ n'excède pas, au moment de la mise à bail des terrains fournis par l'Entreprise, une valeur totale fixée dans l'Arrêté.

En application du 3° du 2 de ce même article 6 :

12.1 Pour l'estimation du patrimoine immobilier agricole :

Les biens à prendre en compte sont les bâtiments et terres agricoles dont le bénéficiaire est propriétaire. L'estimation de la valeur patrimoniale de ces biens s'établira par comparaison à la valeur vénale moyenne de biens appartenant aux mêmes catégories (bâtiments, terres, prairies, etc.) et répondant aux mêmes caractéristiques. S'agissant des terres agricoles, le bénéficiaire pourra notamment se baser sur le dernier arrêté portant fixation du barème indicatif de la valeur vénale moyenne des terres agricoles publié au Journal Officiel par le ministère de l'agriculture et de l'alimentation pour la "petite région agricole regroupée"¹⁵ dans laquelle se situent les biens détenus par le bénéficiaire.

12.2 Pour l'estimation du patrimoine mobilier à usage professionnel :

Le patrimoine mobilier à usage professionnel correspond à la valeur vénale des biens pris individuellement, au jour de la déclaration. Le matériel agricole est évalué par référence à la valeur d'acquisition des dits biens diminuée de leur durée d'amortissement.

En cas de difficulté à parvenir à établir une estimation suffisamment objective de la valeur patrimoniale des biens mobiliers ou immobiliers, le bénéficiaire peut s'appuyer sur l'appréciation faite par un tiers reconnu compétent en la matière (expert foncier agricole, expert-comptable, Chambre d'Agriculture, SAFER, etc.).

¹² Une présentation détaillée des modalités de cette estimation figure dans la **Fiche de Référence** jointe à la présente Convention.

¹³ C'est à dire : minoré du capital restant dû des éventuels emprunts contractés en vue de l'acquisition du patrimoine

¹⁴ Selon le 1° du 1 de l'article 6 du Décret : *après minoration de la valeur de la résidence principale des personnes appartenant à ce foyer*

¹⁵ Les régions agricoles et petites régions agricoles ont été définies (en 1946) pour mettre en évidence des zones agricoles homogènes. La Région Agricole couvre un nombre entier de communes formant une zone d'agriculture homogène. La Petite Région Agricole (PRA) est constituée par le croisement du département et de la RA. Ce regroupement est notamment effectué par le service statistique du ministère de l'agriculture et de l'alimentation et consultable sur son site internet.

Article 13 - MONTANT DE L'INDEMNITE CONTRACTUELLE DUE EN CAS DE FAUSSE DECLARATION SUR LE PATRIMOINE PAR UN BENEFICIAIRE¹⁶

Conformément au a) du 2° du 4 de l'article 6 du Décret, tout bénéficiaire qui aurait effectué une fausse déclaration de patrimoine à l'Entreprise, entraînant le dépassement du plafond de patrimoine fixé par l'Arrêté, se rend redevable d'une indemnité. Cette stipulation ainsi que le montant de l'indemnité due sont prévus dans la convention de bail que le bénéficiaire signe avec l'Entreprise.

13.1 La stipulation à inclure dans la convention de bail susmentionnée, en application de ce même a), est la suivante :

« Conformément aux dispositions de l'Article 6 du décret n°2020-1186 du 29 septembre 2020 et de l'Article 13 de la Convention de mandat de SIEG, la remise à l'Entreprise d'une déclaration de patrimoine reconnue fausse et entraînant le dépassement du plafond de [XX € (*à compléter dans la convention de bail*)], fixé par l'arrêté du 29 septembre 2020 fixant la fraction minimale de personnes en situation de fragilité économique au sein des bénéficiaires des entreprises agréées « entreprise solidaire d'utilité sociale » recevant des souscriptions ouvrant droit à la réduction d'impôt prévue à l'article 199 terdecies-0 AB du code général des impôts et intervenant dans le secteur des services visant à installer ou maintenir des agriculteurs respectant les exigences des systèmes de production agro écologiques, rend le preneur débiteur d'une indemnité contractuelle à verser au bailleur. Le montant de l'indemnité due est égal à la valeur vénale, appréciée à la date de signature du bail, des terrains agricoles mis à bail, multipliée par le taux de la réduction d'impôt mentionnée au 1 du I de l'article 199 terdecies-0 AB du code général des impôts applicable à la date de signature du bail. »

