



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 **21 999 915 euros**, par émission de **209 523 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 15/06/2023 au 31/03/2024** 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 200.000.000 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 15 juin 2023 et est valide jusqu'au 31 mars 2024 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 : **23-221**

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	22
2.1. Informations concernant la Société	22
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.....	30
2.6. Informations sur les tendances.....	39
2.7. Prévisions ou estimations du bénéfice	42
3. Facteurs de risque	42
3.1. Risques liés à l'activité dans le domaine du foncier agricole	43
3.2. Risques fiscaux : risque pour l'investisseur lié à la perte ou à l'absence d'avantage fiscal	45
3.3. Risques liés à son activité dans le secteur de l'économie sociale et solidaire.....	49
3.4. Risques liés au contrôle de la gestion de la trésorerie et des comptes bancaires.....	50
3.5. Risques juridiques et réglementaires : risques liés au statut de société en commandite par actions et aux retraits des actionnaires	51
3.6. Risque lié à la crise énergétique.....	54
4. Gouvernance d'entreprise	55
4.1. Organes d'administration, de direction, et de surveillance et de direction générales	55
4.2. Rémunération et avantages.....	65
4.3. Participations et stock-options	65
5. Informations financières et indicateurs clés de performance	65
5.1. Informations financières historiques	65
5.2. Informations financières intermédiaires et autres.....	67
5.3. Audit des informations financières annuelles	67
5.4. Indicateurs clés de performance.....	73
5.5. Changement significatif dans la situation de l'émetteur	73
5.6. Politique en matière de dividendes.....	73
5.7. Informations financières pro forma	73
6. Informations relatives aux actionnaires et aux détenteurs des valeurs mobilières	74
6.1. Principaux actionnaires.....	74
6.2. Procédures judiciaires et d'arbitrage	76
6.3. Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance et de la direction générale.....	77
6.4. Transactions avec des parties liées.....	77

6.5.	Capital social.....	78
6.6.	Acte constitutif et statuts.....	79
6.7.	Contrats importants	80
7.	Documents disponibles	80
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	81
1.1.	Responsable du Prospectus.....	81
1.2.	Attestation du responsable du Prospectus	81
1.3.	Déclarations ou rapports d'experts	81
1.4.	Informations provenant de tiers	81
1.5.	Cf. Partie 1 du présent Prospectus § 1.5. Déclaration relative au Prospectus	81
1.6.	Intérêt des personnes physiques et morales participant à l'émission	81
1.7.	Raisons de l'offre, utilisation du produit et dépenses liées à l'offre	81
1.8.	Informations supplémentaires.....	82
2.	Déclaration sur le fonds de roulement net et déclaration sur le niveau des capitaux propres et de l'endettement	83
2.1.	Déclaration sur le fonds de roulement net.....	83
2.2.	Capitaux propres et endettement.....	83
3.	Facteurs de risques	83
3.1.	Risques liés à l'évolution de la valeur de l'action et à la perte potentielle en capital pour le souscripteur.....	83
3.2.	Risques lors du retrait de l'investisseur de la Société	84
3.3.	Risque de dilution de l'actionnaire	86
4.	Conditions relatives aux valeurs mobilières	86
4.1.	Informations sur les valeurs mobilières devant être offertes	86
5.	Modalités de l'offre	99
5.1.	Modalités et conditions de l'offre de valeurs mobilières au public.....	99
5.2.	Plan de distribution et allocations de valeurs mobilières	101
5.3.	Notification aux souscripteurs.....	102
5.4.	Etablissement du prix	103
5.5.	Placement et prise ferme	103
5.6.	Admission à la négociation et modalités de négociation	103
5.7.	Détenteurs de valeurs mobilières souhaitant les vendre.....	104
5.8.	Dilution	104

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 12/05/2023)
- 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 31/12/2022](#) et leurs annexes
- Annexe C1** : Comptes annuels certifiés de [l'exercice clos le 31/12/2021](#) et leurs annexes
- Annexe D** : [Rapport de gestion](#) de l'exercice clos le 31/12/2022 et [Rapports du Conseil de surveillance](#) à l'Assemblée Générale devant statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2022 (rapport sur la clôture 2022 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 31/12/2022
- Annexe F** : Procès-verbal de la [gérance du 12/04/2022](#) confirmant la valeur de l'action à 104 euros jusqu'au 31 mars 2023 et Procès-verbal de la [gérance du 13/04/2023](#) 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 17/04/2023
- Annexe F1** : [Procès-Verbal de la gérance](#) du 12/05/2023 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 - Numéro LEI : 969500AAMTWFD41TXU68)
1.2	Identification de l'émetteur
	Foncière Terre de Liens, sise 25 Quai André Reynier 26400 CREST, 493 396 816 RCS Romans
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 15/06/2023.
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 31/05/2023, le capital social est de 140 901 600 euros réparti entre 20 323 actionnaires (69 actions par actionnaire en moyenne) dont 383 personnes morales (1,9%) et 19 940 personnes physiques (18,1 %). 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: center;">7,3 %</td> <td style="text-align: right;">102 367</td> </tr> <tr> <td>CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS*</td> <td style="text-align: center;">4,1 %</td> <td style="text-align: right;">58 048</td> </tr> <tr> <td>FCP BNP SOCIAL BUSINESS IMPACT FRANCE</td> <td style="text-align: center;">2,4 %</td> <td style="text-align: right;">33 980</td> </tr> <tr> <td>Foncière DERIM</td> <td style="text-align: center;">1,4 %</td> <td style="text-align: right;">19 000</td> </tr> <tr> <td>Fondation Terre de Liens</td> <td style="text-align: center;">0,9 %</td> <td style="text-align: right;">12 920</td> </tr> <tr> <td>Autres actionnaires (moins de 1% chacun)</td> <td style="text-align: center;">83,9 %</td> <td style="text-align: right;">1 182 701</td> </tr> <tr style="background-color: #002060; color: white;"> <td>Totaux</td> <td style="text-align: center;">100 %</td> <td style="text-align: right;">1 409 016</td> </tr> </tbody> </table> <p><small>*La CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS (CDC) est membre du conseil de surveillance.</small></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	7,3 %	102 367	CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS*	4,1 %	58 048	FCP BNP SOCIAL BUSINESS IMPACT FRANCE	2,4 %	33 980	Foncière DERIM	1,4 %	19 000	Fondation Terre de Liens	0,9 %	12 920	Autres actionnaires (moins de 1% chacun)	83,9 %	1 182 701	Totaux	100 %	1 409 016
Actionnaires	% détention et droits de vote	Nb d'actions et de vote																									
FCP MIROVA SOLIDAIRE	7,3 %	102 367																									
CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS*	4,1 %	58 048																									
FCP BNP SOCIAL BUSINESS IMPACT FRANCE	2,4 %	33 980																									
Foncière DERIM	1,4 %	19 000																									
Fondation Terre de Liens	0,9 %	12 920																									
Autres actionnaires (moins de 1% chacun)	83,9 %	1 182 701																									
Totaux	100 %	1 409 016																									
2.2	Quelles sont les informations financières clés concernant l'émetteur ?																										
2.2.1	DONNEES BILANTIELLES (en euros)	31/12/2022	31/12/2021																								
	TOTAL DE L'ACTIF	143 173 661	124 546 660																								
	TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISE	86 823 284	76 046 732																								
	Dont immobilisations incorporelles	69 428	73 439																								
	TOTAL DE L'ACTIF CIRCULANT	56 350 377	48 499 928																								

Dont créances	1 703 311	1 693 893
Dont valeurs mobilières de placement	28 574 918	21 727 831
Dont disponibilités	25 261 612	24 366 307
TOTAL DU PASSIF	143 173 661	124 546 660
TOTAL CAPITAUX PROPRES	140 429 501	122 225 266
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	41 698	36 486
AUTRE FONDS PROPRES	260 000	260 000
DETTES	2 442 462	2 024 908
<i>Dont dettes financières aux actionnaires retrayants¹</i>	1 720 546	1 519 929
Dettes financières nettes (dette à court et long terme moins trésorerie nette)	-51 393 846	-44 064 339
COMPTES DE RESULTAT (en euros)	31/12/2022	31/12/2021
Chiffres d'affaires (total des recettes)	1 842 312	1 628 796
Produits d'exploitation	2 274 373	1 995 481
Résultat d'exploitation	-791 148	-689 115
Résultat financier	729 211	521 481
Résultat courant avant impôt	-61 938	-167 634
Résultat net	-15 314	-181 203
Croissance des recettes d'une année sur l'autre	13 %	11 %
Résultat net par action	-0,01	-0,15
<i>Nombre d'actions</i>	1 359 086	1 184 518
TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE (en euros)	2022	2021
TRESORERIE AU 01/01	46 089 247	39 454 033
Flux de trésorerie issus de l'activité	819 421	-437 976
Flux de trésorerie issus du financement	18 463 105	20 441 063
Flux de trésorerie issus des opérations d'investissement ²	-11 535 465	-13 367 874
TRESORERIE NETTE AU 31/12	53 836 308	46 089 247

Les comptes des exercices 2021 et 2022 ont été certifiés sans réserve par le Commissaire aux comptes.

Le montant de trésorerie (qui ressort à 56 836 308 € au 31/12/2022) 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 31/12/2022, la réserve de liquidité (25% du capital) représentait 34 M€ pour un capital social de 136 M€ et les engagements dans de nouvelles acquisitions (à savoir les projets validés par le comité d'engagement et la gérance) représentaient 7 M€ au 31/12/2022. Le montant des souscriptions d'actions s'est élevé à 20,1 M€ en 2022 (5,1 M€ collectés dans le cadre de l'offre au public sous le visa n°21-225, 0,5 M€ collecté hors OPTF suite à une souscription par un investisseur qualifié et 14,5 M€ dans le cadre de l'offre au public sous le visa n°22-213). Sur le 1^{er} trimestre 2023, 5,3 M€ ont été levés dans le cadre de l'offre au public sous visa n°22-213 (dont 4,5 M€ donnant lieu à avantage fiscal). Ainsi, les fonds collectés en 2022 (après dotation de la réserve de liquidité) sont en grande partie engagés 5 M€ en réserve de liquidité statutaire, 1,9 M€ pour les retraits de actionnaires demandés en 2022 et remboursés en janvier 2023, 11,7 M€ investis dans les fermes (acquisitions et travaux) et 1,5 M€ dédiés aux projets d'acquisitions à venir (pour 7 M€ d'engagements au 31/12/2022 outre les investissements annuels au titre des travaux sur les fermes représentant 1 à 2 M€ par an). Le niveau de trésorerie, qui avait diminué en 2019 suite à une levée de fonds limitée au plafond autorisé dans le cadre du Document d'Information Synthétique (plafond <8M€) alors que les investissements dans les fermes augmentaient, est renforcé suite aux exercices 2020 à 2022 et permet à la Société d'honorer ses engagements dans les fermes et d'augmenter ses engagements à venir et investissements dans les fermes. 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 2022, 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 taxes, dont la hausse est supérieure à celle des fermages en 2022), du fait d'une amélioration du résultat financier dans un contexte d'augmentation de la rémunération des placements. Les dotations aux amortissements restent conséquentes, le patrimoine bâti de la Société s'accroissant. Avec une dotation aux amortissements et provisions de 799 k€, la capacité d'autofinancement de l'exercice reste positive (785 k€) en augmentation par rapport à 2021 (543 k€) : l'exploitation est génératrice de trésorerie.

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

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 80 % du CA en 2022 (78% en 2021) mais sont perçus auprès d'une multitude de fermiers (499 locataires au 31/12/2022). 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

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)

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 »).</p> <p>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 2023 peuvent bénéficier d'une réduction d'IR égale 25% (taux maintenu jusqu'au 31 décembre 2023 par l'article 17 II de la Loi n° 2022-1726 du 30 décembre 2022 de Finances pour 2023 puis ramené à 18% à partir du 1^{er} janvier 2024 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 2023) 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 2023). 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 2023 (le plafond annuel restant pour 2023 est de 10,5 M€ après déduction des souscriptions ayant donné lieu à avantage fiscal pour un montant de 4,5 M€, reçues sur le 1^{er} trimestre 2023) et 15M€ pour 2024. 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.</p> <p>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 pour la présente OPTF, avec l'objectif de faire bénéficier des reçus fiscaux à un plus grand nombre et jusqu'au 31 décembre.</p> <p>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. 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. Le risque de perte des agréments ESUS et SIEG pendant la période de validité du Prospectus est donc 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 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			

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.

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, huit autres sont programmées sur 2022-2023-2024. 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	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Retraits N (en k€)	1 873	1 550	1 168	1 558	961	775	1 060	1 519	749
Collecte N-5 (en k€)	10 843	7 828	9 485	7 657	4 647	5 541	4 645	8 859	6 933
%retrait/collecte	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 1,9 M€ sur les 9 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 actionnariat (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** : 209 523 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 **Droit au vote** : Chaque action donne droit à une voix.

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 200 M€.

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

	<p>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.	Rang relatif des valeurs mobilières dans la structure du capital de l'émetteur en cas d'insolvabilité : Néant. Il s'agit d'actions ordinaires.
3.1.5	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.
3.2	Où les titres seront-ils négociés ?
3.2.1	Les actions émises ne sont et ne seront admises à la négociation sur aucun marché (réglementé, système multilatéral de négociations, libre, etc.).
3.3	Une garantie est-elle attachée aux valeurs mobilières ?
	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.
3.4	Quels sont les principaux risques propres aux valeurs mobilières ?
	Intitulé du risque
	3.4.1 - Risques liés à la valeur de l'action et à la perte potentielle en capital pour le souscripteur
	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 légal ⁴ . 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.
	3.4.2 - Risques lors du retrait de l'investisseur de la Société
	3.4.2.1 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, 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.
	3.4.2.2 Risques de non-liquidité des titres
	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.
	3.4.3 - Risque de dilution des actionnaires
	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.
Section 4 – Informations clés sur l'offre de valeurs mobilières au public	
4.1	Selon quelles conditions et quel calendrier puis-je investir dans cette valeur mobilière ?
	Nombre d'actions nouvelles à émettre : Émission maximale de 209 523 actions aux fins de porter le capital social de la Foncière de Terre de Liens de 140 901 600 euros (1 409 016 actions) au 31/05/2023 à 161 853 900 euros (1 618 539 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.
	Prix unitaire d'émission : 105 euros, dont 5 euros de prime d'émission, à libérer intégralement à la souscription.
	Montant de l'émission : Montant maximum de 21 999 915 euros brut (prime incluse) et 21 969 915 euros net (prime incluse), 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

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%.

sur le site de la Foncière Terre de Liens et pour une période expirant le 31/03/2024. 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 31/03/2024 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'Epargne Agence de Lyon, Tour Incity 116 cours Lafayette - 69404 Lyon cedex 03.

Calendrier indicatif de l'augmentation de capital :

15/06/2023 Visa de l'Autorité des Marchés Financiers
 16/06/2023 Mise à disposition du Prospectus et ouverture de la période de souscription le lendemain du visa
 22/06/2023 Publication d'un avis financier dans le journal Libération (délai maximum de 5 jours ouvrés)
 31/03/2024 Clôture de la période de souscription
 14/04/2024 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 31/05/2023 et n'acquérant pas d'action nouvelle varie comme suit :

% de réalisation de l'offre	Au 31/05/2023	Réalisation à 50% (104 762 actions nouvelles)	Réalisation à 75% (157 142 actions nouvelles)	Réalisation à 100% (209 523 actions nouvelles)
Nombre d'actions existantes	1 409 016	1 513 778	1 566 158	1 618 539
% de dilution	1 %	0,93 %	0,90 %	0,87 %

Frais attachés aux souscriptions définitives : Frais de dossier s'élevant à 3 euros TTC par action avec un maximum par souscription de 500 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.

Montant net maximum estimé du produit de l'émission : Le produit maximal brut de l'émission s'élève à 21 999 915 euros (prime incluse). Le produit maximal net de l'émission est estimé à 21 969 915 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 5 499 979 euros pour une souscription à 100% de l'offre, ou 2 749 989 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 16 499 936 euros pour une souscription à 100% et 8 249 969 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 2023 et 2024, sont ainsi engagés 13,2 M€ d'investissements dans le foncier, avec 12 acquisitions en cours de réalisation pour 1,7 M€, 57 acquisitions prévues (31 nouvelles fermes et 26 compléments d'acquisitions) pour 9,5 M€ ainsi que des travaux pour plus de 2 M€. Ces investissements concernent des projets validés et engagés principalement en 2022 et au premier trimestre 2023, et pour 6 en 2021, 3 en 2020 et 3 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, l'intégralité des fonds levés dans le cadre de la présente offre devraient être affectés à l'issue des exercices 2023 et 2024. Si l'émission n'est souscrite qu'à hauteur de 50%, soit 11 M€, la Société emploiera la collecte à hauteur de 8,3 M€ pour des investissements dans les fermes. En ce cas, les 8 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 15 juin 2023,

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 (ramenée à 18% à compter du 1er janvier 2024) ;
 - (vi) le décret n°2020-1186 du 29 septembre 2020 venant préciser les modalités d'application de ce dispositif et notamment le plafonnement des Souscriptions ;
 - (vii) 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 »**) ;
 - (viii) 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 1er 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 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.

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 2023 (ramenée à 18% à compter du 1er janvier 2024) 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 84,8% de ses bénéficiaires au 31 décembre 2022, 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 2023, les actions correspondantes devront être conservées jusqu'au 31 décembre 2028.

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 2021 et des données 2022. Les Souscriptions seront donc éligibles au Dispositif dans la limite de 15 millions d'euros pour l'année 2023 et pour l'année 2024.

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 2023 sur la base de ses données 2021 (1^{er} plafond calculé à 23,5 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 2022 ayant donné lieu à l'avantage fiscal se sont élevées à 14,8 M€ (dont 4,2 M€ dans le cadre de l'offre au public objet de prospectus visé sous le numéro 21-225 et 10,6 M€ dans le cadre de l'offre au public objet de prospectus visé sous le numéro 22-213).

En conséquence, le plafond au titre de l'année 2023 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.

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 15 juin 2023



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 2022, des expertises indépendantes ont été menées sur un échantillon représentatif de 29 fermes (soit 12% des fermes détenues au 31/12/2021), 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 12 fermes avec des bâtis ou des cultures pérennes) et par la Safer « Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural » (pour 8 fermes avec uniquement des terres) selon :

- la combinaison de trois méthodes d'évaluation pour 72% de l'échantillon (valorisation de 21 fermes sur 29 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 28% de l'échantillon (valorisation de 8 fermes sur 29 par la SAFER).

Comme indiqué dans le tableau ci-dessous, à partir des résultats des expertises réalisées en 2022, les fonds propres réévalués ressortent à 123.884.195 euros (contre des capitaux propres comptables de 122.225.266 euros au 31 décembre 2021), après prise en compte d'une plus-value nette latente de 1.658 929 euros :

	31/12/2021
Capitaux propres	122.225.266 €
Revalorisation des terres et constructions	1.658 929 €
Valeur de la société / capitaux propres réévalués	123.884.195 €

En conséquence, l'évaluation de la valeur de l'action au mois de mars 2022, selon la méthode de l'actif net réévalué, donne un montant 104,59 euros. Ce résultat confirme que la valeur de l'action pour 2022 fixée à 104 euros n'est pas surévaluée.

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 €

La valeur de l'action évaluée selon la méthode de l'actif net réévalué donne un montant de 105,76 € et confirme donc que la valeur de négociation de l'action pour la période de souscription de la présente offre au public fixée à 105 euros n'est pas surévaluée. (Cf. PV de l'associé commandité gérant qui a décidé d'une valeur de 105 € en avril 2023 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 17 avril 2023 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 15 juin 2023,
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 2022

Depuis la fin de l'exercice clos le 31/12/2022, la Société a clôturé son augmentation de capital faisant l'objet d'un Prospectus visé sous le numéro 22-213 par l'AMF, autorisée par la gérance dans le cadre de la variabilité du capital, pour la période du 16/06/2022 au 31/03/2023.

Dans le cadre de cette opération, 188 259 actions ont été émises (soit une augmentation de capital de 18 825 900 euros assortie d'une prime d'émission de 753 036 euros représentant une levée de fonds d'un montant global de 19 683 768 euros) aux fins de porter le capital social de la Société de 123 876 900 euros au 16/06/2022 à 140 901 600 euros (déduction faite des 1 801 200 € de retrait d'action). Le prix d'émission desdites actions a été fixé à 104 euros par action, avec une prime d'émission de 4 euros à libérer intégralement lors de la souscription. L'émission a été close le 31 mars 2023.

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 2022.

De même, depuis la fin de l'exercice clos le 31 décembre 2022, 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 1,7 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 48% des charges d'exploitation),
- les revenus des placements financiers, (permettant de financer 24% des charges d'exploitation)
- les frais de dossier appliqués à chaque souscription (permettant de financer 10% 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 2023 et 2024 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 15,8 M€ et 1,9 M€ en 2023, puis 17,6 M€ et 2 M€ en 2024).

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 2023 et 2024, une hausse des produits issus des fermages et loyers est attendue (1 456 k€ en 2022 pour atteindre 1 698 k€ en 2023, +17%/an) suite à la mise à bail des biens nouvellement acquis (en 2022 et 2023) ainsi qu'une augmentation du niveau des frais de souscription (qui sont passés de 140 k€ en 2019 à 325 k€ en 2020 et 307 k€ en 2021 et 308 k€ en 2022, avec une estimation à 398 k€ en 2023), suite au plafonnement de l'émission des reçus fiscaux à 100 actions par souscription (hypothèse d'une augmentation du nombre de souscriptions et d'actionnaires). Ces augmentations s'expliquent par l'augmentation du nombre de biens mis à bail (passage de 286 au 31/12/2022 à 371 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 500 € par souscription). Parallèlement, une hausse des produits financiers (+69% en 2023) est attendue en raison de la conjoncture des marchés financiers avec une remontée des taux des placements bancaires.

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.

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, 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 85%.

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).

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 social et solidaire titulaire de l'agrément ESUS qu'elle a obtenu en 2017, renouvelé en 2022 pour une durée de 5 ans, expirant le 1^{er} 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), 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 (*80 fermières et fermiers installés en 2022, 63 fermiers installés en 2021, 58 fermiers installés 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 1^{er} 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 régies 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 2022 (1 240k€) comparé au chiffre d'affaires de l'exercice (1 842 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 10 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 2021 ressort une hausse des transactions pour les terres, avec des prix moyens qui ont diminué (-2,3% pour les biens libres et -0,4% pour les biens loués en 2021 après une augmentation de +1,3% pour les biens libres, +3,6% pour les biens loués en 2020) et un dynamisme encore fort, suite à la crise sanitaire et à des taux d'intérêt bas en 2021, pour les maisons à la campagne, dont les prix moyens progressent (+9,3%, avec un prix moyen de 199 k€).

En effet, en 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 le niveau inédit depuis 25 ans atteint en 2019 : la surface des transactions a été de 467 800 hectares en 2021 (406 400 hectares en 2020, 424 100 hectares en 2019).

Pour la première fois depuis 2008, les surfaces vendues libres redeviennent majoritaires en 2021.

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.

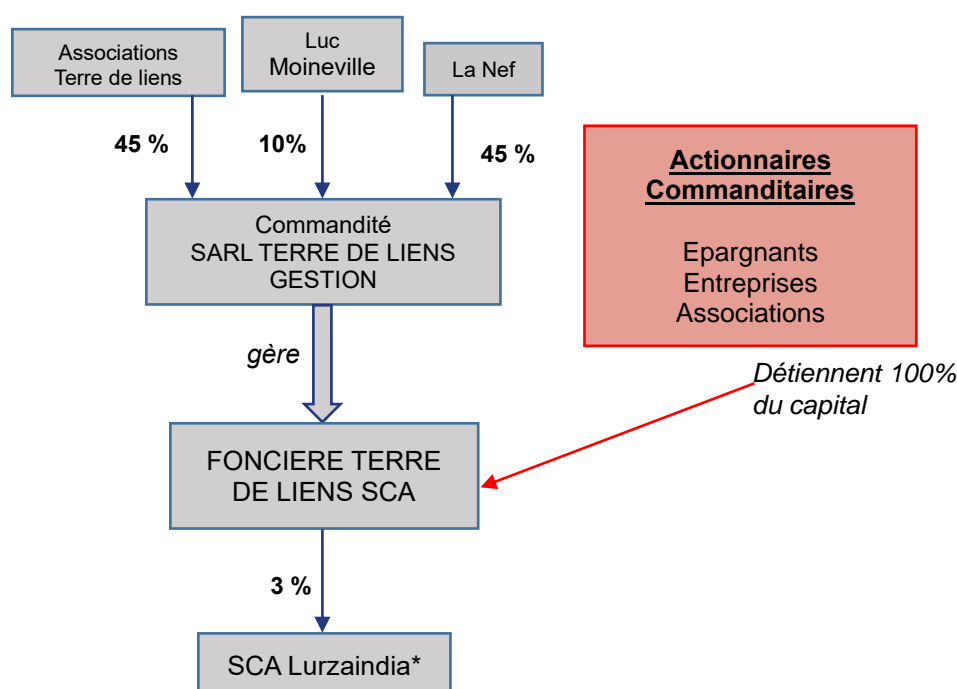
Pour les terres agricoles, suite à l'augmentation des fermages (due à la hausse de l'indice), le rendement locatif brut moyen a augmenté de 2,71% en 2019 (montant du fermage annuel / valeur vénale du bien) à 3% en 2020 et 2021. Il stagnait à 2,7% depuis 2017, après une baisse entre 1999 (4,5%) et 2017, 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.

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 42 000 sociétaires au 31/12/2022.

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.

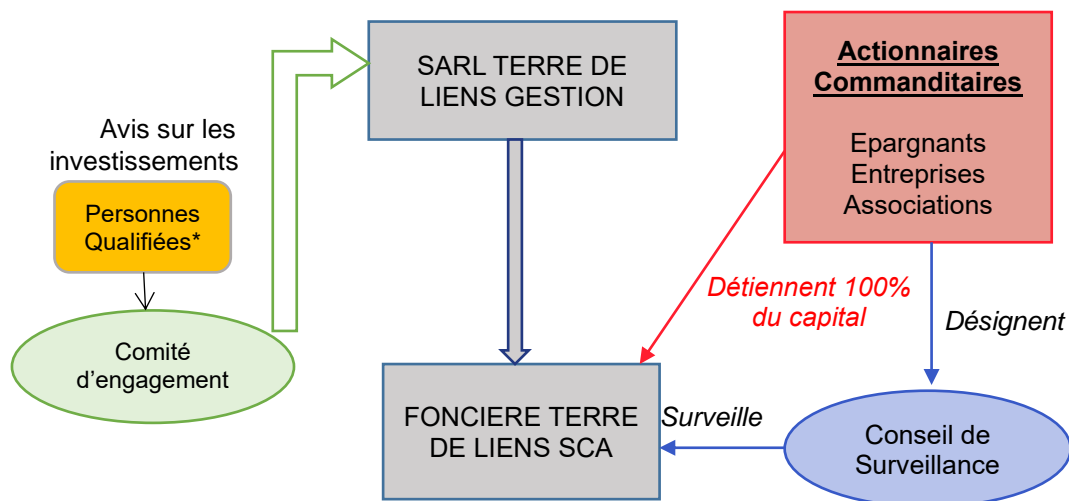
Il s'agit principalement d'échanges techniques en termes de fonctionnement comme propriétaire bailleur de foncier agricole (Lurzaindia étant une SCA également, louant les biens acquis avec des baux ruraux). Il n'existe pas entre la Société et Lurzaindia de relation rémunérée, mais uniquement des échanges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

Les montants concernés sont les suivants : 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 2023

Depuis le 1^{er} janvier et au 30 mai 2023, la Foncière a engagé les 12 acquisitions suivantes pour un montant de 1,7 M€ et représentant 255 hectares (ha) :

- Jardin de Beaumont, acquis le 5 janvier 2023 : 8,68 ha pour une installation en maraîchage bio dans la Marne. Montant de l'investissement : 151 k€
- Beaux Lingés, deuxième tranche de l'acquisition débutée en 2022 réalisée le 12 janvier 2023 : 20,52 ha acquis en 2023 pour une installation en bovin lait, viande, mouton, porc dans la Manche. Montant de l'investissement : 137 k€
- Complément d'acquisition pour la ferme de Noé Allais, réalisé le 12 janvier 2023 : 2,24 ha pour de l'élevage de bovins lait bio en Loire Atlantique. Montant de l'investissement : 3,8 k€
- Complément d'acquisition pour Courcôme, acquis le 19 janvier 2023 : 4,11 ha en complément de la ferme de Courcôme acquise pour une installation boulange paysanne bio en Charente. Montant de l'investissement : 26,5 k€
- Complément d'acquisition pour la Bergerie du Môle, réalisé le 3 mars 2023 : 1,56 ha pour un élevage ovin bio en Haute-Savoie. Montant de l'investissement : 12 k€

- Complément d'acquisition pour la ferme de Gavrelle, acquis le 14 mars 2023 : 4,43 ha pour de l'orge brassicole dans le Nord Pas de Calais. Montant de l'investissement : 98 k€
- Martre, acquise le 10 mars 2023 : 62,8 ha pour une installation d'élevage ovin bio dans le Tarn. Montant de l'investissement : 148 k€
- Moulinasse, acquise le 17 mars 2023 : 50,12 ha pour de la production de semences potagères et la culture de céréales bio en Lot-et-Garonne. Montant de l'investissement : 280 k€
- Complément d'acquisition pour la ferme Côte Baron, réalisé le 24 mars 2023 : 11,9 ha pour du bovin allaitant bio dans l'Eure. Montant de l'investissement : 79 k€
- Basquinat, acquise le 31 mars 2023 : 22,8 ha pour une activité d'insertion par l'activité agricole en Lot-et-Garonne. Montant de l'investissement : 216 k€
- Complément d'acquisition pour la ferme En Bidou, réalisé le 20 avril 2023 : 13,45 ha pour un paysan boulanger bio dans le Tarn. Montant de l'investissement : 126 k€
- Am Allach, acquis le 20 avril 2023 : 52,6 ha pour un élevage bovin lait bio en Bas-Rhin. Montant de l'investissement : 430 k€.

Sur l'année à venir, qui concernent les exercices 2023 et 2024, 13,2 M€ d'investissements dans le foncier sont dès à présent engagés, avec 12 acquisitions en cours de réalisation pour 1,7 M€, 57 acquisitions prévues (31 nouvelles fermes et 26 compléments d'acquisitions) pour 9,5 M€ ainsi que des travaux pour plus de 2 M€. Ces investissements concernent des projets validés et engagés principalement en 2022 et au premier trimestre 2023, et pour 6 en 2021, 3 en 2020 et 3 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, 17,6 M€ des fonds levés dans le cadre de la présente offre au public de valeurs mobilières devraient être affectés à l'issue des exercices 2023 et 2024.

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

	Exercice 2020	Exercice 2021	Exercice 2022
Investissements dans les fermes	11,4 M€	12,3 M€	11,7 M€
Montant de la levée de fonds	22,4 M€	19,8 M€	20,1 M€
<i>Dont prospectus (visas n°20-578 en 2020, n°21-225 en 2021 et n°22-213 en 222)</i>	17,8 M€	19,8 M€	19,6 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€
Montant de la levée nette	21,2 M€	18,2 M€	18,2 M€
<i>Ecart entre les montants levés nets et les montants investis</i>	+9,8 M€	+5,9 M€	+6,5 M€
<i>Montant affecté en réserve de liquidité (25% du capital levé net)</i>	5,1 M€	4,4 M€	4,4 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 et en 2022, 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 4 derniers exercices (16 M€) reste légèrement inférieur à l'augmentation de la réserve de liquidité, prévue dans les statuts (15,7 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 2023, 57 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 57 projets représentent un total de 952 ha et un montant d'investissement de 9,5 M€. Le montant de 9,5 M€ est couvert par la trésorerie disponible destinée aux investissements dans les projets au 31/12/2022.

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

Nom de la Ferme	S ²	Bâti agri	Habitation	Montant	Département	Projet agricole
Clayrac 2	1,7535	0	0	3 850 €	Lot	Ovin viande
Koenigsacker - 60 %	48,5795	2	1 477	245 433 €	Haut-Rhin	Bovin lait, céréales, choucroute
Bercenay 2 - 40 %	12,3458	0	0	32 593 €	Aube	Céréales et légumineuses
Chants de la Terre 5	0,4545	0	0	4 500 €	Haut-Rhin	Maraichage
Haut-Somont 2	3,2930	0	0	7 370 €	Savoie	Maraichage
Riglanne 2	21,3347	0	0	35 202 €	Loire-Atlantique	Bovin lait
Tresmals	2,2327	0	0	61 399 €	Pyrénées Orientales	Maraichage
Villelongue dels Monts 2	1,1445	0	0	18 885 €	Pyrénées Orientales	Maraichage
Marchais Casiez	44,3000	0	0	1 023 273 €	Nord	Céréales, légumes, élevage, arbo
Sallagriffon	54,9754	0	0	111 366 €	Alpes Maritimes	Céréales & légumineuses, caprin lait, ovin viande
Am Allach 2	6,6965	3	4 394	433 209 €	Bas-Rhin	Bovin lait & céréales
Bacayrou 2	1,5670	0	0	18 854 €	Haute-Garonne	Maraichage en demi-gros, arboriculture
Bonnettes	15,2075	0	0	167 283 €	Nord	Paysan boulanger
Pontet	19,8955	0	0	164 399 €	Lot-et-Garonne	grandes cultures
Havardière	13,6750	0	0	129 993 €	Manche	Grandes cultures et boulangerie
Rivière	41,5129	0	0	258 804 €	Ille et Vilaine	Caprin lait et transformation fromagère
Villelongue dels Monts 4	2,8208	0	0	32 583 €	Pyrénées Orientales	Ovin viande
Censeraie 2	10,4033	0	0	46 324 €	Mayenne	Diverses
Larroque	73,2131	0	0	690 723 €	Tarn	Paysan boulanger, paysan brasseur, maraichage, poule pondeuse
Montagnac	3,7930	0	0	44 000 €	Hérault	Maraichage, arboriculture
Outures	1,1085	0	0	24 420 €	Bouches du Rhône	Maraichage
Villelongue Dels Monts 4bis	4,8880	0	0	102 300 €	Pyrénées Orientales	Ovin viande
Perroux 2 (75 %)	0,3877	0	0	1 100 €	Isère	Porcin et bovin viande
Grafardière	37,7195	0	0	252 434 €	Manche	Bovins viande
Kergoran	50,1000	5	1 400	284 240 €	Côtes d'Armor	Élevage caprin et ovin avec transformation, farine, galettes, maraichage
Aubes	1,6475	0	0	121 000 €	Bouches du Rhône	Maraichage
Paluds	0,6822	0	0	59 400 €	Bouches du Rhône	Maraichage, volaille pondeuse et chair
Lafage 2	8,3342	0	0	44 953 €	Tarn et Garonne	Viticulture, bovin viande, ovin viande
Rieucros 2	5,2636	0	0	15 401 €	Aveyron	Ovin lait et paysan boulanger
Chambon 2	0,1500	0	0	1 650 €	Dordogne	Maraichage
Champ de la Roze	5,3000	0	0	264 000 €	Essonne	Maraichage
Aléria	2,4925	0	0	24 723 €	Haute Corse	Maraichage
Pégarou	32,3319	0	0	205 142 €	Ariège	Maraichage, grandes cultures, boulangerie et brasserie paysannes
Vernède	19,6126	1	602	165 000 €	Hérault	Ovin viande
Villelongue Dels Monts 6	0,2816	0	0	6 040 €	Pyrénées Orientales	Ovin viande
Jointout 6	0,4823	0	0	1 106 €	Saône et Loire	Maraichage, ovin et caprin lait
Tournerie 3	8,9580	0	0	32 450 €	Haute-Vienne	Maraichage, fromages, bière, pain, viande et charcuterie de porc,
Riglanne 3	5,0221	0	0	8 286 €	Loire -Atlantique	Bovin lait et transformation fromagère
Petit Lannach	30,4000	0	0	148 376 €	Morbihan	Porcs plein air
Kerléo 2	0,2700	0	0	1 499 €	Côtes d'Armor	Élevage laitier et engraissement porcs
Eyssal 2	2,0000	0	0	5 844 €	Dordogne	Bovins et transformation fromage
Caudeau	4,2953	0	0	22 472 €	Dordogne	PPAM, maraichage
Orbois 2	14,2289	0	0	109 562 €	Calvados	Lait de chèvre et vache, transformation fromagère, cultures
Les Places	66,0402	5	1 928	1 074 086 €	Drôme	Céréales et meunerie, maraichage et arboriculture
Bouissonnade	7,1475	0	0	88 171 €	Vauduse	Grandes cultures
Olivette Dels Monts	6,8403	0	0	146 725 €	Pyrénées Orientales	Oléiculture
La Rive	39,8212	4	1 515	498 205 €	Tarn	Grandes cultures, Maraichage, ovin viande, boulange paysanne
Arbolets	111,9714	2	961	1 097 708 €	Gers	Grandes cultures, Maraichage, ovin et caprin lait
Aurignac	52,4322	0	0	268 413 €	Haute-Garonne	Bovin viande
Charmille 2	3,0640	0	0	20 222 €	Loire	Bovin lait
Upie 6	3,3430	0	0	30 800 €	Drôme	Polyculture-Elevage, boulange paysanne
Vispens 2	0,2000	0	0	85 800 €	Aveyron	Equin, bovin viande
Hitte 3	1,3010	0	0	4 006 €	Ariège	Bovin lait et transformation fromagère
Mélonié	11,0821	0	0	89 088 €	Tarn	Grandes cultures et boulangerie
Caramusette	10,0607	2	40	237 272 €	Vauduse	Viticulture, oléiculture en agroforesterie
Monne 3	0,1896	0	0	2 200 €	Puy de Dôme	Arboriculture
Cabrioles	23,0651	2	522	440 000 €	Hautes-Alpes	Caprin lait et transformation fromagère

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 2022 est disponible sous le lien suivant ([Annexe D](#)), ainsi que les rapports du Conseil de surveillance à l'assemblée devant statuer sur les comptes 2022 et sur le gouvernement d'entreprise.
- Les comptes annuels de la Société au titre des exercices clos les 31 décembre 2022 et 31 décembre 2021 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 €	31/12/2022	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

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 31/12/2022 à 1 842 312 euros contre un chiffre d'affaires, au 31/12/2021 de 1 628 796 euros. A ce chiffre d'affaires viennent s'ajouter les autres produits (soit 401 873 euros au 31/12/2022 contre 366 685 euros au 31/12/2021) et les subventions d'exploitation (30 188 € en 2022) pour obtenir le total des produits d'exploitation mentionnés dans le tableau ci-dessus.

Les autres produits se composent majoritairement des productions immobilisées d'acquisition (soit 161 750 € en 2022, 147 250 € en 2021 et 141 500 € en 2020) et de travaux (soit 71 485 € en 2022, 79 014 € en 2021 et 53 013 € en 2020) et les reprises de provisions de dépréciation de créances (26 584 € en 2022, 16 412 € en 2021 et 28 467 € en 2020). Le solde correspond à des refacturations de charges (taxes foncières, taxes locales, assurances, etc.).

Le chiffre d'affaires, en croissance (+ 13%), est principalement constitué par les loyers et fermages (80 % du chiffre d'affaires en 2022) et des frais de dossier des souscriptions d'actions (17 % du chiffre d'affaires en 2022). La part des fermages et loyers dans le chiffre d'affaires reste prépondérante au fil des exercices (78% en 2021, 75% en 2020, 82% en 2019, 77% en 2018), du fait de l'augmentation du nombre de baux, mais à compter de 2020, l'augmentation des frais de dossier, liée à l'augmentation des souscriptions, a cru significativement leur part dans le chiffre d'affaires (de 14% en 2019 à 22% en 2020, 19% en 2021 et 17% en 2022).

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 exceptionnelles – et 59% en 2022. 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 et 61% en 2022, avec une baisse du poids en 2022 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 (13 % des produits), les produits exceptionnels (3% en 2022, 2% des produits en 2020, 17% en 2021 du fait de l'impact du remboursement du placement) et des produits financiers (24% des produits en 2022) 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 2022, avec l'augmentation des taux sur les placements durant l'exercice 2022, la tendance s'est poursuivie : les produits financiers ont augmenté tant en poids (25% des produits hors produits exceptionnels) qu'en montant (+42% de 2021 à 2022).

Les charges financières avaient augmenté en 2020 suite à la rupture de la couverture de change entre l'euro et le franc suisse, prise en 2017 lors de l'investissement en actions de la Banque Alternative Suisse (BAS), banque sociale et écologique. La couverture de change avait été souscrite dans un souci de bonne gestion en vue de limiter les risques liés à la variation des taux de change entre l'euro et le franc suisse. Il est néanmoins apparu que cette couverture, contrairement à l'investissement couvert, ne s'inscrivait pas dans une démarche sociale et solidaire. Cette couverture a donc été interrompue début 2019. En outre, l'accroissement de la valeur des actions de la BAS atténue fortement le risque de change. Cette rupture a occasionné une perte de change de 53 k€, comprise dans les charges financières de 2020, compensée par une reprise de provision de même montant incluse dans les produits financiers de 2020. En 2021, les charges financières sont nulles. 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).

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) qui occasionnent une charge (perte de la VNC échangée) et un produit (immobilisation de la parcelle reçue), généralement en « jeu à somme nulle », auxquels s'ajoutent des charges exceptionnelles dues à des remplacements d'actifs immobilisés avant la fin de leur amortissement (nécessité de remplacer une toiture défectueuse, par exemple). En 2022, le résultat exceptionnel augmente (+41 k€ en 2022, -14 k€ en 2021 et -11 k€ en 2020) suite à l'impact de la prise en charge par l'assurance de travaux de remplacement d'une toiture du fait d'un sinistre sur une ferme (grêle).

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 2022, les charges hors charges exceptionnelles augmentent de 14% par rapport à 2021, du fait du renforcement de l'équipe pour faire face à la croissance d'activité (+17% des charges de personnel entre 2021 et 2022), de l'augmentation des taxes foncières (+21%, une augmentation supérieure à celle des fermages), de l'augmentation des charges externes (+13%) 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 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 2022 (+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 (-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). L'EBE ne tient 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). Avec les refacturations de 139 k€ comprises dans le poste « reprises sur charges et transferts », qui concernent principalement l'activité de gestion de fermes, et en tenant compte aussi des « autres charges et produits » qui concernent le fonctionnement de la société (39,4 k€), l'activité « cœur » d'acquisition-gestion des fermes de la foncière apparaît proche de l'équilibre (-19,4 k€). Cependant, le résultat d'exploitation reste très négatif (-791 k€ en 2022, -689 k€ en 2021), du fait du montant de la dotation aux amortissements et provisions, qui augmente (743 k€ en 2021 à 799 k€ en 2022), ce qui est inhérent au fonctionnement d'une foncière en croissance d'activité. Il est à noter que les dotations de provision pour impayés ont augmenté (+17 k€), mais la reprise de provisions a également connu une hausse (+17,5 k€), aussi le solde de la dotation déduite des reprises reste de montant proche (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 31/12/2020 ressort à 24.463 euros, dont la baisse comparativement à 2019 s'explique par l'augmentation des dotations aux amortissements (-119 k€ entre 2019 et 2020) accompagnée d'une importante diminution du résultat financier (-219 k€), qui absorbent l'amélioration de l'EBE entre 2019 et 2020 (+229 k€).

- 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.

L'augmentation des charges, hors charges exceptionnelles, de 338 k€ (+14%) par rapport à 2021 s'explique principalement par :

- Une augmentation des charges externes (+98 k€, +13 %), due à une augmentation des charges liées à l'acquisition et gestion du patrimoine (+37 k€ de prestations de mise à bail aux associations territoriales, +15 k€ d'entretien-maintenance sur les fermes) et aux charges de fonctionnement (+36 k€ de frais de déplacement et hébergement), ces augmentations s'expliquant par la croissance d'activité et également par l'augmentation des coûts (impact de l'inflation) ;
- Une hausse des charges de personnel pour 146 k€, suite au renforcement de l'équipe réalisé progressivement depuis fin 2018 pour faire face à la croissance de l'activité, comme suit :
 - 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 (+49 k€) supérieure à celle des fermages et des dotations aux amortissements corporels (+38 k€), le patrimoine augmentant. L'augmentation des dotations a été moindre qu'en 2021 (+124 k€) et peut s'expliquer par une moindre augmentation des immobilisations liées à l'acquisition de bâti en 2022 (+2,2 M€ en 2022, +3,3 M€ en 2021) ainsi qu'un changement de nos modalités comptables (diminution de la dotation estimée à 30 k€).

Présentation synthétique du bilan

Actif						
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
Immobilisations incorporelles	241.171	171.743	69.428	221.388	147.949	73.439
Immobilisations corporelles	85.806.344	4.268.843	81.537.502	74.370.023	3.588.106	70.781.918
Immobilisations financières	5.253.590	37.235	5.216.354	5.217.359	25.983	5.191.375
Actif circulant	56.563.790	213.413	56.350.377	48.683.903	183.975	48.499.9278
Clients&comptes rattachés	1.407.681	167.535	1.240.146	1.289.444	138.097	1.151.347
Autres créances	509.043	45.878	463.165	588.427	45.878	542.546
Avances et acomptes	74.042		74.042	9.399		9.399
Valeurs mobilières de placement	28.574.918		28.574.918	21.727.831		21.727.831
Disponibilité	25.261.612		25.261.612	24.366.307		24.366.307
Charges constatées d'avance	736.493		736.493	702.497		702.497
Total	147.864.894	4.691.233	143.173.661	128.492.673	3.946.013	124.546.660

Passif		
en €	31/12/2022	31/12/2021
Capitaux propres	140.429.501	122.225.266
Capital social	135.908.600	118.451.800
Prime d'émission	3.830.508	3.132.236
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	36.486
Dettes	2.442.462	2.024.908
Concours bancaire	222	4.892
Emprunts&Dettes	5.911	6.285
Dettes associés	1.720.546	1.519.929
Dettes fournisseurs	359.652	154.668
Dettes sociales&fiscales	280.272	247.880
Dettes sur immobilisation	61.332	38.863
Autres dettes	14.527	22.063
Produits constatés d'avance		30.329
Total	143.173.661	124.546.660

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 2022, les ressources propres constituent 98 % du total du bilan (comme en 2021 et 2020).

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

Les principales évolutions des postes du bilan en 2022 concernent :

- Les immobilisations corporelles (+10,8 M€), du fait des investissements dans les fermes ;
- Une augmentation des valeurs mobilières de placement de l'actif circulant (+6,8 M€), suite au placement de la réserve de liquidité, qui a augmenté avec la collecte 2021 ;
- Une augmentation du capital social (+17,5 M€, +15%) ;

Dans le bilan, la dette due aux actionnaires retrayants (1,7 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 34 M€ au 31/12/2022. 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 19,8 M€ sur le total de la trésorerie nette au 31/12/2022) 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 31/12/2022, sur les 19,8 M€ de solde, un montant de 7 M€ est destiné à financer les acquisitions prévues et validées au 31/12/2022 (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 et 2022, suite aux levées de fonds importantes réalisées. Cette augmentation permet d'accompagner la croissance d'activité d'acquisition et de rénovation de fermes.

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

TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE (en euros)	2022	2021	2020	2019	2018
TRESORERIE AU 01/01	46 089 247	39 454 033	31 600 265	34 584 649	34 320 829
Flux de trésorerie issus de l'activité	819 421	-437 976	746 055	2 471 005	-2 004 380
Flux de trésorerie issus du financement	18 463 105	20 441 063	18 527 840	8 162 087	9 626 255
Flux de trésorerie issus des opérations d'investissement	-11 535 465	-13 367 874	-11 420 127	-13 617 476	-7 358 055
TRESORERIE NETTE AU 31/12	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 31/12/202 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 2022 pour 18,34 M€ des apports en fonds propres et 0,08 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	2022	2021	2020	2019
Capitaux propres (en M€)	140,4	122,2	104,1	83,4
Variation des capitaux propres (en M€)	18,2	18,2	20,7	7,5
Montant des levées de fonds (en M€)	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 2023, 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 2023.

Sur la base des résultats concordants des expertises réalisées en 2018, 2019, 2020, 2021, 2022 et 2023, 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 pour la période de souscription de la présente offre au public, 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 E**).