Article 14 - CLAUSE RELATIVE A L'AUGMENTATION DU FERMAGE APRES 5 ANS DE PRESENCE SUR LE TERRAIN, SAUF RESPECT DE LA CONDITION DE PLAFONNEMENT DU PATRIMOINE¹⁷

La stipulation à inclure dans la convention de bail, en application du b) 2° du 4 de l'article 6 du Décret, est la suivante :

« Conformément aux dispositions de l'Article 6 du décret n° 2020-1186 du 29 septembre 2020 et de l'Article 14 de la Convention de mandat de SIEG en date du XXX, une augmentation du fermage de 10 % sera appliquée, à compter de la cinquième année après la date de signature de la présente convention de mise à bail, dans la limite des *maxima* de loyer des terres nues et des bâtiments d'exploitation fixés en application de l'article [L. 411-11](#) du code rural et de la pêche maritime.

Toutefois, par dérogation, cette augmentation ne sera pas appliquée si le preneur justifie, tous les cinq ans et selon les modalités prévues au 2° du 1 de l'article 6 du décret n° 2020-1186 du 29 septembre 2020, de ce que la valeur de son patrimoine – minoré du capital restant dû des éventuels emprunts contractés en vue de l'acquisition de ce patrimoine et de la valeur de la résidence principale – ne dépasse pas le plafond de [XX € (*à compléter dans la convention de bail*)], fixé par l'arrêté du 29 septembre 2020 fixant la fraction minimale de personnes en situation de fragilité économique au sein des bénéficiaires des entreprises agréées « entreprise solidaire d'utilité sociale » recevant des souscriptions ouvrant droit à la réduction d'impôt prévue à l'article 199 terdecies-0

¹⁶ Une présentation détaillée figure dans la **Fiche de Référence** jointe à la présente Convention.

¹⁷ Une présentation détaillée figure dans la **Fiche de Référence** jointe à la présente Convention.

AB du code général des impôts et intervenant dans le secteur des services visant à installer ou maintenir des agriculteurs respectant les exigences des systèmes de production agro écologiques. »

S'AGISSANT DES OBLIGATIONS DE TRANSMISSION PROPRES A LA PRESENTE CONVENTION ET DES CONTROLES EFFECTUES PAR LES AUTORITES PUBLIQUES :

Article 15 - OBLIGATIONS DE TRANSMISSION ANNUELLE DES COMPTES ET DU RAPPORT D'ACTIVITE DE L'ENTREPRISE, AINSI QUE D'UN BILAN DE LA MISE EN ŒUVRE DU SIEG, EN FIN DE CONVENTION

- 15.1 L'Entreprise s'engage à fournir aux Autorités Publiques chargées du Suivi, dans les six mois de la clôture de chaque exercice comptable annuel, les documents mentionnés ci-après, établis conformément au droit en vigueur :
- les comptes annuels (bilan, compte de résultat, et annexe) arrêtés par l'Entreprise et approuvés par l'assemblée générale et le cas échéant le rapport du commissaire aux comptes prévus par l'article L. 612-4 du code de commerce, ou, le cas échéant, la référence de leur publication au Journal officiel ;
 - le rapport d'activité, s'il existe, de l'Entreprise tel qu'approuvé par l'assemblée générale.
- 15.2 L'Entreprise s'engage également à fournir aux Autorités Publiques chargées du Suivi, dans les six mois qui suivent la fin de l'exercice annuel au cours duquel intervient l'expiration de la Convention, un bilan, qualitatif et quantitatif, de la mise en œuvre de l'action du SIEG.
- 15.3 Ces documents sont signés par un représentant légal de l'Entreprise ou par toute personne habilitée.