La valeur de l'action, pour l'année 2023, est déterminée sur la base de l'actif net comptable de l'année 2022 réévalué (en fonction des expertises 2023). Et, il est vérifié que la revalorisation par le taux de l'inflation des premières souscriptions (résultat de 127,3 € au 31/12/2022) n'est pas inférieure au résultat obtenu (105,76 €).

En 2023, la méthodologie appliquée à compter de 2016 et complétée en 2018 se poursuit. Ainsi, au cours du premier trimestre 2023, des expertises indépendantes 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 celles 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 : 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.

Les résultats de ces expertises ont été utilisés pour déterminer un taux de plus-value latente annuelle moyen. Pour les biens évalués en 2023 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 1,18 %. Ce taux conforte la valeur actuelle de l'action qui a été revalorisée 5 fois en 16 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 2023**, l'évaluation de la valeur de l'action selon la méthode de l'actif net réévalué confirme que **la valeur de l'action à 105 euros n'est pas surévaluée** : la valeur de l'action ainsi estimée est de 105,76 euros sur les chiffres 2023.

En effet, les fonds propres réévalués (correspondant à l'actif net réévalué) 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.

L'évaluation de la valeur du patrimoine foncier par l'actualisation des flux futurs du patrimoine global de la Foncière au 31/12/2022 confirme un montant de plus-value latente de tel sorte que la valeur de l'action est estimée à 105 euros.

2.5.2. Résultat d'exploitation

Détail du résultat d'exploitation - en €	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Production de l'exercice	2 075 546	1 855 060	1 665 396
Marge brute globale	2 075 546	1 855 060	1 665 396
Autres achats et charges externes	870 815	776 085	679 354
Valeur ajoutée	1 204 731	1 078 975	986 042
Subvention d'exploitation	30 188	14 433	950
Impôts et taxes	336 867	267 239	205 576
Charges de personnel	1 017 291	871 714	626 445
Excédent brut d'exploitation	-119 239	-45 545	154 971
Reprises sur charges et transferts	166 081	124 290	112 832
Autres produits	2 557	1 698	494
Dotations aux amortissements et provisions	798 542	743 324	655 061
Autres charges	42 006	26 234	14 377
Résultat d'exploitation	-791 148	-689 115	-401 141

Détail des charges et produits d'exploitation

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

La production de l'exercice (2 075 546 euros en 2022) est constituée de la production vendue (1 842 312 euros en 2022), elle-même correspondant au chiffre d'affaires, et de la production immobilisée (233 235 euros en 2022).

Le compte « reprise sur charges et transferts » (166 081 euros en 2022) est constitué de refacturations à la Fondation Terre de Liens (69 k€ en 2022), de refacturations de taxes aux fermiers (69 k€ en 2022) et de la reprise sur provisions (27 k€).

Les autres produits d'exploitation (2 557 € au 31 décembre 2022) 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 €	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Charges externes	870 815	776 085	679 354	598 224	512 980
Impôts, taxes et versements assimilés	336 867	267 239	205 576	166 742	141 746
Charges de personnel	1 017 291	871 714	626 445	536 094	399 001
Dotations aux amort. et provisions	798 542	743 324	655 061	536 389	415 014
<i>dont amortissements immo corporelles</i>	713 514	675 856	551 685	433 096	342 825
<i>dont provisions dépréciation créances</i>	56 021	38 515]	48 733	48 634	44 264
Autres charges	42 006	26 234	14 377	14 558	11 308
Total charges d'exploitation	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 31/12/2020 se solde par une perte de 401.141 euros (donnée extraite des comptes sociaux audités au 31/12/2020).
- Le résultat d'exploitation au 31/12/2021 se solde par une perte de 689.115 euros (donnée extraite des comptes sociaux audités au 31/12/2020).
- 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).

La diminution du résultat d'exploitation à la clôture de l'exercice 2022, comparativement à 2021 (l'exercice 2020 ayant été particulier, avec un résultat plus élevé, du fait du poids des charges particulièrement faibles, expliqué par la crise sanitaire), s'explique par l'augmentation des charges de personnel (+146 k€, +17%) et des impôts et taxes (+70 k€, +26%) plus importante que la hausse des produits d'exploitations (+14%) ainsi qu'une hausse des charges externes (+95 k€, +12%).

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 et 25% hors produits exceptionnels en 2022).

(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 et 713 514 euros au 31/12/2022. 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).

Le résultat courant avant impôt reste déficitaire de 61 938 euros, mais s'améliore comparativement à 2021 suite à un résultat financier en progression (+ 208 k€) du fait de l'augmentation de la rémunération des placements en 2022.

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) 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 2022 font apparaître une part prépondérante des dotations aux amortissements et provisions (26% des charges d'exploitation en 2022, en légère baisse : 28% en 2021 et 2020).

La proportion de patrimoine bâti (amortissable) et de patrimoine foncier (non amortissable) est donc 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 1 % 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 : les charges de structures et de fonctionnement seront couvertes par les produits de la Société.

La capacité d'autofinancement dégagée en 2022 reste d'un montant conséquent et soutenu, en augmentation, (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 et Caisse d'Epargne). 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 :

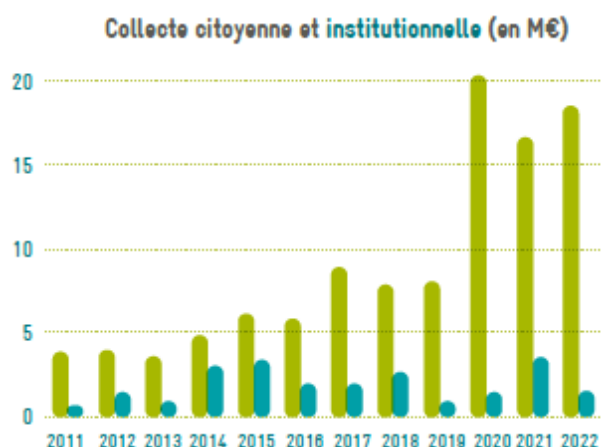
La baisse de la collecte annuelle en capital observée en 2011 suite à la modification des règles fiscales s'est poursuivie en 2012 et 2013, mais a connu une inversion en 2014 qui s'est confirmée en 2015 (niveau de collecte de 2015 supérieur à 2010). L'année 2017 a connu une collecte importante de la 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). La collecte 2022 confirme les tendances de 2020 et 2021, avec un niveau de collecte quasi identique et réalisée principalement auprès des particuliers. Et le premier trimestre 2023 est similaire au premier trimestre 2022, avec un niveau de collecte soutenu.

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 2M€/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.

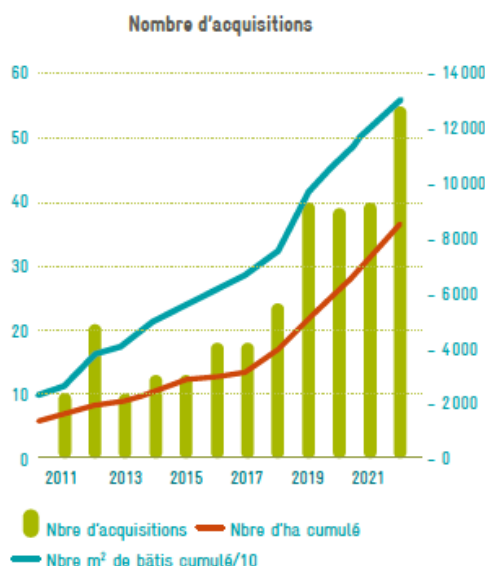
- En 2017, les 8,8 M€ collectés auprès des particuliers s'expliquent par des conditions fiscales plus favorables (application de la réduction d'impôt sur la totalité des souscriptions suite au dé plafonnement des avantages fiscaux), par les incertitudes fiscales pour 2018 (suppression de l'ISF) ainsi 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 8M€ 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.



2/ Concernant les acquisitions :

Le nombre d'acquisitions varie significativement d'une année sur l'autre : 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 et 35 (+ 20 compléments) en 2022. 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 2022 certaines acquisitions avaient été décidées en 2019 ou 2020. 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 laisse présager un niveau soutenu des acquisitions en 2023 et 2024.

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).



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, soit au démarrage de la période de souscription de la présente offre au public.

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. 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.

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 2012 :

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Nombre d'actions	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
Valeur action	100,0 €	102,0 €	103,0 €	103,0 €	103,0 €	103,5 €	103,5 €	103,5 €	104,0 €	104,0 €	104,0 €	105,0 €
Valeur totale	1 000 €	1 020 €	1 030 €	1 030 €	1 030 €	1 035 €	1 035 €	1 035 €	1 040 €	1 040 €	1 040 €	1 050 €
Gain après rachat		20 €	30 €	30 €	30 €	35 €	35 €	35 €	40 €	40 €	40 €	50 €
Gain en % annuel		2,00%	1,50%	1,00%	0,75%	0,70%	0,58%	0,50%	0,50%	0,44%	0,40%	0,50%

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

Intitulé du risque	Probabilité d'occurrence	Ampleur du risque	Impact du risque
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 2022 font apparaître un cumul des loyers et des fermages impayés considérés comme douteux de 222 k€ pour un total de créances clients de 1 237 k€ et un chiffre d'affaires annuel de 1 476 k€ au 31/12/2022. Le suivi des preneurs permet de déterminer la part d'entre eux réellement confrontés à des difficultés (25 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 56 k€ et reprise sur provision de 27 k€ suite au recouvrement, soit un total provisionné de 171 k€ au 31/12/2022).

Le montant des créances douteuses s'élevait à 221 677 € 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, 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 en 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.

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 80% du chiffre d'affaires en 2021 (78 % en 2021) mais sont perçus auprès d'une multitude de fermiers (499 locataires au 31 décembre 2022). De même, l'éviction reste difficile en raison du cadre réglementaire des baux ruraux mais 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 • 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 	<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

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'arrêté 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 est en attente et le remplacement de la toiture d'une ferme a été pris en charge par l'assurance en 2022 (43 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 (date de signature par le Ministère de l'Agriculture et de l'Alimentation) et 18 novembre 2020 (date de signature par la Foncière) avec effet rétroactif au 1er janvier 2020 pour une durée ferme de 10 ans soit jusqu'au 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 dans les conditions évoquées ci-après (dépassement du plafond).

En outre, l'agrément ESUS est une condition d'application du régime de réduction d'impôt IR-SIEG. Par arrêté préfectoral en date du 9 juin 2022 (n°26-2022-06-09-00001), la Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des Solidarités de la Drôme a renouvelé l'agrément ESUS de la Société pour une durée de cinq ans à compter de 1^{er} 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 2023, le plafond annuel calculé par la Société sur les données de l'année 2021 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 2022 ayant donné lieu à l'avantage fiscal se sont élevées à 14,8 M€ (dont 4,2 M€ dans le cadre de l'offre au public objet de prospectus visé sous le numéro 21-225 et 10,6 M€ dans le cadre de l'offre au public objet de prospectus visé sous le numéro 22-213), la Société ayant un plafond à 15 M€ pour 2022.

En conséquence, le plafond restant au titre de l'année 2023 ressort à 15 M€.

Après prise en compte des souscriptions ayant donné lieu à avantage fiscal pour un montant de 4,5 M€, reçues sur le 1^{er} semestre 2023 dans le cadre de l'offre au public objet du prospectus visé sous le numéro 22-213, le plafond restant pour le reste de l'année 2023 s'élève à 10,5 M€.

Pour 2024, 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 2023 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** pour la présente OPTF, avec l'objectif de faire bénéficier des reçus fiscaux à un plus grand nombre et jusqu'au 31 décembre.

Afin de se conformer au plafond d'émission de reçus fiscaux, la Société enregistrera annuellement les souscriptions avec reçu fiscal 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 100 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 2023 par l'article 17 II de la Loi n° 2022-1726 du 30 décembre 2022 de Finances pour 2023 qui sera ramené à 18% à compter du 1er janvier 2024 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 2023 ramenée à 9.000 euros pour les investissements réalisés à compter du 1er janvier 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 - pour les investissements réalisés en 2023 ramenée à 18.000 euros pour les investissements réalisés à compter du 1er janvier 2024).

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 en 2023, serait éligible à une réduction d'impôt à hauteur de 100.000 euros au titre de l'année 2023 et la quote-part excédant cette somme, soit 50.000 euros, ouvrirait droit à une réduction d'impôt applicable au titre de l'année 2024 (ou au titre des années suivantes, jusqu'en 2027).

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.

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 euros réalisées par un couple en 2023, serait éligible à une réduction d'impôt à hauteur de 100.000 euros au titre de l'année 2023 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 2024 également au taux de 25% (ou au titre des années suivantes, jusqu'en 2026).

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 2023 donne droit à une réduction à hauteur de 100.000 euros au titre de l'année 2023 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 2023, 10.000 € au titre de l'impôt 2025 sur les revenus de 2023 et 5.000 € au titre de l'impôt 2026 sur les revenus de 2023.

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 2023 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, avant réduction d'impôt, au titre des revenus 2023 inférieur à 25.000 €), la fraction de la réduction d'impôt excédant l'impôt dû en 2023 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 n'est plus réduit du montant de la réduction d'impôt effectivement obtenue.

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 2023, 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 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 2029) pour une valeur de 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.

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 2023, et notamment les souscriptions donnant droit à la réduction IR-SIEG, seront remboursées en 2024 lors de la réception de l'avis d'impôt sur les revenus de 2023.

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

Le patrimoine de la Foncière Terre de Liens s'étend sur l'ensemble des régions françaises métropolitaines exceptée la Corse est composé au 31/12/2022 de 286 fermes :

- avec 8 494 ha de terres agricoles ;
- et 389 bâtiments agricoles ;
- 92 logements.

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

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 des 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 ILLAB, 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 » 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). 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'Épargne. 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]_{ISEP}

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 34 M€ au 31 décembre 2022). 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 102 M€ au 31 décembre 2022), 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.

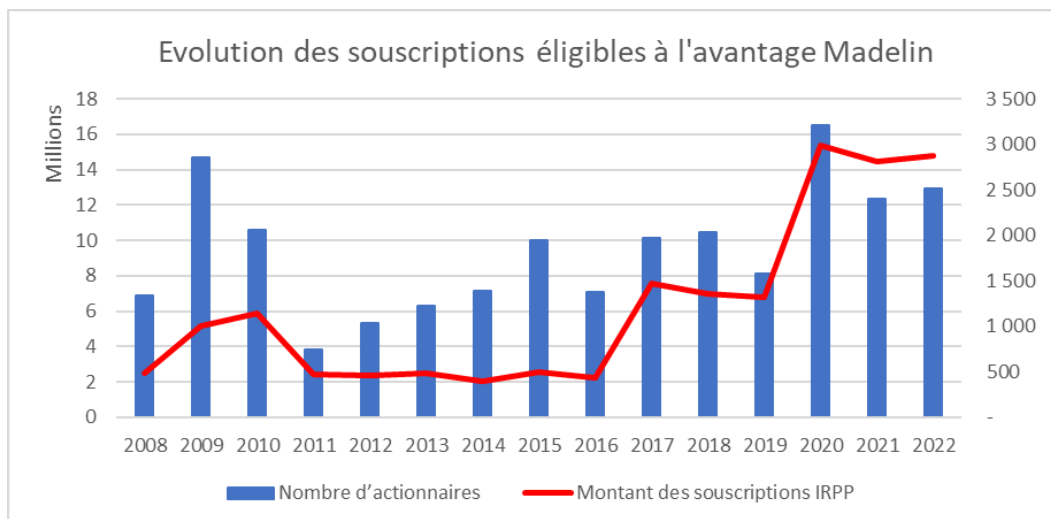
La Société n'accorde aucune garantie sur les avantages fiscaux et n'a pas pour objet d'être un véhicule de défiscalisation.

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
TOTAL	27.678	93.557.897 euros

Le montant des souscriptions ayant donné lieu à l'octroi de l'avantage fiscal Madelin (IR) représente 62 % de la collecte totale réalisée par la Société depuis sa constitution jusqu'au 31 décembre 2022 (soit 151 607 430 euros).

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



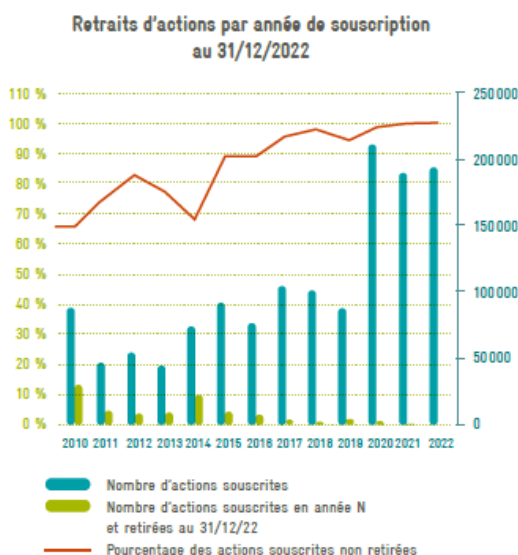
Les avantages fiscaux accordés aux souscripteurs exposent la Foncière Terre de Liens à des demandes de retrait massives à l'expiration du délai de conservation des titres soit à l'issue d'un délai de 5 ans (7 ans en cas de remboursement d'apport). Le risque de retrait massif a existé pour la première 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'accorde aucune garantie sur les avantages fiscaux et n'a pas pour objet d'être un véhicule de défiscalisation.

Evolution des retraits

N	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014
retraits N (en k€)	1 873	1 550	1 168	1 558	961	775	1 060	1 519	749
collecte N-5 (en k€)	10 843	7 828	9 485	7 657	4 647	5 541	4 645	8 859	6 933
%retrait/collecte	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 1,9 M€ sur les 9 derniers exercices, avec une corrélation relative avec le montant collecté et pouvant potentiellement être retiré 5 ans auparavant.

Au 31 décembre 2022, 63% des actions souscrites en 2006 ont été retirées ainsi que 58% des actions souscrites en 2007, 39% des actions souscrites en 2008, 34% des actions souscrites en 2009, 34% des actions souscrites en 2010, 25% des actions souscrites en 2011, 17% des actions souscrites en 2012, 23% des actions souscrites en 2013, 32% des actions souscrites en 2014, 11 % des actions souscrites en 2015, 11% des actions souscrites en 2016, 4% des actions souscrites en 2017 : 22% de la totalité des actions souscrites il y a plus de 5 ans ont été retirées.



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 2022, la Société a enregistré 214 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 8% 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 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 au 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 acquiesceur 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 (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 2022.
- 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 retardent 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 Pierre Fabre mandaté depuis mai 2015 par le conseil d'administration de l'association Terre de Liens et par Monsieur Christian Grisot mandaté depuis mars 2020 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 Aix (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, pour une durée d'un an renouvelable. Un membre du conseil de surveillance ne peut être membre 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 douze 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

	<p>Paysanne. Membre du Groupe de Travail Dordogne de la Ligue de Protection des Oiseaux Membre du CA du CEN Nouvelle-Aquitaine</p>
Mandats exercés au cours des cinq dernières années	<p>Président de Pays'en graine Administrateur de la CUMA Pays'en graine 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</p>

3. Madame Françoise THOUVENOT (secrétaire)

Profession	Profession indépendante (de formation juriste)
Adresse	80 Impasse de Maupoirier – 71 470 Ste Croix en Bresse
Mandats en cours	<p>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.</p> <p>- Autres mandats en cours :</p> <p style="padding-left: 40px;">Administratrice de l'association Mission Mobilité (Louhans 71) et secrétaire de l'association d'Artagnan (Ste Croix 71)</p>
Mandats exercés au cours des cinq dernières années	Présidente puis coprésidente de l'association Terre de Liens Lorraine de 2010 à 2017 (Neuves Maisons 54)

4. Monsieur Aymeric JUNG

Profession	<p>Associé Gérant chez Quadia SA (société de gestion suisse spécialisée dans la finance sociale et environnementale)</p> <p>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.</p>
Adresse	3 route de la Poste 1275 Cheserex Suisse
Mandats en cours	<p>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.</p> <p>Autre mandat en cours :</p> <p style="padding-left: 40px;">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 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 des côteaux nantais Administrateur de la société BioConquête Administrateur de la société Amandera Administrateur de la société Baluchon Membre du comité de Après, chambre de l'économie sociale à Genève Impliqué au sein de la Fondation Carasso, sur l'alimentation durable (France et Espagne) Administrateur de LaRucheQuiDitOui Administrateur de Miimosa.</p>
Mandats exercés au cours des cinq dernières années	Néant

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	<p>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.</p> <p>- Autres mandats en cours :</p> <p>En tant que représentant de la Caisse des Dépôts</p> <p>Membre du conseil de surveillance de la SAS I-Lunch (restauration d'entreprise durable et zéro-déchets)</p> <p>Membre du conseil de surveillance de la SAS Vesto (matériel de restauration reconditionné)</p>
Mandats exercés au cours des cinq dernières années	Néant

9. Monsieur Bernard BEGUET

Profession	Retraité, profession antérieure ingénieur
Adresse	671 montée des alouettes 69210 Sain Bel
Mandats en cours	<p>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.</p> <p>- Autres mandats en cours : aucun</p>
Mandats exercés au cours des cinq dernières années	<p>Président de la société INNODURA jusqu'au 1/08/2017</p> <p>Membre du conseil d'administration de Fransylva Rhône (syndicat des propriétaires forestiers) jusqu'en novembre 2021.</p>

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	<p>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.</p> <p>- Autres mandats en cours :</p> <p>Administrateur de l'école de musique associative Arpèges, Rennes</p>
Mandats exercés au cours des cinq dernières années	Néant

11. Monsieur Antoine RENAUD

Profession	<p>Ingénieur diplômé de l'école spéciale des travaux publics</p> <p>Responsable de l'antenne lyonnaise de la société Botte Fondations, entreprise de travaux publics spécialisée dans les fondations profondes.</p>
Adresse	260 route du bourg 26750 Geysans
Mandats en cours	<p>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.</p> <p>- Autres mandats en cours : néant</p>

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

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.

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. 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.

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 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 neuf 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.

Philippe CACCIABUE : agronome de formation, qui a co-géré la transition écologique d'une ferme de la FPH pendant 15 ans, puis a co-créé et co-piloté en tant que directeur-gérant la foncière Terre de Liens. Compétences en agro-écologie.

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

PHILIPPE GIRARDIN : ancien directeur de recherche de l'INRA, spécialiste de l'évaluation de l'impact environnemental des pratiques agricoles. Compétences en système de production et agronomie.

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, pour une durée de 1 an renouvelable.

Comme indiqué précédemment, le comité d'engagement est actuellement composé de neuf 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. Deux (Pierre Fabre, Luc Moineville) sont des agriculteurs bio retraités, 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 (Christian Grisot, Pierre Fabre) sont membres fondateurs d'associations territoriales du mouvement Terre de Liens et encore administrateurs de ces associations et ils apportent leur expertise « *de terrain* » quant aux liens aux territoires et projets.

Parmi les 12 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 Thouvenot, 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 12 membres détenant au total 59 098 actions représentant, au 31/12/2022, 4,35 % 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 : 25 actions
- Antoine Renaud : 290 actions
- Bernard Béguet : 181 actions
- Bernard Bourges : 60 actions
- Jacques Chèvre : 21 actions
- Hugo Menestret, au titre de la CDC : 58 048 actions
- Françoise Thouvenot : 1 action
- Pierre Kersauze : 291 actions
- Jean-Pierre Lecocq : 9 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 2022 et le 31 décembre 2021

Les comptes annuels certifiés des exercices clos le 31/12/2021 et le 31/12/2022 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 31/12/2021 et le 31/12/2022 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 31/12/2022 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.

5.1.4. Changement de référentiel comptable

Sans objet.

5.1.5. Informations financières auditées

Les comptes annuels certifiés des exercices clos le 31/12/2021 et le 31/12/2022 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 31/12/2022

Actif en €	31/12/2022			31/12/2021			Passif 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	36.486
Actif circulant	56.563.790	213.413	56.350.377	48.683.903	183.975	48.499.9278	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

Bilan au 31/12/2021

Actif							Passif		
en €							en €		
	31/12/2021			31/12/2020				31/12/2021	31/12/2020
	Brut	Amort. et prov.	Net	Brut	Amort. et prov.	Net			
Actif immobilisé	79.808.770	3.762.038	76.046.732	66.554.801	3.099.402	63.455.400	Capitaux propres	122.225.266	104.050.056
Immobilisations incorporelles	221.388	147.949	73.439	212.216	124.208	88.008	Capital social	118.451.800	100.934.100
Immobilisations corporelles	74.370.023	3.588.106	70.781.918	62.115.399	2.935.719	59.179.680	Prime d'émission	3.132.236	2.431.528
Immobilisations financières	5.217.359	25.983	5.191.375	4.227.187	39.475	4.187.712	Report à nouveau	199.866	190.945
							Résultat	-181.203	11.895
							Réserves	70.186	67.211
							Subvention d'investissement	552.381	414.377
							Autres fonds propres	260.000	260.000
							Provisions pour risques et charges	36.486	31.274
Actif circulant	48.683.903	183.975	48.499.928	42.954.590	161.872	42.792.718	Dettes	2.024.908	1.906.788
Clients&comptes rattachés	1.289.444	138.097	1.151.347	1.057.798	108.675	949.122	Concours bancaire	4.892	2.560
Autres créances	588.427	45.878	542.546	2.147.861	53.197	2.094.664	Emprunts&Dettes	6.285	4.308
Avances et acomptes	9.399		9.399	11.087		11.087	Dettes associés	1.519.929	1.215.715
Valeurs mobilières de placement	21.727.831		21.727.831	15.065.557		15.065.557	Dettes fournisseurs	154.668	362.533
Disponibilité	24.366.307		24.366.307	24.391.036		24.391.036	Dettes sociales&fiscales	247.880	191.595
Charges constatées d'avance	702.497		702.497	281.252		281.252	Dettes sur immobilisation	38.863	101.704
							Autres dettes	22.063	25.618
							Produits constatés d'avance	30.329	2.756
Total	128.492.673	3.946.013	124.546.660	109.509.391	3.261.274	106.248.117	Total	124.546.660	106.248.117

Compte de résultat au 31/12/2021

en €	31/12/2021	31/12/2020
Produits d'exploitation	1.995.481	1.779.673
Charges d'exploitation	2.684.596	2.180.813
Résultat d'exploitation	-689.115	-401.141
Produits financiers	521.481	504.035
Charges financières		78.132
Résultat financier	521.481	425.904
Résultat courant avant impôt	-167.634	24.763
Produits exceptionnels	522.264	57.426
Charges exceptionnelles	535.833	68.181
Résultat exceptionnel	-13.569	-10.753
Impôt sur les bénéfices		2.115
TOTAL DES PRODUITS	3.039.226	2.341.134
TOTAL DES CHARGES	3.220.429	2.329.241
BENEFICE ou PERTE	-181.203	11.895
Capacité d'autofinancement	543 557	599 458

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 2021 et le 31 décembre 2022

*Rapports 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

* * * *

Rapports du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2021

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 2021

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 2021, 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 1er janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, 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 1er avril 2022

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

* * * *

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes

Exercice clos le 31 décembre 2021

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 2021

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 1er avril 2022

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 2021 et 2022 :

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

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 19 683 768 euros (prime d'émission incluse) ayant fait l'objet d'un prospectus visé sous le numéro 22-213 par l'AMF. L'émission de maximum 22 M€ a été souscrite, libérée et close en date du 31 mars 2023.

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 31/12/2022, 376 personnes morales représentent 2% du nombre de souscripteurs et détiennent 21% du capital (29 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 8 % 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'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) ;
- 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 Mandarine Gestion, pour 1 550 actions (souscrites en 2012) ;
- 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 4 807 actions (souscrites en 2022) ;
- Le Fonds Professionnel Spécialisé MAIF Impact Solidaire, pour 9 616 actions (souscrites en 2022) ;
- La Caisse des Dépôts et Consignations, pour 58 048 actions (souscrites en 2016, 2017 et 2018).

Au 31/12/2022, le nombre moyen d'actions détenu par les actionnaires est de 69. Ce nombre est de 56 actions par actionnaire personne physique.

Au 31/12/2022, le nombre d'actionnaires est de 19 836 dont 376 personnes morales et 19 460 personnes physiques.

De nombreux actionnaires ont souscrit plusieurs fois. Et, le montant moyen par souscription, hors investisseur institutionnel, est de 6 079 € en 2022 (6 092 € en 2021, 5 567 € en 2020, 4 232 euros en 2019, 3 334 euros en 2018). Cette augmentation s'explique par un nombre de souscriptions de plus de 5 actions croissant : elles représentaient 56 % des souscriptions en 2018 pour 73 % en 2022.

L'actionnaire le plus important est le FPS Mirova Solidaire, avec 102 367 actions, soit 7,3% du capital au 31/05/2023.

Tableau détaillant la détention des 5 actionnaires commanditaires principaux et autres au 31 mai 2023 (hors associé commandité)

Actionnaires	%	Nombre d'actions
FPS MIROVA SOLIDAIRE	7,3 %	102 367
CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS (CDC)*	4,1 %	58 048
FCP BNP PARIBAS SOCIAL BUSINESS IMPACT France	2,4 %	33 980
Foncière DERIM	1,4 %	19 000
Fondation Terre de Liens	0,9 %	12 920
Autres actionnaires (moins de 1% chacun)	83,9 %	1 182 701
Personnes physiques	80,1 %	1 129 915
Personnes morales	3,8 %	52 786
Totaux	100%	1 409 016

*La CDC est membre du conseil de surveillance.

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

Actionnaires	en 2022		en 2021		en 2020	
	%	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	7,3 %	102 367	8,3%	102 367	8,2%	83 142
FCP BNP PARIBAS	2,4 %	33 980]	2,7 %	33 980	3,4%	33 980
CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS	4,1 %	58 048	4,7 %	58 048	5,8%	58 048
FCP Finance et Solidarité (AMUNDI)	0,7%	9 806	0,8 %	9 806	1%	9 806
Fondation Terre de Liens	0,9 %	12 920	0,9%	10 500	0,9%	9 098
Foncière DERIM	1,4 %	19 000	1,9%	19 000	1,9%	19 000
Autres actionnaires	83,2 %	1 172 895	81,1 %	1 005 068	78,9%	796 267
Personnes physiques	80,1 %	1 129 915	78,6 %	973 415	77,6%	783 398
Personnes morales	3,1 %	42 980	2,6 %	31 653	1,3%	12 869
Totaux	100%	1 409 016	100%	1 238 769	100%	1 009 341

*(au 31/12/2022, 31/12/2021, 31/12/2020)

Dans les « autres actionnaires », figurent les membres du conseil de surveillance, hormis la Caisse des Dépôts et Consignations. Les membres du conseil détiennent 59 098 actions représentant, au 31/12/2022, 4,35 % 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 : 25 actions
- Antoine Renaud : 290 actions
- Bernard Béguet : 181 actions
- Bernard Bourges : 60 actions
- Jacques Chèvre : 21 actions
- Linda Reboux, au titre de la CDC : 58 048 actions
- Françoise Thouvenot : 1 action
- Pierre Kersauze : 291 actions
- Jean-Pierre Lecocq : 9 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.

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 2022, 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. Les conséquences de l'annulation de la substitution SAFER sur notre propriété ne sont pas encore 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) 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 31/12/2022, via les dons d'actions reçus).

En 2017, afin de diversifier ses placements de trésorerie et ce dans un souci de rechercher une orientation plus éthique, la Société a réalisé un investissement de 500.000 euros sur 5 ans (soit avec une sortie programmée à maturité au plus tard le 1^{er} septembre 2022 mais avec des possibilités de remboursements anticipés), avec une rémunération annuelle comprise entre 0,75 et 2,6%, en obligations de la société Quadia Impact Services S.A. pour soutenir des entreprises du secteur alimentaire bio-équitable. Compte tenu de l'implication d'un membre du conseil de surveillance dans la société Quadia – M. Jung en est associé à hauteur de 15% et gérant – cet investissement entrainé dans le champs des conventions réglementées. Cet investissement ayant été instruit à la demande de l'associé commandité gérant de la Foncière et se réalisant à des conditions considérées normales, et ce après consultation du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, la Société a conclu à l'absence de conflit d'intérêt. Depuis 2017, aucun nouvel investissement dans Quadia n'a été réalisé et aucun investissement n'est envisagé dans les 12 prochains mois. L'investissement en obligations Quadia est arrivé à échéance en 2021 et a donc été remboursé selon les conditions prévues dans la convention initiale. A ce jour, il n'y a plus de placement dans la société Quadia.

Monsieur Jung, associé à hauteur de 15% et gérant de la société Quadia, est membre du Conseil de surveillance de la Société.

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 2021 et 2022 (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 31/12/2022 est de 135 908 600 euros, entièrement libéré et réparti entre 19 836 actionnaires. Il est composé de 1 359 086 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°22-213 à 140 901 600 euros au 31/05/2023, entièrement libéré, divisé en 1 409 016 actions de 100 euros et réparti entre 20 323 actionnaires pour une détention moyenne de 69 actions.

Le capital plafond de la Société s'élève à 200 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 2022 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 Lucie Sourice

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 à 21 999 915 euros (prime incluse). Le produit maximal net de l'émission est estimé à 21 969 915 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, 5 499 979 euros ou en cas de souscription de 50% de l'offre, 2 749 989 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, 16 499 936 euros ou en cas de souscription de 50% de l'offre, 8 249 969 euros)**, dans des opérations d'acquisition et d'amélioration de foncier et de bâti en milieu rural.

Sur les exercices 2023 et 2024, sont ainsi engagés 13,2 M€ d'investissements dans le foncier agricole, avec 12 acquisitions en cours de réalisation pour 1,7 M€ et 57 acquisitions prévues (31 nouvelles fermes et 26 compléments d'acquisition) pour 9,5 M€ ainsi que des travaux pour plus de 2 M€. Ces investissements concernent des projets validés et engagés principalement en 2022 et au premier trimestre 2023, et pour 6 en 2021, 3 en 2020 et 3 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, l'intégralité des fonds levés dans le cadre de la présente offre au public de valeurs mobilières devraient être affectés à l'issue des exercices 2023 et 2024.

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 17/04/2023, 17 projets sont en finalisation d'instruction et ont une présentation en comité d'engagement prévue avant mi-juillet 2022, représentant un investissement prévisionnel potentiel de 3 M€ sur l'exercice 2023/2024, en sus des 13,2 M€, soit un montant total d'investissements prévisionnel de 16,2 M€ et une levée de fonds ciblée à 22 M€ (avec les 25% devant rester en trésorerie).

Si l'émission n'est souscrite qu'à hauteur de 50%, soit 11 M€, la Société emploiera la collecte à hauteur de 8,3 M€ pour des investissements dans les fermes. En ce cas, si les 8 M€ non collectés sont pris sur la trésorerie, celle-ci s'approchera du montant minimum de réserve de liquidité à détenir. Aussi, la Société devra diminuer le rythme des instructions, acquisitions et installations pour éviter d'avoir une trésorerie 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 2022 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 trois 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 : 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 2022, ils ont été indemnisés en janvier 2023 et, sur la base de la valorisation de l'action pratiquée en 2022, soit 104 euros par action.

A titre d'exemple :

- Notification d'un retrait reçue le 15/05/2022 remboursement au plus tard le 31/01/2023 au prix de 104 euros par action,
- Notification d'un retrait reçue le 28/01/2022 remboursement au plus tard le 31/01/2023 au prix de 104 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 2023, le capital ne peut être réduit à moins de 101 931 450 euros, soit 135 908 600 euros (maximum du capital atteint le 31/12/2022) 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 cinq 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

L'évolution des retraits depuis la constitution de la Foncière est ci-après résumée :

N	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014
retraits N (en k€)	1 873	1 550	1 168	1 558	961	775	1 060	1 519	749
collecte N-5 (en k€)	10 843	7 828	9 485	7 657	4 647	5 541	4 645	8 859	6 933
%retrait/collecte	17,3 %	19,8 %	12,3%	20,3%	20,7%	14%	22,8%	17,1%	10.8%

Au 31 décembre 2022, 63% des actions souscrites en 2006 ont été retirées ainsi que 58% des actions souscrites en 2007, 39% des actions souscrites en 2008, 34% des actions souscrites en 2009, 34% des actions souscrites en 2010, 25% des actions souscrites en 2011, 17% des actions souscrites en 2012, 23% des actions souscrites en 2013, 32% des actions souscrites en 2014, 11 % des actions souscrites en 2015, 11% des actions souscrites en 2016, 4% des actions souscrites en 2017 : 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) 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 200.000.000 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 présente offre au public.

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.

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 2023, le capital ne pourrait être inférieur 101 931 450 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 2023.

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 2022 par le Cabinet Bonfort (pour les 19 fermes avec des bâtis ou des cultures pérennes) et par la SAFER « Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural » (pour les 11 fermes avec uniquement des terres).

La valeur du patrimoine réévaluée suite à ces expertises réalisées en 2023 a permis de déterminer un actif net comptable réévalué de la société et une valeur de l'action réévaluée au 31 décembre 2023. Cette valeur de l'action réévaluée conforte la valeur de transaction de l'action de la foncière fixée à 105 euros à compter du 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 200 millions d'euros.

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 12 mai 2023

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 22.000.000 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 22 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 98,6 % avec 394 405 voix POUR, 1 301 voix CONTRE (0,3 %), et 4 420 Abstentions (1,1 %)

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 200 millions d'euros, a décidé, en date du 12 mai 2023, 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 7 mai 2022, la gérance a été autorisée à augmenter le capital de la Société par offre au public jusqu'à concurrence d'une somme de 22 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 21 999 915 euros par émission de 211 538 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 31/03/2024.»

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 31/03/2024.

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 1er 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 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 2023, le plafond annuel calculé par la Société sur les données de l'année 2021 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 2022 ayant donné lieu à l'avantage fiscal se sont élevées à 14,8 M€ (dont 4,2 M€ dans le cadre de l'offre au public objet de prospectus visé sous le numéro 21-225 et 10,6 M€ dans le cadre de l'offre au public objet de prospectus visé sous le numéro 22-213), la Société ayant un plafond à 15 M€ pour 2022.

En conséquence le plafond restant au titre de l'année 2023 ressort à 15 M€.

Après prise en compte des souscriptions ayant donné lieu à avantage fiscal pour un montant de 4,5 M€, reçues sur le 1er trimestre 2023 dans le cadre de l'offre au public objet du prospectus visé sous le numéro 22-213, le plafond restant pour le reste de l'année 2023 s'élève à 10,5 M€.

Pour 2024, 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 2023 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** pour la présente OPTF, avec l'objectif de faire bénéficier des reçus fiscaux à un plus grand nombre et jusqu'au 31 décembre.

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 100 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 2023 par l'article 17 II de la Loi n° 2022-1726 du 30 décembre 2022 de Finances pour 2023 qui sera ramené à 18% à compter du 1er janvier 2024 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 2023 ramenée à 9.000 euros pour les investissements réalisés à compter du 1er janvier 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 - pour les investissements réalisés en 2023 ramenée à 18.000 euros pour les investissements réalisés à compter du 1er janvier 2024).

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 2023 et la quote-part excédant cette somme, soit 50.000 euros, ouvrirait droit à une réduction d'impôt applicable au titre de l'année 2024 (ou au titre des années suivantes, jusqu'en 2027).

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.

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 2023 par un couple serait éligible à une réduction d'impôt à hauteur de 100.000 euros au titre de l'année 2023 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 2024 également au taux de 25% (ou au titre des années suivantes, jusqu'en 2026).

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 2023 donne droit à une réduction à hauteur de 100.000 euros au titre de l'année 2023 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 2023, 10.000 € au titre de l'impôt 2025 sur les revenus de 2024 et 5.000 € au titre de l'impôt 2026 sur les revenus de 2025.

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 2023 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, avant réduction d'impôt, au titre des revenus 2023 inférieur à 25.000 €), la fraction de la réduction d'impôt excédant l'impôt dû en 2023 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 2023, 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 2029) 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.

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 2023, et notamment les souscriptions donnant droit à la réduction IR-SIEG, seront remboursées en 2024 lors de la réception de l'avis d'impôt sur les revenus de 2023.

➤ 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, 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 de 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. Les sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés et détenant au moins 5% du capital dans la Société peuvent, sous certaines conditions, bénéficier du régime des sociétés mères (IS assis sur 5% de la distribution). 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-20-20-20-20 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 500 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 209 523 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 140 euros au 31/05/2022 à 145 030 700 euros, soit 73% du capital maximum autorisé.

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 21 999 915 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 500 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 31/03/2023.

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'Emetteur 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 :

15/06/2023	Visa de l'Autorité des Marchés Financiers
16/06/2023	Mise à disposition du Prospectus gratuitement au siège de la Foncière Terre de Liens (Emetteur) et publication en ligne sur le site de la Foncière Terre de Liens Ouverture de la période de souscription le lendemain du visa
22/06/2023	Publication d'un avis financier dans le journal Libération
31/03/2024	Clôture de la période de souscription
17/04/2024	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 21 153 800 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 20 952 300 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 2023 (10,5 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 30/06/2024.

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 31/03/2022, 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 20 952 300 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 à compter du 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 confirment une augmentation de la valeur estimée de l'action et la gérance a décidé d'augmenter la valeur de l'action de 1 € au 15/06/2023, soit une valeur de l'action à 105 euros.

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 500 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'Épargne 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 17/04/2023, 22 actionnaires ont demandé le remboursement de 1 793 actions (au prix de 105 euros l'action) pour un montant total de 188 265 euros (179 300 euros de capital + 8 965 euros de prime d'émission). Ces demandes sont en cours de traitement (remboursement effectif en janvier 2024, 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 :

	31/12/2020	31/12/2021	31/05/2022	31/05/2023	Après 50% de l'émission	Après 75 % de l'émission	Après 100 % de l'émission
Capitaux propres	104 050 056	122 225 266	127 868 410	145 622 221	156 622 179	162 122 157	167 622 136
Nombre d'actions	1 009 341	1 184 518	1 238 769	1 409 016	1 510 778	1 566 158	1 618 539
K/actions	103,09	103,19	103,22	103,35	103,67	103,52	103,56

5.8.2. Incidence de l'émission sur la situation de l'actionnaire

La participation d'un actionnaire ayant 1% du capital au 31/05/2023 et n'acquérant pas d'action nouvelle varie en fonction du nombre de titres émis comme suit :

	Au 31/05/2023	Après 50% de l'émission totale	Après 75%	Après 100%
Nombre d'actions existantes	1 409 016	1 513 778	1 566 158	1 618 539
% de dilution pour un actionnaire détenant 1% au 31/05/2023 soit 14 090 actions	1 %	0,93%	0,9 %	0,87 %

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 31/05/2023	1 %	0,93 %	0,9 %	0,87 %

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 12/05/2023



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.

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 12 MAI 2023

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.

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.

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 200 millions d'euros (200 000 000 €).

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.

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).

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'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.

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.

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.

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, pour une durée de 1 an renouvelable. Un membre du conseil de surveillance ne peut être membre 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.

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 DÉPÔTS 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 - Le conseil de surveillance est renouvelé dans sa totalité tous les 6 ans au cours de l'assemblée générale annuelle. 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 - 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.

3 - 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.

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.

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.

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.

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

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.

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 commandités, 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.

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.

- 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 SALARIES 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.

TITRE VII

TRANSFORMATION - DISSOLUTION - LIQUIDATION . CONTESTATIONS-DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 51 - CAPITAUX PROPRES INFÉRIEURS A LA MOITIÉ DU CAPITAL SOCIAL

Si du fait des pertes constatées dans les documents comptables, les capitaux propres de la Société deviennent inférieurs à la moitié du capital social, la gérance est tenue, dans les quatre mois qui suivent l'approbation des comptes ayant fait apparaître cette perte, de convoquer l'assemblée générale extraordinaire des associés commanditaires, à l'effet de décider s'il y a lieu à dissolution anticipée de la Société.

Il y aurait lieu à dissolution anticipée de la Société si la résolution de l'assemblée générale extraordinaire des associés commanditaires aboutissant à la poursuite des activités sociales ne recevait pas l'accord unanime des associés commandités.

Si la dissolution n'est pas prononcée, la Société est tenue, au plus tard à la clôture du deuxième exercice suivant celui au cours duquel la constatation des pertes est intervenue, et sous réserve des dispositions de la loi relatives au montant minimum du capital social, de réduire son capital d'un montant au moins égal à celui des pertes qui n'ont pas pu être imputées sur les réserves, et si dans ce délai, les capitaux propres n'ont pas été reconstitués à hauteur d'une valeur au moins égale à la moitié du capital social.

A défaut de réunion de l'assemblée générale, comme dans le cas où l'assemblée n'a pu délibérer valablement sur dernière convocation, tout intéressé peut demander en justice la dissolution de la Société.

ARTICLE 51 BIS - TRANSFORMATION

La Société peut se transformer en société d'une autre forme si, au moment de la transformation, elle a au moins deux ans d'existence et si elle a établi et fait approuver par les associés commanditaires les bilans de ses deux premiers exercices.

La décision de transformation est prise sur le rapport des commissaires aux comptes de la société, lequel doit attester que les capitaux propres sont au moins égaux au capital social.

La transformation en société en nom collectif nécessite l'accord de tous les associés commanditaires; en ce cas, les conditions prévues ci-dessus ne sont pas exigées.

La transformation en société anonyme ou en société à responsabilité limitée est valablement décidée par l'assemblée générale extraordinaire des associés commanditaires avec l'accord de la majorité des associés commandités.

La transformation en société par actions simplifiée est prise à l'unanimité des associés commandités et commanditaires.

ARTICLE 52 - DISSOLUTION- LIQUIDATION

A l'expiration du terme fixé par les statuts de la Société, ou en cas de dissolution anticipée, un ou plusieurs liquidateurs sont nommés par l'assemblée générale extraordinaire aux conditions de quorum et de majorité prévues pour les assemblées générales ordinaires.

Le liquidateur représente la Société. Tout l'actif social est réalisé et le passif acquitté par le liquidateur qui est investi des pouvoirs les plus étendus. Il répartit ensuite le solde disponible.

L'assemblée générale des associés peut l'autoriser à continuer les affaires en cours ou à en engager de nouvelles pour les besoins de la liquidation.

Les biens dépendant de l'actif social ayant été subventionnés par un financement public, seront dévolus à due concurrence de ce financement 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'Habitat, 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.

L'actif net subsistant après remboursement du nominal des actions est partagé également entre toutes les actions, après versement aux associés commandités de la quote-part leur revenant. Le boni de liquidation, s'il en existe, est dévolu soit à une autre entreprise de l'économie sociale et solidaire au sens de la Loi n°2014-856 du 31 juillet 2014 sur l'économie sociale et solidaire et de ses décrets d'application, soit dans les conditions de droit commun prévues par les dispositions législatives et réglementaires qui régissent la catégorie de personne morale de droit privé dont relève la Société.

ARTICLE 53 - CONTESTATIONS

Toutes contestations relatives aux affaires sociales qui peuvent s'élever pendant le cours de la Société ou de sa liquidation, soit entre les associés commanditaires, les associés commandités, les gérants et la Société, soit entre les associés commanditaires et/ou les associés commandités eux-mêmes, sont soumises à la juridiction des tribunaux compétents.

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 aux 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 affermé.