Article 16 - CONTROLES EFFECTUES PAR LES AUTORITES PUBLIQUES

- 16.1 Pendant et après le terme de la présente Convention, un contrôle sur place pourra être réalisé par une autorité publique conformément à la réglementation en vigueur.
- 16.2 L'Entreprise s'engage à permettre l'accès des Autorités Publiques chargées du Suivi ainsi que de l'Administration Fiscale à toutes pièces justificatives des charges supportées et tous autres documents dont la production serait jugée utile.

Article 17 - CONSERVATION PAR L'ENTREPRISE DE DOCUMENTS

L'Entreprise conserve, pendant une durée de 10 ans après le terme de la présente Convention, l'ensemble des documents requis pour justifier de la bonne application des dispositions prévues à l'article 199 *terdecies-0* AB du CGI, au Décret, à l'Arrêté ainsi qu'à cette Convention. Elle les tient à disposition sur simple demande de toute autorité publique.

S'AGISSANT DES DISPOSITIONS PROPRES A L'EXECUTION, AU RENOUVELLEMENT ET A LA RESILIATION DE LA PRESENTE CONVENTION :

Article 18 - MODALITES DES COMMUNICATIONS ET TRANSMISSIONS MENTIONNEES AUX ARTICLES 16 ET 17 DU DECRET

18.1 Les communications et transmissions, au titre du Décret et de la présente Convention, sont effectuées, sauf stipulation contraire, par courrier électronique, avec demande d'avis de réception et de lecture.

Lorsqu'une communication ou transmission est effectuée par voie de courrier papier, soit que l'émetteur de cette communication ou transmission en ait fait le choix alors même que la voie d'une communication électronique était possible au titre de la Convention, soit que ce mode de communication lui était imposé, cette communication ou transmission est effectuée par lettre recommandée avec accusé de réception, expédiée à chaque destinataire dont l'adresse postale mentionnée à l'Annexe A (*Coordonnées des destinataires des communications*).

18.2 Sauf stipulations contraires, les communications et transmissions sont effectuées, pour chaque destinataire concerné, respectivement à l'attention des personnes dont les fonctions sont ci-après mentionnées et dont sont consignées à l'Annexe A (*Coordonnées des destinataires des communications*) les coordonnées complètes.

18.2.1 S'agissant de l'Entreprise

SCA Foncière Terre de Liens

La Directrice de la SCA Foncière Terre de Liens

ET

Le Gérant de la SARL Terre de Liens Gestion, associé commandité gérant de la SCA Foncière Terre de Liens

Les coordonnées de ce ou ces correspondants figurent au 1 de l'Annexe A (*Liste des destinataires pour l'Entreprise*).

18.2.2 S'agissant des Autorités Publiques chargées du Suivi :

a) Concernant toute communication au titre de la Convention :

Direction générale de la performance économique et environnementale des entreprises (DGPE)

Le chef du bureau foncier

Direction générale du Trésor

Le chef du pôle « Economie Sociale et Solidaire et Investissement à Impact » (PESSII)

b) Concernant les communications et les transmissions à destination des Autorités Publiques chargées du Suivi, et notamment pour la transmission, chaque année, du calcul du **Montant Plafond Notifié** prévu à l'Article 4 (*Détermination du montant plafond des Souscriptions ouvrant droit aux réductions d'impôts*) et du **Tableau de Synthèse des Bénéficiaires** prévu à l'Article 11 (*Précisions quant au contenu et périodicité de transmission du Tableau de Synthèse des Bénéficiaires de l'Entreprise*), et conformément à l'article 16 du Décret :

**Direction générale de la performance économique et environnementale des entreprises
(DGPE)**

Le chef du bureau foncier

Direction générale du Trésor

Le chef du pôle « économie sociale et solidaire et investissement à impact »

Les coordonnées de ces correspondants figurent au 2 de l'Annexe A (*Liste des destinataires pour les autorités publiques*).

Article 19 - AVENANTS A LA CONVENTION

Toute modification de la présente Convention est constatée par un avenant signé par les Parties. Les avenants font partie de la Convention et sont soumis à l'ensemble des dispositions qui la régissent.

Une demande de modification émanant de l'Entreprise précise l'objet de la modification, sa cause et l'ensemble des conséquences qu'elle emporte.

Article 20 - RESILIATION DE LA CONVENTION

En cas de non-respect par l'une des Parties de l'une de ses obligations résultant de la présente Convention, celle-ci pourra être résiliée de plein droit par l'autre Partie, sans préjudice de tous autres droits qu'elle pourrait faire valoir, à l'expiration d'un délai de deux mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception valant mise en demeure de se conformer aux obligations contractuelles et restée infructueuse.

Cette disposition s'applique sans préjudice des dispositions prévues au c) du 2° du 6 de l'article 11 du Décret.

Article 21 - RESSORT JURIDICTIONNEL POUR LE REGLEMENT DES LITIGES

Tout litige résultant de l'exécution de la présente Convention est du ressort du tribunal administratif territorialement compétent.

Article 22 - LISTE EXHAUSTIVE DES DOCUMENTS JOINTES A LA CONVENTION ET MODALITES DE LA TRANSMISSION, AUX AUTORITES PUBLIQUES CHARGES DU SUIVI, DE LEURS MISES A JOUR

22.1 Sont joints à la présente Convention les documents suivants :

- a) Documents établis indépendamment du présent mandat de SIEG :
 - statuts de l'Entreprise ;
 - la décision d'agrément « Entreprise solidaire d'Utilité Sociale telle qu'applicable à l'Entreprise au moment de la signature de la Convention ;

- b) Documents établis conjointement par l'Entreprise et les Autorités Publiques chargées du Suivi dans le cadre de la présente Convention :
- **Fiche de Référence** précisant de manière exhaustive, détaillée et, le cas échéant, spécifique à l'Entreprise, les modalités de calcul du plafond annuel de souscriptions et de suivi des bénéficiaires de l'Entreprise éligibles au soutien fiscal.

22.2 Les éventuelles mises à jour des documents mentionnées au a) du 22.1 ci-dessus sont transmises par l'Entreprise aux Autorités Publiques chargées du Suivi mentionnées au 18.2.2 (*Modalités des communications et transmissions à destination des autorités publiques*) au plus tard 30 jours calendaires après leur signature ou leur validation.

Article 23 - NOTIFICATION DE LA PRESENTE CONVENTION, APRES SA SIGNATURE

Pour mémoire, en application du 2 de l'article 15 du Décret, dès que la présente Convention est signée par l'ensemble des Parties, l'Autorité Publique Signataire en transmet une copie électronique au directeur général du Trésor.

SIGNATURES

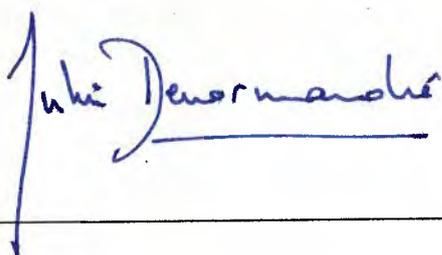
FAIT A Paris

LE 17/11/2020

POUR L'AUTORITE PUBLIQUE SIGNATAIRE

LE MINISTRE DE L'AGRICULTURE ET DE L'ALIMENTATION

JULIEN DENORMANDIE



- Annexe A -

**Coordonnées des destinataires des communications ainsi que des transmissions
mentionnées aux articles 16 et 17 du Décret**

1. LISTE DES DESTINATAIRES POUR L'ENTREPRISE

Fonction	Structure	Identité	Coordonnées
----------	-----------	----------	-------------

Point de contact principal de l'Entreprise

Directrice	SCA Foncière Terre de Liens	WIETZKE Emilie	09 70 20 31 08 e.wietzke@terredeliens.org 25 quai André Reynier, 26400, Crest
------------	--------------------------------	-------------------	---

Représentant de l'Entreprise/Signataire

Gérant	SARL Terre de Liens Gestion (associé commandité gérant de la SCA Foncière Terre de Liens)	Luc MOINEVILLE	06 26 46 21 42 chantal.lajouanie@orange.fr 2 route de Pagnac, 87430, Verneuil-sur-Vienne
--------	---	-------------------	---

2. LISTE DES DESTINATAIRES POUR LES AUTORITES PUBLIQUES

Fonction	Structure	Identité	Coordonnées
----------	-----------	----------	-------------