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 affermé, 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 31/12/2022 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 31/12/2022**

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 C1

Comptes annuels certifiés de l'exercice clos le 31/12/2021 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 31/12/2021

Sommaire

Comptes annuels	1
Bilan	2
Compte de Résultat	4
Annexe aux comptes annuels	5

Comptes annuels

Bilan

	Brut	Amortissements Dépréciations	Net au 31/12/21	Net au 31/12/20
ACTIF				
<i>* CAPITAL SOUSCRIT NON APP</i>				
<i>* ACTIF IMMOBILISE</i>				
Immobilisations incorporelles				
Concessions, brevets et droits assimilés	219 984	147 949	72 035	77 755
Autres immobilisations incorporelles	1 404		1 404	10 253
Immobilisations corporelles				
Terrains	34 843 577	79 344	34 764 233	27 136 286
Constructions	26 679 537	3 167 803	23 511 735	19 998 318
Autres immobilisations corporelles	3 108 391	340 959	2 767 432	2 545 528
Immobilisations en cours / Avances et aco	9 738 518		9 738 518	9 499 548
Immobilisations financières				
Autres titres immobilisés	3 616 596	25 983	3 590 612	4 084 298
Prêts	1 588 762		1 588 762	91 677
Autres immobilisations financières	12 001		12 001	11 737
Total	79 808 770	3 762 038	76 046 732	63 455 400
<i>* ACTIF CIRCULANT</i>				
Stocks				
Créances				
Clients et comptes rattachés	1 289 444	138 097	1 151 347	949 122
Fournisseurs débiteurs	297 739		297 739	227 924
Personnel	1 799		1 799	4 776
Etat, Impôts sur les bénéfices				12 833
Etat, Taxes sur le chiffre d'affaires	6 050		6 050	2 032
Autres créances	282 836	45 878	236 958	1 847 099
Divers				
Avances et acomptes versés sur comman	9 399		9 399	11 087
Valeurs mobilières de placement	21 727 831		21 727 831	15 065 557
Disponibilités	24 366 307		24 366 307	24 391 036
Charges constatés d'avance	702 497		702 497	281 252
Total	48 683 903	183 975	48 499 928	42 792 718
<i>* COMPTES DE REGULARISATI</i>				
Total				
TOTAL ACTIF	128 492 673	3 946 013	124 546 660	106 248 117

	Net au 31/12/21	Net au 31/12/20
PASSIF		
* CAPITAUX PROPRES		
Capital social ou individuel	118 451 800	100 934 100
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	3 132 236	2 431 528
Réserve légale	16 886	16 291
Réserves statutaires ou contractuelles	53 300	50 920
Report à nouveau	199 866	190 945
Résultat de l'exercice	-181 203	11 895
Subventions d'investissement	552 381	414 377
Total	122 225 266	104 050 056
* AUTRES FONDS PROPRES		
Avances conditionnées	260 000	260 000
Total	260 000	260 000
* PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Provisions pour charges	36 486	31 274
Total	36 486	31 274
* DETTES		
Découverts et concours bancaires	4 892	2 560
Emprunts et dettes financières diverses	6 285	4 308
Emprunts et dettes financières diverses - Associés	1 519 929	1 215 715
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	154 668	362 533
Personnel	65 444	49 967
Organismes sociaux	73 854	53 145
Etat, Taxes sur le chiffre d'affaires	85 413	68 006
Autres dettes fiscales et sociales	23 169	20 477
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	38 863	101 704
Autres dettes	22 063	25 618
Produits constatés d'avance	30 329	2 756
Total	2 024 908	1 906 788
TOTAL DU PASSIF	124 546 660	106 248 117

Compte de Résultat

	du 01/01/21 au 31/12/21 12 mois	%	du 01/01/20 au 31/12/20 12 mois	%	Variation relative (montant)
PRODUITS					
Production vendue	1 628 796	87,80	1 470 884	88,32	157 912
Total Ventes & Production	1 628 796	87,80	1 470 884	88,32	157 912
Subventions d'exploitation	14 433	0,78	950	0,06	13 483
Autres produits	352 252	18,99	307 839	18,48	44 413
Total	1 995 481	107,57	1 779 673	106,86	215 808
CONSOMMATION M/SES & MAT					
Total Consom.M/ses & Mat.					
Marge brute (+Subv.&Aut.Prod)	1 995 481	107,57	1 779 673	106,86	215 808
AUTRES CHARGES D'EXPLOITATI					
Autres achats et charges externes	776 085	41,84	679 354	40,79	96 731
Impôts, taxes et versements assimilés	267 239	14,41	205 576	12,34	61 663
Salaires et Traitements	621 023	33,48	452 613	27,18	168 409
Charges sociales	250 691	13,51	173 832	10,44	76 859
Amortissements et provisions	743 324	40,07	655 061	39,33	88 263
Autres charges	26 234	1,41	14 377	0,86	11 857
Total	2 684 596	144,72	2 180 813	130,95	503 782
RESULTAT D'EXPLOITATION	-689 115	-37,15	-401 141	-24,09	-287 974
Produits financiers	521 481	28,11	504 035	30,27	17 445
Charges financières			78 132	4,69	-78 132
Résultat financier	521 481	28,11	425 904	25,57	95 577
RESULTAT COURANT	-167 634	-9,04	24 763	1,49	-192 397
Produits exceptionnels	522 264	28,15	57 428	3,45	464 836
Charges exceptionnelles	535 833	28,88	68 181	4,09	467 652
Résultat exceptionnel	-13 569	-0,73	-10 753	-0,65	-2 816
Impôts sur les bénéfices			2 115	0,13	-2 115
RESULTAT DE L'EXERCICE	-181 203	-9,77	11 895	0,71	-193 099



Désignation de la société : SCA FONCIERE TERRE DE LIENS

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2021, dont le total est de 124 546 660 euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant une perte de 181 203 euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2021 au 31/12/2021.

Les notes ou tableaux ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

Ces comptes annuels ont été arrêtés le 04/03/2022 par les dirigeants de l'entreprise.

Règles générales

Les comptes annuels de l'exercice au 31/12/2021 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 immobiliers

- 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 ans à 5 ans
- * Aménagements des terrains: 50 ans
- * Constructions: 10 à 50 ans
- * Agencements des constructions: 10 à 25 ans
- * Installations techniques: 5 à 10 ans
- * Matériel et outillage industriels : 5 à 10 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.

Conséquences de l'événement Covid-19

L'événement Covid-19 n'a pas eu d'impact significatif sur le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'entreprise. Néanmoins, étant toujours en cours à la date d'établissement des comptes annuels, l'entreprise est en incapacité d'en évaluer les conséquences précises sur les exercices à venir.

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	212 215	19 425	10 253	221 388
Immobilisations incorporelles	212 215	19 425	10 253	221 388
- Terrains	27 181 995	7 676 426	14 844	34 843 577
- Constructions sur sol propre	19 280 217	3 417 985	68 050	22 630 152
- Constructions sur sol d'autrui				
- Installations générales, agencements et aménagement des constructions	3 372 256	697 108	19 979	4 049 385
- Installations techniques, matériel et outillage industriels				
- Installations générales, agencements aménagement divers	2 487 733	315 989	158	2 803 563
- Matériel de transport				
- Matériel de bureau et informatique, mobilier	33 650	11 178		44 828
- Emballages récupérables et divers	260 000			260 000
- Immobilisations corporelles en cours	9 499 548	8 231 368	7 992 397	9 738 518
- Avances et acomptes				
Immobilisations corporelles	62 115 399	20 350 054	8 095 429	74 370 023
- Participations évaluées par mise en équivalence				
- Autres participations				
- Autres titres immobilisés	4 118 173		501 578	3 616 596
- Prêts et autres immobilisations financières	109 014	1 534 764	43 015	1 600 763
Immobilisations financières	4 227 187	1 534 764	544 593	5 217 359
ACTIF IMMOBILISE	66 554 801	21 904 244	8 650 275	79 808 770

Les flux s'analysent comme suit :

	Immobilisations incorporelles	Immobilisations corporelles	Immobilisations financières	Total
Ventilation des augmentations				
Virements de poste à poste	10 253	8 049 893	1 578	8 061 724
Virements de l'actif circulant				
Acquisitions	9 172	12 300 161	1 533 186	13 842 520
Apports				
Créations				
Réévaluations				
Augmentations de l'exercice	19 425	20 350 054	1 534 764	21 904 244
Ventilation des diminutions				
Virements de poste à poste	10 253	8 049 893	1 578	8 061 724
Virements vers l'actif circulant				
Cessions		45 536	543 015	588 551
Scissions				
Mises hors service				
Diminutions de l'exercice	10 253	8 095 429	544 593	8 650 275

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	124 208	23 741		147 949
Immobilisations incorporelles	124 208	23 741		147 949
- Terrains	45 709	33 635		79 344
- Constructions sur sol propre	2 654 155	559 183	45 536	3 167 803
- Constructions sur sol d'autrui				
- Installations générales, agencements et aménagements des constructions				
- Installations techniques, matériel et outillage industriels				
- Installations générales, agencements aménagements divers	215 472	97 010		312 482
- Matériel de transport				
- Matériel de bureau et informatique, mobilier	20 383	8 094		28 477
- Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles	2 935 719	697 923	45 536	3 588 106
ACTIF IMMOBILISE	3 059 927	721 664	45 536	3 736 054

Actif circulant

Etat des créances

Le total des créances à la clôture de l'exercice s'élève à 4 182 396 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	1 588 762	49 915	1 538 847
Autres	12 001	10 824	1 177
Créances de l'actif circulant :			
Créances Clients et Comptes rattachés	1 289 444	1 289 444	
Autres	588 424	588 424	
Capital souscrit - appelé, non versé			
Charges constatées d'avance	702 497	702 497	
Total	4 181 128	2 641 105	1 540 024
Prêts accordés en cours d'exercice	1 534 500		
Prêts récupérés en cours d'exercice	43 015		

Produits à recevoir

	Montant
Int.courus s/prêts	4 500
Clients factures a etablir	7 687
Produits a recevoir	494
Produits a recevoir	26 767
Intérêts courus s/obligations	157 719
Interets courus a recevoir	12 365
Total	209 533

Capitaux propres

Composition du capital social

Capital social d'un montant de 118 451 800,00 euros décomposé en 1 184 518 titres d'une valeur nominale de 100,00 euros.

	Nombre	Valeur nominale
Titres composant le capital social au début de l'exercice	1 009 341	100,00
Titres émis pendant l'exercice	190 085	100,00
Titres remboursés pendant l'exercice	14 908	100,00
Titres composant le capital social à la fin de l'exercice	1 184 518	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	31 274	5 212			36 486
Charges sociales et fiscales sur congés à payer					
Autres provisions pour risques et charges					
Total	31 274	5 212			36 486
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 2 025 051 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	4 892	4 892		
- à plus de 1 an à l'origine				
Emprunts et dettes financières divers (*) (**)	6 285			6 285
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	154 668	154 668		
Dettes fiscales et sociales	247 880	247 880		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	38 863	38 863		
Autres dettes (**)	1 541 991	1 541 991		
Produits constatés d'avance	30 329	30 329		
Total	2 024 908	2 018 623		6 285
(*) Emprunts souscrits en cours d'exercice				
(*) Emprunts remboursés sur l'exercice				
(**) Dont envers les associés	1 519 929			

Le montant des divers emprunts et dettes contractés auprès d'associés personnes physiques s'élève à 1 512 710 euros.

Charges à payer

	Montant
Fournisseurs-fact.non parvenues	124 349
Fourn.d immo.-fact.non parvenues	16 959
Interets courus a payer	4 892
Provision p/conges payés	61 179
Autres charges a payer	4 265
Ch.sociales s/congés payés	28 665
Autres charges a payer	2 123
Autres charges a payer	14 637
Taxe sur les salaires	115
Taxe d apprentissage	2 720
Formation continue	3 810
Clients - rrr à accorder	15 784
Total	279 497

Comptes de régularisation

Charges constatées d'avance

	Charges d'exploitation	Charges Financières	Charges Exceptionnelles
Charges constatées d'avance	16 203		
Etalement surcote obligations	686 294		
Total	702 497		

Produits constatés d'avance

	Produits d'exploitation	Produits Financiers	Produits Exceptionnels
Produits constatés d'avance	30 329		
Total	30 329		

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 57 500 € au 31.12.2021.

En garantie, la Fondation Terre de Liens s'est portée caution à hauteur de 75% du montant restant dû, soit 43 125 € d'engagement reçu au 31.12.2021.

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°20-578, a été clôturée le 24 mars 2021.

Ainsi, du 1er janvier 2021 au 24 mars 2021, la Société a collecté 2 911 k€ (capital + primes) dans le cadre de cette OPTF portant le capital social à 103 733 500 € au 24 mars 2021.

Le 15 juin 2021, la Société a obtenu un visa de l'AMF n°21-225, 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 31/03/2022).

Aussi, du 16 juin 2021 au 31 décembre 2021, la Société a collecté 16 857 k€ (capital + primes).

Au 31/12/2021, le capital social est de 118 451 800 € avec 18 444 actionnaires. Au cours de l'année 2021, l'augmentation nette du capital social est de + 17 518 k€ (rachats déduits).

Acquisitions sur exercice suivant

Depuis le 31/12/2021 (et au 15 février 2022), la Foncière a investi dans cinq acquisitions pour un montant total de 885 k€ :

- ✓ « Rouinet » (Gard) : 5,46 ha et 200 m² de bâtiment agricole pour deux installations en maraîchage.
Montant de l'investissement : 85 k€
- ✓ « Cent Fontaines » (Côte d'Or) : 147,59 ha et 1 430 m² de bâtiments agricoles pour une installation en grandes cultures et une autre en bovin lait.
Montant de l'investissement : 519 k€
- ✓ « Ablé 2 » (Alpes Maritimes) : 3,78 ha en complément de la ferme d'Ablé qui cultive et produit en maraîchage, vignes et truffes.
Montant de l'investissement : 56 k€
- ✓ « Lec 2 » (Vosges) : 12,03 ha en complément de la ferme de Lec acquise pour une installation en bovin lait.
Montant de l'investissement : 50 k€
- ✓ « Les Hautes Broudières » (Orne) : 27,71 ha de prairies de fauche pour conforter une reprise d'élevage en bovin allaitant.
Montant de l'investissement 175 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 2021 et donc d'évaluation fiable à cette date.



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.

Production immobilisée

Depuis 2015, une production immobilisée sur la Maîtrise d'Ouvrage des Travaux (MOT), est intégrée au coût des travaux immobilisés. Ces coûts internes sont calculés en appliquant un taux forfaitaire au montant des travaux. A compter de 2021, le taux retenu est de 8% soit une hausse de 2 points.

Annexe D

Rapport de gestion de l'exercice clos le 31/12/2022 et Rapports du Conseil de surveillance à l'Assemblée Générale devant statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2022 (rapport sur la clôture 2022 et rapport sur le gouvernement d'entreprise)

20
ANS



RAPPORTS DE GÉRANCE

SUR LES COMPTES DE L'EXERCICE

CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2022

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DE LA FONCIÈRE TERRE DE LIENS | 12 MAI 2023



SOMMAIRE

P.03 **Édito**

P.05 **Rapport de gérance sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022**

P.06 **A. Activités de la société en 2022**

P.06 1. L'ÉVOLUTION DU CAPITAL ET DE L'ACTIONNARIAT EN 2022

P.11 2. L'ACQUISITION ET LA GESTION DES FERMES

P.22 3. L'ASSOCIÉ COMMANDITÉ

P.24 4. LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

P.25 5. LES SALARIÉS

P.30 **B. Situation financière**

P.30 1. LE BILAN

P.32 2. EXAMEN DU COMPTE DE RÉSULTAT

P.36 3. PROPOSITION D'AFFECTATION DU RÉSULTAT

P.37 **C. Orientations et perspectives en 2023**

P.40 **Rapport de gérance pour l'Assemblée générale Extraordinaire**

ÉDITO

CHERS·ÈRES ACTIONNAIRES,

Grâce à vous, la Foncière de Terre de Liens se consolide. En 2022, plus de 1600 nouveaux actionnaires ont rejoint les quelques 18 000 autres, un nombre important qui témoigne de la confiance portée à la foncière pour un placement porteur de sens. Cette année encore, et pour la troisième fois consécutive, nous avons collecté 20 millions d'euros.

L'arrivée des nouveaux actionnaires et la fidélité des plus anciens démontrent que vous partagez les convictions du mouvement Terre de Liens et que vous validez ses actions en faveur de la préservation de la terre et d'une agriculture durable respectueuse de l'environnement.

Votre investissement dans ce bien si précieux qu'est la terre agricole, va nous permettre de poursuivre et d'intensifier l'achat de fermes. Avec la contribution incontournable des associations territoriales Terre de Liens, cette action permet ainsi à des agriculteurs de s'installer ou de conforter leurs exploitations. Ainsi, ce sont près de 300 fermes et 9 000 hectares qui sont sauvegardés et dévolus à l'agriculture biologique.

Pour bien répondre à sa mission d'acquérir des fermes, la foncière cherche à articuler son action avec les autres structures du mouvement – fédération, fondation, associations territoriales. Aussi, nous souhaitons être au plus près des territoires par la présence en local des salariés de la foncière. Nous travaillons par ailleurs, à réformer et actuali-

ser la gouvernance de la foncière afin de l'ouvrir à la fois au mouvement et sur les réalités agricoles d'aujourd'hui. Nous souhaitons construire une organisation où le pouvoir sera équilibré, stable, solide et surtout à l'abri de toute domination.

Nous œuvrons également à améliorer l'organisation de la foncière afin de lui permettre de poursuivre son évolution; une évolution de taille que nous qualifions de changement d'échelle compte tenu des possibilités de développement qui s'entrevoient. Reconnue pour la compétence de ses salariés et son expertise, la Foncière Terre de Liens suscite l'intérêt grandissant des collectivités locales, comme d'autres structures, qui prennent conscience des enjeux que représente la terre agricole. Nous nous devons d'être à la hauteur de leurs attentes dans le domaine de notre champ d'action.

Le champ des possibles est vaste; votre intérêt croissant conforte la solidité de la foncière; l'équipe de salariés est compétente, motivée et inspirante; la gouvernance est consciente de ses responsabilités. Tout concourt à poursuivre cette mission et à défendre les valeurs que nous partageons. Avec vous, grâce à vous.

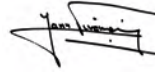
Luc Moineville, Gérant



Christian Grisot et Pierre Fabre,
pour la Fédération Terre de Liens



Yann Viremouneix et
Nicolas Bonnet-Eymard pour La Nef





ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE
DE LA FONCIÈRE TERRE DE LIENS DU 12 MAI 2023

**RAPPORT DE GÉRANCE
SUR LES COMPTES DE L'EXERCICE
CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2022**

A ACTIVITÉS DE LA SOCIÉTÉ EN 2022

1. L'ÉVOLUTION DU CAPITAL ET DE L'ACTIONNARIAT EN 2022

L'ENGOUEMENT DES CITOYENS SE POURSUIT

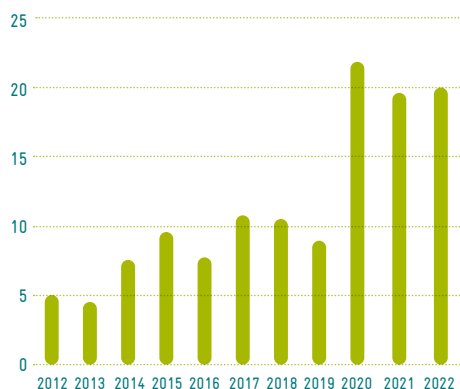
Pour la 3^e année consécutive, la collecte de souscription se porte autour des 20 M€. En 2022, 18,6 M€ ont été apportés par des citoyens et 1,5 M€ par des investisseurs institutionnels. Cela démontre encore une fois l'engouement des citoyens pour placer leur épargne dans un projet porteur de sens.

La particularité de la collecte en 2022 est qu'elle a été concentrée sur quelques mois de l'année : de janvier à mars et de juin à septembre. Entre mars et juin s'est produite une période de suspension de la collecte entre deux OPTF (offre au public de titres financiers) visées par l'Autorité des marchés financiers : l'OPTF lancée en juin 2021 a été clôturée le 22 mars 2022 par anticipation (après avoir atteint les 22 M€ de collecte prévues au prospectus) et la suivante a démarré le 16 juin 2023. Par ailleurs, le plafond annuel de réduction fiscale (15 M€) a été atteint très tôt : à compter du 11 octobre, les souscriptions ne pouvaient plus bénéficier de réduction fiscale.

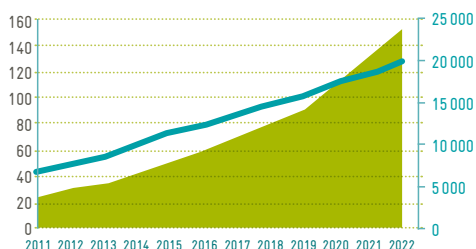
Ainsi au 31/12/2022, le capital social s'élève à 135 905 600 € apportés par 19 836 actionnaires. Le capital avec prime d'émission s'élève à 139 739 108 €.

Parmi les 2 785 souscripteurs de 2022, 58 % sont de nouveaux actionnaires (54 % en 2021, 51 % en 2020). Cela témoigne que l'actionnariat continue à s'élargir.

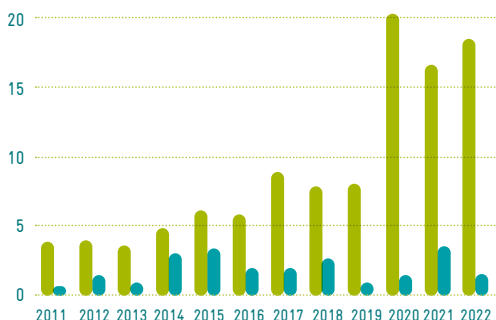
Collecte annuelle M€



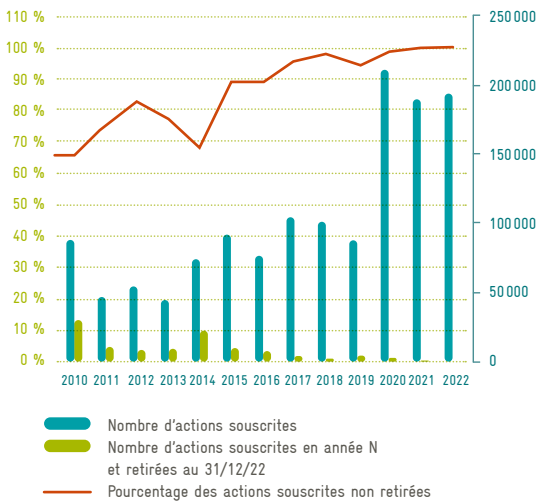
Collecte cumulée (en M€) et nombre d'actionnaires



Collecte citoyenne et institutionnelle (en M€)



Retraits d'actions par année de souscription
au 31/12/2022



© TDL - Sandrine Mulas

La part des souscriptions citoyennes dédiées est constante (42 %), avec une tendance à la baisse de l'affectation à une ferme (10 %), et une tendance à la hausse de l'affectation à un territoire (32 %) qui se compensent.

Côté souscriptions institutionnelles, la foncière a bénéficié d'une souscription de MAIF Impact Solidaire (fonds professionnel spécialisé réalisant les investissements solidaires du contrat d'assurance-vie responsable et solidaire de la MAIF) de 1 M€ (9 616 actions) ainsi que d'une souscription de Crédit Mutuel AM Engagement Solidaire (fonds professionnel spécialisé dans les investissements solidaires pour les fonds d'épargne salariale géré par le Crédit Mutuel) de près de 500 k€ (4 807 actions).

Les demandes de rachat (214) représentent 1,87 M€ (1,55 M€ en 2021, 1,2 M€ en 2020), soit 1,3 % du capital (1,2 % en 2021, 1,1 % en 2020) et 9 % de la collecte de l'année (8 % en 2021, 5 % en 2020). En 2022, les souscriptions ayant donné lieu à une réduction fiscale sont éligibles au rachat si elles sont antérieures à 2016 (engagement de conservation des actions pendant 5 ans). 78 % des actions souscrites entre 2006 et 2017 sont encore au capital. De plus, sur les 214 demandes de rachat, 64 % correspondent à une sortie de l'actionnaire (36 % conservent une

partie de leurs actions et restent dans l'actionnariat). 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.

COMPOSITION ET ANALYSE DE L'ACTIONNARIAT

Quelques repères chiffrés

Au 31 décembre 2022, les **19 836 actionnaires** de la foncière se composent de :

→ **19 460 personnes physiques**, soit 98 % des souscripteurs détenant 79 % du capital de la foncière, citoyens et citoyennes de tous horizons géographiques.

→ **376 personnes morales**, soit 2 % des souscripteurs portant 21 % du capital de la foncière, lequel est détenu à 17 % par 9 investisseurs institutionnels. Parmi eux, on peut compter 8 fonds d'investissements ISR¹, principalement d'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 4,27 % du capital).

¹ Investissement socialement responsable



Les fonds solidaires actionnaires

	Nombre d'actions	Part du capital
Fonds professionnel spécialisé Natixis « Mirova solidaire »	102 367	7,53 %
Fonds d'investissement solidaire BNP « Social business impact France »	33 980	2,5 %
FCP OFI France Equity	10 000	0,74 %
Fonds d'épargne salariale Amundi « FCP Finance et Solidarité »	9 806	0,72 %
Fonds professionnel spécialisé MAIF « Impact Solidaire »	9 616 en 2022	0,71 %
Fonds professionnel spécialisé Crédit Mutuel AM Engagement Solidaire	4 807 en 2022	0,35 %
Fonds d'épargne salariale La Poste « Responsable actions 70 »	2 000	0,15 %
Fonds d'investissement solidaire de Mandarine Gestion	1 550	0,11 %

Par ailleurs, la **Fondation Terre de Liens** détient 12 393 actions, soit 0,91 % du capital grâce aux dons d'actions effectués par des actionnaires (près d'1,3 M€).

Le **nombre moyen d'actions par actionnaire** personne physique est 56 actions (52 en 2021, 47 en 2020).

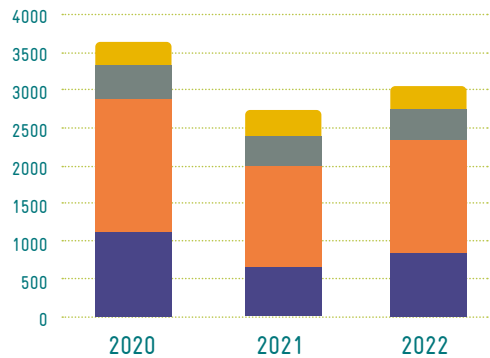
La médiane est de 10 actions détenues par actionnaire (stable) : 50 % des actionnaires personnes physiques détiennent 10 actions ou moins, et 50 % 10 actions ou plus.

Le **montant moyen par souscription en 2022** hors investisseurs institutionnels est de 6 079 €, similaire à 2021 (6 092 €), et supérieur aux exercices précédents (5 567 € en 2020, 4 232 € en 2019). Cette tendance s'explique par un nombre de souscriptions de plus de 5 actions élevé depuis trois ans : elles représentaient 56 % des souscriptions en 2018 pour 73 % en 2022.

Vers une connaissance approfondie de l'actionnariat

Dans la continuité du travail impulsé par le Conseil de surveillance en 2021, avec l'objectif de mieux connaître les membres de Terre de Liens en général et les actionnaires en particulier, une analyse de la base de données Terre de Liens a été effectuée. Les points essentiels à retenir sur l'actionnariat sont les suivants :

Évolution des souscriptions (en nombre)



- Souscriptions de 5 actions ou moins
- Souscriptions de 6 à 50 actions
- Souscriptions de 51 à 100 actions
- Souscriptions de plus de 100 actions

Les actionnaires ont en moyenne 58,5 ans ; on compte 45 % de femmes et 55 % d'hommes et la durée d'ancienneté moyenne est de 7 ans. On peut noter une petite surreprésentation des actionnaires dans les grandes villes de province et les zones où les catégories socio-professionnelles supérieures (CSP+) sont surreprésentées.

Plus d'un quart des actionnaires ont souscrit deux fois ou plus.

43 % des actionnaires poursuivent leur engagement dans le mouvement



© TDL - Sandrine Mulas

Terre de Liens, avec 26 % d'entre eux qui deviennent adhérents et 17 % qui deviennent donateurs. L'actionnariat est une porte d'entrée dans le mouvement Terre de Liens.

65 % des premières souscriptions sont affectées à une ferme ou à un projet.

Ce travail de connaissance de l'actionnariat est à poursuivre notamment en analysant plus précisément le comportement des multi-souscripteurs et en suivant les indicateurs dans le temps pour analyser les évolutions à l'œuvre.

STABILITÉ DE LA VALEUR 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 permettrait aux actionnaires solidaires de voir la valeur de leur investissement évoluer pour compenser en partie l'inflation.

La valeur de l'action est estimée chaque année en fonction de la valeur du patri-

moine estimée via des expertises indépendantes sur un échantillon de biens (au moins 10 % des biens détenus, sélectionnés par ordre chronologique d'acquisition). 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).

En 2022, les expertises sur un échantillon de 29 fermes ont permis de déterminer l'actif net réévalué de la foncière à partir de la valorisation du patrimoine immobilisé : la valeur de l'action a ainsi été estimée à 104,6 €.

La gérance de la foncière a décidé de maintenir la valeur de l'action à 104 € pour l'OPTF courant du 15 juin 2022 au 31 mars 2023.

POURSUITE 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 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 3 ans que la loi de finances accorde une réduction plus avantageuse, de 25 % et ce grâce à un travail de lobbying mené avec l'association FAIR (organisation qui fédère les acteurs de la finance solidaire). Cette mesure fiscale a été reconduite pour l'année 2023. Néanmoins, la foncière étant limitée à 15 M€ de souscriptions annuelles avec réductions fiscales, un travail de plaidoyer a commencé en 2022 pour envisager l'augmentation de ce plafond.

Par ailleurs, depuis 2022, la revente d'actions de la foncière est exonérée de taxe sur les plus-values, au titre du mandat SIEG. Cette exonération a été obtenue suite à une proposition déposée et défendue par FAIR. Elle s'applique aux demandes de remboursement, comme aux cessions à un tiers.

LA COMMUNICATION DE TERRE DE LIENS PREND DE L'AMPLEUR

La publication d'un rapport présenté au salon de l'agriculture

Pour la première fois en 2022, Terre de Liens a produit un rapport conséquent sur l'état des terres agricoles en France qui a été présenté à l'occasion du salon de l'agriculture 2022. L'ambition de ce rapport était d'alerter sur l'urgence d'agir pour préserver et partager cette ressource essentielle en faisant des propositions concrètes sur le foncier et l'installation. Imaginé également comme un rendez-vous donné aux médias de manière récurrente chaque année au salon de l'agriculture, une deuxième édition a été réalisée en février 2023 avec pour thématique la propriété des terres agricoles.

Une nouvelle vitrine pour Terre de Liens

Après un an et demi de travail et à l'aube des 20 ans du mouvement Terre de Liens, le nouveau site internet a vu le jour en novembre 2022. Les fermes sont au cœur de cette nouvelle navigation avec une cartographie de l'ensemble des projets qu'il est possible de filtrer par territoire ou type de production. Les interfaces ont été revues tant au niveau éditorial qu'au niveau du parcours utilisateur. Enfin, de nouvelles pages ont été imaginées pour simplifier l'accès à l'information tout en donnant à voir la richesse et la diversité de nos actions. Notons que la page « épargner solidaire et utile » est la troisième page la plus visitée après la page d'accueil et la page fermes. Longue vie à ce nouveau site terredeliens.org !



© TDL - Sandrine Mulas

2. L'ACQUISITION ET LA GESTION DES FERMES

DES INSTRUCTIONS ET ACQUISITIONS EN AUGMENTATION

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 Terre de Liens. Les associations territoriales accompagnent les projets, les sélectionnent et mènent l'instruction. Les chargés de mission « instruction/acquisition » (3 salariés foncière et 2 salariés fondation fin 2022) et « gestion du patrimoine bâti » (7 salariés fin 2022) du Pôle fermes sont mobilisés lors de l'instruction (déplacement sur site) afin d'identifier les points de vigilance des projets et poser des pistes de réflexion. Ils sont accompagnés lorsque cela est nécessaire par un membre du Comité d'engagement (CE). L'équipe du Pôle fermes est en soutien de l'as-

sociation territoriale tout au long de l'instruction.

L'instruction des biens présentant du bâti (agricole et/ou habitation) s'avère plus complexe, demandant un diagnostic du bâti pour évaluer son entretien, les travaux à venir et son adéquation avec les activités agricoles potentielles sur l'acquisition envisagée (pérennité et transmissibilité). Une analyse est également effectuée de l'impact économique du bâti sur le long terme (à 30 ans) ce qui peut être source de divergences avec les temporalités et projections des porteurs de projet, accompagnés par l'association territoriale.

En 2022, le Comité d'engagement a étudié **54 projets d'acquisitions** (45 en 2021, 33 en 2020, 42 en 2019, 38 en 2018), **28 compléments d'acquisition** (15 en 2021, 16 en 2020, 17 en 2019, 3 en 2018), 2 demandes d'échange parcellaire, 23 projets de mise à bail suite à un changement de preneurs (13 les trois années précédentes), et 2 projets



© TDL - Pays de la Loire - Sandrine Mulas

de travaux sur des fermes déjà acquises (4 en 2021, 6 en 2020, 3 en 2019).

Les 10 membres du Comité d'engagement (commun à la Foncière et à la Fondation), par leurs compétences et approches diverses et complémentaires, appréhendent les projets dans leur globalité. Nous tenons encore à remercier les experts bénévoles engagés dans cette instance pour leur implication et leur travail remarquable.

Après plusieurs années d'implication, plusieurs membres ont exprimé leur souhait de terminer leur mandat fin 2023, un appel à candidatures au sein du mouvement sera donc lancé - sachant qu'un candidat au CE doit d'abord participer aux réunions en tant que stagiaire pendant une année. À la fin de cette période, si le stagiaire confirme sa volonté d'intégrer l'instance, les membres du CE émettent leur avis sur cette candidature auprès de la gérance. Conformément aux statuts de la foncière, la proposition est ensuite transmise au Conseil de surveillance par la gérance pour la nomination annuelle de tous les membres (anciens et nouveaux). Philippe Cacciabue (premier directeur et gérant de la foncière)

LA FONCIÈRE A ACQUIS 35 NOUVELLES FERMES, CONFORTÉ 20 FERMES DÉJÀ EN PROPRIÉTÉ VIA DES ACQUISITIONS COMPLÉMENTAIRES DE TERRES.

a ainsi intégré le CE comme titulaire à compter de janvier 2023.

Les délais des acquisitions restent longs suite à la crise sanitaire : de nombreuses études notariales sont sursaturées et se révèlent très peu réactives pour réaliser certaines acquisitions de la foncière, les moins rémunératrices de par leur faible surface ou faible montant. Aussi, le nombre d'acquisitions, validées en CE et en attente de réalisation, a augmenté : il est passé de 48 au 31/12/2021 à 54 au 31/12/2022.

En 2022, la foncière a acquis **35 nouvelles fermes** (31 en 2021, 30 en 2020, 31 en 2019), conforté **20 fermes** déjà en

MEMBRES DU COMMITÉ D'ENGAGEMENT AU 31/12/2022



Luc Lemaire



Julie Courbin



René Becker



Philippe
Girardin



François
Lhopiteau



Chantal
Lajouanie



Guy Bagland



Gérard Mercier



Jean Pluvinage



Franz Garnier

propriété via des acquisitions complémentaires de terres (9 en 2021, 2020 et 2019) en acquérant un total de 1286 hectares (1131 en 2021, 999 en 2020, 1097 en 2019) portant ainsi la surface totale en propriété à **8 494 hectares**.

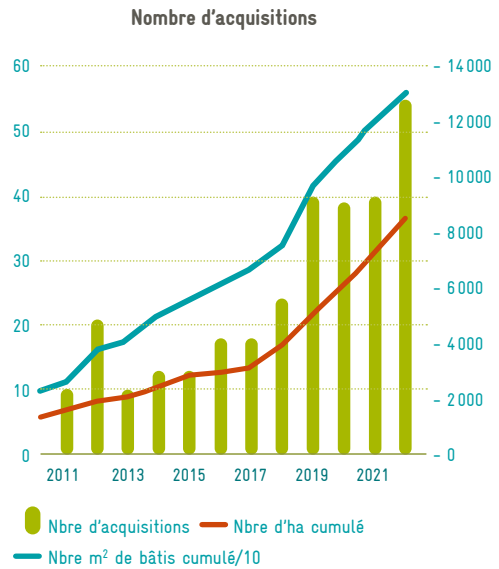
Ces 35 primo-acquisitions sont situées dans les départements suivants : Aisne, Aveyron, Bouches du Rhône, Calvados, Cher, Côte d'Or, Côtes d'Armor, Eure, Finistère, Gard, Gers, Haute-Garonne, Haute-Vienne, Haute-Saône, Haut-Rhin, Ile et Vilaine, Indre et Loire, Isère, Landes, Lot et Garonne, Manche, Nord, Orne, Puy de Dôme, Rhône, Seine Maritime, Tarn et Vaucluse.

Elles portent sur des projets d'élevages (18), de maraîchage (7), de boulange paysanne (6), de grandes cultures (6), de prairie de fauche (2) et de viticulture (1). Ces acquisitions ont permis d'installer ou de maintenir **80 agriculteurs bio** (63 en 2021, 58 en 2020, 74 en 2019), avec 59 installations et 21 confortations.

Les acquisitions de 2022 représentent un **montant total d'investissement**² (achat + frais) de **10,4 M€** (11,6 M€ en 2021, 9,8 M€ en 2020, 10,7 M€ en 2019, 5,8 M€ en 2018), portant à **189 k€ le coût moyen par acquisition**, soit un montant inférieur aux 3 derniers exercices (290 k€ en 2021, 250 k€ en 2020, 268 k€ en 2019) : cette diminution s'explique par 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€ (de 5 en 2019 à 7 en 2021, puis 4 en 2022). Au 31/12/2022, le patrimoine bâti (travaux et terrains des bâtiments com-

² Au 31/12/2022, ces investissements ne sont pas encore intégralement immobilisés, certaines acquisitions étant encore en cours de réalisation (solde de tout compte notarié non encore parvenu).

³ Surface moyenne des exploitations agricoles en France, selon les données Insee de 2020.



pris) représente 40 % des investissements immobiliers (44 % en 2021, 46 % en 2020, 49 % en 2019).

La surface moyenne des biens de la foncière de 29,7 hectares reste inférieure à la moyenne française (69 hectares³) 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 de la ferme.

LA GESTION LOCATIVE

Une année 2022 intense pour l'équipe des chargés de mission juridique et de gestion locative

5 recrutements sont venus ponctuer l'année 2022 (4 nouveaux postes et 1 remplacement avec une prise de poste entre avril 2022 et février 2023). Un temps important a été dédié à la réalisation de ces recrutements mais également à la préparation des arrivées des nouveaux salariés (création d'un programme d'intégration, d'outils pour la prise de poste, etc.).

Parmi ces recrutements, dans une période de surcharge de travail, il a été expérimenté un poste d'assistant juridique et administratif en CDD.

Ce renforcement de l'équipe, tant en nombre qu'en compétences complé-

mentaires, s'est réalisé avec l'objectif de se rapprocher des fermes et des associations territoriales : les postes des nouveaux chargés de mission juridique et de gestion locative sont localisés en dehors du siège de Crest (Angers, Montreuil, Caen, Toulouse), une nouveauté pour le service. L'accroissement de l'équipe de façon territorialisée a conduit à repenser complètement son fonctionnement et sa structuration.

Quelques données chiffrées

Au 31 décembre 2022, la Foncière Terre de Liens est propriétaire de 286 fermes (dont 8 fermes en copropriété avec la fondation), gérées par **360 contrats actifs** (323 en 2021), répartis de la manière suivante :

- 227 baux ruraux sous seing privés de 9 ans (dont 52 comportant des habitations),
- 64 baux ruraux long terme (dont 17 comportant des habitations),
- 12 baux emphytéotiques (dont 3 comportant des habitations et 6 des installations photovoltaïques),
- 4 baux ruraux à domaine congéable⁴ (dont 1 comportant une habitation),
- 3 baux d'habitation,
- 2 baux à construction,
- 4 baux commerciaux,
- 44 autres contrats (baux de droit libre, commodats, locations de chasse, conventions avec des tiers, CMD⁵ SAFER).

L'augmentation du nombre de baux signés, principalement du fait des acquisitions, se traduit par une **hausse du montant des fermages et loyers liés aux fermes de 17 % en 2022**

(1416 k€) par rapport au montant facturé en 2021 (1211 k€). Cette hausse est également due, dans une moindre mesure, à l'évolution de l'indice national des fermages qui a connu en 2022 une augmentation de 3,55 % (+1,09 % en 2021, +0,55 % en 2020).

En 2022, **43 actes sous-seing privés** (baux et avenants principalement pour ajout ou sortie de copreneurs) ont été réalisés et facturés aux fermiers (34,7 k€ - 39 actes pour 28,5 k€ en 2021). Les avenants pour complément d'acquisition ou pour augmentation de fermage suite à des travaux relevant du bailleur, les actes de résiliation, les baux de chasse et les conventions diverses sont rédigés à titre gratuit par la foncière.

Les créances douteuses restent stables et représentent **3 % des fermages et loyers liés aux fermes en 2022** (taux identique en 2021). Elles restent bien provisionnées, pour 74 % du montant total (73 % en 2021). Les créances douteuses concernent principalement des fermiers en situation de liquidation judiciaire, procédure dont la résolution s'étale sur plusieurs années.

Les fermes de la foncière ont été touchées par **5 sinistres** en 2022 (nombre identique à 2021) : quatre ont concerné des bâtiments (grêle, sécheresse, dégâts des eaux), et un autre a concerné un tiers (chute de branche sur une voiture). Un de ces sinistres a fait l'objet d'une prise en charge par l'assurance, ce qui a généré un produit exceptionnel (travaux remboursés à hauteur de 43110 €).

Une expertise juridique accrue comme propriétaire de foncier agricole

L'arrivée de nouvelles recrues a permis à l'équipe de monter en compétence sur divers sujets ayant trait au droit rural et aux baux ruraux, comme l'urbanisme, les travaux, les locations touristiques, la gestion de la chasse sur les fermes, les plantations, les droits à paiement de base, etc. L'équipe travaille actuellement à la rédaction de fiches thématiques afin d'approfon-

⁴ Contrat qui tient à la fois de la location et de la vente : le bailleur loue le fonds sous la forme d'un bail rural, c'est-à-dire qu'il loue la surface au preneur tandis que le preneur devient propriétaire de tout ou partie des édifices et superficies, c'est à dire les bâtiments et les plantations.

⁵ Convention de mise à disposition



© TDL - Sandrine Mulas

dir ces divers sujets, de capitaliser et d'améliorer les pratiques. Les fiches utiles aux associations territoriales et/ou aux fermiers leur seront diffusées. Un travail de réflexion et d'analyse juridique, en lien avec la coordinatrice du **Programme biodiversité** de la Fondation Terre de Liens, a été mené sur la thématique des infrastructures agroécologiques (haies, bosquets, arbres isolés, mares...), et plus particulièrement sur les plantations agroforestières. En effet, il n'existe à ce jour aucun statut ni régime juridique applicable aux infrastructures agroécologiques (IAE). L'objectif de ce travail a été de se rattacher aux dispositions légales existantes afin d'essayer d'identifier quelles dispositions étaient les plus à même de régir notamment les plantations agroforestières réalisées par les fermiers en tant que preneurs à bail rural. Ce travail nous permet d'établir un cadre de travail sécurisant avec les fermiers, en définissant les responsabilités, droits et obligations de chaque partie (bailleur et fermier). En 2023, nous conforterons cette analyse en lien avec l'AFAC⁶-Agroforesterie.

Les projets identifiés et planifiés pour 2023

En sus de la poursuite des chantiers en cours, l'équipe a planifié des travaux sur les thématiques suivantes :

- Le groupe de travail sur la gestion de l'eau sur les fermes sera dynamisé avec l'arrivée au printemps 2023 d'une stagiaire juriste recrutée par la Fondation Terre de Liens. Le stage va permettre de conforter nos analyses sur la thématique des forages, de défricher les réglementations sur d'autres thématiques liées à l'eau et l'agriculture (retenues d'eau, alimentation en eau potable...) et de clarifier les droits et obligations incombant au bailleur et au preneur en la matière.
- Le renforcement de l'équipe permettra son implication lors des instructions aux côtés des chargés de mission, des associations territoriales, et des porteurs de projet dès le début du processus d'installation. Cela va permettre une plus grande sécurisation juridique des projets et d'éviter des problèmes via une meilleure anticipation.
- Un projet qui tient particulièrement à cœur à l'équipe : la création d'un parcours d'intégration des fermiers avec entre autres, un moment d'accueil dédié à la présentation au fermier du chargé de mission qui s'occupera de la gestion de son bail (explication des clauses de son bail, notamment).

⁶ Association française arbres champêtres

→ L'organisation d'un séminaire du service pour travailler à sa structuration et à l'organisation de thématiques transversales liées à la gestion des fermes et identifiées comme prioritaires.

Améliorer la gestion des bois et forêts

Pour gérer les 625 ha de bois et forêts dont Terre de Liens est propriétaire, le Pôle fermes a lancé fin 2019 un **groupe de travail bois et forêts**, regroupant salariés et bénévoles. Il élabore des plans simples de gestion (PSG), documents permettant d'appréhender le potentiel des bois ou forêts, de prévoir les coupes et travaux et d'établir un bilan périodique. Le collectif a décidé de réaliser les PSG obligatoires (pour les forêts de 25 ha ou plus) ainsi que les PSG facultatifs (pour les forêts entre 10 et 25 ha). Le troisième PSG a été réalisé en septembre 2022 sur la ferme Arboès (Ariège). Ce PSG est en cours de finalisation et sera soumis à l'administration.

Parallèlement, le groupe s'est réuni en novembre afin de travailler sur les objectifs auxquels la gestion des forêts doit répondre ainsi que sur les moyens à mettre en œuvre pour les atteindre. Les propositions seront présentées à la gérance en 2023 afin d'identifier une politique et une stratégie de gestion forestière.

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.

LE PATRIMOINE BÂTI DES FERMES

Tout au long de la vie d'une ferme Terre de Liens, les chargés de mission Gestion de patrimoine bâti interviennent à différents moments-clés de vie d'un projet. Ainsi, dès les premiers éléments réunis pour un nouveau projet de 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, les gestionnaires de patrimoine structurent un projet patrimonial à court, moyen et long terme, en veillant à la cohérence des investissements avec la valeur du bien au capital, avec les projets agricoles sur place et avec le potentiel des lieux, mais aussi à la fonctionnalité et transmissibilité de la ferme. Ensuite, au quotidien, ils assurent la maîtrise d'ouvrage et parfois la conduite d'opérations de travaux incombant alors à Terre de Liens, en lien avec les besoins des fermiers et les bénévoles investis autour des fermes.

Après une année 2021 de structuration intense, l'équipe Gestion du patrimoine bâti (GP) a pu démarrer une période de consolidation progressive en 2022. Il en a découlé la création et l'amélioration continue des outils de suivi et de gestion, comme :

- un centre de ressources spécifiques GP,
- une montée en compétence technique particulière sur les ouvrages hydrauliques, notamment les forages,
- une nouvelle mouture du pré-diagnostic du bâti pour l'instruction des fermes,
- un observatoire de la gestion patrimoine bâti permettant d'évaluer "en temps réel" les plans de charge de l'équipe.

Face à une activité croissante, l'équipe de gestion de patrimoine bâti continue de se renforcer avec la prise de poste d'une septième recrue début 2023. Cette équipe grandissante, répartie sur le territoire métropolitain, s'attache à construire une véritable culture commune de gestion du patrimoine bâti Terre de Liens, en étant constituée d'un corpus de bonnes pratiques et retours d'expérience, d'une vision opérationnelle à long terme toujours plus étoffée. Les postes seront bientôt répartis sur 6 lieux différents (Crest, Montreuil,

Angers, Dijon, Bordeaux et Toulouse), aux côtés des associations territoriales Terre de Liens et à proximité des fermes Terre de Liens. Les bénéficiaires de cette proximité se font déjà sentir, permettant des suivis d'opérations de travaux encore plus efficaces, et surtout des relations qui se nouent plus facilement avec les salariés et bénévoles des associations et les fermiers.

En parallèle, le "flux" de nouveaux projets de travaux s'intensifie pour l'équipe. Il y a à la fois un nombre croissant de fermes avec du bâti suite aux nouvelles acquisitions mais aussi un accroissement des projets émergents sur les fermes Terre de Liens déjà acquises depuis plusieurs années. En effet, les fermiers installés sur les fermes depuis maintenant 5, 10, voire 15 ans, se projettent dans le développement de leur activité agricole et de leurs lieux de vie, avec souvent des projets d'amélioration, d'extension, de

construction de bâtiments. À cela s'ajoutent d'importants travaux d'entretien et de maintenance de plus en plus nombreux sur les fermes acquises. Durant l'année 2022, entre tempêtes et sécheresses, le climat a fait également des dégâts, ce qui a entraîné son lot de sinistres et rendu opportuns voire urgents certains travaux non prévus jusqu'alors.

Impacts des crises dans le secteur du bâtiment

Le secteur du bâtiment, comme beaucoup d'autres, subit depuis 2 à 3 ans une forte hausse de ses prix. En 2022 l'indice du coût de la construction (ICC) a augmenté de 8 % selon l'INSEE.