Point de contact « Direction générale de la performance économique et environnementale des entreprises (DGPE) », mentionnée au 1 de l'article 15 du Décret

Chef du bureau foncier	Direction générale de la performance économique et environnement ale des entreprises	Baptiste MEUNIER	Tel : 01.49.55.40.47 l-dgpe-scpe-sdpe-bf@agriculture.gouv.fr Direction générale de la performance économique et environnementale des entreprises, 3 rue Barbet de Jouy, 75349, Paris SP 07
---------------------------	--	---------------------	--

POUR L'ENTREPRISE

LE GERANT DE LA SARL TERRE DE LIENS GESTION, ASSOCIE COMMANDITE GERANT DE LA SCA FONCIERE TERRE DE LIENS,
LUC MOINEVILLE

- Annexe B -

Calcul du Montant Plafond Notifié au titre de l'exercice 2020

Ces calculs sont réalisés sur la base du **Modèle de Déclaration**, mentionné au 4.4 (*Utilisation du Modèle de Déclaration*), fourni par la direction générale du Trésor pour le calcul du plafond de l'année 2020.

1. CALCULS DES VALEURS INTERMEDIARES UTILISEES POUR DETERMINER LE PLAFOND DE SOUSCRIPTIONS AU TITRE DE L'EXERCICE 2020

1.1 Montant forfaitaire pour 2020 de la Valeur estimée de l'accompagnement (VEA), tel que calculé en application du 2° de l'article 9 du Décret

Charges d'exploitations directement assumées par l'Entreprise					
	à remplir		Calcul automatique	à remplir	Calcul automatique
#	Description des charges	Montant/Charge mensuel total (en €) (A)	Montant/Charge annuel total (en €) (B = A x 12)	Allocation aux charges d'accompagnement (en %) (C)	Montant/Charge annuel lié à l'accompagnement (en €) (B x C)
1	Prestations versées aux associations Terre de Liens en 2018	8 798,83 €	105 586,00 €	100%	105 586,00 €
2	50% du poste coordination pôle fermes	2 122,92 €	25 475,01 €	50%	12 737,51 €
3	30% du poste de GL1	3 050,08 €	36 600,90 €	30%	10 980,27 €
4	30% du poste de GL2	1 485,53 €	17 826,30 €	30%	5 347,89 €
5	20% du poste GRC 1	3 147,10 €	37 765,25 €	20%	7 553,05 €
6	30% du poste IA1	4 310,85 €	51 730,20 €	30%	15 519,06 €
7	30% du poste IA2 (embauchée en fév 2019)		- €	30%	- €
Total		22 915,31 €	274 983,66 €		157 723,78 €

Point de contact « direction générale du Trésor », mentionnée au 2° du 2 de l'article 16 du Décret

Chef du Pôle « Economie Sociale et Solidaire et Investissement à Impact » (PESSII)	Direction générale du Trésor	foncieres-solidaires-contact@dgtresor.gouv.fr Ministère de l'Économie, des Finances et de la Relance 139 rue de Bercy, 75572 Paris Cedex 12
--	------------------------------	---

Point de contact « Administration Fiscale », mentionnée à l'article 17 du Décret

Les coordonnées de ce point de contact pourront être insérées à cet emplacement à l'occasion de la signature de l'avenant prévu au 3.2 de la présente Convention.