Ces hausses du prix de la construction sont à cumuler avec celles de l'année 2021 qui étaient déjà de l'ordre de 5,5 % pour l'indice général des coûts de la construction (ICC). Pour repère, durant les années précédentes (notam-



TRAVAUX : LES CHIFFRES CLÉS DE L'ANNÉE 2022

La rénovation et l'entretien du patrimoine bâti par la Foncière a représenté cette année 34 chantiers pour un montant total d'investissement immobilisé de 1,24 M€ (1,12 M€ en 2021, 1,02 M€ en 2020) réparti comme suit :

- 4 logements rénovés pour 34 % des investissements de travaux,
- 22 bâtiments d'exploitation (désamiantage, création de dalle, couvertures, fermetures, etc.) soit 48 % des investissements,
- 8 ouvrages d'infrastructures (réseaux, assainissements, drains, etc.) soit 18 % des investissements.

Afin d'assurer un suivi des travaux et des projets des fermes, les chargés de mission se rendent régulièrement sur les fermes Terre de Liens, détenues par la foncière et la fondation⁷. Ainsi, en 2022, avec la croissance de l'équipe, le service Gestion de patrimoine bâti a pu effectuer au total 132 visites de suivi de travaux sur les fermes déjà acquises, et 26 visites en instruction (76 suivis travaux et 18 instructions fermes en 2021).

⁷ Le temps passé par les salariés foncière sur les fermes de la fondation fait l'objet d'une prestation facturée à la fondation qui s'est élevée à 35,8 k€ en 2022 (22,2 k€ en 2021)

ment avant la période Covid), les évolutions du coût de la construction étaient de l'ordre de 1 à 1,5 % par an.

Ces fortes évolutions du prix des matériaux, et de l'énergie, ainsi que des difficultés d'approvisionnement impactent directement les artisans en relation avec la foncière.

Par ailleurs, sur ses projets travaux, la foncière doit faire face à plusieurs risques et difficultés :

- un coût de travaux bien au-dessus des estimations faites lors de l'instruction des acquisitions de fermes,
- des artisans qui transmettent des devis avec des durées de validité très courtes,
- des artisans en difficultés de trésorerie,
- des difficultés d'approvisionnement des matériaux allongeant les délais de réalisation des chantiers,
- des délais d'attente avant démarrage des travaux allongés (entre 6 et 12 mois), du fait d'un marché de la rénovation en tension avec des ressources manquantes.

Malgré ses efforts, le service de Gestion de patrimoine bâti ne parvient pas toujours à adapter les délais pour s'inscrire dans des études ou des travaux aussi rapidement que les fermiers le souhaiteraient. Dans une recherche d'amélioration, l'équipe travaille à consolider son réseau d'artisans et à développer des partenariats financiers (ANAH⁸, Fondation Abbé Pierre, Fondation du Patrimoine, etc.).

Contexte climatique et évolution législative : vers la fin des passoires énergétiques

Le secteur du bâtiment représente en France 44 % des consommations énergétiques (données SNBC⁹). Rénover le patrimoine bâti, et en premier lieu isoler les bâtiments, est un axe majeur

de réduction des besoins énergétiques et donc des émissions de gaz à effet de serre. Dans cette perspective, la loi Climat-Résilience du 22 août 2021 intègre la performance énergétique comme critère d'indéceance et fixe le calendrier de la démarche : la classe G du diagnostic de performance énergétique (DPE) est interdite à la location dès 2025, la classe F en 2028 et la classe E en 2034.

En France, environ 40 % des logements construits avant 1948 (l'essentiel des logements ruraux qu'acquiert Terre de Liens) sont des passoires énergétiques. De plus, la forte sensibilisation des fermiers aux questions environnementales et le contexte d'inflation ont mené à une accélération de la demande d'amélioration des logements Terre de Liens. Le service de Gestion du patrimoine bâti s'est saisi de cet enjeu avec la réalisation d'une étude sur la performance énergétique des logements Terre de Liens en 2022. **Un état des lieux a d'abord été dressé : 25 logements, soit 20 % du parc de logements Terre de Liens sont encore des passoires énergétiques.** 13 de ces logements sont en étude ou en cours de réalisation de travaux et seront rénovés dans les 3 ans. La rénovation des 12 logements restants est aujourd'hui programmée et signera la fin des passoires énergétiques déjà acquises à Terre de Liens d'ici 5 à 7 ans (hors nouvelles acquisitions).

L'évolution du contexte législatif et des coûts des matériaux nous a amenées à revoir notre **cadre des acquisitions avec du bâti**. Avec l'objectif de parvenir à gérer les bâtiments acquis et programmer les travaux nécessaires (soit anticiper et organiser la charge de travail), le cadre décidé en 2016 posait comme critère d'acquisition pour les bâtiments l'absence de nécessité à réaliser des travaux importants dans les 3 premières années suivant l'acquisition. Toujours avec le même objectif, le nouveau cadre a fait évoluer les critères. Les travaux de rénovation complets, nécessitant de la coordination d'artisans, devront être programmés

⁸ Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat

⁹ Stratégie nationale bas carbone



© TDL - Sandrine Mulas

et planifiés par l'équipe de gestion de patrimoine bâti, selon sa capacité à les accueillir. Un observatoire des plans de charge a été développé par l'équipe, comme outil d'aide à la décision en phase d'instruction et auprès du comité d'engagement, pour déterminer si une acquisition avec du bâti nécessitant des travaux est envisageable, et à quelle échéance ces travaux peuvent être programmés.

LE PÔLE FERMES

Accompagner la croissance en se structurant

Face à la croissance d'activités, le Pôle fermes a engagé plusieurs chantiers ayant pour but d'améliorer l'organisation de son travail et de ses outils informatiques.

Le chantier « Processus » met les différents acteurs Terre de Liens autour de la table pour décrire toutes les activités du Pôle fermes (instruire puis acquérir une nouvelle ferme, la gérer au quotidien, y réaliser des travaux, etc.) qui nécessitent des interactions

coordonnées entre de multiples acteurs internes au mouvement Terre de Liens (associations territoriales, équipes du Pôle fermes, fermiers) et externes. De nombreux bénéfices ont déjà commencé à se concrétiser : clarification des responsabilités de chaque équipe et des règles métier à appliquer, identification de modes opératoires plus efficaces en temps et en qualité, homogénéisation de nos pratiques, production de documentation pour pouvoir transmettre ce savoir-faire, et identification de nouveaux besoins d'évolutions de nos outils informatiques de gestion. Ce chantier essentiel à notre croissance a principalement couvert les activités d'instruction acquisition et de mise à bail des nouvelles fermes.

En parallèle, notre base de données et de gestion Salesforce, colonne vertébrale informatique du Pôle fermes, a connu des évolutions dans trois directions. Il permet désormais de référencer plus d'informations sur nos fermes (présence d'amiante sur les bâtiments, accès à l'eau potable, présence de panneaux photovoltaïques, classification énergétique des logements, etc.) ; l'af-



fichage des informations a été repensé pour faciliter leur usage par les salariés, le travail collaboratif entre eux, et le partage d'informations sur les fermes; les fonctionnalités de gestion des baux et de facturation des fermages et loyers ont encore été améliorées. Enfin, un projet anciennement connu sous le nom « outil de diagnostic des fermes » a été repris. Cet outil numérique vise à permettre la saisie des données par les associations territoriales lors d'une visite sur une ferme pour être transmises en direct au Pôle fermes : diagnostics de bâtis, états des lieux de logements ou de terres, comptes-rendus de

visites ou de chantier, etc. Les informations seront également directement intégrées dans l'outil de gestion Salesforce ou viendront automatiquement préremplir des états des lieux ou des baux. Après six mois de « benchmark » avec le service numérique de la fondation, de tests par des associations territoriales et des salariés du Pôle fermes, l'outil Kizeo a été sélectionné au regard de sa performance et de son coût compétitif. Son utilisation a débuté au dernier trimestre 2022 et il va être proposé à l'ensemble des associations territoriales qui seront accompagnées par l'équipe dans sa prise en main.

Le Programme Biodiversité – bilan sur la première année de mise en œuvre sur les fermes Terre de Liens

Pour rappel, ce programme a pour vocation d'accompagner les fermiers Terre de Liens à mieux prendre en compte la biodiversité dans leur exploitation. Il permettra, au moins sur quatre ans (de 2022 à 2025), de les aider dans la réalisation d'actions concrètes favorables à la biodiversité, en leur apportant un soutien financier voire en les aidant, par l'organisation de chantiers participatifs, à créer des aménagements. Des infrastructures agroécologiques (IAE) vont être ainsi favorisées dans les fermes : haies, mares, nichoirs, murets en pierre sèche, talus...

Depuis le démarrage en avril 2022, 31 projets dans les fermes Terre de Liens ont été financés, comprenant 22 diagnostics avec préconisations et 16 projets de travaux (certaines fermes cumulant diagnostics et travaux). Le programme connaît donc un franc succès auprès des fermiers. En 2023, en plus de poursuivre les projets sur les fermes, des temps d'informations sous forme de webinaires, en partenariats avec des experts, seront proposés aux salariés, bénévoles et fermiers Terre de Liens et des communautés d'échange entre fermiers vont être développées, afin de favoriser le partage de pratiques favorables à la biodiversité et d'assurer la pérennité des actions réalisées sur les fermes.

Le Programme énergies renouvelables (EnR)

Après la validation du positionnement du mouvement Terre de Liens sur la production d'énergies renouvelables sur les fermes Terre de Liens en 2021, la foncière et la fondation ont souhaité appuyer la montée en compétence du mouvement afin de favoriser l'émergence de projets sur les territoires. La production d'une fiche pédagogique sur le photovoltaïque en toiture a servi de support à l'organisation de trois formations en régions (Midi-Pyrénées, PACA et Rhône-Alpes). Ces moments d'échange avaient plusieurs objectifs :



© TDL - Sandrine Mulas

faciliter l'instruction de ces projets par les associations territoriales, ou permettre une compréhension plus fine des différents enjeux liés aux énergies renouvelables.

L'actualité législative et le projet de loi sur l'accélération de la production des énergies renouvelables ont propulsé l'agrivoltaïsme sur le devant de la scène. Cette technologie interpelle par son impact fort sur le monde agricole, et nous avons visité des sites avec différents dispositifs (serres, ombrières) afin de mieux appréhender ce nouvel enjeu. Si la diversité de projets et le manque de recul ne permet pas de position définitive, nous avons partagé nos découvertes avec la Fédération Terre de Liens pour cheminer ensemble vers un positionnement à l'échelle du mouvement.

Renforcer la collaboration avec les associations territoriales

Que ce soit pour l'instruction-acquisition ou le suivi des fermes, le Pôle fermes agit en étroite collaboration avec les associations territoriales Terre de Liens. Afin de renforcer le lien entre les associations territoriales et le Pôle fermes, un espace de co-construction a vu le jour en 2021. Ce sont quatre

rencontres de 2 h qui se sont tenues en 2022 avec au programme discussions et échanges de pratiques sur des sujets tels que le suivi des fermes Terre de Liens, la cartographie ou encore les obligations du bailleur pour la mise en location d'un logement. Dans le prolongement de cette initiative, en 2022, un nouvel espace a été imaginé pour permettre au mouvement Terre de Liens d'échanger sur les orientations stratégiques et politiques sur les fermes Terre de Liens. C'est un comité de pilotage (COPIL), représentatif du mouvement Terre de Liens qui a construit cet événement, s'appuyant notamment sur une consultation menée auprès du mouvement pour faire remonter les sujets à aborder. Concrètement, il s'agira d'un séminaire de deux jours, dont la tenue est prévue en 2023, où seront représentés toutes les structures du mouvement et les fermiers Terre de Liens, soit près de 70 participants. Un événement attendu par tous et qui aura certainement d'autres éditions dans les années à venir.

En sus de ces espaces nationaux, l'amélioration de la collaboration entre le Pôle fermes et les associations territoriales passe par la mise en place de bonnes pratiques directement au sein des territoires : points trimestriels de suivi des fermes, temps de partage et de formation par le Pôle fermes auprès des bénévoles et salariés d'associations territoriales, etc.. Des bonnes pratiques qui sont petit à petit diffusées et mises en application, tout en s'adaptant aux contextes régionaux des associations territoriales. En 2022, ce sont 12 formations qui se sont tenues, sur l'instruction-acquisition, sur la nouvelle méthodologie d'état des lieux des terres, sur les énergies renouvelables ainsi que sur l'organisation du suivi des fermes.

En 2022, l'équipe a également été présente aux Journées nationales des bénévoles organisée par la Fédération Terre de Liens, dont le thème était « L'accompagnement et ses pratiques à Terre de Liens. Métier, posture,

éthique d'intervention? », animant deux ateliers sur « l'accompagnement des fermes » et « l'instruction de projets d'acquisition ». Un événement qui a également permis aux salariés présents de retrouver en physique les salariés ou bénévoles avec qui ils sont en contacts au quotidien, un moment précieux pour leurs échanges futurs.

Le lien aux fermiers

Le Pôle fermes souhaite renforcer son lien aux fermiers Terre de Liens et a donc ainsi mis en place une lettre d'information *Fil de fermes* et des journées de rencontre qui permettent aux fermiers d'avoir des échanges privilégiés avec leur propriétaire. Après une pause en 2021 du fait d'une trop grande charge de travail, un numéro de *Fil de fermes* est sorti et a été envoyé aux fermiers en décembre 2022, avec au menu le mandat SIEG, l'auto-construction ou encore le prélèvement du bois sur la ferme. Le prochain numéro est prévu pour fin 2023.

Il n'y aura pas eu de rencontre Pôle fermes-fermiers en 2022, l'énergie ayant été mise dans la construction du « séminaire sur les fermes Terre de Liens » où sont également invités les fermiers. Il semblait effectivement évident qu'ils puissent participer aux échanges sur les orientations sur les fermes Terre de Liens, en cohérence avec la volonté du Pôle fermes d'impliquer d'avantage les fermiers sur les questions ou les projets qui les concernent. Un autre exemple d'implication a été la consultation menée auprès des fermiers début 2022 afin de recueillir leurs avis et intérêts sur le programme Biodiversité.

3. 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 SARL TERRE DE LIENS – GESTION

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 ont été représentées par les binômes suivants en 2022 : Nicolas Bonnet-Eymard (depuis décembre 2019) et Yann Viremouneix (depuis mars 2021) pour la Nef, Pierre Fabre (depuis juillet 2015) et Christian Grisot (depuis avril 2020) pour la fédération. Thierry Crop, administrateur de fédération, a été mandaté fin 2022 par la fédération pour la représenter dans cette instance, et est donc invité aux réunions dans un premier temps.

Malgré un gérant unique, personne physique, imposé par la forme juridique de Sarl, les décisions de gérance sont organisées et prises de façon collective depuis la création de la foncière. Aussi, les réunions mensuelles de la Sarl ont porté sur l'évolution de la foncière (gouvernance et direction), ses orientations, son fonctionnement et adaptations (ressources humaines, suivi des activités et de leur cadre réglementaire, suivi économique, etc.) ainsi que l'articulation avec les autres structures du mouvement Terre de Liens. Depuis 2015, afin de faciliter les échanges et la compréhension mutuelle au sein du mouvement, les représentants des associations territoriales et les fermiers sont conviés à ces réunions.

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 la gérance de la foncière et le bureau de la fondation. Les membres de la gérance participent également à des lieux de coordination

LES DÉCISIONS DE GÉRANCE SONT ORGANISÉES ET PRISES DE FAÇON COLLECTIVE DEPUIS LA CRÉATION DE LA FONCIÈRE

du mouvement Terre de Liens, qui se développent et se structurent depuis 2019 : 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 (séminaire fermes, programme biodiversité). La Sarl est, de plus, invitée aux réunions des conseils d'administration de la fondation et de la fédération. Elle s'implique aussi aux côtés des équipes : participation aux réunions d'équipe mensuelles, commission impayés, recrutements etc. Et a des échanges réguliers 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 gérance-conseil de surveillance, un membre de la gérance est référent auprès du conseil de surveillance et participe aux réunions du conseil, sur invitation du conseil.

Grâce à l'implication assidue dans la durée des **membres de la gérance, tous bénévoles**, leur sens des responsabilités et leur conviction dans le projet Terre de Liens, la gérance poursuit progressivement la construction du développement de la foncière, en s'appuyant sur un **fonctionnement collectif**.



© TDL - Sandrine Mulas

L'ÉVOLUTION DE L'ASSOCIÉ COMMANDITÉ GÉRANT

Nous avons cette année poursuivi le travail sur la nécessaire évolution de notre associé commandité. Cette évolution est importante pour adapter notre commandité à l'évolution de notre foncière, sortir de la concentration des pouvoirs sur le gérant en adoptant des règles conforme à notre pratique et à notre besoin d'avoir une gérance encore plus solide, diverse, ouverte et conforme à nos ambitions.

Après avoir présenté, en 2021, l'esquisse de réforme que nous avons travaillée à toutes les instances du mouvement Terre de liens, fédération, fondation, Nef, Conseil de surveillance et salariés de la foncière, nous avons poursuivi cette présentation en 2022 en rencontrant 18 des 19 associations territoriales du mouvement qui ont été très accueillantes, intéressées et constructives.

Nous avons aussi travaillé ce projet dans l'instance « 3 F », puis organisé un groupe de négociation entre les actionnaires de la Sarl commandité, soit la Nef, la fédération, Luc Moineville en y invitant la fondation.

Ce groupe poursuit son travail pour construire un projet de réforme qui sera inspiré par la nécessité d'élaborer pour notre foncière une gouver-

nance où le pouvoir sera équilibré, sans enjeux de domination, stable et solide, ouvert sur des partenariats enrichissants, enraciné dans les réalité agricoles, paritaire, inspiré par notre équipe salariée et enfin représentatif d'un mouvement construit sur ses nombreuses forces et structures militantes et institutionnelles

4. LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

En plus d'assurer son rôle de contrôle des activités de la foncière, le Conseil de surveillance a mené des travaux de différentes natures. D'une part, le Conseil de surveillance a cherché à structurer le périmètre de son action en définissant ses rôles prioritaires. Cet exercice a permis à chaque membre de s'autoévaluer sur les qualités qu'il peut mobiliser pour répondre à ces différents rôles. D'autre part, le Conseil de surveillance qui nomme tous les ans les membres du Comité d'engagement sur recommandation de la gérance a souhaité mieux comprendre le fonctionnement de cette instance et les avis qui sont rendus. Ainsi, à tour de rôle depuis 2020, les membres assistent aux rencontres du Comité d'Engagement et sont en mesure d'apprécier le travail effectué. Enfin, le Conseil de surveillance a poursuivi ses travaux thématiques :

- L'analyse de l'actionnariat : ce groupe conjoint avec la Sarl s'est constitué avec pour double objectif de mieux connaître l'actionnariat et le parcours d'un actionnaire au sein du mouvement Terre de Liens mais aussi de mesurer les risques financiers de concentration du capital et de retraits d'actions potentiels. Ainsi, le groupe a pu s'appuyer sur les analyses produites pour proposer une évolution de la stratégie de collecte qui sera à valider en 2023.
- La communication aux actionnaires : ce groupe s'est mis en place suite à la volonté du Conseil de surveillance d'avoir davantage de contact avec les actionnaires à la fois pour mieux

les connaître et tenter de mieux les représenter mais aussi pour expliquer davantage le fonctionnement de la foncière. Un atelier a ainsi pu être mené en visioconférence auprès d'une dizaine d'adhérents d'Auvergne Rhône-Alpes qui ont apprécié le contenu et la forme de cet échange. Le groupe souhaite reproduire cette expérience dans d'autres régions.

- La politique de placements de la foncière : issue d'un travail collaboratif gérance-conseil, la politique de placements de la foncière a été travaillée et validée en 2018 et, suite à l'évolution de la conjoncture et à la pratique de ce cadre depuis 4 ans, le besoin d'actualiser la politique des placements de la trésorerie de la foncière a réactivé un groupe conseil-gérance fin 2022 pour mener ce travail qui devrait aboutir en 2023.

Au Conseil de surveillance, la Caisse des dépôts et consignation est représentée depuis 2020 par Mme Linda Reboux, responsable du pôle Transition Écologique et Sociale des Territoires de la Banque des Territoires. Les nombreux engagements professionnels de Linda Reboux ne lui permettant plus de participer aux réunions du Conseil de surveillance, son collègue Hugo Menestret (travaillant dans le même pôle - candidature présentée dans le rapport du conseil de surveillance), pressenti pour la remplacer dans ces fonctions, a participé aux réunions et travaux du conseil de surveillance depuis avril 2022. Aussi, l'Assemblée générale ordinaire aura à valider ce remplacement de représentant. Nous tenons à remercier Linda pour la qualité de son suivi et de ses conseils.

5. L'ÉQUIPE SALARIÉE

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, la gérance a décidé de renforcer l'équipe avec :

- en Gestion du patrimoine bâti : pour anticiper un départ au sein de l'équipe prévu début 2023 (après une formation de reconversion professionnelle fin 2022), la pérennisation d'un gestionnaire de patrimoine (passage d'un CDD en CDI) et l'embauche fin décembre 2022 d'un 7^e gestionnaire (embauche après un stage).
- en Gestion locative : l'embauche d'un 6^e chargé de mission juridique et gestion locative concrétisée en janvier 2023. Pour pallier la surcharge de travail en attendant la prise de poste du 6^e chargé de mission, une assistante de gestion locative a été embauchée en CDD pour une durée de 6 mois (jusqu'en avril 2023).
- en Instruction-Acquisition : embauche d'un 3^e chargé de mission instruction par la pérennisation d'un poste (passage de CDD à CDI).

À noter que deux autres embauches ont été finalisées avec prise de poste fin 2022 et début 2023 pour remplacer le départ de deux salariés.

Au 31/12/2022, l'équipe est donc composée de 24 salariés, représentant un total de 21,7 ETP (avec 2,7 ETP en CDD en 2022).

L'année 2022 a connu la poursuite de la territorialisation des équipes de la foncière pour se rapprocher des fermiers et des associations Terre de Liens :

- le bureau de Montreuil compte maintenant une équipe de trois personnes avec l'accueil d'une chargée de gestion juridique et locative (patrimoine bâti, instruction-acquisition, gestion locative);
- un binôme gestion de patrimoine bâti-gestion locative est constitué au bureau d'Angers avec l'accueil d'un chargé de gestion juridique et locative;
- Deux nouveaux bureaux ont été ouverts pour chacun accueillir une chargée de gestion du patrimoine bâti : un à Bordeaux et un à Dijon.

Une démarche qui se poursuivra également en 2023 avec l'arrivée de deux salariées à Toulouse, en gestion du patrimoine bâti et en gestion locative.

ÉQUIPE SALARIÉE DE LA FONCIÈRE AU 31 DÉCEMBRE 2022

DIRECTION



Émilie Wietzke

COLLECTE D'ÉPARGNE ET RELATION ACTIONNAIRES



Elsa Vidon



Lucie Sourice

COORDINATION PÔLE FERMES

Coordination interne, structuration
des relations avec les Associations
territoriales, reporting et communication



Stéphanie Marulier

GESTION DES RESSOURCES ET COMPTABILITÉ



Amélie Petit



Cyril
Merlin-Chalame



Cathy Degorge

Clémence
Vaugelade (CDD)

INSTRUCTION ET ACQUISITION DE FERMES

Expertise foncière,
animation du comité d'engagement,
première mise à bail



Nathalie Camatte



Marion Chrétien



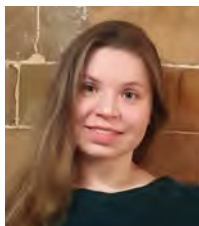
Sébastien Launais

GESTION LOCATIVE DES FERMES

Avenants et sortie de bail,
gestion des sinistres, relation fermiers



Joséphine
Dubroeuq



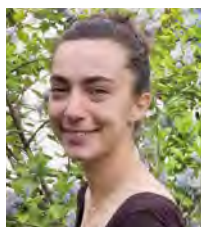
Corine Bisson



Céline Laurans



Bertrand Mouret



Louise Puel

Noémie
Durand (CDD)

GESTION DU PATRIMOINE BÂTI

Expertise avant achat,
maîtrise ouvrage travaux,
autorisations de travaux aux fermiers



Chloé Dautrey



Julien Bodennec



Delphine Fevre



Maud Crétienau



Marine Harle



Mathilde Duvinage

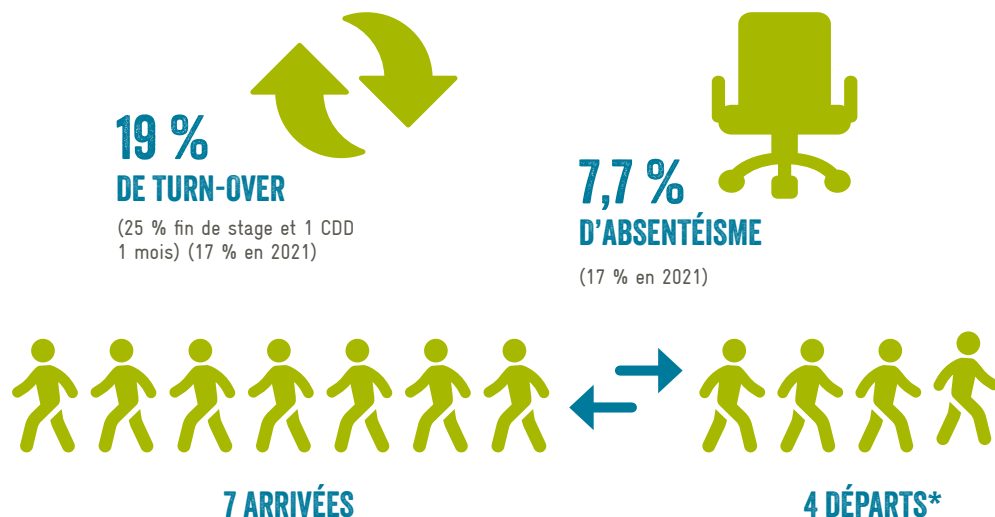


Julien Casset



Lili Klein

QUELQUES DONNÉES SUR LA SITUATION SOCIALE



* à noter qu'un de ces départs est causé par un CDD de 1 mois pour la fin de mission sur les états des lieux des terres, et un autre est dû à une fin de période de stage que nous avons transformé en CDI, avec un impact identique de +2 sur les arrivées.

PROFIL TYPE DU SALARIÉ FONCIÈRE



Politique de rémunération

L'écart entre le salaire le plus bas et le salaire le plus haut s'amenuise progressivement : il est passé de 1,65 en 2016 à 1,43 en 2022. Étant donné qu'aucun salarié ne perçoit une rémunération de plus de 7 fois le SMIC, les critères de l'agrément Esus¹⁰ restent bien respectés. Cette grille salariale resserrée apparaît cohérente avec l'organisation responsa-

bilisante de l'équipe, caractérisée par un fonctionnement de type horizontal, avec une ligne hiérarchique courte et un niveau élevé d'autonomie des salariés.

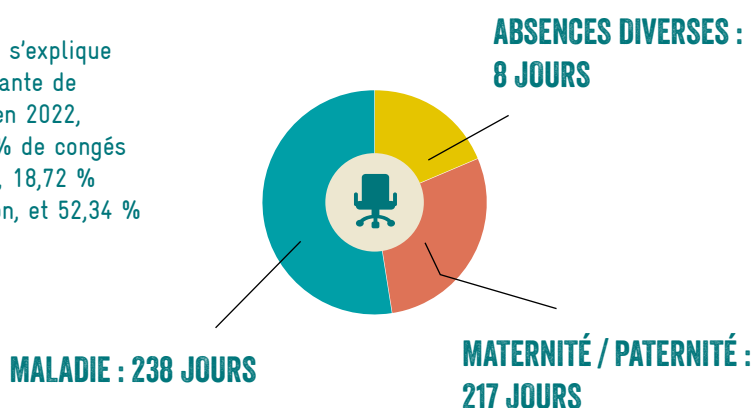
L'organisation de l'équipe

En constante évolution et adaptation, l'équipe a exprimé le besoin de clarification de l'organisation : le projet d'un guide des salariés, clarifiant le fonction-

¹⁰ Entreprise solidaire d'utilité sociale

RÉPARTITION EN JOURS DES ABSENCES DU 01/01/2022 AU 31/12/2022

Le taux d'absentéisme s'explique par la répartition suivante de jours d'absence (352 en 2022, 470 en 2021) : 28,94 % de congés maternité et paternité, 18,72 % de congés de formation, et 52,34 % de congés maladie.



nement interne, les postulats et fondamentaux de ce dernier, a été initié pour parvenir à une première ébauche en 2023.

Des formations/coachings et des rencontres inspirantes sur le sujet de l'organisation de l'équipe et son fonctionnement ont eu lieu en 2022 et se poursuivront en 2023 pour poursuivre les réflexions, expérimentations et mises en œuvre.

Suite à un travail collaboratif avec l'équipe, la décision de concrétiser

une direction collégiale, à trois co-directeurs, a été prise par la gérance qui a lancé le processus de recrutement au dernier trimestre 2022. Une seconde co-directrice, issue de l'équipe, a ainsi été embauchée début 2023 : Lucie Sourice en charge de la sphère « relations ». Le recrutement d'une 3e personne responsable des fermes, devrait aboutir en 2023, ce qui permettra à la « directrice historique », Émilie Wietzke, de se concentrer sur le périmètre des ressources.

RAPPORT ANNUEL DU CSE

En 2022, le Comité social et économique (CSE) s'est réuni 7 fois.

Les thèmes abordés lors des réunions ont porté sur :

1. Les évolutions de la grille salariale (dont l'impact de l'inflation)
2. La revalorisation de la prime d'ancienneté
3. La mise en place d'un accompagnement à l'analyse de la pratique par une psychologue du travail (1 fois/mois depuis mai 2022). Le CSE évoque avec elle des cas concrets de risques psychosociaux (gestion des conflits, harcèlement moral, etc.) Ses conseils les plus pertinents sont partagés en réunion d'équipe. Ex. : astuces relationnelles permettant d'apaiser les tensions, proposition d'un accompagnement psychologique pour les salariés en faisant la demande.
4. Mise en place d'un suivi personnalisé des nouveaux salariés pendant leur période d'essai.
5. Revalorisation de l'indemnité kilométrique
6. 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.

B SITUATION FINANCIÈRE

1. LE BILAN

BILAN SIMPLIFIÉ DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2022 : 143 M€

ACTIF (en €)

	31/12/22			31/12/21		
	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
Immobilisations incorporelles	241 171	171 743	69 428	221 338	147 949	73 439
Immobilisations corporelles	85 806 344	4 268 843	81 537 502	74 370 023	3 588 106	70 781 918
Immobilisations financières	5 253 590	37 235	5 216 354	5 217 359	25 983	5 191 375
Actif circulant	56 563 790	2 134 413	56 530 377	48 683 903	1 839 75	48 499 928
Clients & comptes rattachés	1 407 681	167 535	1 240 146	1 289 444	138 097	1 151 347
Autres créances	509 043	45 878	463 165	588 427	45 878	542 546
Avances et acomptes	74 042		74 042	9 399		9 399
Valeurs mobilières de placement	28 574 918		28 574 918	21 727 831		21 727 831
Disponibilité	25 261 612		25 261 612	24 366 307		24 366 307
Charges constatées d'avance	736 493		736 493	702 497		702 497
Total	147 864 894	4 691 233	143 173 661	128 492 673	3 946 013	124 546 660

PASSIF (en €)

	31/12/22	31/12/21
Capitaux propres	140 429 501	122 225 266
Capital social	135 908 600	118 451 800
Prime d'émission	3 830 508	3 132 236
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
Prov. pour risques et charges	41 698	36 486
Dettes	2 442 462	2 024 908
Concours bancaire	222	4 892
Emprunts & Dettes	5 911	6 285
Dettes associés	1 720 546	1 519 929
Dettes fournisseurs	359 652	154 668
Dettes sociales & fiscales	280 272	247 880
Dettes sur immobilisation	61 332	38 863
Autres dettes	14 527	22 063
Produits constatés d'avance		30 329
Total	143 173 661	124 546 660

LE PASSIF : CAPITAL SOCIAL ET DETTES

Au 31 décembre 2022 :

→ **les capitaux propres s'élèvent à 140,43 M€**, avec un capital social de plus de 135 M€.

Le passif reste caractérisé par un niveau élevé de capitaux propres : ils constituent 98 % du total du bilan (comme en 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 1,72 M€ de capital à rembourser aux actionnaires sortants**, les demandes de retraits de l'exercice 2022 ont été remboursées en janvier 2023, comme le prévoient les statuts.

L'ACTIF : IMMOBILISATIONS ET TRÉSORERIE

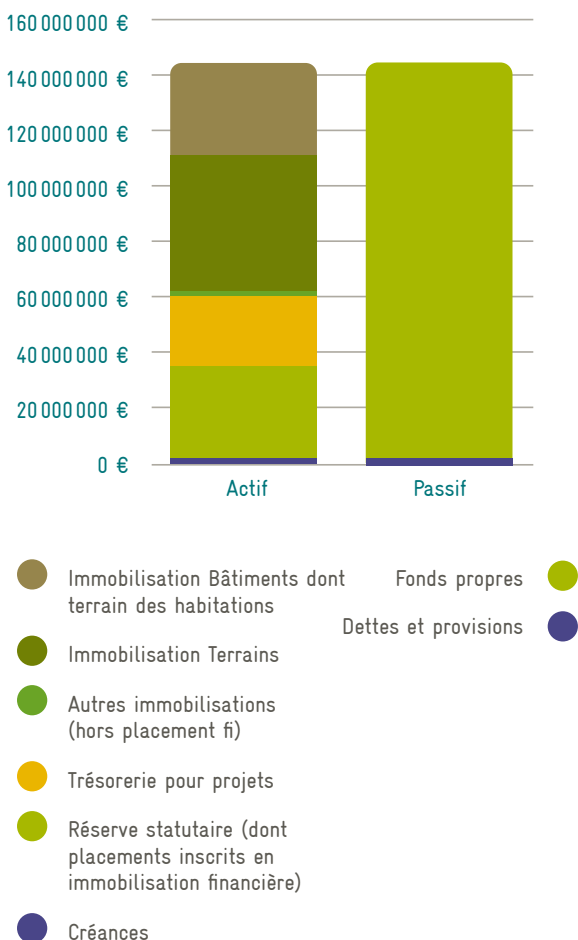
Le poids de l'actif circulant reste identique aux trois exercices précédents : 39 % du total bilan.

Les investissements sur les fermes - acquisitions et travaux - représentent un total proche des exercices précédents, malgré l'augmentation en nombre des acquisitions et des travaux : **11,7 M€** en 2022 (12,3 M€ en 2021, 11,4 M€ en 2020, 12,4 M€ en 2019, 6,9 M€ en 2018, 3,4 M€ en 2017). Le nombre d'acquisitions et d'hectares acquis a augmenté (55 acquisitions en 2022 pour 40 en 2021 et 39 en 2020, avec 1286 ha en 2022 pour 1131 ha en 2021, 999 ha en 2020), mais pour des investissements moindres du fait d'une baisse du nombre de m² de bâtis acquis (9273 m² en 2022, 11947 m² en 2021). De même, pour les travaux, les chantiers réalisés en 2022 étaient plus nombreux, mais de taille moindre et occasionnant moins d'immobilisations et de productions immobilisées travaux (part immobilisée du travail réalisé en interne, qui a diminué de 79 k€ en 2021 à 71 k€ en 2022).

Le poids des immobilisations corporelles, correspondant aux investissements dans les fermes, reste à 57 % du bilan, comme en 2021 (56 % en 2020 et 2019). Dans celles-ci figurent les locaux du siège de la foncière à Crest depuis 2017 (pour 736 k€ d'immobilisations corporelles nettes).

60 % des immobilisations corporelles correspondent aux terrains agricoles et 40 % aux bâtiments (terrains des habitations inclus), avec 389 bâtiments agricoles et 92 logements (pour respectivement 55 % et 45 % des immobilisations liées au patrimoine bâti).

Concernant la trésorerie : aux disponibilités et placements de l'actif circulant s'ajoutent 3,6 M€ de placements affectés en immobilisations financières, qui correspondent à des titres de banques éthiques européennes, soit au total 57,4 M€. Ils sont affectés de la façon suivante : 1,7 M€ versés en



janvier 2023 pour les retraits d'actions de 2022, 34 M€ en « réserve » statutaire correspondant aux 25 % du capital social devant rester en trésorerie pour faire face aux retraits des actionnaires et **21,7 M€ de trésorerie en attente d'immobilisation, destinée aux futurs achats et travaux** (environ 7 M€ validés, à engager, pour 54 acquisitions au 31/12/2022).

Fin 2022, du fait de la remontée des taux, le marché obligataire a connu d'importantes dépréciations. Nous avons décidé de ne pas enregistrer les moins-values latentes du fait de leur caractère exceptionnel, conjoncturel, lié à la hausse des taux d'intérêt, ainsi que de l'absence de perspective de cession avant leur terme de la part de la foncière, le montant des obligations détenues étant inférieur à celui de la « réserve statutaire » de 25 % du capital social que nous devons conserver en trésorerie.

2. EXAMEN DU COMPTE DE RÉSULTAT

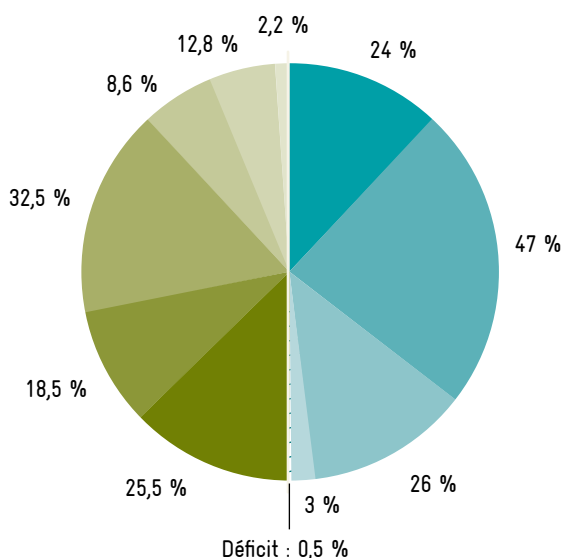
LE COMPTE DE RÉSULTAT 2022 ET SON ÉVOLUTION

	31/12/22	31/12/2021	31/12/2020
Produits d'exploitation	2 274 373	1 995 481	1 779 673
Charges d'exploitation	3 065 521	2 684 596	2 180 813
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	-791 148	-689 115	-401 141
Produits financiers	740 957	521 481	504 035
Charges financières	11 746		78 132
RÉSULTAT FINANCIER	729 211	521 481	425 904
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS	-61 938	-167 634	24 763
Produits exceptionnels	104 132	522 264	57 426
Charges exceptionnelles	62 640	535 833	68 181
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	41 492	-13 569	-10 753
Impôt sur les bénéfices	-5 132		2 115
TOTAL DES PRODUITS	3 119 462	3 039 226	2 341 134
TOTAL DES CHARGES	3 134 775	3 220 429	2 329 241
BÉNÉFICE OU PERTE	-15 314	-181 203	11 895
Capacité d'autofinancement	785 024	543 557	599 458

Détail du résultat d'exploitation - en €	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Production de l'exercice	2 075 546	1 855 060	1 665 396
Marge brute globale	2 075 546	1 855 060	1 665 396
Autres achats et charges externes	870 815	776 085	679 354
Valeur ajoutée	1 204 731	1 078 975	986 042
Subvention d'exploitation	30 188	14 433	950
Impôts et taxes	336 867	267 239	205 576
Charges de personnel	1 017 291	871 714	626 445
Excédent brut d'exploitation	-119 239	-45 545	154 971
Reprises sur charges et transferts	166 081	124 290	112 832
Autres produits	2 557	1 698	494
Dotations aux amortissements et provisions	798 542	743 324	655 061
Autres charges	42 006	26 234	14 377
Résultat d'exploitation	-791 148	-689 115	-401 141

DÉTAIL ET VENTILATION DES PRINCIPAUX POSTES DE PRODUITS ET CHARGES

CHARGES ET PRODUITS



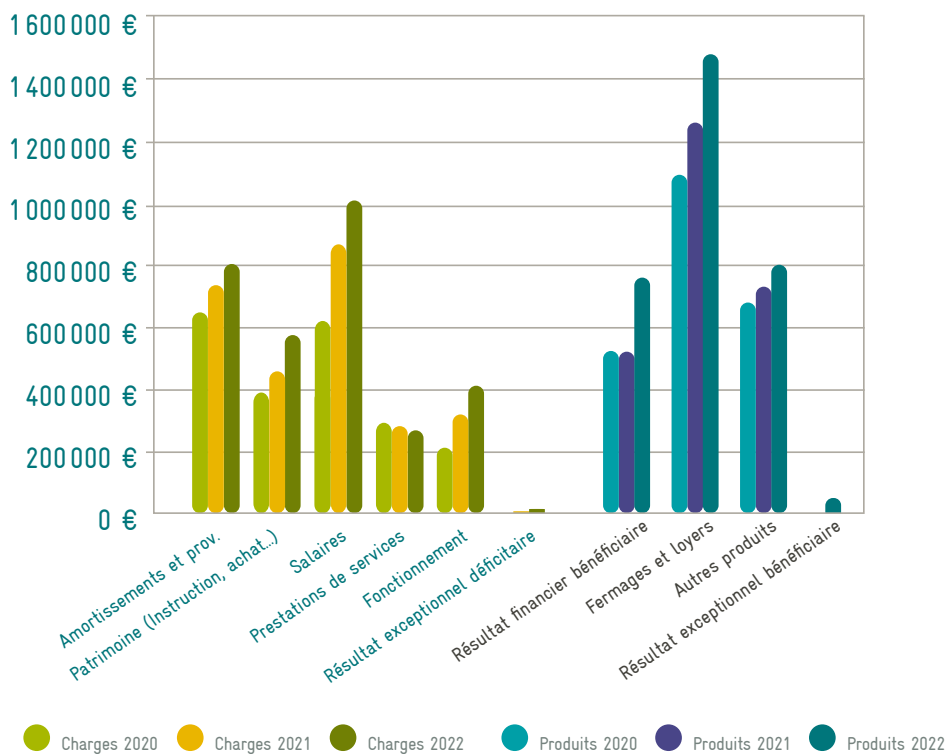
LES PRODUITS

- Produits financiers
- Fermages et loyers
- Autres produits (souscription, production immo, refecturations)
- Produits exceptionnels

LES CHARGES

- Amortissements et provisions
- Patrimoine (instruction, achat, gestion)
- Salaires
- Prestations de services
- Fonctionnement (dont collecte)
- Charges financières et exceptionnelles (et impôts)

ÉVOLUTION DU POIDS DES CHARGES/PRODUITS



LES PRODUITS

Les produits : 3119462 €. En 2021, ils s'élevaient aussi à 3 M€, mais avec 0,5 M€ de produits exceptionnels (ainsi que de charges exceptionnelles) suite au remboursement d'un placement financier arrivé à échéance. Hors produits exceptionnels, les produits ont augmenté de **+498 k€** (2516962 € en 2021 à 3015330 € en 2022) et sont composés essentiellement :

→ des ressources locatives composées par les **fermages et loyers (49 % - 50 % en 2021)**, avec une **hausse de 141 % en 4 ans** (+864 k€ entre 2018 et 2022), suite à l'augmentation des acquisitions et des biens mis à bail ;

→ des **produits financiers (25 % - 21 % en 2021)** issus du placement de la trésorerie : ce poste a 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). L'augmentation de 2022 s'explique par la remontée des taux sur la fin d'exercice. 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 françaises¹¹ et de la Banque Postale sous forme de comptes à terme, obligations et titres subordonnés négociables. Depuis 2016, compte tenu de la baisse des taux d'intérêt et par recherche de cohérence, l'associé commandité gérant a décidé de placer une partie de la trésorerie (12 % au 31/12/2022) en titres et obligations auprès de 3 banques éthiques européennes¹² et en prêt à la Fondation Terre de Liens.

→ des productions immobilisées (8 % - 9 % en 2021 et 2020) correspondant à une partie des coûts internes immobilisés, liés aux acquisitions et aux travaux (assistance à maîtrise d'ouvrage réalisée en interne) : une

¹¹ Caisse d'Epargne Rhône Alpes, Crédit Coopératif, Crédit Mutuel, Abeille Vie (Aviva/Macif), CNP Assurances, Groupe VYV et Groupama.

¹² La Merkur Bank, Triodos et la Banque Alternative Suisse (BAS).

© TDL - Normandie - Anne-Marie Landou



stagnation en montant avec une baisse en poids, du fait d'acquisitions et chantiers plus nombreux mais de montants moindres.

- des **frais de dossier** (10 % - 12 % en 2021) liés aux frais de souscription¹³, de même montant que 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 2022 (308 k€ en 2022, 307 k€ en 2021, 324 k€ en 2020, 140 k€ en 2019).

Les produits exceptionnels (104 k€) sont principalement constitués du remboursement d'un sinistre (dégâts causés par la grêle) sur une ferme par l'assurance, et partiellement par la quote-part des subventions d'investissement.

LES CHARGES

Les charges : 3134775 €. En 2021, le total des charges était impacté par les charges exceptionnelles particulièrement élevées suite à la clôture de l'obligation Quadia. Aussi, **hors charges exceptionnelles**, les charges ont augmenté de **+388 k€** (3072135 € en 2022, 2684596 € en 2021) et sont composées essentiellement :

- des dotations aux amortissements : 24 %
- des dotations aux provisions : 2 %
- des charges de fonctionnement : charges de personnel (33 %) et de structure (13 %)

L'augmentation des charges s'explique principalement par :

- une augmentation des charges de personnel (+146 k€, +17 %) par rapport à 2021, 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. Les charges de personnel représentent 49 % de la production de l'exercice 2022 (47 % en 2021) : leur poids de plus de 52 % en 2016-2017 a diminué forte-



© TDL - Centre - Sandrine Mulas

ment à compter de 2018 (42 %) pour atteindre son niveau le plus bas en 2020 (38 %), du fait d'un manque d'anticipation sur les délais de recrutement, amplifié par la crise sanitaire en 2020 (recrutements retardés), qui affectait les équipes avec d'importantes surcharges de travail.

- une augmentation des charges externes (+98 k€, +13 %), due à une augmentation des charges liées à l'acquisition et gestion du patrimoine (+37 k€ de prestations de mise à bail aux associations territoriales, +15 k€ d'entretien-maintenance sur les fermes) et aux charges de fonctionnement (+36 k€ de frais de déplacement et hébergement), ces augmentations s'expliquant par la croissance d'activité et également par l'augmentation des coûts (impact de l'inflation).
- une augmentation des taxes foncières (+49 k€, +21 %) supérieure à celle des fermages : les taxes foncières représentent 19 % des fermages et loyers en 2022 (19 % en 2021, 17 % en 2020).
- la croissance des dotations aux amortissements corporelles (+38 k€, +6 %) a été moindre qu'en 2021 (+124 k€, +23 %) et peut s'expliquer par une moindre augmentation des immobilisations liées à l'acquisition de bâti en 2022 (+2,2 M€ en 2022, +3,3 M€ en 2021) ainsi que un changement de nos

¹³ 3 € par action, avec un maximum de 500 €.

modalités comptables. 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. 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 40 k€.

Les charges exceptionnelles sont principalement dues à des amortissements exceptionnels suite au remplacement d'éléments actifs avant la fin de leur période d'amortissement (comme la réfection d'une toiture non complètement amortie, par exemple), dont les éléments du bien qui a connu un sinistre faisant l'objet d'une prise en charge par l'assurance (en produit exceptionnel).

Le résultat net de l'exercice est un déficit de 15 314 € avec une capacité d'autofinancement de 785 k€, en augmentation

Après un important déficit en 2021, l'exercice 2022 se rapproche de l'équilibre, grâce à la croissance de l'activité avec une hausse de la production vendue (+13 %), accompagnée de charges externes (+12 %) et de dotations maîtrisées (+7 %), et des augmentations plus importantes des taxes (+26 %) et des charges de personnel (+17 %) compensées par l'amélioration du résultat financier (+40 %) et du résultat exceptionnel (+24 %). Deux facteurs conjoncturels extérieurs ont favorisé cette amélioration : la remontée des taux des placements et un sinistre sur une ferme couvert par l'assurance.