2. SYNTHÈSE DES CALCULS DU MONTANT PLAFOND NOTIFIÉ AU TITRE DE L'EXERCICE 2020

Déclaration du 'Plafond annuel notifiée de collecte des souscriptions' au titre de l'exercice 2020		
Plafond annuel notifié de collecte des souscriptions au titre de l'exercice 2020 :		15 000 000 €
<i>Rappel de la formule : Plafond annuel notifié = min [(Plafond calculé N + Différentiel N-1 (+ Correctif N-1)); Plafond légal] Ou encore : = min (E + F (+ G); ii) = min (E + F (+ G); 15 MEUR)</i>		
I. 'Plafond annuel calculé des souscriptions' au titre de l'exercice 2020		
Description des valeurs calculées		Montant
Valeur économique de la mission d'intérêt général (ou VEMIG) - selon les valeurs du dernier exercice clos	A = A1+A2+A3	3 854 494 €
+ dont valeur économique de l'écart de loyer des logements (ou VEELL)	A1	0 €
+ dont valeur économique de l'écart de loyer des terrains (ou VEELT)	A2	3 696 770 €
+ dont valeur estimée de l'accompagnement (ou VEA)	A3	157 724 €
- Valeur économique des autres aides publiques reçues (ou VAAPR) - selon les valeurs du dernier exercice clos	B	0 €
Total avant application de la formule de calcul du plafond de collecte annuel	C = A - B	3 854 494 €
Total selon la formule de calcul du plafond de collecte annuel	D = C / I	15 417 977 €
Plafond calculé annuel des souscriptions au titre de l'exercice 2020	E = min (D ; ii)	15 000 000 €
<i>Rappel de la formule, définie au 2 du II de l'article 199 terdecies-0 AB du CGI, pour le calcul du montant total des souscriptions : Montant_Plafond(Année N) = min [[VEMIG(N-2) - VAAR(N-2)] / Tx_RI(N); 15 M€], donc = min (F; ii)</i>		
Annexe - Rappel des principaux paramètres du calcul applicable à l'Entreprise au titre de l'exercice 2020		
Taux légal de réduction d'impôt sur le revenu :	i	25,0%
Plafond légal des souscriptions :	ii	15 000 000 €
Coefficient d'amortissement terrains agricoles :		6,50

AVENANT N°1
A LA
CONVENTION PLURIANNUELLE
DE MANDAT DE SERVICE D'INTERET ECONOMIQUE GENERAL (SIEG)

ETABLIE ENTRE

L'ÉTAT

ET

TERRE DE LIENS

EN TANT QUE « FONCIERE SOLIDAIRE AGRICOLE »

CONFORMEMENT A L'ARTICLE 199 TERDECIES-0 AB DU CODE GENERAL DES IMPOTS
AU TITRE DU

SOUTIEN FISCAL A L'INVESTISSEMENT EN FONDS PROPRES
DANS LES FONCIERES SOLIDAIRES

TABLE DES MATIERES

CLAUSES	PAGE
PARTIES A L'AVENANT	3
AUTORITES PUBLIQUES PARTIES PRENANTES AU DISPOSITIF MIS EN ŒUVRE PAR LA CONVENTION : AUTORITES PUBLIQUES CHARGEES DU SUIVI ET ADMINISTRATION FISCALE	3
PREAMBULE	3
ARTICLE 1 – OBJET DE L'AVENANT	4
ARTICLE 2 – MODIFICATIONS DE L'ARTICLE 3 DE LA CONVENTION – DUREE, DATES D'ENTREE EN VIGUEUR ET D'EXPIRATION DE LA CONVENTION ; PERIMETRE FORMEL DES DISPOSITIONS CONSTITUTIVES DE CETTE CONVENTION ; CONVENTIONS REDACTIONNELLES UTILISEES	4
ARTICLE 3 – MODIFICATIONS DE L'ARTICLE [--- 9/10 ---] DE LA CONVENTION – MODALITES OPERATIONNELLES D'UNE EVENTUELLE RESTITUTION OU RECUPERATION DE SOMMES INDUMENT PERÇUES	4
ARTICLE 4 – MODIFICATIONS DE L'ARTICLE [--- 18/22 ---] DE LA CONVENTION – LISTE EXHAUSTIVE DES DOCUMENTS JOINTES A LA CONVENTION ET MODALITES DE LA TRANSMISSION, AUX AUTORITES PUBLIQUES CHARGEES DU SUIVI, DE LEURS MISES A JOUR	5
SIGNATURES	6

PARTIES A L'AVENANT

LE PRESENT AVENANT A LA CONVENTION DE MANDAT DE SIEG DU 17 NOVEMBRE 2020 EST CONCLU ENTRE LES PARTIES MENTIONNEES CI-APRES :