L'excédent brut d'exploitation (EBE) se dégrade (-119 k€), les taxes et charges de personnel connaissant une augmentation plus importante que la production. L'EBE ne tient pas compte des refacturations de charges, qui concernent principalement des taxes et de la prestation (pour la gestion des fermes à la Fondation, notamment).

Avec les refacturations de 139 k€ comprises dans le poste « reprises sur charges et transferts », qui concernent principalement l'activité de gestion de fermes, et en tenant compte aussi des « autres charges et produits » qui concernent le fonctionnement de la société (-39,4 k€), **l'activité « cœur » d'acquisition-gestion des fermes de la foncière apparaît proche de l'équilibre (-19,4 k€)**.

Malgré la réduction de la dotation aux amortissements des habitations, suite au changement des modalités comptables pour les habitations, l'impact de la dotation aux amortissements et provisions, reste conséquent (799 k€ en 2022, +55 k€ par rapport à 2021).

Il est à noter que les dotations de provision pour impayés ont augmenté (+17 k€), mais également la reprise de provisions (+17,5 k€), aussi le solde de la dotation déduite des reprises reste de montant proche (29,4 k€ en 2022), reflétant le suivi et maîtrise des impayés.

La capacité d'autofinancement dégagée présente un montant conséquent (785 k€), en augmentation (+241 k€) : **l'exploitation de la foncière est génératrice de trésorerie.**

3. PROPOSITION D'AFFECTATION DU RÉSULTAT

Nous vous proposons d'affecter le résultat, tel qu'il ressort des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022, soit un déficit de 15 314 € en report à nouveau. Le report à nouveau s'élève à 18 662 € au 31/12/2022. Après affectation, il serait de 3 348 €.

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 2022.

C ORIENTATIONS ET PERSPECTIVES EN 2023



© TDL - Centre - Sandrine Mulas

ADAPTER NOTRE ACTIVITÉ AU CHANGEMENT D'ÉCHELLE DE NOTRE ORGANISATION

UN TEMPS DE BILAN-PERSPECTIVES POUR LE COMITÉ D'ENGAGEMENT

Avec un nombre croissant d'acquisitions et de projets de travaux nécessitant un passage devant le Comité d'engagement (CE), il est logique que la foncière questionne la pérennité du fonctionnement actuel du CE. Jusqu'à combien de dossiers le CE va-t-il pouvoir étudier sur une année? Comment augmenter sa capacité d'étude de dossiers? L'ouverture de ces questions sera également l'occasion d'en questionner d'autres, essentielles, comme le renou-

vellement de ses membres. Un sujet qui sera abordé lors d'une journée de travail rassemblant la Sarl, le bureau de la fondation et les membres du CE.

UNE ADAPTATION CONTINUE DES MÉTIERS DU PÔLE FERMES

Afin d'assurer la bonne gestion des fermes, l'équipe salariée du Pôle fermes doit intégrer continuellement de nouvelles thématiques et axes de travail dans ses pratiques tels que :

- le développement de partenariats pour la gestion du bâti et de réseaux d'artisans sur les territoires
- la construction d'un parcours d'intégration du fermier pour mieux l'accueillir et l'informer de ses droits et devoirs

- l'élaboration d'une étude par un stagiaire pour définir les responsabilités de la foncière sur la question de l'eau sur les fermes et produire une documentation technique à destination du Pôle fermes et du réseau associatif
- la réalisation d'un bilan sur le nouvel état des lieux des terres, après un an d'utilisation en vue de son amélioration
- l'intégration d'une stratégie de désamiantage dans les chantiers de rénovation des fermes

LA TERRITORIALISATION DES SALARIÉS DE LA FONCIÈRE

2023 sera l'année où plus de salariés seront implantés dans les territoires (avec de nouvelles antennes à Toulouse et Caen notamment), plus près des fermes et des associations territoriales. Il s'agit là d'une évolution profonde du fonctionnement de la foncière dont une attention particulière devra être portée à la cohésion d'équipe et à l'harmonisation des pratiques.

À noter par ailleurs que le siège de Terre de Liens à Crest partagé actuellement avec la fondation devient trop petit. Des recherches de terrain sont en cours en vue d'une nouvelle construction (qui pourrait accueillir également les équipes de la fédération et de Terre de Liens Rhône-Alpes) dont le démarrage de l'étude est prévu pour 2023.

VERS UNE DIRECTION COLLÉGIALE À 3 PERSONNES

Afin de développer les nombreux projets et perspectives de la foncière, un renforcement de la direction a été construit en 2022. La codirection, composée de trois directeurs (sphères ressources, fermes, relations) se mettra graduellement en place au cours de l'année 2023 et travaillera en étroite collaboration avec la gérance afin de mettre en œuvre les orientations construites communément.

UNE FEUILLE DE ROUTE NUMÉRIQUE ET INFORMATIQUE

Après une année de structuration avec le service numérique de la fondation, le Pôle fermes a désormais une feuille de route avec une planification de ses projets numériques pour l'année. Ainsi en 2023, quatre gros projets de développement sur Salesforce sont prévus, ainsi qu'un projet d'évolution de nos outils comptables et un projet pour améliorer notre partage d'information sur les fermes avec les associations territoriales grâce à Salesforce. Aujourd'hui, c'est près d'1 ETP de l'équipe qui est dédié au pilotage de ces projets, notamment pour assurer la conduite du changement de ces projets auprès des équipes du Pôle fermes. En 2023, il sera nécessaire d'affiner les ressources pour mener à bien les projets numériques du Pôle fermes, en collaboration avec le service numérique de la fondation. Par ailleurs, les risques numériques prennent de plus en plus d'ampleur (piratage, sabotage, rançongiciel) et entraînent la nécessité pour la foncière de s'emparer du sujet.

Des premiers dispositifs de sécurité avancés sont fonctionnels depuis début 2022 (double authentification sur notre outil de gestion, multi-sauvegarde de nos données ressources). Afin de renforcer davantage notre protection cybersécurité, un programme de sensibilisation et de formation va être déployé en 2023 auprès des équipes de la foncière afin de parvenir à une sécurisation plus forte des postes de travail. Une démarche qui sera également proposée à la fondation et à la fédération, afin d'en renforcer son impact.

RENFORCER LE DIALOGUE AUTOUR DES FERMES

En 2023 se tiendra un séminaire pour échanger sur les orientations et stratégies souhaitées sur les fermes Terre de Liens. Cet événement qui se tient pour la première fois est attendu par l'ensemble du mouvement. L'accent de

ce séminaire sera mis sur le suivi des fermes Terre de Liens et sur les perspectives souhaitées. Il a été construit avec un comité de pilotage (Copil) constitués des trois structures nationales du mouvement et de plusieurs associations territoriales. Le Copil espère, entre autres, que cet événement permettra aux participants de repartir avec une vision commune de l'existant et qu'ils s'enrichiront mutuellement grâce au partage de pratiques. Mais son souhait est également d'arriver à faire ressortir des propositions d'évolution ou d'orientations sur l'acquisition et le suivi des fermes, construite dans une dynamique de co-construction. Le Copil est d'ores et déjà convaincu que cette édition ne sera pas la dernière !

DÉVELOPPER DES PROGRAMMES D'ENVERGURE AVEC LA FONDATION

Le programme Biodiversité est lancé et c'est une réussite ! L'eau, la forêt, le rétablissement de couverts végétaux... sont des sujets pour lesquels les activités en liaison avec les fermiers et les associations territoriales se développent. Un travail associant la fondation et le réseau associatif est en cours sur ces sujets. La foncière a pour objectif d'intégrer plus finement la préoccupation relative à la biodiversité lors de la rédaction des baux ruraux environnementaux des fermes.

En parallèle de ce programme qui va se poursuivre à minima jusqu'en 2024, d'autres programmes sont en réflexion ou en construction avec la fondation et le réseau associatif.

2023 sera une année de renouveau pour les Énergies renouvelables (EnR) : après 4 ans de développement de la thématique au sein du Pôle fermes, la création par la fondation d'un poste dédié au sujet ouvre de nouvelles perspectives et permettra de nouveaux projets ! Ce nouveau poste permettra de développer la production d'EnR sur les fermes de Terre de Liens, en favorisant l'émergence de

projets en concertation avec les fermiers et le territoire.

Une étude de marché va être lancée en 2023 pour comprendre les besoins des structures susceptibles de faire appel à Terre de Liens pour la gestion responsable de leur foncier agricole et construire les offres de service que Terre de Liens peut proposer, au regard des expertises présentes dans le mouvement.

À noter qu'en parallèle une étude est en cours sur le foncier des institutions religieuses, elle questionnera également les ponts à créer avec ces acteurs et viendra alimenter l'étude de marché sur la gestion pour tiers.

ADAPTER LA STRATÉGIE DE COLLECTE

L'afflux des souscriptions, l'étude du profil des actionnaires ainsi qu'une analyse de l'évolution du capital va aboutir en 2023 à l'évolution de la stratégie de collecte en prenant en compte les trois orientations suivantes :

- augmenter le nombre d'actionnaires, en recherchant la diversité des profils
- diminuer la concentration du capital en renforçant le nombre de souscriptions « moyennes »
- maintenir les volumes de collecte pour répondre aux nombreux projets d'acquisitions

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 2023

Émilie Wietzke
et Lucie Sourice,
Co-directrices de la
Foncière Terre de Liens

Luc Moineville, Gérant
de la Sarl Terre
de Liens-Gestion

RAPPORT DE GÉRANCE POUR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Chers·ères actionnaires,

Conformément à la loi et aux statuts, l'Assemblée générale extraordinaire est organisée pour 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 une modification statutaire pour simplifier le vote aux AG en cas de démembrement (suite à une succession).

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 de 3 M€ - Visa n° 08-161
- Septembre 2009 : 1^{er} OPTF 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 déposé le 14/01/2019
- 7 février 2020 : 11^e OPTF de 8 M€ hors investisseurs qualifiés - DIS déposé le 06/02/2020 pour la période du 7 février 2020 au 30 juin 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 sur 9,5 mois de maximum 22 M€

Depuis le 21 juillet 2018 existe une « procédure allégée » : 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 2019 : n'ayant alors dépassé le seuil des 8 M€ de collecte citoyenne que 2 fois en 12 ans (en 2010 et en 2017), la foncière avait décidé d'utiliser cette procédure pour la période du 15 janvier 2019 au 31 décembre 2019, mais a dû suspendre la collecte de façon anticipée, le plafond des 8 M€ ayant été atteint dès le 4 novembre 2019.
- au premier semestre 2020 : dans l'attente du décret et des arrêtés afférents à la loi de finances 2020, la foncière a déposé un DIS pour une OPTF jusqu'au 30 juin 2020, avec le projet de poursuivre la collecte avec une OPTF visée par l'AMF à compter du 1er juillet, une fois le cadre légal et fiscal assuré. La publication du décret, des arrêtés et la signature de la convention de mandat SIEG (Services d'intérêt économique général) ont mis plus de temps qu'escompté et la collecte via une OPTF visée par l'AMF a repris le 27 novembre 2020. En 2020, la collecte a donc été suspendue du 1er juillet au 27 novembre.

Comme en 2021 et 2022, pour 2023-2024, le cadre légal et fiscal étant stabilisé et le niveau d'activité mieux appréhendé (suite aux collectes de 2020, 2021 et 2022), l'OPTF pourra se réaliser dans le cadre d'un prospectus visé par l'AMF ou d'un mix avec un DIS et un prospec-

tus visé par l'AMF (soit une période avec un DIS et une période avec visa). Comme en 2021, durant l'exercice 2022, avec deux périodes de visa (fin du visa n° 21-225 en mars 2021, puis visa n° 22-213 du 15 juin au 31 décembre 2022), nous avons collecté 20 M€ et avons atteint le plafond des 15 M€ de souscriptions avec reçus fiscaux, auquel nous sommes soumis dans le cadre du mandat SIEG.

Aussi nous vous proposons pour la 15e OPTF, du 15 juin 2023 au 31 mars 2024, un montant maximum de 22 M€, qui apparaît cohérent avec les évolutions des conditions de souscription (maintien du taux de réduction d'impôt de 25 % en 2023 et du plafond de souscriptions avec reçus fiscaux de 15 M€), notre activité d'acquisition et d'investissement sur les fermes et notre calendrier pour l'assemblée générale annuelle (AG) des actionnaires (arrêt des souscriptions nécessaire pour réaliser la convocation à l'AG), et ce avec un faible risque de dépassement – soit de clôture anticipée de la collecte (pour les souscriptions de citoyens).

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 quinzième 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 2023 au 31 mars 2024.

Montant de l'OPTF :

Le montant maximum projeté est de 22 millions d'euros, primes d'émission incluses. Cette somme correspond aux besoins d'investissement maximaux de notre société pour les 50 à 60 projets d'acquisition et les travaux d'amélioration des fermes acquises à venir, auxquels vient s'ajouter l'abondement de

la « réserve » de 25 % du capital (25 % devant rester « liquide » pour assurer les retraits des actionnaires).

Prix d'émission des actions nouvelles :

La gérance avait fixé la valeur de l'action à 104 € (nominal de 100 € et prime d'émission de 4 €) pour l'exercice 2020 et confirmé cette valeur pour la dernière OPTF qui s'est clôturée le 31 mars 2023. La valeur de l'action pour l'OPTF prévue sera fixée en avril 2023, selon l'estimation de la valeur de l'action réalisée à partir d'expertises sur le patrimoine de la foncière réalisées au 1er trimestre 2023.

MODIFICATION STATUTAIRE POUR CLARIFIER LE VOTE AUX AG

L'enjeu de cette proposition de modification est de clarifier le vote aux AG de la foncière pour les actionnaires en ayant un seul mandataire en cas de démembrement (généralement suite à une succession), ce qui est permis par le Code civil. Concrètement, en cas de démembrement, tous les indivisaires seront invités aux AG mais seul l'usufruitier aura le droit de vote.

Pour faciliter les convocations aux AG, nous vous proposons de modifier l'article 12 des statuts comme suit :

« ARTICLE 12 - INDIVISIBILITÉ DES ACTIONS · DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ

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. À 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, ~~et au nu-propiétaire dans les assemblées générales~~ 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-propiétaire 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-propiétaire d'actions. »

Nous vous remercions d'approuver les résolutions qui vous sont soumises et qui vont dans le sens de nos propositions.

Crest, le 31 mars 2023

Luc Moineville

Gérant de la Sarl Terre de Liens-Gestion,
pour la Foncière Terre de Liens





Foncière Terre de Liens
25, quai André Reynier
26400 Crest
fonciere@terredeliens.org

Graphisme
Tiens donc! > Nicolas Pruvost

Photographies
Couverture : TDL / Sandrine Mulas

<https://terredeliens.org>





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 fondiere@terredeliens.org

www.terredeliens.org

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE FONCIERE TERRE DE LIENS ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 12 MAI 2023

Préambule

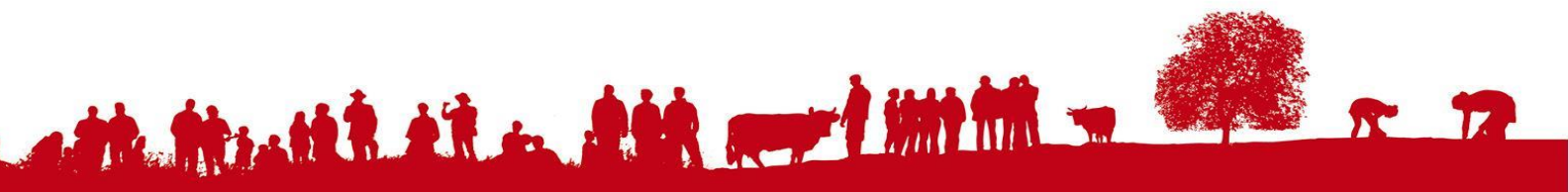
Le Mouvement Terre de Liens fêtera bientôt ses 20 ans. Que de chemin parcouru et que d'évolutions au fil de ces années.

La prise de conscience de l'importance de préserver le foncier agricole et d'agir pour une agriculture respectueuse de l'environnement et de la santé des consommateurs, la volonté de donner un sens à son épargne, la nécessité d'agir ensemble et en complémentarité que l'on soit en milieu rural ou urbain... ce qui pouvait sembler l'utopie de quelques-uns est devenu la préoccupation de nombre de nos concitoyens.

Des collectifs se sont mobilisés localement pour lutter contre l'artificialisation de terres agricoles qu'impliquaient des projets de parcs de loisirs ou de centres commerciaux, ou contre des « fermes-usines » de cochons ou des poulaillers industriels.

Les collectivités territoriales s'engagent via la révision de leur PLUI ou l'élaboration de leur PAT (projet alimentaire territorial).

Dans ce contexte effervescent, la Foncière de Terre de Liens, forte de ses presque 300 fermes et 9000 ha de foncier agricole, constitue un acteur de référence, reconnu tant pour son éthique que pour le sérieux de sa gestion, que le présent rapport va commenter.



Le conseil de surveillance

Missions

Le Conseil de surveillance est un organe non décisionnaire de la société en commandite par actions Terre de Liens composé de 3 à 12 membres désignés en son sein par l'assemblée générale des « associés commanditaires », détenteurs d'actions de la Foncière, souvent dénommés, en raccourci, les « actionnaires ».

Ses missions, fonctions et son organisation sont prévues par les articles 23 à 29 des statuts.

Contrairement à la Sarl Terre de Liens - Gestion qui porte à elle seule la responsabilité de l'administration et de la gérance de la Foncière, le Conseil de surveillance exerce un rôle permanent de contrôle par des avis et des questionnements sans s'immiscer pour autant dans la gestion. Il dispose d'un droit d'alerte si besoin.

Le mandat de 6 ans de ses membres expirera en 2024, ce qui nécessitera son renouvellement lors de l'Assemblée générale de 2025.

Sa composition actuelle est diversifiée avec des membres impliqués par ailleurs dans d'autres instances du mouvement Terre de Liens, ou de l'économie sociale et solidaire. Il compte aussi une personne morale, la Caisse des dépôts et consignations, présente de droit avec un représentant.

Ses membres personnes physiques sont :

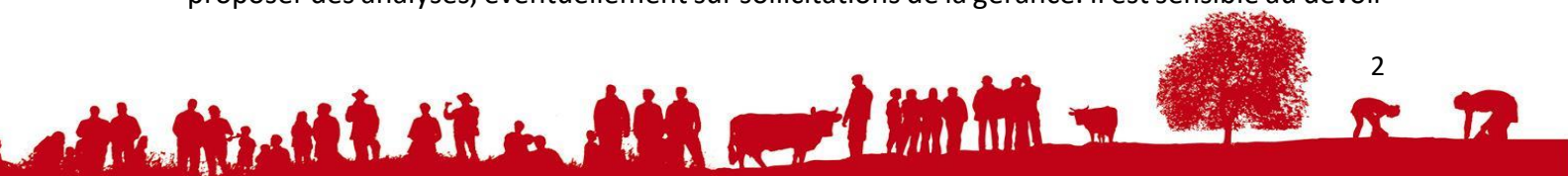
Françoise Autret (Présidente), Bernard Béguet, Bernard Bourges, Jacques Chèvre (vice-président), Claude Chosson, Pierre Dessimiroff, Pierre Kersauze, Jean-Pierre Lecocq, Antoine Renaud, Françoise Thouvenot (secrétaire) et Aymeric Jung.

La Caisse des dépôts et consignations était représentée en 2022 par Linda Reboux ; Hugo Menestret, proposé à l'Assemblée générale ordinaire de la Foncière pour la remplacer en 2023, a participé aux réunions en tant qu'invité.

L'ensemble des fonctions des membres du Conseil de surveillance est bénévole et s'exerce dans un engagement de citoyenneté, comme pour d'autres secteurs du mouvement Terre de Liens.

Les missions statutaires et légales du Conseil de surveillance de la Foncière consistent à veiller au respect de l'objet social, représenter les associés commanditaires, contrôler la gestion, rédiger le présent rapport annuel, exercer en cas de besoin le droit d'alerte et nommer les membres du comité d'engagement.

Il s'est positionné en observateur dans d'autres instances (Comité d'engagement par exemple), et il lui appartient d'apporter des ressources et des compétences, d'explorer des perspectives, de mener des travaux collectifs de réflexion, d'être force de proposition, de proposer des analyses, éventuellement sur sollicitations de la gérance. Il est sensible au devoir



d'exemplarité en matière humaine que ce soit dans la gestion des personnels ou la relation aux fermiers.

Certains des membres du Conseil de surveillance sont engagés localement au sein d'associations territoriales Terre de Liens. Ils sont soucieux de la qualité des relations entre les équipes locales et celle de la Foncière.

Le Conseil de surveillance peut être sollicité dans des projets « mouvement » et il a à cœur que ses interventions contribuent à l'harmonie, la coopération et la régulation entre les différents piliers, compte tenu des rôles institutionnels de chacun et de leurs contraintes respectives.

Le Conseil de surveillance est particulièrement vigilant sur l'évolution de la Sarl Terre de Liens – Gestion. En effet, même si les rôles statutaires ne changeront pas, il y aura vraisemblablement un impact sur le fonctionnement des différentes instances internes. Le Conseil de surveillance souhaite bien évidemment que la confiance collaborative, avec la conscience des différentes responsabilités réalisée jusqu'à ce jour, perdure, pour l'intérêt de la Foncière. Il y prendra assurément sa part.

Activité 2022

En 2022, le Conseil de surveillance s'est réuni à quatre reprises les 7 février, 7 mars, 21 septembre et 21 décembre 2022 avec, à chaque fois, un représentant de la Sarl et une ou deux salariées de la Foncière. Une des réunions a été consacrée aux échanges avec le commissaire aux comptes, avant l'assemblée générale, au moment de l'arrêté des comptes.

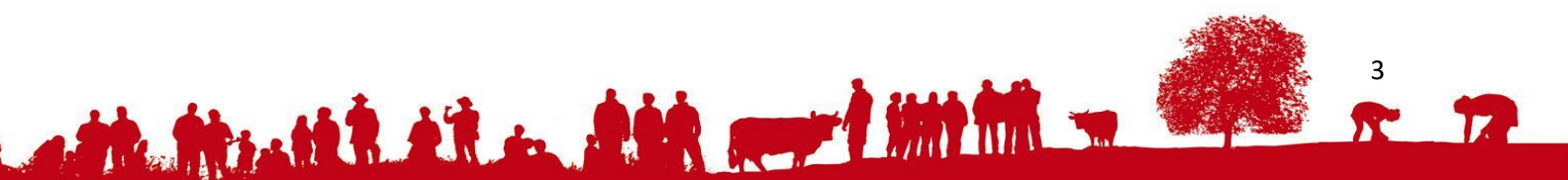
Deux réunions dites *Top Foncière*, les 13 avril et 19 octobre 2022, ont réuni les membres de la Sarl et du Conseil de surveillance. Ces réunions ont permis de recevoir des informations sur l'actualité de la Foncière, sur la situation des comptes, sur l'évolution du chantier de l'évolution de la SARL commanditée et gérante, et d'échanger entre instances. Il s'agit de réunions institutionnelles prévues à l'article 32 B des statuts pour la gouvernance démocratique.

Il est tenu procès-verbal de ses réunions, selon un processus qui a été allégé en 2022.

Le quorum de présence requis pour les prises de décisions a été à chaque fois atteint.

Le Conseil de surveillance a également participé à l'assemblée générale de la Foncière, le 7 mai 2022, aux côtés de la gérance, pour présenter son rapport et répondre aux questions des épargnants solidaires, associés commanditaires.

Certains membres du Conseil de surveillance ont été invités aux RIR (Rencontres Interrégionales), rassemblant des membres des associations territoriales et animées par la Fédération à l'automne 2022 en quatre lieux différents. Ces rencontres ont abordé en particulier la dimension citoyenne dans le mouvement Terre de Liens et l'évolution de la gouvernance de la Foncière. Trois membres du Conseil de surveillance y ont participé, motivés par cette opportunité de dialogue sur des sujets importants. Ils regrettent que la méthode



retenue n'ait pas permis de réels échanges. Ils s'inquiètent de l'écho donné à une vision simpliste de la Foncière Terre de Liens.

Relations aux actionnaires

Dans un souci de transparence mais aussi pour favoriser l'implication future de nouvelles personnes lors du renouvellement de mandat, le Conseil de surveillance accueille, dans ses réunions, des actionnaires qui ont manifesté auprès des services de la Foncière le souhait d'être invités pour mieux comprendre le rôle et l'activité de cette instance.

En 2022, des membres du Conseil de surveillance ont également animé une séance d'information sur la Foncière ; étaient invités les adhérents des deux associations territoriales d'Auvergne Rhône Alpes et les actionnaires domiciliés dans cette région. A travers cette opération, il s'agissait de faciliter le dialogue entre le Conseil de surveillance, les épargnants solidaires et d'autres acteurs de terrain.

Le Comité d'engagement

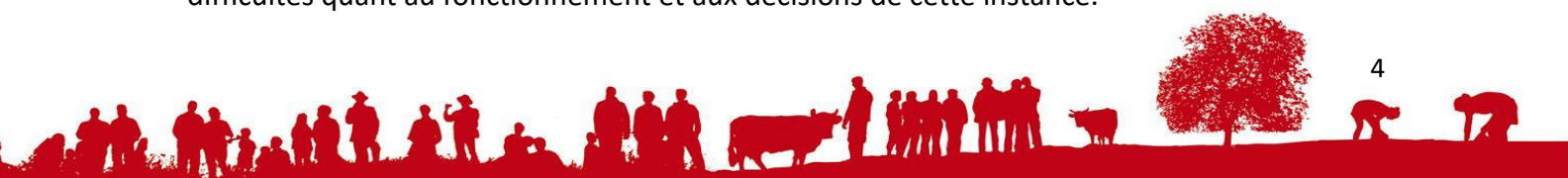
Comme prévu dans les statuts de la Société en commandite par actions Foncière Terre de Liens, c'est le Conseil de surveillance qui nomme pour une année (renouvelable) les membres du Comité d'engagement sur proposition de la gérance.

Après plusieurs années d'implication, certains membres du Comité d'engagement ont exprimé leur souhait de terminer leur mandat fin 2023 et la question de leur remplacement mobilisera la Fondation et la Foncière.

Sur proposition de la gérance, le Conseil de surveillance a validé la nomination de Philippe Cacciabue, ancien directeur de la Foncière, qui a intégré le Comité d'engagement à compter de janvier 2023, après avoir participé comme invité en 2022.

Ainsi, au 1^{er} janvier 2023, le comité d'engagement repose sur : Jean Pluinage, économiste agricole, René Becker, formateur-consultant en agriculture biologique, Philippe Girardin, agronome, François Lhopiteau, agriculteur, Chantal Lajouanie, agricultrice retraitée, Guy Bagland, formateur en agriculture, Gérard Mercier, agroéconomiste, Franz Garnier, paysan, Luc Lemaire, cadre retraité, et Philippe Cacciabue, agronome.

En 2021, le Conseil de surveillance a demandé que ses membres puissent assister à tour de rôle aux réunions du Comité d'engagement, à titre d'observateurs sans droit d'intervention ou de vote. Cette présence aux réunions doit permettre de mieux connaître cette structure essentielle de la Foncière et du mouvement Terre de Liens. C'est en effet le Comité d'engagement qui étudie les projets d'acquisitions et de renouvellement des fermages présentés par les associations territoriales et donne un avis à la gérance qui prend la décision finale. L'objectif était de comprendre pourquoi certaines associations ont fait remonter des difficultés quant au fonctionnement et aux décisions de cette instance.



Les premiers comptes-rendus des membres du Conseil de surveillance ayant assisté à des réunions du Comité d'engagement soulignent la compétence de ses membres et la qualité de leur travail. Cependant le conseil de surveillance a pu formuler des propositions pour contribuer à « fluidifier » la relation entre les associations territoriales et le Comité d'engagement. Tous rappellent que le passage en Comité d'engagement se passe d'autant mieux que les projets ont été bien travaillés conjointement par l'Association territoriale et les services de la Foncière.

La présence des membres du Conseil de surveillance aux réunions du Comité d'Engagement se poursuivra en 2023.

La Foncière

Les faits marquants 2022

Depuis le doublement de la collecte d'épargne en 2020 (année du confinement), l'intérêt des citoyens pour le projet de Terre de Liens ne faiblit pas malgré les aléas de la situation nationale et internationale. Le plafond de collecte avec reçu fiscal a à nouveau été atteint avant la fin de l'année et la collecte a dû être interrompue. Cette capacité à franchir instantanément un échelon (doublement de la collecte) est assez remarquable et doit être soulignée.

Il reste maintenant à montrer la capacité à doubler les acquisitions, la montée en puissance étant pour cela forcément plus progressive. Pour atteindre cet objectif, la gérance de la Foncière a défini un projet d'évolution de la gouvernance et de la direction de la Foncière. Ce projet a été présenté au Conseil de surveillance pour avis et aux différentes instances de Terre de Liens. Le Conseil de surveillance a fait un retour très positif sur ce projet. En parallèle, il a globalement apprécié la vision à moyen terme présentée par la gérance, même s'il a émis quelques idées pour une vision plus dynamique qui aille au-delà du quantitatif et qui inscrive la Foncière comme acteur sociétal exemplaire, tant pour la transition vers une agriculture paysanne nourricière que pour la transition écologique et la préservation de la biodiversité.

L'atteinte de cet objectif (accroître les acquisitions) passe par un fonctionnement fluide avec les autres pôles du mouvement Terre de Liens notamment le réseau associatif dont la contribution est essentielle lors des projets d'acquisition. Le Conseil de surveillance constate que des améliorations sont souhaitables, notamment avec la Fédération, mais il n'ignore pas que cela nécessite une bonne volonté réciproque. La question de la gestion des marques, dont l'importance reste somme tout relative, a été un révélateur d'une certaine crispation.

L'activité

La participation des citoyens s'exerce dans une activité de collecte soutenue, mais aussi dans l'engagement des bénévoles des associations territoriales et au sein du Comité d'engagement (10 personnes aux compétences diversifiées). Cet engagement a permis l'instruction de 54



projets d'acquisition, 28 compléments d'acquisition, 23 changements de preneurs et 2 projets de travaux sur des fermes acquises.

La préservation des terres agricoles sur le long terme se réalise via une activité d'acquisition soutenue : 35 nouvelles fermes acquises (31 en 2021) et 20 acquisitions complémentaires (9 en 2021) sur des fermes existantes, la surface totale en propriété s'élevant à 8494 ha.

Ce sont 80 agriculteurs qui se sont installés en agriculture biologique dans une ferme Terre de Liens en 2022, soit une augmentation de 27 %.

En lien avec l'accroissement des acquisitions, l'équipe s'est renforcée et a dû gérer une période de surcharge de travail. Le renforcement de l'équipe, en nombre et compétences, s'est réalisé avec l'objectif de se rapprocher des fermes et des associations territoriales.

Désormais 7 personnes interviennent sur la gestion de patrimoine (3 à Crest dont 1 qui va aller à Toulouse, 1 à Dijon, 1 à Montreuil, 1 à Angers et 1 à Bordeaux).

5 personnes assurent la gestion locative : 2 à Crest, 1 à Caen, 1 à Montreuil, 1 à Angers

3 personnes sont mobilisées sur l'instruction-acquisition : 1 à Crest, 1 à Blois, 1 à Montreuil.

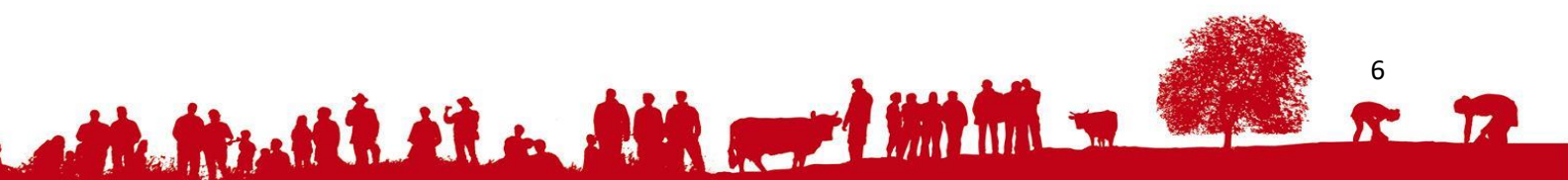
Actionnariat, valeur de l'action, collecte

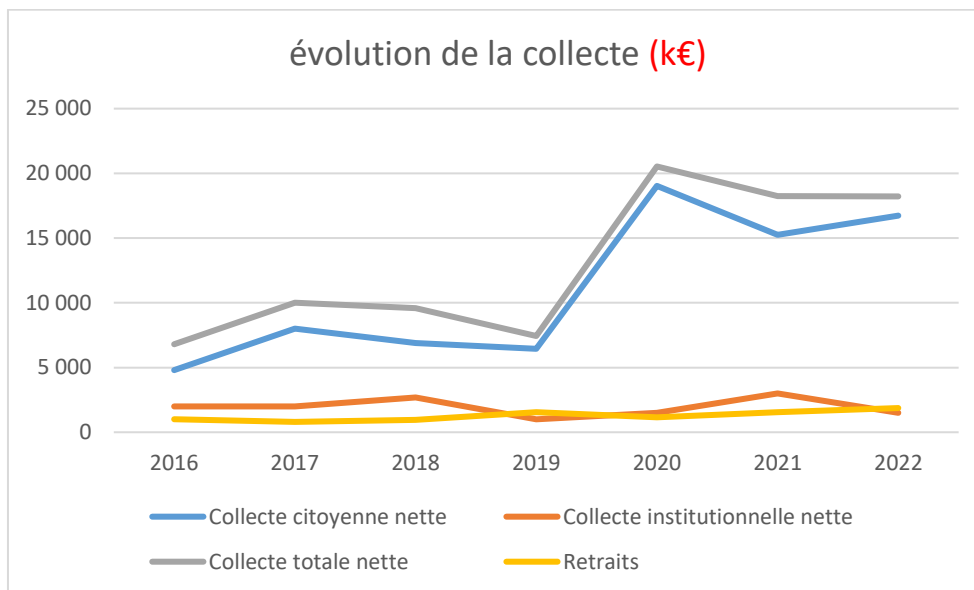
Situation 2022

Cette année, 20,1 millions d'euros ont été collectés, avec 18,6 M€ de collecte citoyenne et 1,5 M€ auprès de deux fonds d'épargne solidaire. La collecte nette (une fois déduits les rachats d'actions) est de 18,2 M€, identique à celle de l'année dernière. L'engouement pour les actions de la Foncière est confirmé, malgré une collecte qui s'est déroulée seulement sur 7 mois cette année pour les demandeurs de reçus fiscaux.

Deux facteurs ont contribué simultanément à cette importante collecte 2022 :

- Un nombre important de nouveaux souscripteurs (1615), renforcé par le soutien renouvelé d'un nombre important d'actionnaires fidèles (1170),
- La collecte moyenne par souscripteur (6079 € par souscription) reste à un niveau soutenu, même si elle se stabilise après plusieurs années d'augmentation significative.





En parallèle, les demandes de rachat (1,9 M€ de retraits) sont plutôt stables ; elles restent dans la fourchette entre 1% et 2% du capital constatée sur les dernières années.

En conséquence, le capital de la Foncière s'établit désormais fin 2022 à 139,7 M€ (prime d'émission incluse). Le nombre moyen d'actions par détenteur personne physique continue de progresser (56 actions contre 52 fin 2021) ; cela représente un montant moyen significatif (environ 5800 €). 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 engagement à travers une « épargne solidaire ».

Par ailleurs, durant le premier trimestre 2022, les évaluations faites sur un échantillon de 29 fermes ont permis de conforter la valeur de l'action à 104€.

Connaissance de l'actionariat

On note une évolution significative du capital de la Foncière depuis trois ans, c'est pourquoi le Conseil de surveillance a voulu mieux connaître l'actionariat en proposant la création d'un groupe de travail.

Ce groupe de travail réunit depuis 2021 des membres de la gérance, de l'équipe salariée et du Conseil de surveillance. Il s'est réuni 5 fois en 2022. Il s'est d'abord attaché à mieux caractériser la distribution du capital et sa concentration. En outre, en intégrant le travail d'analyse de la base de données réalisé par le pôle Relations Membres Communication et Collecte et des analyses statistiques fines, le parcours actionnaire et la structure des collectes annuelles sont mieux connus.



Mais la Foncière est une Société en Commandite par actions à capital variable : le capital évolue chaque année en fonction des retraits et de la collecte, de l'arrivée de nouveaux souscripteurs et de l'engagement renouvelé des anciens. Au-delà d'une meilleure connaissance des flux annuels (collecte et retrait), il reste à appréhender la dynamique des différentes catégories de détenteurs, pour comprendre cette évolution plus lente du stock d'actions hérité des 15 années de la Foncière : le capital.

Sans attendre, un travail sur les leviers d'action sur la collecte est en cours de finalisation. Il alimente la réflexion de la gérance sur l'évolution de la stratégie de collecte.

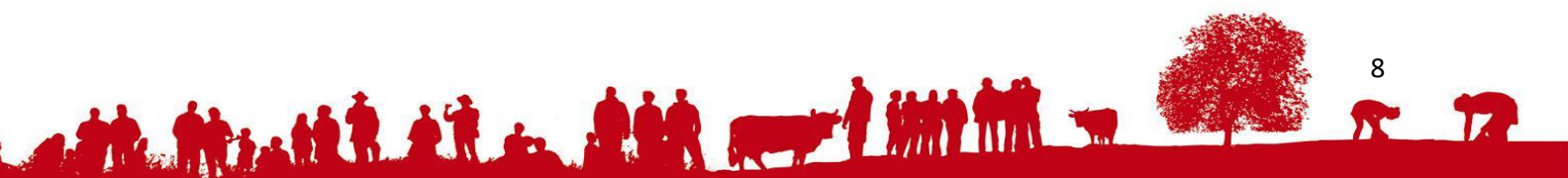
Le travail de suivi des collectes annuelles devra se poursuivre à l'avenir pour s'assurer que l'actionnariat de la Foncière reste en phase avec les valeurs du mouvement.

Analyse des comptes 2022

Lors de sa réunion du 10 mars 2023, tenue en présence de la directrice de la Foncière et du Commissaire aux comptes, le Conseil de surveillance a analysé les comptes, à partir des documents transmis par la Sarl le 1er mars 2023. Ces comptes font ressortir les principaux points suivants :

Au niveau du bilan

- Un niveau de collecte remarquable pour la 3^e année de suite, à 20 M€, qui porte le capital social à plus de 135 M€ et les capitaux propres à 140 M€ au 31/12/2022. La Foncière compte ainsi désormais 19 836 détenteurs d'actions (+7,5 % par rapport à 2021).
- Les investissements dans les fermes (acquisitions et travaux) s'élèvent à 11,7 M€, (12,3 M€ en 2021), un montant en légère baisse (moins de bâti acquis, chantiers de moindre taille et occasionnant moins d'immobilisations) malgré une augmentation du nombre d'acquisitions – en nombre de fermes et en hectares – et de travaux.
- Les immobilisations corporelles, qui correspondent aux investissements dans les fermes, s'élèvent à 81,5 M€ soit 57 % du bilan (même niveau que 2021). Ces immobilisations sont composées pour 60 % de terrains (en hausse par rapport à 2021) et pour 40 % de bâtiments (dont 55 % de bâtiments agricoles et 45 % de logements). Ainsi 82 % de ces immobilisations sont directement en lien avec l'activité agricole (terrains et bâtis agricole).
- Le niveau de trésorerie et de placements progresse d'environ 15 % pour atteindre 57,4 M€ (soit près de 40 % de l'actif) ; ce chiffre comprend 34 M€ de réserve statutaire (25 % du capital social) pour faire face aux éventuels retraits de souscripteurs, 21,7 M€ de trésorerie en attente d'immobilisation destinée aux achats et travaux à venir, et 1,7 M€ versés en janvier 2023 pour les retraits d'actions 2022.



Au niveau du compte de résultat

- Une augmentation conséquente des produits (hors produits exceptionnels), qui passent de 2,5 M€ en 2021 à 3 M€ en 2022 – cette hausse résultant des facteurs suivants :
 - o Une augmentation des produits d'exploitation (+14 % pour atteindre 2,3 M€), qui provient principalement de l'augmentation du nombre de fermes mises à bail – la part des fermages et loyers est stable à environ 50 % des produits totaux (hors produits exceptionnels) ; les produits d'exploitation ont connu une hausse de +141 % en 4 ans, ce qui conforte le Conseil de surveillance quant à l'adéquation entre la mission de la Foncière et le déploiement de son modèle économique.
 - o Une progression significative des produits financiers, qui avaient vu leur poids se réduire progressivement depuis 2018 (taux bas et clôture progressive d'anciens placements) ; ils ont profité de la hausse des taux sur la fin d'exercice 2022 pour atteindre 740 k€ et 25 % des produits (521 k€ et 21 % en 2021). Là aussi ces produits financiers qui augmentent, en taux et en volume, viennent sécuriser les revenus de la Foncière pour se rapprocher de l'équilibre économique.
 - o La production immobilisée (en stagnation du fait de travaux de moindre ampleur) et les frais de dossier (au niveau de 2021, un peu plus bas que 2020) voient donc leur part se réduire légèrement.
- Des charges d'exploitation (hors charges exceptionnelles) qui progressent de 14 % pour atteindre 3 M€, avec, entre autres :
 - o Le renforcement de l'équipe (+146 k€) – les charges de personnel atteignent près de 50 % du chiffre d'affaires et 33 % des charges d'exploitation. Le Conseil de surveillance constate que ce renforcement était nécessaire pour répondre à la surcharge de travail à laquelle faisait face l'équipe ces dernières années, mais note un point de vigilance sur la poursuite de cet accroissement au cours de l'année à venir.
 - o Une augmentation des taxes foncières (+49 k€) plus rapide que celle des fermages, des charges externes (+98 k€) impactées par l'inflation.
 - o Une moindre croissance des dotations aux amortissements corporelles (799 k€, +6 %) du fait des moindres immobilisations de bâti en 2022 et de la soustraction de la valeur des terrains des maisons d'habitation de la base amortissable.
- L'Excédent Brut d'Exploitation est en net recul (-119 k€, contre -45 k€ en 2021), conséquence de la hausse des charges de personnel (qui passent de 47 à 49 % du chiffre d'affaires) et des taxes (qui passent de 14 à 16 % du chiffre d'affaires). La stagnation de la production immobilisée explique également une partie de cette dégradation. Le Conseil de surveillance réaffirme la nécessité d'activer les réflexions pour des leviers de rééquilibrage de ce solde (ex. conditions de souscription), dans un contexte de poursuite du renforcement de l'équipe de la Foncière.
- Le résultat d'exploitation (-791 k€) est logiquement impacté par le niveau des dotations aux amortissements, mais le résultat financier, porté par la remontée des



taux (741 k€, +40 % par rapport à 2021) et un résultat exceptionnel (41 k€) lié en partie au remboursement d'un sinistre sur une ferme permettent de retrouver un résultat net (-15 k€) proche de l'équilibre.

Globalement la hausse des produits de +498 k€ par rapport à la hausse des charges à +388 k€ permettent un exercice 2022 meilleur que 2021 mais il est souhaitable que le changement d'échelle de la Foncière permette de résoudre le déséquilibre persistant entre produits et charges d'exploitation.

In fine, on constate un retournement de la tendance des années précédentes avec une contribution plus importante des placements à l'équilibre financier de la structure (et donc une moindre contribution des revenus issus des fermes). L'activité d'acquisition-gestion des fermes de la Foncière s'avère équilibrée, et est génératrice de trésorerie, avec une capacité d'autofinancement qui se maintient à un niveau élevé (785 k€).

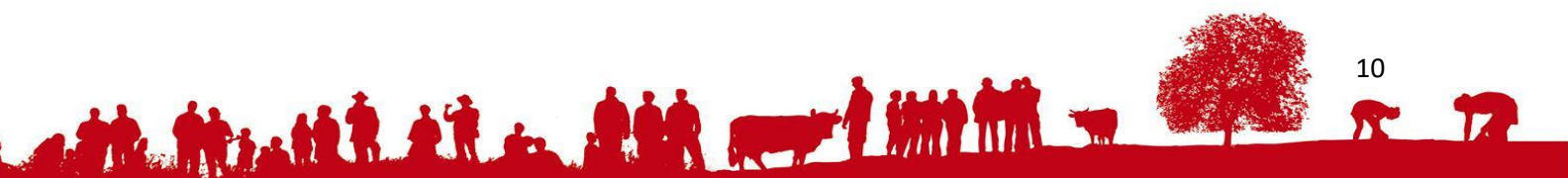
Conclusions

Le conseil de surveillance renouvelle à la gérance et à l'équipe son satisfecit quant au fonctionnement et aux résultats de l'année 2022.

Il a pleinement conscience du défi que représente le changement d'échelle en cours, et suit avec attention les décisions d'adaptation des ressources (nombre de salariés, nature des expertises) et les transformations des processus de travail. Mais la qualité du suivi des fermes, comme d'ailleurs le développement des acquisitions, reposent aussi en grande partie sur les associations territoriales et sur le soutien que la Foncière pourra leur apporter pour gérer la croissance.

Un autre point de vigilance du Conseil de surveillance concerne le Comité d'engagement. Rouage essentiel et facteur de sécurisation pour les épargnants à la Foncière, il est le garant de la qualité des projets qui sont proposés à la gérance. Il est aujourd'hui composé de bénévoles, experts des différents domaines nécessaires à l'instruction des dossiers. Certains membres ont fait part de leur souhait de « passer la main ». Dans un contexte global d'évolution du bénévolat où l'on constate que mobiliser des bénévoles sur une activité régulière et dans la durée est de plus en plus difficile, le passage de relai pourrait ne pas être simple.

Autre point d'attention pour l'ensemble des actionnaires, la nécessité de préparer le renouvellement du Conseil de surveillance à l'Assemblée générale de 2025 qui statuera sur les comptes 2024. **Le Conseil de surveillance invite donc les actionnaires potentiellement intéressés à se faire connaître et à participer à une ou plusieurs réunions pour conforter un**



éventuel projet de candidature. Il souhaite également engager une réflexion sur les modalités de renouvellement pour garantir la stabilité.

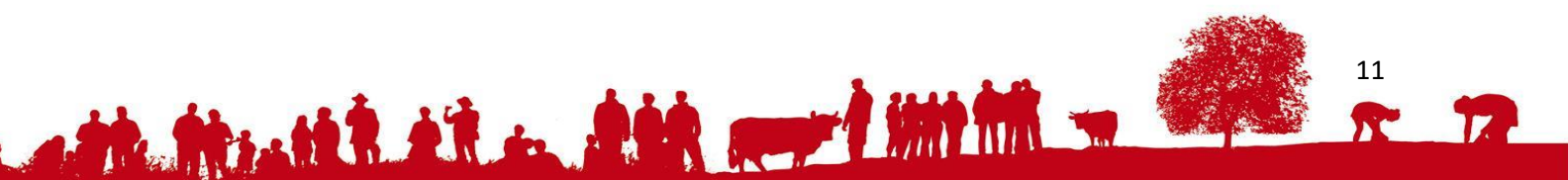
Le Conseil de surveillance souhaiterait que les instances de la Foncière, et du mouvement Terre de Liens dans son ensemble, évoluent positivement vers la parité, et soutient les réflexions qui faciliteraient l'engagement des femmes mais aussi de personnes en activité.

Enfin, l'évolution de la gouvernance de la Foncière constitue le dernier point, essentiel, de vigilance. Le Conseil de surveillance soutient l'idée d'une réforme visant à adapter la Foncière au changement d'échelle en cours, tout en renforçant les relations avec le reste du mouvement Terre de Liens, et en préservant la transparence et la collégialité du fonctionnement actuel. Le Conseil de surveillance adhère aux grands principes qui lui ont été présentés par la gérance.

En aidant à préserver la terre agricole et à installer des paysans bio, les épargnants solidaires, associés commanditaires de la Foncière, sont heureux de contribuer à l'œuvre collective de Terre de Liens, aux côtés des autres acteurs citoyens : adhérents, donateurs, bénévoles, salariés, paysans, etc. Ils ont conscience de participer à un mouvement de transformation sociale et écologique, au sein d'une alliance, née il y a 20 ans, autour de personnes et d'organisations de sensibilités diverses.

Ainsi, la perspective de « gérer la terre agricole comme un bien commun », aujourd'hui, n'est plus une utopie. Mais il reste beaucoup à faire pour la concrétiser. Pour cela, il est nécessaire de consolider et d'élargir l'alliance de Terre de Liens. Mais il nous faut aussi rester fidèle aux valeurs d'origine du mouvement, dans le respect du rôle et du travail de chacun. Les moyens que nous adopterons conditionneront les fins que nous atteindrons.

Dans cet esprit, au cours de l'année 2023, le Conseil de surveillance poursuivra ses efforts de réflexion et de propositions à la Gérance, dans le souci du dialogue avec toutes les composantes du Mouvement.





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 fondciere@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 31/12/2022**

Foncière 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 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

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.

Foncière 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 2021

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 2021

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'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 13 avril 2023

Le commissaire aux comptes
exponens

Stéphane CUZIN
Associé

Annexe F

**Procès-verbal de la gérance du 12/04/2022 confirmant la valeur de l'action à 104 euros et
Procès-verbal de la gérance du 13/04/2023 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 17/04/2023



PV de la Sarl du 12 avril 2022

Le 12 avril à 9h en visioconférence se sont réunis :

- ❖ Yann Viremouneix, Nicolas Bonnet-Eymard, Luc Moineville, Christian Grisot, Pierre Fabre, associés de la Sarl TdL-Gestion, associé commandité gérant de la SCA Foncière Terre de Liens,
- ❖ En présence d'Emilie Wietzke, directrice de la Foncière Terre de Liens.

Le quorum de la Sarl Terre de Liens Gestion est atteint et les associés peuvent valablement délibérer.

Valeur de l'action

Pour rappel, cette sarl en visio a été planifiée suite aux expertises de fermes réalisées entre le 1^{er} janvier 2022 et le 31 mars 2022, dans le cadre du calendrier de la prochaine OPTF, ciblée du 15 juin 2022 au 31 mars 2023.

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.

Les expertises conduites en 2020 et 2021 ont eu abouti à une évaluation de la valeur de l'action à 104,2 € en 2020 et à 104,31 € en 2021.

Les expertises menées au premier trimestre 2022 donnent une estimation de la valeur de l'action à 104,59 € selon l'actif net ré-évalué.

En annexes sont présentés :

- ✓ l'extrait du projet de prospectus sur la valeur de l'action,
- ✓ le résultat par ferme (VNC et valeur expertisée de chaque ferme de l'échantillon),
- ✓ 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
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
Evolution action 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



La sarl décide de maintenir la valeur de l'action à 104 €, soit 100 € de nominal et 4 € de prime d'émission, et ce pendant toute la période de souscription de la prochaine OPTF (période envisagée du 15 juin 2022 au 31 mars 2023).

Certifié conforme à l'original

Luc Moineville, gérant



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

RAPPORT D'EXPERTISE

EVALUATION DE BIENS ET DROITS IMMOBILIERS
VALEUR VENALE DE MARCHÉ

CAMPAGNE D'EXPERTISES ANNUELLES
AU 31.12.2022

Gabriel BONFORT
Expert Foncier près la Cour
d'Appel de Aix-en-Provence
Agréé par le CNEFAF
Certifié REV TEGOVA

Jean-Baptiste CHAUDRON
Expert Immobilier Junior

Alix BADO
Expert Immobilier
Certifiée REV TEGOVA

Didier BONFORT
Expert Honoraire près la
Cour d'Appel d'Aix-en-
Provence



Donneur d'ordre : SCA FONCIERE TERRE DE LIENS
Représentée par : Madame Emilie WIETZKE

Référence dossier : 03133_22
Date du rapport : 17 avril 2023



TABLE DES MATIERES

PRÉAMBULE	5
MISSION	5
CONTEXTE	5
HYPOTHESE DE VALORISATION	5
VISITES	5
DOCUMENTS.....	6
RESERVES	6
DEFINITION	7
METHODOLOGIE	7
MARCHE FONCIER AGRICOLE NATIONAL.....	8
1 FERME D’OHAIN – 59132 OHAIN	10
1.1 DESIGNATION DES BIENS IMMOBILIERS	10
1.2 SITUATION GEOGRAPHIQUE DE L’ENSEMBLE IMMOBILIER	10
1.3 ELEMENTS TECHNIQUES – DESCRIPTION	11
1.4 ELEMENTS JURIDIQUES.....	16
1.5 ELEMENTS ECONOMIQUES.....	17
1.6 EVALUATION	18
1.7 VALEUR RETENUE	20
2 FERME LE GERMOIR – 62310 AMBRICOURT	21
2.1 DESIGNATION DES BIENS IMMOBILIERS	21
2.2 SITUATION GEOGRAPHIQUE DE L’ENSEMBLE IMMOBILIER	21
2.3 ELEMENTS TECHNIQUES – DESCRIPTION	22
2.4 ELEMENTS JURIDIQUES.....	28
2.5 ELEMENTS ECONOMIQUES.....	30
2.6 EVALUATION	32
2.7 VALEUR RETENUE	34
3 FERME DE ROUVROY – 60120 ROUVROY-LES-MERLES	35
3.1 DESIGNATION DES BIENS IMMOBILIERS	35
3.2 SITUATION GEOGRAPHIQUE DE L’ENSEMBLE IMMOBILIER	35
3.3 ELEMENTS TECHNIQUES – DESCRIPTION	36
3.4 ELEMENTS JURIDIQUES.....	43
3.5 ELEMENTS ECONOMIQUES.....	44
3.6 EVALUATION	46
3.7 VALEUR RETENUE	48
4 FERME DU CLOS MIGNON – 27410 MESNIL-EN-OUCHÉ	49
4.1 DESIGNATION DES BIENS IMMOBILIERS	49
4.2 SITUATION GEOGRAPHIQUE DE L’ENSEMBLE IMMOBILIER	50
4.3 ELEMENTS TECHNIQUES – DESCRIPTION	51
4.4 ELEMENTS JURIDIQUES.....	55
4.5 ELEMENTS ECONOMIQUES.....	56
4.6 EVALUATION	57
4.7 VALEUR RETENUE	58
5 FERME DE SEDOUY – 50160 TORIGNY-LES-VILLES	59
5.1 DESIGNATION DES BIENS IMMOBILIERS.....	59
5.2 SITUATION GEOGRAPHIQUE DE L’ENSEMBLE IMMOBILIER	60
5.3 ELEMENTS TECHNIQUES – DESCRIPTION	61
5.4 ELEMENTS JURIDIQUES.....	71



5.5	ELEMENTS ECONOMIQUES.....	73
5.6	EVALUATION	75
5.7	VALEUR RETENUE	77
6	FERME DE PLESSIS – 53410 LE-BOURGNEUF-LA-FORET	78
6.1	DESIGNATION DES BIENS IMMOBILIERS.....	78
6.2	SITUATION GEOGRAPHIQUE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER	79
6.3	ELEMENTS TECHNIQUES – DESCRIPTION	80
6.4	ELEMENTS JURIDIQUES.....	90
6.5	ELEMENTS ECONOMIQUES.....	91
6.6	EVALUATION	92
6.7	VALEUR RETENUE	94
7	FERME DE LA GORRONIERE – 53240 MONTFLOURS	95
7.1	DESIGNATION DES BIENS IMMOBILIERS.....	95
7.2	SITUATION GEOGRAPHIQUE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER	96
7.3	ELEMENTS TECHNIQUES – DESCRIPTION	97
7.4	ELEMENTS JURIDIQUES.....	107
7.5	ELEMENTS ECONOMIQUES.....	108
7.6	EVALUATION	110
7.7	VALEUR RETENUE	112
8	FERME DE LA BLANCHARDIERE – 61400 MAUVES-SUR-HUISNE.....	113
8.1	DESIGNATION DES BIENS IMMOBILIERS.....	113
8.2	SITUATION GEOGRAPHIQUE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER	114
8.3	ELEMENTS TECHNIQUES – DESCRIPTION	115
8.4	ELEMENTS JURIDIQUES.....	122
8.5	ELEMENTS ECONOMIQUES.....	123
8.6	EVALUATION	125
8.7	VALEUR RETENUE	127
9	FERME DE LUMIGNY – 77540 LUMIGNY-NESLES-ORMEAUX	128
9.1	DESIGNATION DES BIENS IMMOBILIERS.....	128
9.2	SITUATION GEOGRAPHIQUE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER	128
9.3	ELEMENTS TECHNIQUES – DESCRIPTION	129
9.4	ELEMENTS JURIDIQUES.....	132
9.5	ELEMENTS ECONOMIQUES.....	133
9.6	EVALUATION	134
9.7	VALEUR RETENUE	135
10	FERME DE LA GOBINIERE – 85150 SAINTE-FLAIVE-DES-LOUPS.....	136
10.1	DESIGNATION DES BIENS IMMOBILIERS	136
10.2	SITUATION GEOGRAPHIQUE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER	136
10.3	ELEMENTS TECHNIQUES – DESCRIPTION	137
10.4	ELEMENTS JURIDIQUES.....	142
10.5	ELEMENTS ECONOMIQUES.....	143
10.6	EVALUATION	144
10.7	VALEUR RETENUE	147
11	FERME DE POINTEAU – 17600 LUCHAT	148
11.1	DESIGNATION DES BIENS IMMOBILIERS	148
11.2	SITUATION GEOGRAPHIQUE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER	149
11.3	ELEMENTS TECHNIQUES – DESCRIPTION	149
11.4	ELEMENTS JURIDIQUES.....	154
11.5	ELEMENTS ECONOMIQUES.....	155
11.6	EVALUATION	156
11.7	VALEUR RETENUE	157



12	FERME DE CHÂTRES – 87290 RANCON	158
12.1	DESIGNATION DES BIENS IMMOBILIERS	158
12.2	SITUATION GEOGRAPHIQUE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER	159
12.3	ELEMENTS TECHNIQUES – DESCRIPTION	160
12.4	ELEMENTS JURIDIQUES	168
12.5	ELEMENTS ECONOMIQUES	169
12.6	EVALUATION	170
12.7	VALEUR RETENUE	173
13	FERME DE CLAYRAC – 46500 BIO	174
13.1	DESIGNATION DES BIENS IMMOBILIERS	174
13.2	SITUATION GEOGRAPHIQUE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER	175
13.3	ELEMENTS TECHNIQUES – DESCRIPTION	176
13.4	ELEMENTS JURIDIQUES	182
13.5	ELEMENTS ECONOMIQUES	183
13.6	EVALUATION	184
13.7	VALEUR RETENUE	186
14	FERME DE RIEUCROS – 12480 SAINT-IZAIRE	188
14.1	DESIGNATION DES BIENS IMMOBILIERS	188
14.2	SITUATION GEOGRAPHIQUE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER	190
14.3	ELEMENTS TECHNIQUES – DESCRIPTION	191
14.4	ELEMENTS JURIDIQUES	197
14.5	ELEMENTS ECONOMIQUES	198
14.6	EVALUATION	199
14.7	VALEUR RETENUE	201
15	FERME DELS MONTS – 66740 VILLELONGUE-DELS-MONTS	203
15.1	DESIGNATION DES BIENS IMMOBILIERS	203
15.2	SITUATION GEOGRAPHIQUE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER	204
15.3	ELEMENTS TECHNIQUES – DESCRIPTION	205
15.4	ELEMENTS JURIDIQUES	209
15.5	ELEMENTS ECONOMIQUES	210
15.6	EVALUATION	211
15.7	VALEUR RETENUE	213
16	FERME DES NATALYS – 34300 AGDE	214
16.1	DESIGNATION DES BIENS IMMOBILIERS	214
16.2	SITUATION GEOGRAPHIQUE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER	214
16.3	ELEMENTS TECHNIQUES – DESCRIPTION	215
16.4	ELEMENTS JURIDIQUES	221
16.5	ELEMENTS ECONOMIQUES	222
16.6	EVALUATION	224
16.7	VALEUR RETENUE	226
17	FERME DE FOURNACHERE – 69420 LES HAIES	227
17.1	DESIGNATION DES BIENS IMMOBILIERS	227
17.2	SITUATION GEOGRAPHIQUE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER	228
17.3	ELEMENTS TECHNIQUES – DESCRIPTION	229
17.4	ELEMENTS JURIDIQUES	236
17.5	ELEMENTS ECONOMIQUES	237
17.6	EVALUATION	238
17.7	VALEUR RETENUE	239
18	FERME DE SAINT FRANC – 73360 SAINT-FRANC	240
18.1	DESIGNATION DES BIENS IMMOBILIERS	240
18.2	SITUATION GEOGRAPHIQUE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER	240



18.3	ELEMENTS TECHNIQUES – DESCRIPTION	241
18.4	ELEMENTS JURIDIQUES	243
18.5	ELEMENTS ECONOMIQUES	244
18.6	EVALUATION	245
18.7	VALEUR RETENUE	247
19	FERME DES BARAQUES – 73190 CHALLES-LES-EAUX	248
19.1	DESIGNATION DES BIENS IMMOBILIERS	248
19.2	SITUATION GEOGRAPHIQUE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER	249
19.3	ELEMENTS TECHNIQUES – DESCRIPTION	250
19.4	ELEMENTS JURIDIQUES	256
19.5	ELEMENTS ECONOMIQUES	257
19.6	EVALUATION	258
19.7	VALEUR RETENUE	260
	SYNTHESE	261



PRÉAMBULE

MISSION

Selon contrat d'expertise n° 1926, 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 19 biens immobiliers du patrimoine de la SCA FONCIERE TERRE DE LIENS.

Ces biens immobiliers peuvent être répertoriés comme suit :

Nom de la FERME	Territoire terre de liens	Commune
ROUVROY LES MERLES	Hauts-de-France	ROUVROY LES MERLES
GERMOIR	Hauts-de-France	AMBRICOURT
OHAIN	Hauts-de-France	OHAIN
LUMIGNY	Ile-de-France	LUMIGNY NESLES ORMEAUX
VILLELONGUE DELS MONTS	Languedoc	VILLELONGUE DELS MONTS
NATALYS	Languedoc	AGDE
CHÂTRES	Limousin	RANCON
CLAYRAC	Midi-Pyrénées	BIO
RIEUCROS	Midi-Pyrénées	SAINT IZAIRE
CLOS MIGNONS	Normandie	MESNIL EN OUCHE
BLANCHARDIÈRE	Normandie	MAUVES SUR HUISNE
SÉDOUY	Normandie	TORIGNY LES VILLES
GOBINIÈRE	Pays de la Loire	SAINTE FLAIVE DES LOUPS
PLESSIS	Pays de la Loire	LE BOURGNEUF LA FORET
GORRONIÈRE	Pays de la Loire	MONTELOURS
POINTEAU	Poitou-Charentes	LUCHAT
FOURNACHÈRE	Rhône-Alpes	LES HAIES
SAINT FRANC	Rhône-Alpes	SAINT FRANC
BARAQUES	Rhône-Alpes	CHALLES LES EAUX

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 2022, en leur état constaté.

VISITES

Dates : au cours des mois de janvier, février et mars 2023.

En présence de : Madame Marion CHRETIEN et Monsieur Sébastien LAUNAIS ainsi que de certains occupants 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 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.

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



récupérables- 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 : *L'essentiel des marchés fonciers ruraux en 2021, Le prix des terres mai 2022, SAFER.*

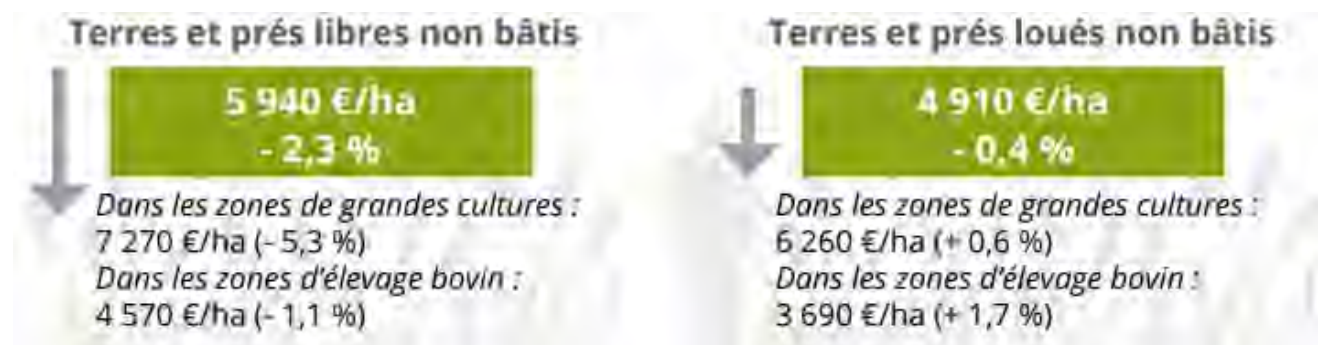
LE MARCHE DES TERRES ET PRES

En 2021, Les résultats agricoles se redressent après deux années de baisse. La vague de départs à la retraite se poursuit. Les taux d'intérêt réels sont négatifs pour la quatrième année.

Le volume des transactions a augmenté de 19,2 % par rapport à 2020 avec un nombre de transaction porté à 103 500 (contre 86 620 en 2020). Le volume des surfaces échangées est également en hausse de 15,1 % avec ces 467 800 hectares cédés. La valeur échangée (+23,5%) atteint la somme de 6,8 milliards d'euros.

En progression plus rapide depuis plusieurs années, les surfaces vendues libres redeviennent majoritaires en 2021, pour la première fois depuis 2008, devant les surfaces vendues occupées.

Ainsi, on observe les prix moyens des terres suivantes :



Le prix des terres en zones de grandes cultures n'est pas épargné par la baisse.

Nous constatons également que le prix des terres et prés loués non bâtis est en moyenne inférieure de 15 à 20% au prix des terres et prés libres.

De manière générale, les propriétés terres et prés loués se cèdent pour des valeurs observées inférieures de 20 % en moyenne (de 15% à 30%) 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

Au cours de l'année 2021, les taux d'intérêts sont toujours bas et le marché immobilier de l'ancien confirme la bonne dynamique initiée par la crise sanitaire. Les acheteurs confirment leur intérêt pour les maisons à la campagne, avec un pic notable de transactions en juin et juillet. La crise sanitaire dope le marché.

Ainsi, en 2021, la vente de maisons à la campagne notifiées aux SAFER a augmenté de 21,3 % portant le nombre de transactions à 135 790. L'ensemble de ces cessions a généré un volume de 32 milliards d'euros, en hausse de 37,2 % par rapport à 2020.

Le prix moyen pour une vente de maison à la campagne enregistré par les SAFER est de 199 000 €, en progression de 9,3 % par rapport à 2020.

L'âge moyen (45 ans et 3 mois) des acquéreurs se redresse nettement du fait de la hausse des prix et du durcissement des conditions d'accès au crédit en cours d'année. Une grande mobilité géographique des acquéreurs est à souligner, avec une part conséquente d'acheteurs issus de zones urbaines qui investissent dans des secteurs ruraux. En revanche, la part des acquéreurs résidant à l'étranger continue de diminuer. Des transactions et des prix élevés dans les secteurs attractifs, autour des métropoles et sur le littoral. Des augmentations dans des secteurs plus ruraux (Grand Est, Périgord et Limousin).

INVESTISSEMENT

En 2021 et 2022, à la faveur de la hausse des fermages, le rendement locatif brut moyen a approché 3%, après être demeuré sur un palier plusieurs années à hauteur de 2,7%.

Celui-ci reste supérieur au rendement des placements à taux garantis (Livret A, PEL), expliquant l'intérêt des apporteurs de capitaux pour ce marché.

Le rendement est le plus faible (inférieur à 2,5%) là où le prix des terres loués est le 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.

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 8% entre les 2^{ème} trimestres 2021 et 2022.

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 90 € à 140 € 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 190 € à 270 € 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 200 € à 300 € par m² pour des bâtiments de 300 à 1 500 m², clos complètement, hors matériels.



1 FERME D'OHAIN – 59132 OHAIN

1.1 DESIGNATION DES BIENS IMMOBILIERS

1.1.1 DESIGNATION NOTARIEE

Selon actes d'acquisition datés des 11 et 13 octobre 2011 établis par devant Maître Éric POTIER, lors Notaire à FOURMIES (59), ensemble immobilier désigné comme suit :

- Sur le territoire de la commune d'Ohain, plusieurs parcelles comprenant grange, cidrerie, vergers, pâtures.
- Sur le territoire de la commune de Trélon, deux parcelles en nature de pâture.

1.1.2 DESIGNATION CADASTRALE

Sur le territoire de la commune d'Ohain, la propriété agricole étudiée est cadastrée comme suit :

Lieu-dit	Section	Numéro	Contenance
LES CONSORTS	WD	105	08ha 78a 92ca
LES CONSORTS	WD	106	00ha 07a 94ca
PRES DES CARLIERS	WD	14	01ha 74a 02ca
BRURETTE	WD	24	01ha 75a 83ca
TOTAL			12ha 36a 71ca

Sur le territoire de la commune de Trélon, la propriété agricole étudiée est cadastrée comme suit :

Lieu-dit	Section	Numéro	Contenance
GRAND DIEU	C	413	02ha 50a 85ca
FOSSE MORLOY	D	180	02ha 82a 60ca
TOTAL			05ha 33a 45ca

⇒ Soit une contenance cadastrale totale de : 17ha 70a 16ca

1.2 SITUATION GEOGRAPHIQUE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Ensemble immobilier situé sur le territoire des communes de Trélon et d'Ohain, dans le département du Nord (59). Siège d'exploitation situé rue Gros Tilleul à Ohain, commune rurale de 1 193 habitants (INSEE 2020), frontalière de la Belgique, située à 34 km au Sud de Maubeuge et 55 km au Sud-ouest de Charleroi (Belgique).

Situation au sein de la petite région agricole dite « THIERACHE ». Dessertes routières favorables.



PLAN (IGN)



1.3 ELEMENTS TECHNIQUES – DESCRIPTION

VUE AERIENNE DE LA PROPRIETE DANS SON ENSEMBLE



11



1.3.1 FONCIER NON BÂTI

Ensemble homogène, bien entretenu, sensiblement éclaté (inclus dans un rayon d'1,5 km), composé principalement de vergers et de terres maraîchères en complément. Nécessité de droits de passages pour accès autonome à certaines parcelles.

Centre de l'exploitation composé d'une assiette foncière de près de 9 ha (parcelles WD n° 105 et 106), constituée de vergers et des bâtiments d'exploitation. Terrain au relief plan, bénéficiant de cheminements et voies d'accès satisfaisants.

Parcelle (WD n° 14) de 1,74 ha, située à moins de 400 mètres du centre de l'exploitation, à l'Est de la rue Gros Tilleul, composée d'une prairie plantée d'arbres fruitiers en partie haute et d'une aire destinée au maraîchage en partie basse.

Parcelle (WD n° 24) de 1,76 ha, située à moins de 500 mètres du centre de l'exploitation, à l'Est de la rue Gros Tilleul, composée d'arbres et arbustes fruitiers. Aucun relief.

Parcelles situées sur le territoire de la commune de Trélon (non attenantes), à env. 1,5 km du centre de l'exploitation composées, composées d'arbres fruitiers.

Foncier non bâti ventilé comme suit :

Nature constatée	Contenance
Terre	01ha 99a 85ca
Vergers	15ha 37a 37ca
Sol	00ha 32a 94ca
TOTAL	17ha 70a 16ca

PHOTOGRAPHIES



1.3.2 FONCIER BÂTI

VUE AERIENNE DU SIEGE D'EXPLOITATION



Ensemble bâti constitué de deux constructions distinctes :

- Un bâtiment attenant au bâtiment d'habitation (propriété du preneur) à usage de grange,
- Un bâtiment indépendant à usage de cidrerie.

BATIMENT A – GRANGE

Construction mitoyenne au logement des exploitants, à usage de magasin, grange de stockage, vinaigrier et atelier. Élévation sur rez-de-chaussée, d'un étage sans jour partiellement aménagé (accès par escalier intérieur).





Gros œuvre

Construction élevée de briques de terre cuite et pierres meulières sous charpente de bois et couverture d'ardoises + gouttières et descentes. Plancher bois.

Etat de surfaces

Selon notre mesurage et sous réserve d'un mesurage par un Géomètre-Expert l'état de surface est le suivant :

Désignation	Surfaces utiles
Bâtiment A - Parcelle WD 106	
Rez-de-chaussée	175 m ²
Etage	175 m ²
Sous-total - Bâtiment A	350 m²

14

Prestations-Equipements

Locaux électrifiés avec adduction d'eau.

Magasin traversant situé à l'extrémité Nord du bâtiment rénové en 2018 (sols carrelés, murs et plafonds peints...).

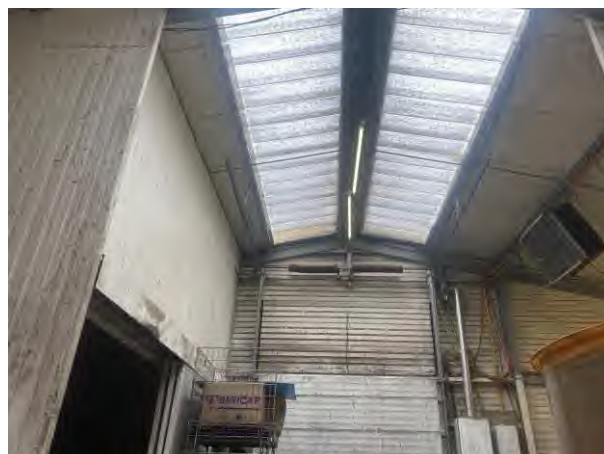
Grange équipée d'aérothermes, d'un cloisonnement partiel de panneaux « sandwichs » et portail d'accès en bois

Une aire bétonnée joint les deux bâtiments.

Fosse à lisier à l'arrière du bâtiment.

BÂTIMENT B – CIDRERIE

Construction indépendante à usage de cidrerie datant de 2000.



Gros œuvre

Fondations et dalle de béton, ossature et charpente métallique, bardage bac aciers double peau en périphérie et en cloisonnement intérieur. Toiture double versant couverte de bac aciers double peau + skydomes.

Etat de surfaces

Selon notre mesurage et sous réserve d'un mesurage par un Géomètre-Expert l'état de surface est le suivant :

Désignation	Surfaces utiles
Bâtiment B - Parcelle WD 105	
Rez-de-chaussée	360 m ²
Sous-total - Bâtiment B	360 m²

15

Prestations et Equipements

Locaux électrifiés avec adduction d'eau.

Sols carrelés, de panneaux « sandwichs ».

2 portes sectionnelles de 4,5 x 3 m.

Hauteur utile de 4,5 à 6 m.

Chauffage par aérothermes.

APPRECIATION GENERALE DES ELEMENTS TECHNIQUES

Bâti fonctionnel pour l'usage constaté et présentant un gros œuvre en état satisfaisant, sans désordre structurel apparent.

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.



1.4 ELEMENTS JURIDIQUES

1.4.1 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.

1.4.2 CHARGES RESULTANT DES TITRES

Selon actes d'acquisition des 11 et 13 octobre 2011, les servitudes suivantes ont été établies :

- **Servitudes de tour d'échelle** : bande de 9 m. de largeur le long de la limite séparative des deux fonds.
Fonds servant : Parcelles cadastrées section WD n°105 et 106.
Fonds dominant : Parcelle cadastrée section WD n° 107.
- **Servitude d'eau potable**
Fonds servant : WD n°106.
Fonds dominant : WD n°105 et 107.
- **Servitude d'électricité**
Fonds servant : WD n°107.
Fonds dominant : WD n°105 et 106.
- **Servitude de gaz de ville**
Fonds servant : WD n°107.
Fonds dominant : WD n°105 et 106.
- **Servitude de citerne d'eau**
Fonds servant : WD n°107.
Fonds dominant : WD n°105 et 106.

16

1.4.3 OCCUPATION

Ensemble occupé par un bail rural environnemental de carrière dont voici les détails :

Preneurs : Mme Anne LAMBIN, M. Didier DUJARDIN et M. Sébastien BODELLE.
Désignation des biens loués : Ensemble des biens étudiés.
Date d'effet : 15 octobre 2011
Durée : 30 ans, soit jusqu'au 14 octobre 2041.
Indexation des loyers : indice annuel des fermages (terre et bâti)
Fermage annuel HT des biens loués au 31 décembre 2022 :

- 5 408,35 € 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 + 0,83 € par m² bâti)

Détermination du loyer actuel net de toutes charges :

Fermage HT : 5 408,35 €
Taxe Foncière et frais change d'agriculture charge bailleur : 1 181,16 €
Assurance charge bailleur : 616,38 €

Fermage net : 3 610,81 €



1.5 ELEMENTS ECONOMIQUES

Marché national – Cf. page 5.

En région Haut de France, en nombre et en surface, le marché des terres et prés augmente moins que les autres segments du marché de l'espace rural mais il connaît néanmoins une hausse nette : +8% en surface par rapport aux trois années précédentes qui étaient homogènes malgré l'épisode pandémique. Cette hausse n'est cependant pas générale. Elle est stimulée par l'ouverture des marchés du Nord et surtout de l'Aisne. Le prix des terres louées progresse en moyenne de 1,8% avec une tendance à l'homogénéisation entre les départements, le Nord où le prix moyen était le plus bas connaissant la plus forte hausse et l'Aisne où il est le plus haut étant le seul département de la région à subir une (très légère) baisse. La progression est identique pour le prix des terres libres mais elle cache une plus grande disparité entre les départements. La forte progression dans le département du Nord (qui était déjà le département où le prix était le plus élevé en 2020) soutient cette moyenne régionale. Au sein de chaque département, il y a de fortes disparités entre petites régions agricoles dans cette évolution (de -15% à +25%) dont il serait imprudent de vouloir pousser trop loin l'analyse, le marché des terres libres (1 400 ventes pour 27 petites régions agricoles) étant trop étroit pour que ces chiffres soient réellement significatifs.

Dans le département du Nord, 2021 fait figure d'une année record dans l'évolution du marché de l'espace rural sur les six dernières années avec plus de 5 000 ventes pour plus de 6 000 ha. Cette évolution concerne autant le marché agricole que le marché non agricole. Le marché agricole poursuit sa progression en surface de l'ordre de 5 à 7% par an depuis 2018. Il représente 4 680 ha soit 73% du marché rural pour 12% en valeur. Comme dans le Pas-de-Calais, le marché est très parcellaire, considérant que les ventes inférieures à 1 ha représentent la moitié des transactions pour 10% en surface. Le marché agricole est principalement affermé (80%). Les achats par les agriculteurs fermiers en place représentent 60% du marché agricole et 75% des terres louées. L'évolution du prix moyen des terres et prés non bâtis est la plus importante par rapport aux autres départements de la région : +6% pour l'occupé et +7% pour le libre. Au sein du marché des terres et prés libres, on constate des variations très différentes allant de -15% dans le Cambrésis à +25% dans la région de Lille, Pévèle. Il convient de nuancer ces évolutions qui sont affectées par un marché des terres et prés libres non bâtis fort réduit (moins de 800 ha).

NORD : VALEURS/HECTARE CONSTATEES AU COURS DE L'ANNEE 2021

Libres non bâtis : 14 170 €/ha (+7% par rapport à 2020)

Loués non bâtis : 6 460 €/ha (+6% par rapport à 2020)

PETITE REGION AGRICOLE DITE « THIERACHE » : VALEURS/HECTARE CONSTATEES AU COURS DE L'ANNEE 2021

Libres non bâtis : 9 330 €/ha (+3% par rapport à 2020)

Loués non bâtis : 6 180 €/ha (+7% par rapport à 2020)



Nous avons également relevé les mutations de terres et prés suivantes :

Commune	Localisation	Date de mutation	Superficie	Prix de cession	Valeur / Ha
Ohain	La Trouillette	26/01/2022	04ha 14a 46ca	22 400 €	5 405 €
Ohain	Trioux Melsart	15/01/2022	01ha 65a 80ca	15 000 €	9 047 €
Wallers-en-Fagne	Les Sars	31/12/2021	02ha 96a 55ca	15 000 €	5 058 €
Trélon	Grand Dieu	21/12/2021	02ha 75a 21ca	13 760 €	5 000 €
Trélon	Grand Dieu	21/12/2021	10ha 09a 60ca	89 025 €	8 818 €
Glageon	Courtisiaux	27/09/2021	00ha 99a 43ca	5 469 €	5 500 €
Ohain	Trioux des Taillettes	04/06/2021	06ha 76a 97ca	30 464 €	4 500 €
		MEDIANE	02ha 96a 55ca	15 000 €	5 405 €
		MOYENNE	04ha 19a 72ca	27 302 €	6 190 €
		MINI	00ha 99a 43ca	5 469 €	4 500 €
		MAXI	10ha 09a 60ca	89 025 €	9 047 €

1.6 EVALUATION

1.6.1 ELEMENTS D'APPRECIATION

Voici listés les éléments d'appréciation du bien étudié, fondements de notre étude :

FORCES/OPPORTUNITES

Dimensionnement et configuration du bâti favorable,
Qualité agronomique satisfaisante, plantations correctement entretenues,
Exploitation en agriculture biologique,
Desserte routière satisfaisante,
Marché des terres en hausse.

FAIBLESSES/MENACES

Occupation par bail rural,
Ensemble non groupé.



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	350,0 m ²	500 €	35%	325 €	113 750 €
Bâtiment B	360,0 m ²	450 €	20%	360 €	129 600 €
Sous-total	710,00 m²				243 350 €

Terres non bâties					
Désignation	Superficie			Valeur par hectare hors droits et frais	Valeur vénale hors droits et frais
Terre	01ha 99a 85ca			8 000 €	15 988 €
Verger	15ha 37a 37ca			8 000 €	122 990 €
Sol	00ha 32a 94ca				inclus
Sous-total	177 016 m²				138 978 €

TOTAL - LIBRE DE TOUTE OCCUPATION ET LOCATION (arrondi)					382 000 €
Abattement pour location par fermage					25%
TOTAL - OCCUPE (arrondi)					306 000 €

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 :

	Bail logement	Bail rural
Loyer d'origine (brut)		4 894,00 €
Loyer actuel (brut)		5 408,35 €
TOTAL Loyer actuel (brut)	5 408,35 €	
Taxe foncière et frais chambre d'agriculture charge bailleur	1 181,16 €	
Assurance charge bailleur	616,38 €	
Loyer actuel (net)	3 610,81 €	
Taux de rendement retenu	1,25%	
Droits et frais de mutation	7,00%	
Valeur vénale hors droits et frais (arrondi)	272 000 €	



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, déterminé de la façon suivante :

	Taux actualisation		
METHODE:	1	2	METHODE
taux rendement:	1,25%	3,10%	OAT 30 ans
taux croissance des flux:	1,75%	0,25%	risque secteur
	-	0,25%	risque immeuble
TOTAL:	3,00%	3,60%	TOTAL
MOYENNE:	3,30%		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	7 677,35 €	1 797,54 €	5 879,81 €
2	5 503,00 €	1 829,00 €	3 674,00 €
3	5 599,30 €	1 861,01 €	3 738,29 €
4	5 697,29 €	1 893,58 €	3 803,71 €
5	5 796,99 €	1 926,71 €	3 870,28 €
6	5 898,44 €	1 960,43 €	3 938,01 €
7	6 001,66 €	1 994,74 €	4 006,92 €
8	6 106,69 €	2 029,65 €	4 077,04 €
9	6 213,55 €	2 065,16 €	4 148,39 €
10	6 322,29 €	2 101,31 €	4 220,99 €
11	6 432,93 €	2 138,08 €	4 294,85 €
12	6 545,51 €	2 175,49 €	4 370,01 €
13	6 660,05 €	2 213,57 €	4 446,49 €
14	6 776,61 €	2 252,30 €	4 524,30 €
15	6 895,20 €	2 291,72 €	4 603,48 €
16	7 015,86 €	2 331,82 €	4 684,04 €
17	7 138,64 €	2 372,63 €	4 766,01 €
18	7 263,57 €	2 414,15 €	4 849,41 €
19	7 390,68 €	2 456,40 €	4 934,28 €
20	7 520,02 €	2 499,39 €	5 020,63 €
	Valeur de revente:		489 265,81 €

Taux de croissance des flux	1,75%
Taux d'actualisation	3,30%
Valeur actuelle nette des flux futurs	310 405 €
Montant des droits (7%)	20 405 €
Valeur vénale hors droits et frais d'actes	290 000 €

1.7 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	272 000 €
ACTUALISATION DES FLUX FUTURS	290 000 €
Valeur vénale hors droits et frais d'actes	289 000 €



2 FERME LE GERMOIR – 62310 AMBRICOURT

2.1 DESIGNATION DES BIENS IMMOBILIERS

2.1.1 DESIGNATION NOTARIEE

Selon actes d'acquisition datés des 22 et 28 mai 2013 établis par devant Maître Eugène DUISANT, lors Notaire à FRUGES (62), l'ensemble immobilier étudié est désigné comme suit :

- Un ensemble composé de trois hangars et des terres agricoles.

2.1.2 DESIGNATION CADASTRALE

Sur le territoire de la commune d'Ambricourt, la propriété agricole étudiée est cadastrée comme suit :

Lieu-dit	Section	Numéro	Contenance
LE VILLAGE	B	392	00ha 00a 40ca
LE VILLAGE	B	415	00ha 04a 73ca
LE VILLAGE	B	418	03ha 97a 81ca
TOTAL			04ha 02a 94ca

2.2 SITUATION GEOGRAPHIQUE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Ensemble immobilier situé au cœur du village d'Ambricourt, dans le département du Pas-de-Calais (63). Commune rurale de 120 habitants (INSEE 2020) située à 57 km à l'Ouest de Lens et à 60 km à l'Est du Touquet-Paris-Plage et de la côte d'Opale.

Situation au sein de la petite région agricole dite « HAUT-PAYS D'ARTOIS ». Dessertes routières très favorables.

PLAN (IGN)



2.3 ELEMENTS TECHNIQUES – DESCRIPTION

VUE AERIENNE DE LA PROPRIETE DANS SON ENSEMBLE



22

2.3.1 FONCIER NON BÂTI

Ensemble homogène, favorablement groupé autour du siège d'exploitation et composé principalement de terres maraîchères. Aucun relief particulier. Sols limono-argileux, de qualité agronomique favorable pour une activité de maraîchage.

Terrain boisé d'environ 1 300 m² à 25 m au Sud du bâti recevant un bassin creusé par le Preneur.

Foncier non bâti ventilé comme suit :

Désignation	Surfaces utiles
Terre	03ha 54a 81ca
Bois/taillis	00ha 13a 40ca
Sol	00ha 34a 73ca
TOTAL	04ha 02a 94ca

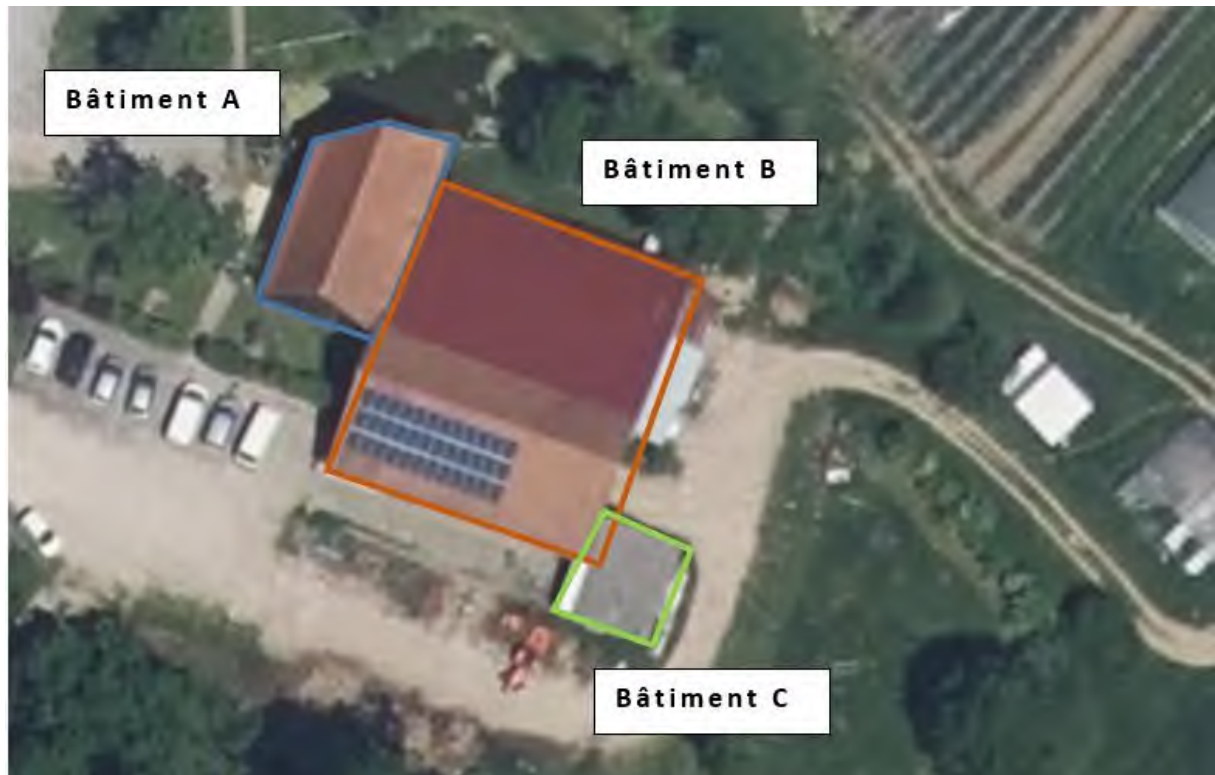


PHOTOGRAPHIES



2.3.2 FONCIER BÂTI

VUE AERIENNE CENTREE SUR LE BATI



Ensemble bâti constitué de trois bâtiments attenants :

- Bâtiment A - Un bâtiment à usage de grange,
- Bâtiment B – Un bâtiment à usage de grange, de magasin, d’atelier et de stockage avec auvent,
- Bâtiment C – Un bâtiment sommaire à usage de stockage.

BATIMENT A – GRANGE

Construction à usage de grange, d'architecture traditionnelle. Elévation de plain-pied.



25

Gros œuvre – Prestations et équipements

Construction d'ossature et de charpente de bois avec remplissage périphérique de briques de terre cuite (pignons) et bardages bois (façades). Couverture de tuiles plates de terre cuite.

Sol recouvert de terre battue. Bâtiment non isolé et non chauffé. Electrifié.

2 portails (2,5 x 2,5 m et 2,5 x 3 m) ouvrant en façade Nord.

Hauteur utile 8,5 m.

Etat de surfaces

Selon notre mesurage et sous réserve d'un mesurage par un Géomètre-Expert l'état de surface est le suivant :

Désignation	Surfaces utiles
Bâtiment A	
Grange	100 m ²
Sous-total - Bâtiment A	100 m²

BÂTIMENT B – ATELIER/MAGASIN

Construction attenante au bâtiment A (arrière).



Gros œuvre – Prestations et équipements

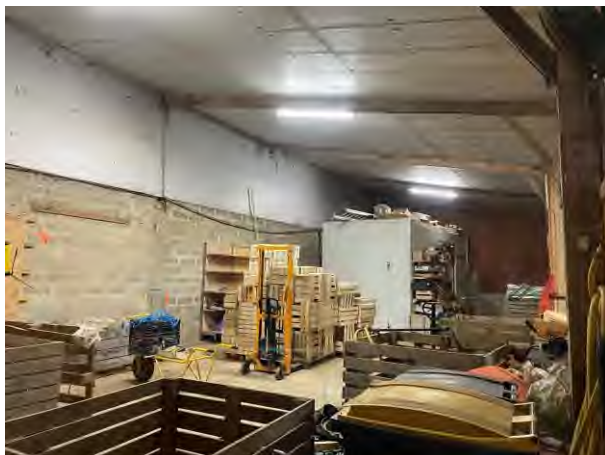
Construction de structure de et charpente de bois close d'agglomérés de béton et bardage bois partiel. Couverture de tuiles plates de terre cuite.

Bâtiment recevant :

- **Magasin**, aménagé dans la grange, isolé et chauffé par radiateur électrique. Prestations simples, huisseries bois portant double vitrage.



- **Atelier**, en partie Nord du bâtiment, clos, accessible par portail (3x3 m) ouvrant à l'Est, sol recouvert d'une dalle de béton, électrifié, isolé sous toiture et non chauffé. Hauteur utile de 3 à 5,5 m.





- **Grange** (auvent), ouverte à l'Ouest et au Sud à usage de stockage sur dalle béton.



Etat de surfaces

Selon notre mesurage et sous réserve d'un mesurage par un Géomètre-Expert l'état de surface est le suivant :

Désignation	Surfaces utiles
Bâtiment B	
Auvent	80 m ²
Magasin	55 m ²
Atelier	240 m ²
Sous-total - Bâtiment B	375 m²

BATIMENT C – REMISE

Construction sommaire à usage de remise élevée d'agglomérés de béton sous couverture de plaque de fibrociment.

Etat de surfaces

Selon notre mesurage et sous réserve d'un mesurage par un Géomètre-Expert l'état de surface est le suivant :

Désignation	Surfaces utiles
Bâtiment C	
Remise	25 m ²
Sous-total - Bâtiment C	25 m²



RECAPITULATIF – ETAT DE SURFACES

Désignation	Surfaces utiles
Bâtiment A	
Grange	100 m ²
Sous-total - Bâtiment A	100 m²
Bâtiment B	
Auvent	80 m ²
Magasin	55 m ²
Atelier	240 m ²
Sous-total - Bâtiment B	375 m²
Bâtiment C	
Remise	25 m ²
Sous-total - Bâtiment C	25 m²
TOTAL	500,00 m²

APPRECIATION GENERALE DES ELEMENTS TECHNIQUES

Ensemble homogène, de qualité agronomique favorable et d'exploitation aisée.

Bâti présentant un gros œuvre en état satisfaisant, sans désordre structurel apparent. Bâtiment vieillissant, à surveiller par ailleurs.

Configuration et dimensionnement de l'ensemble satisfaisant pour l'activité exercée. Ensemble des prestations et équipements simples, fonctionnels.

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.

28

2.4 ELEMENTS JURIDIQUES

2.4.1 URBANISME

La commune d'Ambricourt ne dispose pas de document d'urbanisme. Les dispositions du règlement national d'urbanisme (RNU) 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

Nous avons eu connaissance des servitudes suivantes :

- **Servitudes de passage :**
Fonds servant : Parcelles cadastrées section B n°389, 416 et 417.
Fonds dominant : Parcelle cadastrée section B n°415 et 418.

2.4.3 OCCUPATION

Bail 1 – Bail rural environnemental

Preneur : Association AFIP 59/62.
Désignation des biens loués : Ensemble des biens étudiés.
Date d'effet : 1^{er} juin 2013.
Durée : 9 ans, soit jusqu'au 31 mai 2022.
Indexation des loyers : indice annuel des fermages (terre et bâti).
Fermage annuel HT des biens loués au 31 décembre 2022 :

- 3 020,30 € 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 + 0,83 € par m² bâti)

Bail 2 – Bail à construction

Preneur : SCIC ENERGIE CITOYENNE.
Constructions projetées : Panneaux photovoltaïques en toiture.
Désignation des biens loués : 52 m² en toiture du bâtiment situé sur la parcelle B 418.
Date d'effet : 19 février 2015.
Durée : 30 ans, soit jusqu'au 18 février 2045.
Loyer annuel HT des biens loués au 31 décembre 2022 :

- 77 €.

29

Détermination des loyers actuels net de toutes charges :

Fermage HT : 3 020,30€
Loyer bail à construction HT : 77 €
Taxe Foncière et frais change d'agriculture charge bailleur : 1 421 €
Assurance charge bailleur : 534,04 €

Loyers nets : 1 142,26 €



2.5 ELEMENTS ECONOMIQUES

Marché national – Cf. page 5.