- (1) Le Ministère de l'Agriculture et de l'Alimentation, représenté par Mme Valérie METRICH-HECQUET, directrice générale de la performance économique et environnementale des entreprises,
(ci-après dénommée "**l'Autorité Publique Signataire**"), d'une part,
- (2) et la Foncière Terre de Liens, société en commandite par actions à capital variable régie par le Code du Commerce, immatriculée au RCS de Romans (n° SIREN : 493 396 816), dont le siège social est situé au 25 quai André Reynier, 26400, Crest, représentée par M. Luc MOINEVILLE, en qualité de gérant de la SARL Terre de Liens Gestion, associé commandité gérant de la SCA Foncière Terre de Liens,
(ci-après dénommée "**Terre de Liens**" ou "**l'Entreprise**"), d'autre part ;

l'Autorité Publique Signataire et l'Entreprise étant ci-après désignées collectivement sous les termes "**les Parties**" et chacun, "**une Partie**".

AUTORITES PUBLIQUES PARTIES PRENANTES AU DISPOSITIF MIS EN ŒUVRE PAR LA CONVENTION : AUTORITES PUBLIQUES CHARGÉES DU SUIVI ET ADMINISTRATION FISCALE

LES AUTORITES PUBLIQUES MENTIONNEES CI-APRES SONT EGALEMENT PARTIES PRENANTES AU DISPOSITIF MIS EN ŒUVRE PAR LA PRESENTE CONVENTION :

- (3) en application du 2° du 2 de l'article 16 du décret n° 2020-1186 du 29 septembre 2020 pris pour l'application de l'article 199 terdecies-0 AB du code général des impôts relatif aux investissements effectués par des contribuables au capital de certaines entreprises agréées « entreprise solidaire d'utilité sociale » : **le Directeur général du Trésor**, ci-après dénommé "**le DG Trésor**" ;
- (4) en application de l'article 17 de ce même décret : "**l'Administration Fiscale**", ci-après dénommée sous ces mêmes termes ;

PREAMBULE

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

- (1) Le 17 novembre 2020, l'Entreprise et l'Autorité Publique Signataire ont conclu une convention de mandat de SIEG (ci-après désignée sous les termes "**la Convention de Mandat de SIEG**" ou "**la Convention**").
- (2) Le présent premier avenant à la Convention de mandat SIEG ("**l'Avenant**" ou "**l'Avenant n°1**") est conclu conformément aux dispositions du 3.2 de la Convention.
- (3) Sauf mention contraire, les termes en gras sont définis dans la Convention.
- (4) Le décret n° 2020-1186 du 29 septembre 2020 pris pour l'application de l'article 199 terdecies-0 AB du CGI relatif aux investissements effectués par des contribuables au capital de certaines entreprises agréées « entreprise solidaire d'utilité sociale », dans sa rédaction publiée le 30 septembre 2020, est ci-après désigné sous les termes "**le Décret**" dans le présent avenant.

- (5) En application du 2 de l'article 15 du Décret, a été recueilli, à titre consultatif, l'avis du directeur général du Trésor rendu en date du 12 mai 2022 sur le présent avenant.

CECI AYANT ETE EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 – OBJET DE L'AVENANT

Le présent Avenant n°1 a pour objet de prévoir les modalités opérationnelles de restitution par l'Entreprise ou de récupération par la puissance publique d'une éventuelle surcompensation (telle que définie à l'article 12 du décret), conformément au e) de l'article 4 de la décision de la Commission Européenne du 20 décembre 2011 relative à l'application de l'article 106, paragraphe 2, du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne aux aides d'État sous forme de compensations de service public octroyées à certaines entreprises chargées de la gestion de services d'intérêt économique général.

Article 2 – MODIFICATIONS DE L'ARTICLE 3 DE LA CONVENTION – DUREE, DATES D'ENTREE EN VIGUEUR ET D'EXPIRATION DE LA CONVENTION ; PERIMETRE FORMEL DES DISPOSITIONS CONSTITUTIVES DE CETTE CONVENTION ; CONVENTIONS REDACTIONNELLES UTILISEES

Les dispositions de l'Article 3 (« *Durée, dates d'entrée en vigueur et d'expiration de la Convention ; périmètre formel des dispositions constitutives de cette Convention ; conventions rédactionnelles utilisées* ») de la Convention sont ainsi modifiées :

Le 3.2 est abrogé.