En région Haut de France, en nombre et en surface, le marché des terres et prés augmente moins que les autres segments du marché de l'espace rural mais il connaît néanmoins une hausse nette : +8% en surface par rapport aux trois années précédentes qui étaient homogènes malgré l'épisode pandémique. Cette hausse n'est cependant pas générale. Elle est stimulée par l'ouverture des marchés du Nord et surtout de l'Aisne. Le prix des terres louées progresse en moyenne de 1,8% avec une tendance à l'homogénéisation entre les départements, le Nord où le prix moyen était le plus bas connaissant la plus forte hausse et l'Aisne où il est le plus haut étant le seul département de la région à subir une (très légère) baisse. La progression est identique pour le prix des terres libres mais elle cache une plus grande disparité entre les départements. La forte progression dans le département du Nord (qui était déjà le département où le prix était le plus élevé en 2020) soutient cette moyenne régionale. Au sein de chaque département, il y a de fortes disparités entre petites régions agricoles dans cette évolution (de -15% à +25%) dont il serait imprudent de vouloir pousser trop loin l'analyse, le marché des terres libres (1 400 ventes pour 27 petites régions agricoles) étant trop étroit pour que ces chiffres soient réellement significatifs.

Dans le département du Pas-de-Calais, le marché de l'espace rural reprend sa croissance sur les bases de la période précédant le confinement, ce dernier n'apparaissant plus que comme une parenthèse. Cette croissance est essentiellement portée par le marché non agricole. En surface, le marché agricole poursuit sa croissance lente et continue de 1 à 2% par an depuis une demi-douzaine d'années. Il demeure très parcellaire. La moitié des transactions concerne une surface inférieure à 1 ha. Les achats par les locataires en place retrouvent leur volume d'avant confinement (76% des terres louées). Les achats par les agriculteurs non fermiers en place et les non-agriculteurs sont en repli par rapport à 2020. Le prix moyen des terres louées n'est en progression que de 1% et passe sous la moyenne des terres louées du département du Nord pour la première fois depuis 10 ans. Le prix des terres libres est inchangé depuis 2020 mais avec un fort contraste entre les plaines de l'Artois (+5%) et les secteurs de polyculture-élevage du Pays de Montreuil et des Bas-Champs Picards (-14%). A dire d'expert, il est difficile de croire que ces prix reviennent aux niveaux de 2014 : le marché des terres libres non bâties étant très restreint (environ 900 ha), la moyenne est affectée par la qualité agronomique des propriétés vendues. Il y a une dizaine d'années, la moyenne a pu être tirée vers le haut par les ventes de terres de bonne qualité dans l'Artois pour la compensation du Canal Seine Nord Europe. A l'heure actuelle, les ventes de pâtures dans des secteurs où l'élevage connaît des difficultés peut provoquer l'effet inverse.

30

PAS-DE-CALAIS : VALEURS/HECTARE CONSTATEES AU COURS DE L'ANNEE 2021

Libres non bâtis : 12 450 €/ha (stable par rapport à 2020)

Loués non bâtis : 6 380 €/ha (+1% par rapport à 2020)

PETITE REGION AGRICOLE DITE « HAUT-PAYS D'ARTOIS » : VALEURS/HECTARE CONSTATEES AU COURS DE L'ANNEE 2021

Libres non bâtis : 12 590 €/ha (-2% par rapport à 2020)

Loués non bâtis : 6 220 €/ha (stable par rapport à 2020)

Nous avons également relevé les mutations de terres et prés suivantes :



Commune	Localisation	Date de mutation	Superficie	Prix de cession	Valeur / Ha	RPG 2021
Teneur	Ecu Perdu	07/03/2022	00ha 85a 71ca	6 860 €	8 004 €	Blé tendre d'hiver
Teneur	Fond de Crepy	01/03/2022	02ha 87a 67ca	23 013 €	8 000 €	Blé tendre d'hiver
Crépy	Fond Pringuet	28/02/2022	01ha 75a 30ca	9 640 €	5 499 €	Blé tendre d'hiver
Lisbourg	Les Marlettes	09/03/2022	00ha 38a 05ca	3 000 €	7 884 €	Prairies permanentes
Lisbourg	Le Calimont	18/02/2022	03ha 28a 00ca	30 000 €	9 146 €	Blé tendre d'hiver
Verchin	Fond d'Etre	18/02/2022	02ha 32a 78ca	11 639 €	5 000 €	Blé, colza, orge
Verchin	Le Feragot	30/03/2022	08ha 30a 80ca	62 730 €	7 551 €	Betterave, petit pois
Fruges	Rideau Jeanne	21/02/2022	03ha 18a 50ca	18 313 €	5 750 €	Blé tendre d'hiver
Azincourt	Chemin de Fruge:	10/03/2022	02ha 75a 70ca	20 680 €	7 501 €	Mais, orge, blé
			MEDIANE	02ha 75a 70ca	18 313 €	7 551 €
			MOYENNE	02ha 85a 83ca	20 653 €	7 148 €
			MINI	00ha 38a 05ca	3 000 €	5 000 €
			MAXI	08ha 30a 80ca	62 730 €	9 146 €



2.6 EVALUATION

2.6.1 ELEMENTS D'APPRECIATION

Voici listés les éléments d'appréciation du bien étudié, fondements de notre étude :

FORCES/OPPORTUNITES

Dimensionnement et configuration du bâti correspondant aux besoins de l'exploitation,

Qualité agronomique favorable, homogène,

Exploitation en agriculture biologique,

Desserte routière satisfaisante,

FAIBLESSES/MENACES

Occupation par bail rural,

2.6.2 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	126,0 m ²	450 €	30%	315 €	39 690 €
Bâtiment B	310,0 m ²	450 €	30%	315 €	97 650 €
Bâtiment C	200,0 m ²	450 €	30%	315 €	63 000 €
					- €
Sous-total	636,00 m²				200 340 €
Terres non bâties					
Désignation	Superficie			Valeur par hectare hors droits et frais	Valeur vénale hors droits et frais
Terre	03ha 54a 81ca			12 000 €	42 577 €
Bois/taillis	00ha 13a 40ca			1 000 €	134 €
Sol	00ha 34a 73ca				inclus
Sous-total	40 294 m²				42 711 €
TOTAL - LIBRE DE TOUTE OCCUPATION ET LOCATION (arrondi)					243 000 €
Abattement pour location par fermage					25%
TOTAL - OCCUPE (arrondi)					194 000 €



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%.

	Toit	Bail rural
Loyer d'origine (brut)		3 020,30 €
Indice entrée		
Indice sortie		
Loyer actuel (brut)	77,00 €	3 020,30 €
TOTAL Loyer actuel (brut)	3 097,30 €	
Taxe foncière et frais chambre d'agriculture charge bailleur	1 421,00 €	
Assurance charge bailleur	534,04 €	
Loyer actuel (net)	1 142,26 €	
Taux de rendement retenu	1,00%	
Droits et frais de mutation	7,00%	
Valeur vénale hors droits et frais (arrondi)	109 000 €	

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 déterminée comme suit :

METHODE	Taux actualisation		METHODE
	1	2	
taux rendement	1,00%	3,10%	OAT 30 ans
taux croissance des flux	1,75%	0,25%	risque secteur
-	-	0,25%	risque immeuble
TOTAL	2,75%	3,60%	TOTAL
MOYENNE	3,18%		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	3 097,30 €	1 955,04 €	1 142,26 €
2	3 151,50 €	1 989,26 €	1 162,24 €
3	3 206,65 €	2 024,07 €	1 182,58 €
4	3 262,77 €	2 059,49 €	1 203,28 €
5	3 319,87 €	2 095,53 €	1 224,34 €
6	3 377,97 €	2 132,20 €	1 245,76 €
7	3 437,08 €	2 169,52 €	1 267,56 €
8	3 497,23 €	2 207,48 €	1 289,75 €
9	3 558,43 €	2 246,12 €	1 312,32 €
10	3 620,70 €	2 285,42 €	1 335,28 €
11	3 684,07 €	2 325,42 €	1 358,65 €
12	3 748,54 €	2 366,11 €	1 382,43 €
13	3 814,14 €	2 407,52 €	1 406,62 €
14	3 880,88 €	2 449,65 €	1 431,23 €
15	3 948,80 €	2 492,52 €	1 456,28 €
16	4 017,90 €	2 536,14 €	1 481,77 €
17	4 088,22 €	2 580,52 €	1 507,70 €
18	4 159,76 €	2 625,68 €	1 534,08 €
19	4 232,56 €	2 671,63 €	1 560,93 €
20	4 306,63 €	2 718,38 €	1 588,24 €
		Valeur de revente	301 348,04 €

Taux de croissance des flux	1,75%
Taux d'actualisation	3,18%
Valeur actuelle nette des flux futurs	175 780 €
Montant des droits (7%)	11 780 €
Valeur vénale hors droits et frais d'actes	164 000 €

2.7 VALEUR RETENUE

Les trois approches de la valeur sont suffisamment concordantes pour permettre de retenir une valeur moyenne arrondie de :

COMPARAISON	194 000 €
CAPITALISATION DU REVENU	109 000 €
ACTUALISATION DES FLUX FUTURS	164 000 €
Valeur vénale hors droits et frais d'actes	156 000 €

3 FERME DE ROUVROY – 60120 ROUVROY-LES-MERLES

3.1 DESIGNATION DES BIENS IMMOBILIERS

3.1.1 DESIGNATION NOTARIEE

Selon acte d'acquisition daté du 10 février 2016 établi par devant Maître Sabine PERREAU, lors Notaire à Breteuil (60), l'ensemble immobilier étudié est désigné comme suit :

- Des bâtiments d'habitation, d'exploitation et des parcelles de terres.

3.1.2 DESIGNATION CADASTRALE

Sur le territoire de la commune de Rouvroy-les-Merles, la propriété agricole étudiée est cadastrée comme suit :

Lieu-dit	Section	Numéro	Contenance
MERLE FERME	A	483	00ha 32a 64ca
MERLE FERME	A	484	00ha 16a 93ca
MERLE FERME	A	490	07ha 44a 40ca
MERLE FERME	ZC	6	09ha 05a 26ca
TOTAL			16ha 99a 23ca

3.2 SITUATION GEOGRAPHIQUE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Ensemble immobilier situé à 1,2 km à l'Est du centre-bourg de la commune de Rouvroy-les-Merles, dans le département de l'Oise. Commune rurale de 59 habitants (INSEE 2020) située à 33 km au Nord-est de Beauvais et à 28 km au Sud d'Amiens.

Situation au sein de la petite région agricole dite « Plateau Picard ». Desserte routière favorable.

PLAN (IGN)



3.3 ELEMENTS TECHNIQUES – DESCRIPTION

VUE AERIENNE DE LA PROPRIETE DANS SON ENSEMBLE



3.3.1 FONCIER NON BÂTI

Ensemble homogène, favorablement groupé autour du bâti, exploitation aisée de l'ensemble.

Propriété non bâtie composée de deux parcelles principales en nature de terres arables, de cultures (blé, seigle, petit épeautre, lentilles, pois-chiches, haricots...) :

- Parcelle A 490, au Nord, dépourvue de relief particulier, sols argileux relativement rocaillieux (silex).
- Parcelle ZC 6, au Sud-ouest, légèrement vallonnée, de qualité agronomique supérieure à la parcelle A 490.

Foncier non bâti ventilé comme suit :

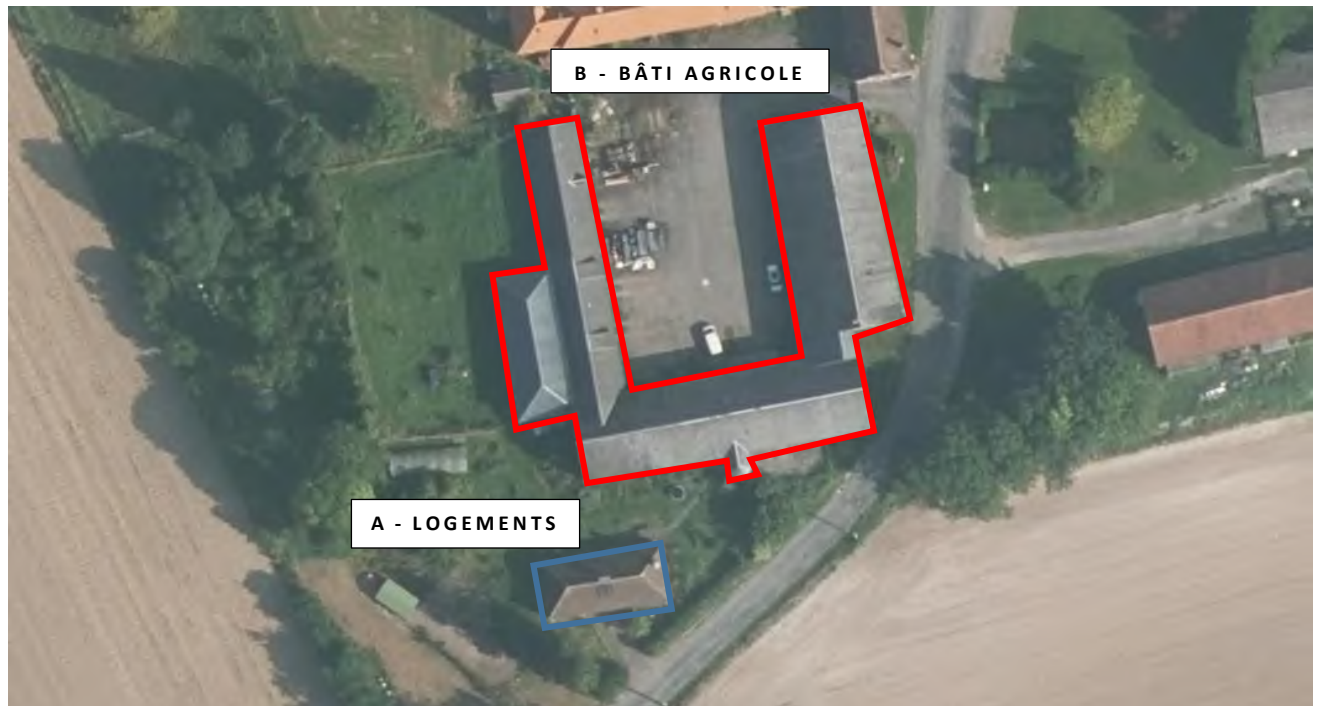
Désignation	Superficie
Terre/Prés	16ha 51a 59ca
Sol	00ha 47a 64ca
TOTAL	16ha 99a 23ca

PHOTOGRAPHIES



3.3.2 FONCIER BÂTI

VUE AERIENNE CENTREE SUR LE BATI



37

Ensemble bâti constitué de deux ensembles distincts :

- Ensemble A – Une construction recevant deux logements.
- Ensemble B – Un ensemble de constructions à vocation agricole.

ENSEMBLE A – LOGEMENTS

Construction comportant deux logements attenants.



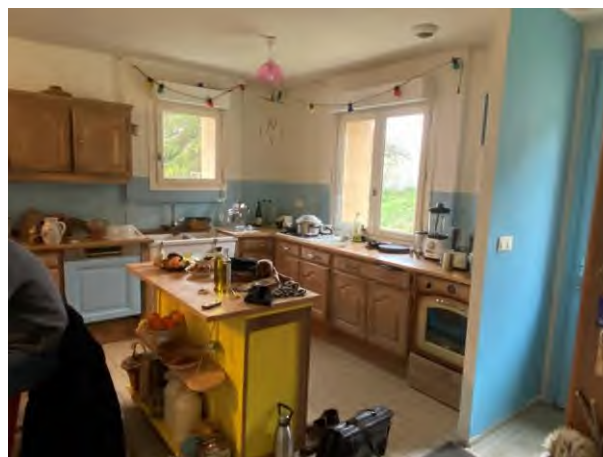
Gros œuvre – Prestations et équipements

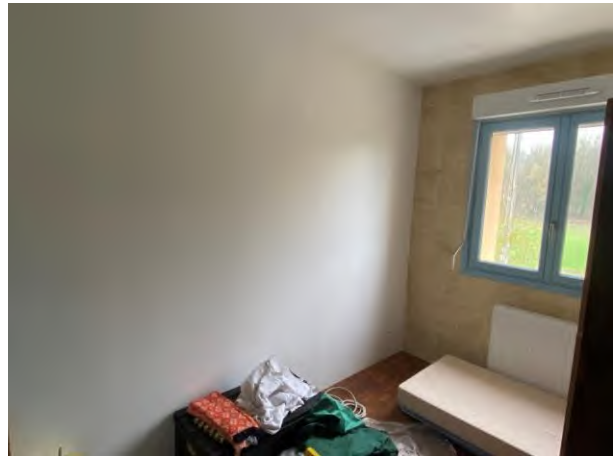
Construction traditionnelle, fondation et structure de béton, charpente de bois sous couverture de tuiles plates de terre cuite. Isolation périphérique par l'extérieur.

Construction élevée d'un rez-de-jardin sur sous-sol semi-enterré composée de deux logements attenants (T1 et T4) pouvant aisément être réunis.

Ensemble des prestations et équipements homogènes, en bon état général. Sols carrelés et parquets, murs et plafonds peints, cuisines équipées (équipements simples, à rafraîchir), VMC, menuiseries extérieures PVC portant double vitrage, stores PVC. Assainissement par fosse septique neuve, chauffage par chaudière à bois et diffusion par radiateurs muraux, poêle à bois en complément.

- Logement 1, composé d'une vaste pièce à vivre avec cuisine ouverte, trois chambres, une salle d'eau et un Wc indépendant.





- Logement 2 (gîte), composé d'une cuisine, d'une pièce à vivre, d'une salle d'eau et d'un Wc indépendant.



Chaque logement dispose d'un garage en sous-sol accessible depuis les logements via escaliers indépendants.



Etat de surfaces

Selon notre mesurage et sous réserve d'un mesurage par un Géomètre-Expert l'état de surface est le suivant :

Désignation	Surfaces habitables	Surfaces annexes
Logement 1		
Logement	84 m ²	
Garage		38 m ²
Logement 2		
Logement	46 m ²	
Garage		40 m ²
Total- Ensemble A	130 m²	78 m²

ENSEMBLE B – CORPS DE FERME

Il s'agit d'un corps de ferme consistant en divers bâtiments attenants, en U, articulés autour d'une cour centrale. Ensemble situé au Nord du bâtiment d'habitations.



Gros œuvre – Prestations et équipements

Constructions traditionnelles paysannes, de natures homogènes, datant vraisemblablement de 1875.

Bâtiments élevés sur terre-plein d'un rez-de-chaussée sous combles présentant structure de briques (murs et planchers) et charpente de bois sous couverture d'ardoises.

Couverture de l'extension arrière de l'aile Ouest reprise en 2019.

Ensemble bâti recevant :

- Dans l'aile Est, remise et fournil (présentant prestations récentes, en bon état) sous grenier partiel. Remises brutes, non aménagées.





Dans l'aile Sud, remises, espaces de stockage et silos en étage. Locaux aménagés partiellement en rez-de-chaussée sur dalle béton.



42

Dans l'aile Ouest, remises sous grenier partiel. Locaux bruts, non aménagés.





Etat de surfaces

Selon notre mesurage et sous réserve d'un mesurage par un Géomètre-Expert l'état de surface est le suivant :

Désignation	Surfaces utiles	Surfaces utile considérées pour mémoire
ENSEMBLE B		
Aile Est		
Rdc - Remises et fournil	340 m ²	
Etage - Greniers		280 m ²
Aile Sud		
Rdc - Remises	430 m ²	
Etage - Greniers	450 m ²	
Aile Ouest		
Rdc - Remises	500 m ²	
Etage - Greniers		300 m ²
Sous-total - Bâtiment B	1 720 m²	580 m²

APPRECIATION GENERALE DES ELEMENTS TECHNIQUES

Terres présentant qualité agronomique satisfaisante, groupée autour du bâti, d'exploitation aisée.

Bâti d'habitation en bon état de gros œuvre, sans désordre apparent. Prestations et équipements simples, en bon état général.

Présence d'un logement annexe favorable.

Ensemble de bâtiments agricoles en quantité et dimensionnement importants compte tenu de la taille de l'exploitation. Bâtiments fonctionnels, toiture à surveiller par ailleurs.

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.

3.4 ELEMENTS JURIDIQUES

3.4.1 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.

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

Ensemble occupé par un bail rural environnemental dont voici les détails :

Preneur : M. Edwin DELASALLE et Mme. Manon OBRIOT

Désignation des biens loués : Ensemble des biens étudiés.

Date d'effet : 10 février 2016.

Durée : 9 ans, soit jusqu'au 9 février 2024.

Indexation des loyers : indice annuel des fermages (terre et bâti).

Fermage annuel HT des biens loués au 31 décembre 2022 :

- 3 550,92 € pour les bâtiments et terres nues,
- 9 343,55 € pour l'habitation.

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 :

Fermage HT : 3 550,92 €

Loyer HT : 9 343,55 €

Taxe Foncière et frais change d'agriculture charge bailleur : 1 605,30 €

Assurance charge bailleur : 2 042,98 €

Loyers nets : 10 009,12 €

3.5 ELEMENTS ECONOMIQUES

Marché national – Cf. page 5.

3.5.1 MARCHE DES TERRES ET PRES

En région Haut de France, en nombre et en surface, le marché des terres et prés augmente moins que les autres segments du marché de l'espace rural mais il connaît néanmoins une hausse nette : +8% en surface par rapport aux trois années précédentes qui étaient homogènes malgré l'épisode pandémique. Cette hausse n'est cependant pas générale. Elle est stimulée par l'ouverture des marchés du Nord et surtout de l'Aisne. Le prix des terres louées progresse en moyenne de 1,8% avec une tendance à l'homogénéisation entre les départements, le Nord où le prix moyen était le plus bas connaissant la plus forte hausse et l'Aisne où il est le plus haut étant le seul département de la région à subir une (très légère) baisse. La progression est identique pour le prix des terres libres mais elle cache une plus grande disparité entre les départements. La forte progression dans le département du Nord (qui était déjà le département où le prix était le plus élevé en 2020) soutient cette moyenne régionale. Au sein de chaque département, il y a de fortes disparités entre petites régions agricoles dans cette évolution (de -15% à +25%) dont il serait imprudent de vouloir pousser trop loin l'analyse, le marché des terres libres (1 400 ventes pour 27 petites régions agricoles) étant trop étroit pour que ces chiffres soient réellement significatifs.

Dans le département de l'Oise, Le marché de l'espace rural reprend sa croissance pour dépasser la période 2020 dont les résultats avaient été faussés par le confinement. Le marché agricole représente une partie importante de l'ensemble du marché pour atteindre près de 60% de la surface pour 13% de la valeur du marché foncier du département. Le marché agricole diminue légèrement de l'ordre de 1%. Les acquisitions sont majoritairement réalisées par les preneurs en place. Le prix moyen des terres louées continue sa progression pour atteindre 3% d'augmentation. Cette augmentation est homogène sur l'ensemble des petites régions agricoles du département. Le prix moyen des



terres libres diminue de 2%. A dire d'expert, cette baisse est difficile à constater. Les prix moyens des petites régions agricoles laissent apparaître des écarts très importants qu'il est difficile de qualifier. Le Noyonnais, Soissonnais et le Valois et Multien enregistrent des augmentations de respectivement 18% et 14% pour atteindre les valeurs de 2019. De son côté, le Plateau picard enregistre une baisse de 10% alors que dans le même temps, la petite région agricole voisine du Plateau picard du département de la Somme enregistre une hausse de 6%. Il est donc difficile de considérer une baisse de cette ampleur sur l'année 2021. Ces écarts ne reflètent pas la tendance du marché local, le prix du foncier n'ayant pas diminué ces dernières années. Ces chiffres et écarts importants d'une année sur l'autre nous amènent à rappeler que le marché des terres libres non bâties est très restreint dans le département de l'Oise, et de façon plus globale au sein de la région des Hauts-de-France.

OISE : VALEURS/HECTARE CONSTATEES AU COURS DE L'ANNEE 2021

Libres non bâtis : 10 320 €/ha (-2% par rapport à 2020)

Loués non bâtis : 6 630 €/ha (+3% par rapport à 2020)

PETITE REGION AGRICOLE DITE « PLATEAU PICARD » : VALEURS/HECTARE CONSTATEES AU COURS DE L'ANNEE 2021

Libres non bâtis : 11 340 €/ha (-10% par rapport à 2020)

Loués non bâtis : 6 490 €/ha (+5% par rapport à 2020)

Nous avons également relevé les mutations de terres et prés suivantes :

Commune	Localisation	Date de mutation	Superficie	Prix de cession	Valeur / Ha
Bacouel	Les Fossés Blancs	30/05/2022	03ha 67a 35ca	23 500 €	6 397 €
Coullemelle	Fossé Père Quenne	24/05/2022	09ha 62a 51ca	50 000 €	5 195 €
Sérévilliers	Le Clos des Vignes	24/05/2022	17ha 35a 69ca	91 800 €	5 289 €
Hardivillers	Le Bois d'en Bas	04/05/2022	09ha 65a 68ca	96 568 €	10 000 €
Villers-Tournelle	Le Cressent	17/01/2022	01ha 15a 90ca	8 067 €	6 960 €
		MEDIANE	09ha 62a 51ca	50 000 €	6 397 €
		MOYENNE	08ha 29a 43ca	53 987 €	6 768 €
		MINI	01ha 15a 90ca	8 067 €	5 195 €
		MAXI	17ha 35a 69ca	96 568 €	10 000 €



3.5.2 MARCHE 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
Le Mesnil Saint Firmin	69 rue d'en Bas	21/06/2022	1 412 m ²	4	85 m ²	176 500 €	2 076 €
Bacouel	9 rue Yves Marechal	10/06/2022	1 058 m ²	5	141 m ²	165 000 €	1 170 €
Bacouel	8 rue Saint Antoine	09/06/2022	743 m ²	5	98 m ²	165 650 €	1 690 €
Bacouel	6 rue Saint Antoine	24/05/2022	620 m ²	5	93 m ²	101 000 €	1 086 €
Folleville	2 rue de la Comtesse de Mail	18/05/2022	817 m ²	4	99 m ²	236 250 €	2 386 €
Le Mesnil Saint Firmin	4 chemin du Château	14/04/2022	774 m ²	3	120 m ²	130 000 €	1 083 €
Quiry-le-sec	7 rue d'Eteve	12/04/2022	2 032 m ²	4	67 m ²	166 000 €	2 478 €
Coullemelle	28 rue de Fourquivillers	24/02/2022	1 919 m ²	8	246 m ²	282 720 €	1 149 €
Bacouel	42 rue de Montidier	09/02/2022	650 m ²	4	64 m ²	137 000 €	2 141 €
Bacouel	30 rue Yves Marechal	26/01/2022	1 510 m ²	4	76 m ²	108 000 €	1 421 €
Tartigny	7C rue de la Croix Robert	05/01/2022	564 m ²	4	83 m ²	140 000 €	1 687 €
Rouvroy-les-Merles	4 rue du Château	26/07/2021	814 m ²	4	72 m ²	65 000 €	903 €
Rouvroy-les-Merles	6 rue de Breteuil	29/03/2021	3 124 m ²	4	73 m ²	106 000 €	1 452 €
		MEDIANE	817 m²	4	85 m²	140 000 €	1 452 €
		MOYENNE	1 234 m²	4	101 m²	152 240 €	1 594 €
		MIN.	564 m²	3	64 m²	65 000 €	903 €
		MAX.	3 124 m²	8	246 m²	282 720 €	2 478 €

3.6 EVALUATION

3.6.1 ELEMENTS D'APPRECIATION

Voici listés les éléments d'appréciation du bien étudié, fondements de notre étude :

FORCES/OPPORTUNITES

Bâti d'habitation en bon état général, rénové récemment,
Corps de ferme de qualité, volumes satisfaisants,
Ensemble groupé, terres présentant qualité agronomique satisfaisante,
Exploitation en agriculture biologique,
Desserte routière satisfaisante,
Marché des terres louées en légère hausse ces dernières années.

FAIBLESSES/MENACES

Occupation par bail rural,
Bâti agricole en quantité important au regard de la taille de l'exploitation.



3.6.2 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
Logement	130,1 m ²			1 900 €	247 190 €
					inclus
Sous-total	130,10 m²				247 190 €
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
Aile Est	340,0 m ²	300 €	40%	180 €	61 200 €
Aile Est	280,0 m ²	- €	40%		pour mémoire
Aile Sud	430,0 m ²	300 €	40%	180 €	77 400 €
Aile Sud	450,0 m ²	150 €	40%	90 €	40 500 €
Aile Ouest	500,0 m ²	300 €	40%	180 €	90 000 €
Aile Ouest	300,0 m ²	- €	40%		pour mémoire
Sous-total	2 300,00 m²				269 100 €
Terres non bâties					
Désignation	Superficie			Valeur par hectare hors droits et frais	Valeur vénale hors droits et frais
Terre/Prés	16ha 51a 59ca			6 000 €	99 095 €
Sol	00ha 47a 64ca			- €	inclus
Sous-total	169 923 m²				99 095 €
TOTAL - LIBRE DE TOUTE OCCUPATION ET LOCATION (arrondi)					615 000 €
Abattement pour location par fermage					25%
TOTAL - OCCUPE (arrondi)					492 000 €

47

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%.

	Logement	Bail rural
Loyer d'origine (brut)	9 343,55 €	3 550,92 €
Indice entrée		
Indice sortie		
Loyer actuel (brut)	9 696,00 €	3 961,40 €
TOTAL Loyer actuel (brut)	13 657,40 €	
Taxe foncière et frais chambre d'agriculture charge bailleur	1 605,30 €	
Assurance charge bailleur	2 042,98 €	
Loyer actuel (net)	10 009,12 €	
Taux de rendement retenu	2,00%	
Droits et frais de mutation	7,00%	
Valeur vénale hors droits et frais (arrondi)	470 000 €	



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,

	Taux actualisation		
METHODE	1	2	METHODE
taux rendement	2,00%	3,10%	OAT 30 ans
taux croissance des flux	1,75%	0,25%	risque secteur
-	-	0,25%	risque immeuble
TOTAL	3,75%	3,60%	TOTAL
MOYENNE	3,68%		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	13 657,40 €	3 648,28 €	10 009,12 €
2	13 896,40 €	3 712,13 €	10 184,28 €
3	14 139,59 €	3 777,09 €	10 362,50 €
4	14 387,03 €	3 843,19 €	10 543,85 €
5	14 638,81 €	3 910,44 €	10 728,36 €
6	14 894,99 €	3 978,88 €	10 916,11 €
7	15 155,65 €	4 048,51 €	11 107,14 €
8	15 420,87 €	4 119,36 €	11 301,52 €
9	15 690,74 €	4 191,44 €	11 499,29 €
10	15 965,33 €	4 264,79 €	11 700,53 €
11	16 244,72 €	4 339,43 €	11 905,29 €
12	16 529,00 €	4 415,37 €	12 113,63 €
13	16 818,26 €	4 492,64 €	12 325,62 €
14	17 112,58 €	4 571,26 €	12 541,32 €
15	17 412,05 €	4 651,26 €	12 760,79 €
16	17 716,76 €	4 732,65 €	12 984,11 €
17	18 026,80 €	4 815,47 €	13 211,33 €
18	18 342,27 €	4 899,74 €	13 442,53 €
19	18 663,26 €	4 985,49 €	13 677,77 €
20	18 989,87 €	5 072,74 €	13 917,13 €
	Valeur de revente		761 068,47 €

Taux de croissance des flux	1,75%
Taux d'actualisation	3,68%
Valeur actuelle nette des flux futurs	519 211 €
Montant des droits (7%)	34 211 €
Valeur vénale hors droits et frais d'actes	485 000 €

3.7 VALEUR RETENUE

Les trois approches de la valeur sont suffisamment concordantes pour permettre de retenir une valeur moyenne arrondie de :

COMPARAISON	492 000 €
CAPITALISATION DU REVENU	470 000 €
ACTUALISATION DES FLUX FUTURS	485 000 €
Valeur vénale hors droits et frais d'actes	482 000 €



4 FERME DU CLOS MIGNON – 27410 MESNIL-EN-OUCHÉ

4.1 DESIGNATION DES BIENS IMMOBILIERS

4.1.1 DESIGNATION NOTARIEE

Selon actes d'acquisition datés du 11 juillet 2013 établi par devant Maître Anne DROGUET, lors Notaire à Bernay (27), l'ensemble immobilier étudié est désigné comme suit :

- Une propriété rurale sur laquelle se trouve édifée un hangar ancien et une extension,
- Des parcelles de terre.

4.1.2 DESIGNATION CADASTRALE

Sur le territoire de la commune de Mesnil-en-Ouche, la propriété agricole étudiée est cadastrée comme suit :

Lieu-dit	Section	Numéro	Contenance
DESSOUS-LES-MONTS	ZD	74	06ha 15a 50ca
LES CLOS MIGNONS	B	213	02ha 26a 90ca
LES CLOS MIGNONS	B	215	00ha 59a 60ca
LES CLOS MIGNONS	B	226	02ha 26a 80ca
LES CLOS MIGNONS	B	227	00ha 13a 30ca
LE BOIS DES BANQUES	B	230	00ha 87a 30ca
LE BOIS DES BANQUES	B	231	00ha 80a 85ca
LE BOIS DES BANQUES	B	232	00ha 22a 20ca
LES CLOS MIGNONS	B	340	00ha 01a 80ca
LE BOIS DES BANQUES	B	365	00ha 57a 60ca
LE BOIS DES BANQUES	B	368	00ha 16a 20ca
TOTAL			14ha 08a 05ca



4.2 SITUATION GEOGRAPHIQUE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Ensemble immobilier situé au lieu-dit La Souderie, à 4,3 km à l'Ouest du centre-bourg de la commune de Mesnil-en-Ouche, dans le département de l'Eure. Commune de 4 484 habitants (INSEE 2020) située à 40 km au Sud-est de Lisieux et à 45 km à l'Ouest d'Evreux.

Situation au sein de la petite région agricole dite « Pays d'Ouche, Perche ». Desserte routière satisfaisante.

PLAN (IGN)



4.3 ELEMENTS TECHNIQUES – DESCRIPTION

VUE AERIEENNE DE LA PROPRIETE DANS SON ENSEMBLE



4.3.1 FONCIER NON BÂTI

Ensemble homogène, non contiguë, toutefois favorablement groupé autour du bâti agricole, exploitation aisée de l'ensemble. Ensemble ne présentant aucun relief particulier.

Propriété non bâtie composée de diverses parcelles de terre en nature de prairies permanentes et terres de cultures fourragères. Sols majoritairement limoneux, de qualité agronomique satisfaisante, relativement limitée par une présence importante de silex.

Foncier non bâti ventilé comme suit :

Désignation	Superficie
Terre/Prés	13ha 78a 25ca
Sol	00ha 29a 80ca
TOTAL	14ha 08a 05ca

PHOTOGRAPHIES



4.3.2 FONCIER BÂTI

VUE AERIENNE CENTREE SUR LE BATI



Ensemble bâti constitué d'un bâtiment principal et d'un auvent (réalisé par le preneur/propriété du preneur).

Gros œuvre – Prestations et équipements

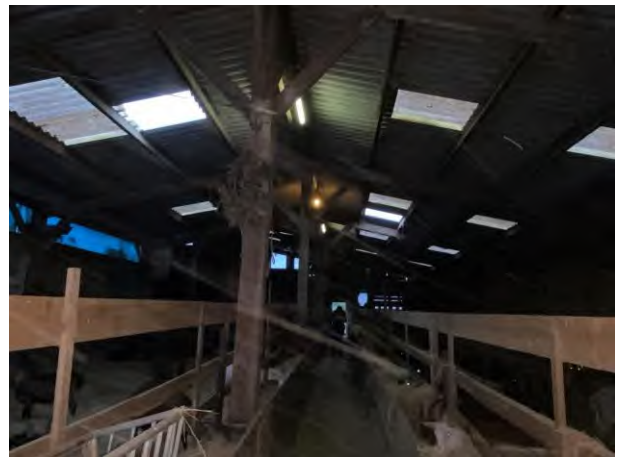
Construction simple à usage de bergerie élevée de silex et de béton en soubassement et bardée de bois, charpente de bois sous couverture de plaques de fibrociment amianté (bergerie) et ardoise (atelier). Toiture à surveiller.

Surfaces de l'atelier brutes, non aménagés.

Présence de auvents réalisés par le preneur en 2020.

Bâtiment consistant en un atelier sur deux niveaux et d'une bergerie (hauteur utile 5 m).

Bâtiment électrifié et raccordé au réseau d'eau.





Etat de surfaces

Selon notre mesurage et sous réserve d'un mesurage par un Géomètre-Expert l'état de surface est le suivant :

Désignation	Surfaces utiles
Atelier - Rdc	75 m ²
Atelier - Grenier	75 m ²
Bergerie	330 m ²
TOTAL	480,00 m²

APPRECIATION GENERALE DES ELEMENTS TECHNIQUES

Terres présentant qualité agronomique satisfaisante, limitée néanmoins par une importante présence de silex. Ensemble groupé autour du bâti, d'exploitation aisée.

Construction simple, sans grande qualité architecturale, fonctionnelle, de dimensionnement et de configuration convenant à l'usage. Toiture à surveiller par ailleurs.



4.4 ELEMENTS JURIDIQUES

4.4.1 URBANISME

Selon le PLU de la commune de Mesnil-en-Ouche approuvé le 30/03/2021, situation de l'ensemble étudié en zone agricole ou seules les constructions/changement d'affectation destinées et nécessaires à l'exploitation agricoles sont autorisées.

4.4.2 CHARGES RESULTANT DES TITRES

Selon le bail commercial communiqué et titres de propriété, les servitudes suivantes ont été établies :

- **Servitudes de passage :**
Fonds servant : Parcelle B 216.
Fonds dominant : Parcelle B 215 et 340.
- **Servitude de divers réseaux :**
Fonds servant : B 216.
Fonds dominant : Parcelle B 215 et 340.

4.4.3 OCCUPATION

Ensemble occupé par un bail rural environnemental à long terme dont voici les détails :

Preneur : M. Vincent OZIEBLO.
Désignation des biens loués : Ensemble des biens étudiés.
Date d'effet : 11 juillet 2013.
Durée : 34 ans, soit jusqu'au 10 juillet 2047.
Indexation des loyers : indice annuel des fermages (terre et bâti).
Fermage annuel HT des biens loués au 31 décembre 2022 :

- 2 719,56 € 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 + 0,83 € par m² bâti)

Détermination des revenus nets de toutes charges :

Fermage HT : 2 719,56 €
Taxe Foncière et frais change d'agriculture charge bailleur : 707,10 €
Assurance charge bailleur : 357,69 €

Loyers nets : 1 665,04 €



4.5 ELEMENTS ECONOMIQUES

Marché national – Cf. page 5.

En région Haut de France, en nombre et en surface, le marché des terres et prés augmente moins que les autres segments du marché de l'espace rural mais il connaît néanmoins une hausse nette : +8% en surface par rapport aux trois années précédentes qui étaient homogènes malgré l'épisode pandémique. Cette hausse n'est cependant pas générale. Elle est stimulée par l'ouverture des marchés du Nord et surtout de l'Aisne. Le prix des terres louées progresse en moyenne de 1,8% avec une tendance à l'homogénéisation entre les départements, le Nord où le prix moyen était le plus bas connaissant la plus forte hausse et l'Aisne où il est le plus haut étant le seul département de la région à subir une (très légère) baisse. La progression est identique pour le prix des terres libres mais elle cache une plus grande disparité entre les départements. La forte progression dans le département du Nord (qui était déjà le département où le prix était le plus élevé en 2020) soutient cette moyenne régionale. Au sein de chaque département, il y a de fortes disparités entre petites régions agricoles dans cette évolution (de -15% à +25%) dont il serait imprudent de vouloir pousser trop loin l'analyse, le marché des terres libres (1 400 ventes pour 27 petites régions agricoles) étant trop étroit pour que ces chiffres soient réellement significatifs.

Dans le département de l'Eure, le marché est dynamique et haussier. Les terres de meilleure qualité sont prisées, avec une concurrence forte, et voient leur prix monter. A l'inverse, les biens de moins bonne qualité agronomique ou les herbages voient leurs prix fléchir. Les transmissions d'exploitations d'élevage ou comportant des terres de moindre qualité se réalisent difficilement en raison de la plus faible rentabilité. Il existe également des inquiétudes économiques dans le monde de l'élevage, surtout pour les petites structures, rendant les projets difficiles à financer. L'axe Vallée de Seine-Vallée de l'Eure est dynamisé par les besoins des collectivités et l'arrivée de nouveaux exploitants (reconversions, projets à forte valeur ajoutée...). Les biens de plus faibles superficies sont également prisés pour de nouvelles productions, la pluriactivité et les productions de loisirs.

EURE : VALEURS/HECTARE CONSTATEES AU COURS DE L'ANNEE 2021

Libres non bâtis : 9 230 €/ha (+2% par rapport à 2020)

Loués non bâtis : 8 540 €/ha (+3% par rapport à 2020)

PETITE REGION AGRICOLE DITE « PAYS D'OUCHE, PERCHE » : VALEURS/HECTARE CONSTATEES AU COURS DE L'ANNEE 2021

Libres non bâtis : 9 100 €/ha (+2% par rapport à 2020)

Loués non bâtis : 7 560 €/ha (+2% par rapport à 2020)

Nous avons également relevé les mutations de terres et prés suivantes :

Commune	Localisation	Date de mutation	Superficie	Prix de cession	Valeur / Ha
Mesnil-en-Ouche	Ste Marguerite	07/04/2022	02ha 79a 35ca	19 560 €	7 002 €
Mesnil-en-Ouche	Le Castel	28/01/2022	11ha 68a 36ca	129 182 €	11 057 €
Mesnil-en-Ouche	Le Roncier	12/01/2022	03ha 96a 44ca	20 000 €	5 045 €
Mesnil-en-Ouche	Ferme de la Vallée	11/01/2022	89ha 82a 76ca	965 000 €	10 743 €
La Haye-St-Sylvestre	Mare Ibelle	07/01/2022	02ha 40a 90ca	17 000 €	7 057 €
		MEDIANE	03ha 96a 44ca	20 000 €	7 057 €
		MOYENNE	22ha 13a 56ca	230 148 €	8 181 €
		MINI	02ha 40a 90ca	17 000 €	5 045 €
		MAXI	89ha 82a 76ca	965 000 €	11 057 €



4.6 EVALUATION

4.6.1 ELEMENTS D'APPRECIATION

Voici listés les éléments d'appréciation du bien étudié, fondements de notre étude :

FORCES/OPPORTUNITES

Ensemble relativement groupé, terres présentant qualité agronomique satisfaisante,
Exploitation en agriculture biologique,
Desserte routière satisfaisante,
Marché des terres louées en légère hausse ces dernières années.

FAIBLESSES/MENACES

Occupation par bail rural.

4.6.2 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
Atelier - Rdc	75,0 m ²	300 €	25%	225 €	16 875 €
Atelier - Grenier	75,0 m ²	100 €	25%	75 €	5 625 €
Bergerie	330,0 m ²	300 €	25%	225 €	74 250 €
Sous-total	480,00 m²				96 750 €
Terres non bâties					
Désignation	Superficie			Valeur par hectare hors droits et frais	Valeur vénale hors droits et frais
Terre/Prés	13ha 78a 25ca			10 800 €	148 851 €
Sol	00ha 29a 80ca				inclus
Sous-total	140 805 m²				148 851 €
TOTAL - LIBRE DE TOUTE OCCUPATION ET LOCATION (arrondi)					246 000 €
Abattement pour location par fermage					25%
TOTAL - OCCUPE (arrondi)					197 000 €

57

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%.

	Logement	Bail rural
Loyer d'origine (brut)		2 603,56 €
Loyer actuel (brut)		2 719,83 €
TOTAL Loyer actuel (brut)	2 719,83 €	
Taxe foncière et frais chambre d'agriculture charge bailleur	707,10 €	
Assurance charge bailleur	357,69 €	
Loyer actuel (net)	1 655,04 €	
Taux de rendement retenu	1,25%	
Droits et frais de mutation	7,00%	
Valeur vénale hors droits et frais (arrondi)	126 000 €	

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 de :

METHODE	Taux actualisation		METHODE
	1	2	
taux rendement	1,25%	3,10%	OAT 30 ans
taux croissance des flux	1,75%	0,25%	risque secteur
-	-	0,25%	risque immeuble
TOTAL	3,00%	3,60%	TOTAL
MOYENNE	3,30%		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	2 719,83 €	1 064,79 €	1 655,04 €
2	2 767,43 €	1 083,43 €	1 684,00 €
3	2 815,86 €	1 102,39 €	1 713,47 €
4	2 865,13 €	1 121,68 €	1 743,46 €
5	2 915,27 €	1 141,31 €	1 773,97 €
6	2 966,29 €	1 161,28 €	1 805,01 €
7	3 018,20 €	1 181,60 €	1 836,60 €
8	3 071,02 €	1 202,28 €	1 868,74 €
9	3 124,76 €	1 223,32 €	1 901,44 €
10	3 179,45 €	1 244,73 €	1 934,72 €
11	3 235,09 €	1 266,51 €	1 968,57 €
12	3 291,70 €	1 288,68 €	2 003,02 €
13	3 349,31 €	1 311,23 €	2 038,08 €
14	3 407,92 €	1 334,17 €	2 073,74 €
15	3 467,56 €	1 357,52 €	2 110,03 €
16	3 528,24 €	1 381,28 €	2 146,96 €
17	3 589,98 €	1 405,45 €	2 184,53 €
18	3 652,81 €	1 430,05 €	2 222,76 €
19	3 716,73 €	1 455,07 €	2 261,66 €
20	3 781,78 €	1 480,54 €	2 301,24 €
		Valeur de revente	326 938,97 €

Taux de croissance des flux	1,75%
Taux d'actualisation	3,30%
Valeur actuelle nette des flux futurs	193 195 €
Montant des droits (7%)	12 195 €
Valeur vénale hors droits et frais d'actes	181 000 €

4.7 VALEUR RETENUE

Les trois approches de la valeur sont suffisamment concordantes pour permettre de retenir une valeur moyenne arrondie de :

COMPARAISON	197 000 €
CAPITALISATION DU REVENU	126 000 €
ACTUALISATION DES FLUX FUTURS	181 000 €
Valeur vénale hors droits et frais d'actes	168 000 €



5 FERME DE SEDOUY – 50160 TORIGNY-LES-VILLES

5.1 DESIGNATION DES BIENS IMMOBILIERS

5.1.1 DESIGNATION NOTARIEE

Selon actes d'acquisition datés des 16 décembre 2009, 20 et 21 décembre 2017, l'ensemble immobilier étudié est désigné comme suit :

- Une maison d'habitation comprenant :
 - Au rez-de-chaussée : une pièce de vie avec cuisine aménagée, une chambre, salle avec cheminée, wc avec lave mains, salle de bains, buanderie, salle de jeux.
 - A l'étage : trois chambres et salle d'eau avec Wc,
- Cinq dépendances en pierres,
- Parcelles de terres.