Article 3 – MODIFICATIONS DE L'ARTICLE 10 DE LA CONVENTION – MODALITES OPERATIONNELLES D'UNE EVENTUELLE RESTITUTION OU RECUPERATION DE SOMMES INDUMENT PERÇUES

L'Article 10 de la Convention (« *Modalités opérationnelles d'une éventuelle restitution ou récupération de sommes indument perçues* ») est remplacé par les dispositions suivantes :

« En application du 3 de l'article 12 du Décret et du ii) du c) de l'article 14 de ce même Décret :

10.1 Dans un délai de deux mois à compter de la notification du Montant à Restituer, mentionné au 9.3 (*Définition de la surcompensation et calcul du montant à restituer*), l'Entreprise procède au versement de ce Montant auprès de l'Autorité Publique Signataire par un virement direct sur le compte dont les coordonnées figurent ci-dessous.

L'Entreprise informe alors l'Autorité Publique Signataire de la restitution du Montant par courrier recommandé avec accusé de réception.

10.2 En l'absence de restitution de la part de l'Entreprise à l'expiration du délai de deux mois suivant la notification du Montant à Restituer, l'Autorité Publique Signataire informe l'Entreprise, par courrier recommandé avec accusé de réception, de la mise en œuvre d'une procédure de récupération forcée. »



Ce relevé est destiné à être remis, sur leur demande, à vos créanciers ou débiteurs appelés à faire inscrire des opérations à votre compte (virements, paiement de quittances, etc...)
Son utilisation vous garantit le bon enregistrement des opérations en cause et vous évite ainsi des réclamations pour erreurs ou retards d'imputation.

Code banque	Code Guichet	Numéro de compte	Clé RIB	Domiciliation
30001	00064	00000092403	57	BANQUE DE FRANCE 31- 2310 DGSO - DSB - TOPAZE 75049 PARIS CEDEX 01
Identifiant SWIFT de la BDF (BIC) :	BDFEFRPPCCT		IBAN :	FR76 3000 1000 6400 0000 9240 357
Titulaire du compte SCBCM MAA 78 rue de Varenne 75349 PARIS 07 SP				

Article 4 – MODIFICATIONS DE L'ARTICLE 22 DE LA CONVENTION – LISTE EXHAUSTIVE DES DOCUMENTS JOINTES A LA CONVENTION ET MODALITES DE LA TRANSMISSION, AUX AUTORITES PUBLIQUES CHARGEES DU SUIVI, DE LEURS MISES A JOUR

Les dispositions de l'Article 22 (« Liste exhaustive des documents jointes à la Convention et modalités de la transmission, aux Autorités Publiques chargées du Suivi, de leurs mises à jour ») de la Convention sont ainsi modifiées :

Le b) du 22.1 est remplacé par la disposition suivante :

- « b) Documents établis conjointement par l'Entreprise et les Autorités Publiques chargées du Suivi dans le cadre de la présente Convention :
- **Fiche de Référence** précisant de manière exhaustive, détaillée et, le cas échéant, spécifique à l'Entreprise, les modalités de calcul du plafond annuel de souscriptions et de suivi des bénéficiaires de l'Entreprise éligibles au soutien fiscal. **Cette Fiche de Référence a été modifiée conformément aux dispositions de l'Avenant n°1, et c'est la version de cette Fiche jointe à l'Avenant n°1 qui fait foi.** »

SIGNATURES

FAIT A PARIS

LE 20 MAI 2022

POUR L'AUTORITE PUBLIQUE SIGNATAIRE

LA DIRECTRICE GENERALE DE LA PERFORMANCE ECONOMIQUE ET ENVIRONNEMENTALE DES
ENTREPRISES,

VALERIE METRICH-HECQUET



POUR L'ENTREPRISE

LE GERANT DE LA SARL TERRE DE LIENS GESTION, ASSOCIE COMMANDITE GERANT DE LA SCA FONCIERE
TERRE DE LIENS,

LUC MOINEVILLE