5.1.2 DESIGNATION CADASTRALE

Sur le territoire des communes de Beuvrigny et de Torigny-les-Villes, la propriété agricole étudiée est cadastrée comme suit :

Commune	Lieu-dit	Section	Numéro	Contenance
Beuvrigny	La commune Havin	ZL	13	01ha 98a 68ca
Torigny-les-Villes	Sedouy	XO	102	00ha 60a 80ca
Torigny-les-Villes	Sedouy	XO	103	01ha 76a 40ca
Torigny-les-Villes	Sedouy	XO	105	04ha 05a 00ca
Torigny-les-Villes	Sedouy	XO	106	00ha 78a 57ca
Torigny-les-Villes	Hameau Panier	XP	23	00ha 57a 60ca
Torigny-les-Villes	Hameau Panier	XP	25	00ha 83a 10ca
Torigny-les-Villes	Hameau Panier	XP	26	05ha 47a 70ca
TOTAL				16ha 07a 85ca

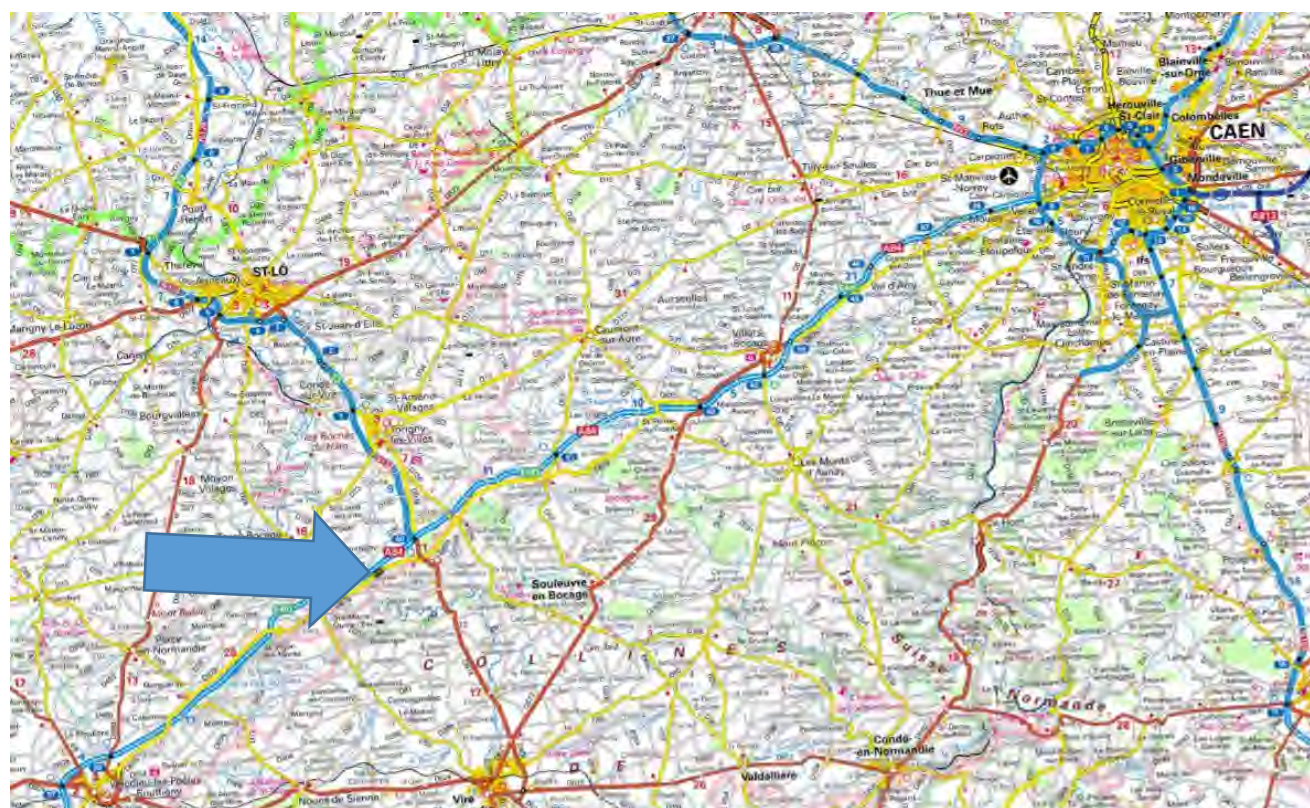


5.2 SITUATION GEOGRAPHIQUE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Ensemble immobilier situé sur les territoires des communes de Beuvrigny et de Torigny-les-Villes (siège d'exploitation), au lieu-dit de Sédouy, à 11 km au Sud du centre-ville. Dans le département de la Manche, commune de 4 434 habitants (INSEE 2020) située à 53 km au Sud-ouest de Caen.

Situation au sein de la petite région agricole dite « Bocage de Coutances et Saint-Lo ». Desserte routière très satisfaisante.

PLAN (IGN)



60

5.3 ELEMENTS TECHNIQUES – DESCRIPTION

VUE AERIENNE DE LA PROPRIETE CENTREE SUR LE SIEGE D'EXPLOITATION



5.3.1 FONCIER NON BÂTI

61

Exploitation essentiellement concentrée autour du siège d'exploitation (Torigny). Ensemble légèrement vallonné (principalement en partie Est) présentant déclivité d'Ouest en Est. La partie Est, est principalement couverte de bois et taillis.

Parcelles situées au Nord, au Sud et à l'Ouest du bâti ainsi que celle de Beuvrigny en nature de prairies permanentes (herbes prédominantes) pour pâturage et production d'herbes fourragères. Sols de qualité agronomique faible.

Seule une parcelle (ZL 13) en nature de prairie d'environ 2 ha se trouve éloignée du siège d'exploitation, à 2,2 km à l'Ouest sur le territoire de la commune de Beuvrigny, au Nord de l'autoroute A84.

Foncier non bâti ventilé comme suit :

Prairie	12ha 04a 75ca
Bois/taillis	03ha 25a 10ca
Sol	00ha 78a 00ca
<hr/>	
TOTAL	16ha 07a 85ca



PHOTOGRAPHIES



5.3.2 FONCIER BÂTI

VUE AERIENNE CENTREE SUR LE BATI



Ensemble bâti constitué de 7 bâtiments identifiés comme suit :

- Bâtiment A – Logements
- Bâtiment B – Remise
- Bâtiment C – Chèvrerie
- Bâtiment D – Remise
- Bâtiment E – Remise
- Bâtiment F – Remise
- Bâtiment G – Remise

BÂTIMENT A – LOGEMENTS



Gros œuvre – Prestations et équipements

Construction traditionnelle de pierres appareillées sous charpente de bois et couverture de tuiles d'ardoises. Construction élevée sur rez-de-chaussée d'un étage et d'un grenier. Extension en façade Sud d'un rez-de-chaussée sous combles aménagés.

Bâtiment de dimensionnement important organisé en divers logements (logement des preneurs et gîte).

Ensemble des prestations et équipements homogènes, en bon état général. Sols carrelés ou recouverts d'un plancher de bois, murs et plafonds peints, cuisines et salles d'eaux équipées (équipements récents, en bon état), VMC, menuiseries extérieures de bois portant double vitrage.

Assainissement par fosse septique avec bassin phytosanitaire. Chauffage et ECS par chaudière à bois et diffusion par radiateurs muraux.

Construction consistant en deux logements :

- **Le « Gîte »**, logement principal, présentant :
 - En rez-de-chaussée, une chambre, un Wc, un salon et une vaste salle de séjour avec cuisine.
 - A l'étage : trois chambres et une salle d'eau.





- **Le logement des preneurs** (extension Sud), présentant :
 - En rez-de-chaussée, entrée, chaufferie, salle d'eau et salle de séjour avec cuisine.
 - A l'étage, une chambre.





Etat de surfaces

Selon notre mesurage et sous réserve d'un mesurage par un Géomètre-Expert l'état de surface est le suivant :

Désignation	Surfaces habitables
Bâtiment A - Logements	
Rez-de-chaussée	105 m ²
Etage	91 m ²
Sous-total - Bâtiment A	195 m²

BÂTIMENT B – REMISE



Gros œuvre – Prestations et équipements

Il s'agit d'une construction traditionnelle paysanne à usage de remise élevée de plain-pied de pierres meulières sous charpente de bois et couverture de tuiles plates de terre cuite. Sol de terre battue. Hauteur utile de 8,5 m.

Etat de surfaces

Selon notre mesurage et sous réserve d'un mesurage par un Géomètre-Expert l'état de surface est le suivant :

Désignation	Surfaces utiles
Bâtiment B - Remise	
Remise	165 m ²
Sous-total - Bâtiment B	165 m²

BÂTIMENT C – CHEVRERIE



Gros œuvre – Prestations et équipements

Il s'agit d'une construction simple datant d'une quinzaine d'années à usage de chèvrerie. Construction sur dalle béton présentant structure et charpente de bois, partiellement close de bardage bois et briques creuses, sous couverture de plaques de fibrociment.

Fromagerie réalisée au sein du bâtiment en panneaux sandwich, carrelée, isolée thermiquement.

Hauteur utile 3,5 m.

Etat de surfaces

Selon notre mesurage et sous réserve d'un mesurage par un Géomètre-Expert l'état de surface est le suivant :

Désignation	Surfaces utiles
Bâtiment C - Chèvrerie	
Chèvrerie	420 m ²
Sous-total - Bâtiment C	420 m²

BÂTIMENT D – REMISE



Gros œuvre – Prestations et équipements

Il s'agit d'une construction ancienne, traditionnelle paysanne, à usage de remise élevée de pierres sous charpente de bois et couverture de tôles d'acier. Bâtiment élevé d'un rez-de-chaussée sous combles (pour mémoire). Locaux bruts, non aménagés. Gros œuvre ancien, présentant faiblesses apparentes. Bâtiment en mauvais état général.

Etat de surfaces

Selon notre mesurage et sous réserve d'un mesurage par un Géomètre-Expert l'état de surface est le suivant :

Désignation	Surfaces utiles	Surfaces utiles considérées pour mémoire
Bâtiment D - Remise		
Remise -Rdc	25 m ²	
Remise - Etage		25 m ²
Sous-total - Bâtiment D	25 m²	25 m²

BÂTIMENT E – REMISE



Gros œuvre – Prestations et équipements

Il s'agit d'une construction ancienne, traditionnelle paysanne, à usage de remise élevée de pierres sous charpente de bois et couverture de tôles d'acier nervuré et d'ardoise (couverture neuve). Bâtiment élevé d'un rez-de-chaussée sur cave partielle, suivant la déclivité du terrain. Locaux bruts, non aménagés. Gros œuvre ancien, en bon état apparent.

Etat de surfaces

Selon notre mesurage et sous réserve d'un mesurage par un Géomètre-Expert l'état de surface est le suivant :

Désignation	Surfaces utiles
Bâtiment E - Remise	
Remise	65 m ²
Cave	15 m ²
Sous-total - Bâtiment E	80 m²

BÂTIMENT F – REMISE



Gros œuvre – Prestations et équipements

Il s'agit d'une construction ancienne, traditionnelle paysanne, à usage de remise élevée de pierres sous charpente de bois et couverture de tuiles plates de terre cuite. Bâtiment élevé d'un rez-de-chaussée sous combles (pour mémoire). Locaux bruts, non aménagés. Gros œuvre en état moyen.

Etat de surfaces

Selon notre mesurage et sous réserve d'un mesurage par un Géomètre-Expert l'état de surface est le suivant :

Désignation	Surfaces utiles	Surfaces utiles considérées pour mémoire
Bâtiment F - Remise		
Remise -Rdc	65 m ²	
Remise - Etage		55 m ²
Sous-total - Bâtiment F	65 m²	55 m²

BÂTIMENT G – REMISE



Gros œuvre – Prestations et équipements

Il s'agit d'une construction ancienne, traditionnelle paysanne, à usage de remise élevée de pierres sous charpente de bois et couverture de tôles d'acier. Bâtiment élevé d'un rez-de-chaussée sous combles (pour mémoire). Locaux bruts, non aménagés. Gros œuvre ancien, en mauvais état général.

Etat de surfaces

Selon notre mesurage et sous réserve d'un mesurage par un Géomètre-Expert l'état de surface est le suivant :

Désignation	Surfaces utiles	Surfaces utiles considérées pour mémoire
Bâtiment G - Remise		
Remise -Rdc	22 m ²	
Remise - Etage		22 m ²
Sous-total - Bâtiment G	22 m²	22 m²

70

RECAPITULATIF – ETAT DE SURFACES

Désignation	Surfaces habitables	Surfaces utiles	Surfaces utiles considérées pour mémoire
Sous-total - Bâtiment A	195 m²		
Sous-total - Bâtiment B		165 m²	
Sous-total - Bâtiment C		420 m²	
Sous-total - Bâtiment D		25 m²	25 m²
Sous-total - Bâtiment E		80 m²	
Sous-total - Bâtiment F		65 m²	55 m²
Sous-total - Bâtiment G		22 m²	22 m²
TOTAL	195 m²	777 m²	102 m²

APPRECIATION GENERALE DES ELEMENTS TECHNIQUES

Foncier non bâti favorablement groupé autour du siège d'exploitation, exploitation aisée. Qualité agronomique peu favorable, toutefois appropriée pour pâturage et culture fourragère.

Ensemble bâti en quantité et en dimensionnement importants au regard de la taille de l'exploitation.

Bâti d'habitation présentant cachet architectural et gros œuvre en bon état, sans désordre structurel apparent. Ensemble des prestations et équipements en bon état général. A



noter, des traces d'infiltrations au niveau du logement Sud (chambre en étage) traduisant une faiblesse d'étanchéité du solin.

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.

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

Ensemble occupé au travers les baux suivants.

Bail 1 – Bail rural environnemental

Preneur : Mme Gabrielle Hervy.
Désignation des biens loués : Ensemble des biens étudiés.
Date d'effet : 26 février 2020.
Durée : 9 ans, soit jusqu'au 25 février 2029.
Indexation des loyers : indice annuel des fermages (terre et bâti).
Fermage annuel HT des biens loués au 31 décembre 2022 :

- 3 728,92 € pour les bâtiments et terres nues,
- 7 586,88 € pour le logement d'habitation.

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)

Bail 2 – Bail de chasse

Preneur : M. Jacques Lebrun.
Désignation des biens loués : Parcelle ZL 13, sur la commune de Beuvrigny.
Date d'effet : 1^{er} janvier 2020.
Durée : 1 an
Loyer : 32,78 €/an.

Bail 3 – Bail de chasse

Preneur : M. Roger LANGE.
Désignation des biens loués : NC.
Date d'effet : NC.
Durée : 1 an
Loyer : 150 €/an.



Détermination des revenus nets de toutes charges :

Fermage HT : 3 728,92 €

Loyer HT : 7 586,88 €

Loyer bail de chasse LEBRUN : 32,78 €

Loyer bail de chasse LANGE : 150 €

Revenus HT Bruts : 11 498,58 €

Taxe Foncière et frais change d'agriculture charge bailleur : 1 738,25 €

Assurance charge bailleur : 831,69 €

Loyers nets : 8 928,69 €



5.5 ELEMENTS ECONOMIQUES

Marché national – Cf. page 5.

5.5.1 MARCHE DES TERRES ET PRES

En région Normandie, Le marché foncier est dynamique à la fois pour l'offre et la demande. Le prix des terres est dans une tendance haussière. L'impact Covid se fait ressentir sur une majeure partie de l'année. Le marché des maisons à la campagne étant saturé de demande, les acheteurs se tournent vers des biens bâtis agricoles et impactent alors le marché agricole. Les zones proches de la région parisienne et en périphérie des villes sont concernées. Cette tendance s'estompe au dernier trimestre 2021. Les collectivités accroissent leurs demandes, réduisant l'offre disponible pour les agriculteurs. Les périphéries des agglomérations sont l'objet de pressions de plus en plus fortes, avec des projets qui paraissent atypiques : fermes pédagogiques, jardins partagés, paysans boulangers... Les prix sont particulièrement en hausse sur les labours et les terres de qualité moindre ou présentant un parcellaire de bonne qualité. Les prairies naturelles sont moins demandées et souffrent des difficultés économiques des élevages bovins. Dans les zones d'élevage équin, les prix des prairies sont souvent maintenus. Les producteurs de cultures industrielles (pommes de terre et lin), portées par de bons résultats, sont très présents sur le marché des terres de labours et n'hésitent pas à reprendre des parcelles éloignées de leur exploitation. La transmission des exploitations laitières souffre d'un déficit de candidats. Les cédants doivent souvent attendre avant de trouver un repreneur. L'offre dans ce type d'exploitations devrait s'accroître sous l'impact démographique, accentuant encore cette tendance et provoquant des réorientations dans d'autres productions. Le prix des biens occupés est également en hausse. Les propriétaires considèrent le foncier comme une valeur refuge et hésitent à vendre. Les marchés des biens à vocation équine tendent à se stabiliser. Les exploitations équines sont quant à elles demandées et portées par les demandes en propriétés bâties.

Dans le département de la Manche, le marché des biens bâtis de moins de 2 ha est dynamisé par les non-agriculteurs. Des conflits d'usages pour des projets divers de routes, carrières et autres marquent les ventes. La pression est forte dans les zones littorales. La demande est forte sur les biens en labours et de meilleure qualité agronomique, ou de qualité moyenne mais biens structurés, ce qui provoque des hausses de prix. A l'inverse, les prairies naturelles ou humides sont moins demandées. La concurrence entre projets atypiques (paysans boulangers, semenciers...) et agriculture plus conventionnelle peut provoquer des tensions. La méthanisation et des activités de loisirs comme la chasse peuvent également stimuler à la hausse les prix. Le financement des transmissions d'exploitations est au cœur des projets des candidats. La recherche de bailleurs et le portage financier du foncier sont souvent nécessaires. Le nombre de transmissions est en hausse, principalement par l'augmentation du nombre de départs en retraite. La présence de bâti est moins valorisée, sauf lorsque le repreneur est à proximité immédiate du bien. La vente de foncier libre non bâti reste assez rare et la demande dépasse l'offre. La demande est forte pour la restructuration dans les exploitations laitières. Les éleveurs laitiers sont prêts à s'adapter à la demande des consommateurs pour nourrir les vaches à partir d'herbe et favorisent les reprises contiguës.

MANCHE : VALEURS/HECTARE CONSTATEES AU COURS DE L'ANNEE 2021

Libres non bâtis : 7 250 €/ha (+3% par rapport à 2020)

Loués non bâtis : 6 380 €/ha (+2% par rapport à 2020)

PETITE REGION AGRICOLE DITE « BOCAGE DE COUTANCE ET DE SAINT-LO » : VALEURS/HECTARE CONSTATEES AU COURS DE L'ANNEE 2021

Libres non bâtis : 7 180 €/ha (+1% par rapport à 2020)

Loués non bâtis : 6 360 €/ha (-1% par rapport à 2020)



Nous avons également relevé les mutations de terres et prés suivantes :

Commune	Adresse/Quartier	Date de mutation	Superficie	Prix de cession	Valeur / Ha	
Souleuvre-en-Bocage	Les Perelles	22/02/2022	04ha 83a 51ca	62 955 €	13 020 €	
Torigny-les-villes	La Pellerine	24/02/2022	01ha 34a 19ca	8 051 €	6 000 €	
Torigny-les-villes	Jardin Harivel	27/06/2022	00ha 63a 74ca	6 000 €	9 413 €	
Torigny-les-villes	La Valette	17/02/2022	01ha 03a 39ca	10 339 €	10 000 €	
Condé-sur-Vire	L'Angle	16/02/2022	04ha 31a 42ca	30 100 €	6 977 €	
Condé-sur-Vire	L'Angle	16/02/2022	01ha 64a 40ca	14 000 €	8 516 €	
Condé-sur-Vire	L'Angle	29/06/2022	00ha 63a 30ca	6 000 €	9 479 €	
Tessy-Bocage	Bois de la Roque	06/04/2022	00ha 59a 89ca	3 000 €	5 009 €	
Villebaudon	Haut Jardin	22/04/2022	01ha 30a 73ca	14 500 €	11 092 €	
Gouvets	Baconniere	13/05/2022	04ha 76a 34ca	31 545 €	6 622 €	
			MEDIANE	01ha 32a 46ca	12 170 €	8 965 €
			MOYENNE	02ha 11a 09ca	18 649 €	8 613 €
			MINI	00ha 59a 89ca	3 000 €	5 009 €
			MAXI	04ha 83a 51ca	62 955 €	13 020 €

5.5.2 MARCHÉ DES MAISONS A LA CAMPAGNE

Dans le secteur étudié, nous avons relevé les mutations de maisons d'habitations de plus de 100 m² habitables suivantes :

Commune	Adresse/Quartier	Date de mutation	Superficie de terrain	Pièces	Surfaces habitables	Prix de cession	Valeur métrique	
Moyon Villages	3042 RTE CARREFOUR PARIS	30/06/2022	4 308 m ²	6	125 m ²	183 000 €	1 464 €	
Saint-Martin-de-Bonfossé	5127 LA RIVIERE DE HAUT	24/06/2022	2 311 m ²	3	115 m ²	130 000 €	1 130 €	
Saint-Amand-Villages	1 LE MALAIS	31/05/2022	627 m ²	5	130 m ²	160 000 €	1 231 €	
Condé-sur-Vire	7 RTE DE LA MERCERIE - TROISGOTS	18/05/2022	4 759 m ²	4	104 m ²	75 000 €	721 €	
Moyon Villages	9 RTE DE DILLON - MESNIL OPAC	12/05/2022	8 950 m ²	7	159 m ²	189 000 €	1 189 €	
Moyon Villages	4 RTE DE BRICQUEVILLE - MESNIL OP	08/04/2022	2 581 m ²	5	150 m ²	138 000 €	920 €	
Montabot	5049 LA BUTTE NORD	05/04/2022	196 163 m ²	5	144 m ²	180 000 €	1 250 €	
Moyon Villages	227 RUE DU MARCRAN	01/04/2022	1 300 m ²	5	107 m ²	195 000 €	1 822 €	
Tessy-Bocage	16 IMP DE PONT FARCY	31/03/2022	1 235 m ²	5	120 m ²	110 000 €	917 €	
Saint-Amand-Villages	50 LE CLOS DES LILAS	24/03/2022	1 740 m ²	8	180 m ²	210 000 €	1 167 €	
Tessy-Bocage	12 VILLAGE MOUROCQ	22/03/2022	15 584 m ²	8	193 m ²	285 000 €	1 477 €	
Le Perron	5004 LE BOURG	01/03/2022	1 422 m ²	6	110 m ²	115 000 €	1 045 €	
Torigny-les-Villes	9002 RUE DES CHAMPS DE LABBAYE TOR	15/02/2022	593 m ²	6	110 m ²	115 000 €	1 045 €	
Saint-Vigor-des-Monts	5146 LE BOURG	04/02/2022	6 870 m ²	7	192 m ²	169 000 €	880 €	
Bourgvallées	65 RUE ST BARTHELEMY - ST ROMPHAI	01/02/2022	949 m ²	5	137 m ²	150 000 €	1 095 €	
Saint-Amand-Villages	57 ROUTE DE CAEN	18/01/2022	789 m ²	4	100 m ²	80 000 €	800 €	
			MEDIANE	2 026 m²	5	128 m²	155 000 €	1 113 €
			MOYENNE	15 636 m²	6	136 m²	155 250 €	1 135 €
			MIN.	593 m²	3	100 m²	75 000 €	721 €
			MAX.	196 163 m²	8	193 m²	285 000 €	1 822 €



5.6 EVALUATION

5.6.1 ELEMENTS D'APPRECIATION

Voici listés les éléments d'appréciation du bien étudié, fondements de notre étude :

FORCES/OPPORTUNITES

Bâti d'habitation d'architecture favorable, de dimensionnement important, en bon état général,
Ensemble favorablement groupé autour du siège d'exploitation,
Exploitation en agriculture biologique,
Desserte routière satisfaisante.

FAIBLESSES/MENACES

Occupation par bail rural,
Qualité agronomique peu favorable (toutefois pour pâturage et culture fourragère),
Bâtiments d'exploitation en quantité important au regard de la taille de l'exploitation.

5.6.2 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
Logement	195,4 m ²			1 700 €	332 180 €
Sous-total	195,40 m²				332 180 €
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 - Remise	165,0 m ²	300 €	30%	190 €	31 350 €
Bâtiment C - Chèvreerie	420,0 m ²	300 €	35%	195 €	81 900 €
Bâtiment D - Remise	25,0 m ²	200 €	60%	80 €	2 000 €
Bâtiment E - Remise	80,0 m ²	300 €	35%	195 €	15 600 €
Bâtiment F - Remise	65,0 m ²	300 €	35%	195 €	12 675 €
Bâtiment G - Remise	22,0 m ²	200 €	60%	80 €	1 760 €
Sous-total	777,00 m²				145 285 €
Terres non bâties					
Désignation	Superficie			Valeur par hectare hors droits et frais	Valeur vénale hors droits et frais
Prairie	12ha 04a 75ca			8 500 €	102 404 €
Bois/taillis	03ha 25a 10ca			1 000 €	3 251 €
Sol	00ha 78a 00ca				inclus
Sous-total	160 785 m²				105 655 €
TOTAL - LIBRE DE TOUTE OCCUPATION ET LOCATION (arrondi)					583 000 €
Abattement pour location par fermage					25%
TOTAL - OCCUPE (arrondi)					466 000 €



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%.

	Logement	Bail rural	Bail chasse LEBRUN	Bail chasse Lange
Loyer d'origine (brut)	9 000,00 €	3 028,09 €		
Loyer actuel (brut)	7 586,88 €	3 728,92 €	32,78 €	150,00 €
TOTAL Loyer actuel (brut)	11 498,58 €			
Taxe foncière et frais chambre d'agriculture charge bailleur	1 738,25 €			
Assurance charge bailleur	831,69 €			
Loyer actuel (net)	8 928,64 €			
Taux de rendement retenu	2,00%			
Droits et frais de mutation	7,00%			
Valeur vénale hors droits et frais (arrondi)	419 000 €			

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 de :

	Taux actualisation		
METHODE:	1	2	METHODE
taux rendement:	2,00%	3,10%	OAT 30 ans
taux croissance des flux:	1,75%	0,25%	risque secteur
	-	0,25%	risque immeuble
TOTAL:	3,75%	3,60%	TOTAL
MOYENNE:	3,68%		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	11 498,58 €	2 569,94 €	8 928,64 €
2	11 699,81 €	2 614,92 €	9 084,89 €
3	11 904,55 €	2 660,68 €	9 243,87 €
4	12 112,88 €	2 707,24 €	9 405,64 €
5	12 324,86 €	2 754,62 €	9 570,24 €
6	12 540,54 €	2 802,82 €	9 737,72 €
7	12 760,00 €	2 851,87 €	9 908,13 €
8	12 983,30 €	2 901,78 €	10 081,52 €
9	13 210,51 €	2 952,56 €	10 257,95 €
10	13 441,69 €	3 004,23 €	10 437,46 €
11	13 676,92 €	3 056,80 €	10 620,12 €
12	13 916,27 €	3 110,30 €	10 805,97 €
13	14 159,80 €	3 164,73 €	10 995,08 €
14	14 407,60 €	3 220,11 €	11 187,49 €
15	14 659,73 €	3 276,46 €	11 383,27 €
16	14 916,28 €	3 333,80 €	11 582,48 €
17	15 177,31 €	3 392,14 €	11 785,17 €
18	15 442,92 €	3 451,50 €	11 991,41 €
19	15 713,17 €	3 511,91 €	12 201,26 €
20	15 988,15 €	3 573,36 €	12 414,78 €
		Valeur de revente	753 194,31 €

Taux de croissance des flux	1,75%
Taux d'actualisation	3,68%
Valeur actuelle nette des flux futurs	497 975 €
Montant des droits (7%)	32 975 €
Valeur vénale hors droits et frais d'actes	465 000 €

5.7 VALEUR RETENUE

Les trois approches de la valeur sont suffisamment concordantes pour permettre de retenir une valeur moyenne arrondie de :

COMPARAISON	466 000 €
CAPITALISATION DU REVENU	419 000 €
ACTUALISATION DES FLUX FUTURS	452 000 €
Valeur vénale hors droits et frais d'actes	446 000 €



6 FERME DE PLESSIS – 53410 LE-BOURGNEUF-LA-FORET

6.1 DESIGNATION DES BIENS IMMOBILIERS

6.1.1 DESIGNATION NOTARIEE

La ferme de Plessis a fait l'objet de deux actes d'acquisition (11 mai 2010 et 30 janvier 2019) et d'un acte d'échange multilatéral (7 mars 2012).

Il en résulte que l'ensemble immobilier étudié est désigné comme suit :

- Un corps de ferme comprenant :
 - Maison d'habitation en plain-pied avec grenier au-dessus, composée de cuisine, salle à manger, arrière-cuisine, deux chambres, salle d'eau, Wc et dégagement, cave à l'arrière. A la suite de la salle à manger, à nouveau deux chambres.
 - Bâtiments d'exploitation : ancienne étable avec grange, autre bâtiment en pierre anciennement à usage de fournil avec grenier au-dessus et toits à porcs, ancienne écurie avec garage accolé, ancienne stabulation vaches laitières, aire de circulation partiellement bétonnées et cour entre les bâtiments.
- Un ensemble de parcelles de terres groupé autour du corps de ferme.

6.1.2 DESIGNATION CADASTRALE

Sur le territoire de la commune du Bourgneuf-la-Forêt, la propriété agricole étudiée est cadastrée comme suit :

Lieu-dit	Section	Numéro	Contenance
LE PLESSIS	C	1090	01ha 04a 30ca
LE GRAND CORMIER	C	1091	01ha 28a 80ca
LE PETIT CORMIER	C	1092	01ha 32a 80ca
LA LONGUEAIE	C	1093	00ha 71a 40ca
LE PLESSIS	C	1094	00ha 17a 00ca
L'AMOUILLET	C	1096	01ha 54a 20ca
LE CHAMP DE DEVANT	C	1097	01ha 09a 70ca
LE CHAMP DES HUILLIERS	C	1099	01ha 29a 80ca
L'ECABOT	C	1102	00ha 11a 30ca
LA MARE	C	1103	00ha 01a 97ca
LE PLESSIS DES ETRONSNETS	C	1106	00ha 09a 10ca
LE JARDIN	C	1107	00ha 12a 00ca
LA GRANDE LANDE	C	1108	03ha 30a 10ca
LA NOE DE LA BEULOTIERE	C	1116	00ha 53a 10ca
LA LANDE DU CHEMIN	C	2060	00ha 00a 16ca
LA LANDE DU CHEMIN	C	2061	00ha 04a 99ca
LE PRE DE LA COUDRE	C	2064	00ha 01a 57ca
LE PRE DE LA COUDRE	C	2065	00ha 01a 58ca
LE PRE DE LA COUDRE	C	2066	00ha 01a 03ca
LE PLESSIS DES ETRONSNETS	C	2141	00ha 09a 56ca
LE PRE DE LA COUDRE	C	2375	01ha 11a 12ca
LE PETIT FOUGERAIS	C	673	00ha 75a 60ca
LE GRAND FOUGERAIS	C	674	01ha 21a 70ca
LE CHAMP DU BAS	C	675	01ha 62a 30ca
LE CHAMP DU BAS	C	676	01ha 10a 30ca
L'AUGUYAUNIERE	C	677	00ha 72a 10ca
L'AUGUYAUNIERE	C	678	01ha 20a 70ca
L'AUGUYAUNIERE	C	679	01ha 73a 10ca
TOTAL			22ha 31a 38ca



6.2 SITUATION GEOGRAPHIQUE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Ensemble immobilier situé dans le département de la Mayenne, sur le territoire de la commune du Bourgneuf-la-Forêt, lieu-dit de Plessis, à 4 km au Sud-ouest du centre-bourg. Commune de 1 732 habitants (INSEE 2020) située à 23 km au Nord-ouest de Laval.

Situation au sein de la petite région agricole dite « Région des Polycultures de Laval ». Desserte routière satisfaisante.

PLAN (IGN)



6.3 ELEMENTS TECHNIQUES – DESCRIPTION

VUE AERIENNE DE LA PROPRIETE CENTREE SUR LE SIEGE D'EXPLOITATION



6.3.1 FONCIER NON BÂTI

Foncier non bâti groupé favorablement autour du siège d'exploitation.

Ensemble légèrement vallonné du Sud-ouest au Nord-est composé de parcelles en nature de prairie permanente (herbe pour pâturage et production d'herbe fourragère).

Sols limono-argileux, relativement humides, de qualité agronomique favorable pour culture fourragère, moins pour de la culture céréalière.

Foncier non bâti ventilé comme suit :

Désignation	Surfaces utiles
Terres/Prairies	21ha 92a 57ca
Taillis	00ha 13a 27ca
Sol	00ha 25a 54ca
TOTAL	22ha 31a 38ca



PHOTOGRAPHIES



6.3.2 FONCIER BÂTI

VUE AERIENNE CENTREE SUR LE BATI



Ensemble bâti constitué de 5 bâtiments identifiés comme suit :

- Bâtiment A – Logement
- Bâtiment B – Soue
- Bâtiment C – Hangar - Chèvrerie - Remises
- Bâtiment D – Atelier - remises
- Bâtiment E – Chèvrerie

BÂTIMENT A – LOGEMENT



Gros œuvre – Prestations et équipements

Construction de plain-pied élevée de pierres enduites sous charpente de bois et couverture de tuiles d'ardoises. Bâtiment entièrement rénové en 2020 (couverture, façades, isolation, ensemble des prestations et équipements, installation électrique, plomberie).

Ensemble des prestations et équipements homogènes, en très bon état général. Sols carrelés, murs et plafonds peints, cuisines et salle d'eau équipées (équipements récents, en très bon état), VMC, menuiseries extérieures PVC portant double vitrage, stores PVC.

Assainissement par fosse septique avec bassin phytosanitaire. Chauffage par poêle à granulés et radiateurs électriques muraux. ECS par chauffe-eau électrique (ballon).

Logement comprenant entrée, cuisine, salle de séjour, bureau, deux chambres, Wc, salle d'eau, buanderie et remise.





Etat de surfaces

Selon notre mesurage et sous réserve d'un mesurage par un Géomètre-Expert l'état de surface est le suivant :

Désignation	Surfaces habitables	Surfaces utiles
Bâtiment A - Logement		
Logement T4	110 m ²	
Remise Nord		20 m ²
Sous-total - Bâtiment A	110 m²	20 m²

BÂTIMENT B – SOUE ET REMISE



Gros œuvre – Prestations et équipements

Il s'agit d'une construction traditionnelle paysanne, ancienne soue à cochon élevée de plain-pied d'un rez-de-chaussée sous combles (pour mémoire) de pierres jointoyées à la chaux sous charpente de bois et couverture de tuiles plates de terre cuite. Locaux bruts, non aménagés.

Etat de surfaces

Selon notre mesurage et sous réserve d'un mesurage par un Géomètre-Expert l'état de surface est le suivant :

Désignation	Surfaces utiles	Surfaces utiles considérées pour mémoire
Bâtiment B - Soue		
Remise -Rdc	35 m ²	
Remise - Etage		35 m ²
Sous-total - Bâtiment B	35 m²	35 m²

BÂTIMENT C – HANGAR – REMISE – CHEVRERIE

Gros œuvre – Prestations et équipements

Il s'agit d'un ensemble composé d'une construction originelle à usage de remise agricole élevée de pierre jointoyées à la chaux sous charpente de bois et couverture d'ardoises et de diverses extensions : un hangar (à l'Ouest) partiellement clos, offrant 5 m de hauteur utile, de structure métallique avec bardage et couverture de tôles d'acier ; une remise et chèvrerie élevées d'agglomérés de béton sous plaques tôles d'acier nervuré (à l'Est et au Sud).





Etat de surfaces

Selon notre mesurage et sous réserve d'un mesurage par un Géomètre-Expert l'état de surface est le suivant :

Désignation	Surfaces utiles
Bâtiment C - Hangar - Chèvrerie - Remises	
Remise Est	30 m ²
Remise originelle	55 m ²
Hanagr Ouest	125 m ²
Chèvrerie Sud	75 m ²
Sous-total - Bâtiment C	285 m²

BÂTIMENT D – ATELIER DE TRANSFORMATION - REMISE



Gros œuvre – Prestations et équipements

Il s'agit d'une construction ancienne, traditionnelle paysanne, élevée de pierres jointoyées à la chaux, charpente de bois sous couverture de tuiles plates de terre cuite abritant remise et atelier de transformation (fromagerie) sous grenier non aménagé accessible depuis l'intérieur par un escalier.

Locaux bruts, non aménagés. Hors fromagerie réalisée au sein du bâtiment en panneaux sandwich, carrelée, isolée thermiquement.

Etat de surfaces

Selon notre mesurage et sous réserve d'un mesurage par un Géomètre-Expert l'état de surface est le suivant :

Désignation	Surfaces utiles
Bâtiment D - Atelier -Remise	
Remise - Rdc	95 m ²
Fromagerie - Rdc	55 m ²
Feunière - Grenier	150 m ²
Sous-total - Bâtiment D	300 m²

BÂTIMENT E – CHEVRERIE - STOCKAGE



Gros œuvre – Prestations et équipements

Il s'agit d'une construction recevant chèvrerie et salle de traite en partie Sud et Est et auvent de stockage au Nord (ouvert).

- **Chèvrerie et salle de traite** – Structure de bois et bardage bois sous couverture de plaques de fibrociment. Accès en façade Sud et Ouest par portails coulissants. Hauteur utile de 2,5 à 3 m.
- **Auvent de stockage** – En façade Nord, auvent de stockage de structure de bois sous tôles d'acier. Hauteur utile de 5 à 6 m.

Extensions vers l'Ouest (env. 40 m² de chèvrerie et 80 m² de stockage au vent) et en façade Sud (20 m²) réalisées par le Preneur.

Etat de surfaces

Selon notre mesurage et sous réserve d'un mesurage par un Géomètre-Expert l'état de surface est le suivant :

Désignation	Surfaces utiles
Bâtiment E - Chèvrerie	
Salle de traite	100 m ²
Chèvrerie	280 m ²
Auvent Nord	280 m ²
Sous-total - Bâtiment E	660 m²



RECAPITULATIF – ETAT DE SURFACES

Désignation	Surfaces habitables	Surfaces utiles	Surfaces utiles considérées pour mémoire
Sous-total - Bâtiment A	110 m ²	20 m ²	
Sous-total - Bâtiment B		35 m ²	35 m ²
Sous-total - Bâtiment C		285 m ²	
Sous-total - Bâtiment		300 m ²	
Sous-total - Bâtiment E		660 m ²	
TOTAL	110 m²	1 300 m²	35 m²

APPRECIATION GENERALE DES ELEMENTS TECHNIQUES

Foncier non bâti favorablement groupé autour du siège d'exploitation, exploitation aisée. Qualité agronomique favorable pour pâturage et culture fourragère.

Logement entièrement rénové, en très bon état.

Ensemble des bâtiments agricoles relativement ancien, à surveiller, toutefois en bon état général et convenant à l'usage constaté.

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.



6.4 ELEMENTS JURIDIQUES

6.4.1 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.

6.4.2 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.

6.4.3 OCCUPATION

Ensemble occupé au travers les baux suivants.

Bail 1 – Bail rural environnemental

Preneur : Mme Marie-Anne DUPAQUIER (épouse ROLLAND).

Désignation des biens loués : Diverses parcelles de terres pour 1,1942 ha.

Date d'effet : 30 janvier 2019.

Durée : 9 ans, soit jusqu'au 29 janvier 2028.

Indexation des loyers : indice annuel des fermages (terre et bâti).

Fermage annuel HT des biens loués au 31 décembre 2022 :

- 199,72 € 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 + 0,83 € par m² bâti)

Bail 2 – Bail rural environnemental de carrière

Preneurs : Mme Julie CHARPENTIER et M Ludovic HELESBEUX.

Désignation des biens loués : Ensemble bâti étudié et diverses parcelles de terres pour 20,4333 ha.

Date d'effet : 1^{er} janvier 2014.

Durée : 25 ans, soit jusqu'au 31 décembre 2038.

Indexation des loyers : indice annuel des fermages (terre et bâti).

Fermage annuel HT des biens loués au 31 décembre 2022 :

- 3 728,62 € pour les bâtiments et terres nues,
- 4 426,28 € pour le logement d'habitation.

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 :

Fermage HT (bail 1): 199,72 €

Fermage HT (bail 2): 3 728,92 €

Loyer HT (bail 2): 7 586,88 €

Revenus HT Bruts : 8 154,90 €

Taxe Foncière et frais change d'agriculture charge bailleur : 1 233,36 €

Assurance charge bailleur : 1 063,34 €

Loyers nets : 5 858,20 €



6.5 ELEMENTS ECONOMIQUES

Marché national – Cf. page 5.

6.5.1 MARCHE DES TERRES ET PRES

En région Pays de la Loire, les prix moyens des terres libres et occupées connaissent peu d'évolutions dans l'ensemble des départements de la région. Le nombre de transmissions d'exploitations continue d'augmenter, notamment dû aux départs en retraite, mais aussi aux départs anticipés. Les repreneurs favorisent soit les exploitations regroupées disposant d'une certaine surface avec siège d'exploitation, soit des petites structures avec un projet à forte valeur ajoutée. Les transmissions d'exploitations laitières demeurent compliquées, en raison de la crise de la filière et du poids des bâtiments d'exploitation et maisons d'habitation à reprendre. Le différentiel entre le prix des terres libres et celui des terres louées a tendance à se rétrécir. Les confinements ont changé l'occupation de l'espace, avec plus de ventes de propriétés bâties, plus de projets à relation directe avec le consommateur (maraîchage, vente directe, gîtes) et plus de concurrences entre loisirs et agriculture. Ce phénomène est plus marqué dans le département de la Sarthe qui est situé à seulement 50 minutes de TGV de Paris.

Dans le département de la Mayenne, les prix moyens des terres libres et occupées connaissent peu d'évolutions dans l'ensemble des petites régions agricoles du département. Le nombre de transmissions d'exploitations continue d'augmenter, particulièrement dans ce département d'élevage. Le prix des terres libres reste donc à des niveaux élevés en raison d'une pression forte des éleveurs en recherche de foncier (pour accroître leur autonomie alimentaire ou sécuriser leurs plans d'épandage) et de manière plus générale des exploitations souhaitant se diversifier en polyculture. Cette pression se ressent aussi sur les biens loués, avec des fermiers en place très actifs à maîtriser en faire-valoir direct leur foncier, contexte tendant à réduire le différentiel de prix entre terres libres et terres louées. Les repreneurs favorisent soit les exploitations regroupées disposant d'une certaine surface avec siège d'exploitation, soit des petites structures avec un projet à forte valeur ajoutée. Les transmissions d'exploitations laitières demeurent compliquées, en raison de la crise de la filière et du poids des bâtiments d'exploitation et maisons d'habitation à reprendre. Les confinements ont changé l'occupation de l'espace, avec plus de ventes de propriétés bâties, plus de projets à relation directe avec le consommateur (maraîchage, vente directe, gîtes) et plus de concurrences entre loisirs et agriculture.

91

MAYENNE : VALEURS/HECTARE CONSTATEES AU COURS DE L'ANNEE 2021

Libres non bâtis : 6 240 €/ha (-1% par rapport à 2020)

Loués non bâtis : 5 090 €/ha (+1% par rapport à 2020)

PETITE REGION AGRICOLE DITE « REGION DES POLY CULTURES DE LAVAL » : VALEURS/HECTARE CONSTATEES AU COURS DE L'ANNEE 2021

Libres non bâtis : 5 720 €/ha (+1% par rapport à 2020)

Loués non bâtis : 4 880 €/ha (-5% par rapport à 2020)



Nous avons également relevé les mutations de terres et prés suivantes :

Commune	Adresse/Quartier	Date de mutation	Superficie	Prix de cession	Valeur / Ha
Le Bourgneuf-la-Forêt	Le Champ des Landes	28/01/2022	13ha 48a 20ca	66 061 €	4 900 €
Le Bourgneuf-la-Forêt	La Lande de la Fleurardier	06/01/2022	06ha 71a 06ca	36 908 €	5 500 €
Bourgon	La Lande La Croix	06/01/2022	01ha 64a 50ca	9 047 €	5 500 €
Bourgon	La Lande La Croix	06/01/2022	02ha 15a 70ca	10 846 €	5 028 €
Olivet	Le Cabot	03/01/2022	03ha 76a 08ca	19 370 €	5 150 €
			MEDIANE	19 370 €	5 150 €
			MOYENNE	28 446 €	5 216 €
			MINI	9 047 €	4 900 €
			MAXI	66 061 €	5 500 €

6.5.2 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
Launay-Villiers	18 Lot de l'Aucherie	29/04/2022	626 m ²	5	98 m ²	147 700 €	1 507 €
Le Bourgneuf-la-Forêt	17 Rue du Petit bois Brul	07/01/2022	476 m ²	5	91 m ²	160 000 €	1 758 €
Bourgon	La Baudais	15/02/2022	2 179 m ²	6	148 m ²	220 000 €	1 486 €
Saint-Pierre-la-Cour	3 Rue du Grés	02/05/2022	665 m ²	4	145 m ²	236 540 €	1 631 €
Port-Brillet	2 Imp de l'Orrière	14/01/2022	767 m ²	5	118 m ²	105 000 €	890 €
Port-Brillet	4 Rue de Bretagne	10/01/2022	238 m ²	5	114 m ²	130 000 €	1 140 €
			MEDIANE	5	116 m²	153 850 €	1 497 €
			MOYENNE	5	119 m²	166 540 €	1 402 €
			MIN.	4	91 m²	105 000 €	890 €
			MAX.	6	148 m²	236 540 €	1 758 €

6.6 EVALUATION

6.6.1 ELEMENTS D'APPRECIATION

Voici listés les éléments d'appréciation du bien étudié, fondements de notre étude :

FORCES/OPPORTUNITES

Bâtiment d'habitation en très bon état général,

Dimensionnement et configuration du bâti agricole favorables,

Qualité agronomique satisfaisante,

Exploitation en agriculture biologique,

Desserte routière satisfaisante.

FAIBLESSES/MENACES

Marché des terres louées en légère baisse ces dernières années,

Occupation par bail rural.



6.6.2 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
Logement	110,0 m ²			1 800 €	198 000 €
Sous-total	110,00 m²				198 000 €
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 - Soue	35,0 m ²	250 €	40%	150 €	5 250 €
Bâtiment C - Hangar - Chèvrerie - Remises	285,0 m ²	200 €	35%	130 €	37 050 €
Bâtiment D - Atelier - Remise	150,0 m ²	200 €	40%	120 €	18 000 €
Bâtiment E - Chèvrerie	660,0 m ²	150 €	30%	105 €	69 300 €
Sous-total	1 130,00 m²				129 600 €
Terres non bâties					
Désignation	Superficie			Valeur par hectare hors droits et frais	Valeur vénale hors droits et frais
Terres/Prairies	21ha 92a 57ca			4 600 €	100 858 €
Taillis	00ha 13a 27ca			1 000 €	133 €
Sol	00ha 25a 54ca				inclus
Sous-total	223 138 m²				100 991 €
TOTAL - LIBRE DE TOUTE OCCUPATION ET LOCATION (arrondi)					429 000 €
Abattement pour location par fermage					25%
TOTAL - OCCUPE (arrondi)					343 000 €

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 CHARPENTIER/HELESBEUX	Fermage CHARPENTIER/HELESBEUX	Fermage DUPAQUIER
Loyer d'origine (brut)	4 226,85 €	3 316,92 €	
Indice entrée			
Indice sortie			
Loyer actuel (brut)	4 426,28 €	3 528,90 €	199,72 €
TOTAL Loyer actuel (brut)		8 154,90 €	
Taxe foncière et frais chambre d'agriculture charge bailleur		1 233,36 €	
Assurance charge bailleur		1 063,34 €	
Loyer actuel (net)		5 858,20 €	
Taux de rendement retenu		1,75%	
Droits et frais de mutation		7,00%	
Valeur vénale hors droits et frais (arrondi)		315 000 €	



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 de :

METHODE	Taux actualisation		METHODE
	1	2	
taux rendement	1,75%	3,10%	OAT 30 ans
taux croissance des flux	1,75%	0,25%	risque secteur
	-	0,50%	risque immeuble
TOTAL	3,50%	3,85%	TOTAL
MOYENNE	3,68%		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	8 154,90 €	2 296,70 €	5 858,20 €
2	8 297,61 €	2 336,89 €	5 960,72 €
3	8 442,82 €	2 377,79 €	6 065,03 €
4	8 590,57 €	2 419,40 €	6 171,17 €
5	8 740,90 €	2 461,74 €	6 279,16 €
6	8 893,87 €	2 504,82 €	6 389,05 €
7	9 049,51 €	2 548,65 €	6 500,86 €
8	9 207,88 €	2 593,25 €	6 614,62 €
9	9 369,02 €	2 638,64 €	6 730,38 €
10	9 532,97 €	2 684,81 €	6 848,16 €
11	9 699,80 €	2 731,80 €	6 968,00 €
12	9 869,55 €	2 779,60 €	7 089,94 €
13	10 042,26 €	2 828,25 €	7 214,02 €
14	10 218,00 €	2 877,74 €	7 340,26 €
15	10 396,82 €	2 928,10 €	7 468,72 €
16	10 578,76 €	2 979,34 €	7 599,42 €
17	10 763,89 €	3 031,48 €	7 732,41 €
18	10 952,26 €	3 084,53 €	7 867,73 €
19	11 143,92 €	3 138,51 €	8 005,41 €
20	11 338,94 €	3 193,44 €	8 145,51 €
		Valeur de revente	549 340,76 €

Taux de croissance des flux	1,75%
Taux d'actualisation	3,68%
Valeur actuelle nette des flux futurs	352 579 €
Montant des droits (7%)	22 579 €
Valeur vénale hors droits et frais d'actes	330 000 €

6.7 VALEUR RETENUE

Les trois approches de la valeur sont suffisamment concordantes pour permettre de retenir une valeur moyenne arrondie de :

COMPARAISON	343 000 €
CAPITALISATION DU REVENU	315 000 €
ACTUALISATION DES FLUX FUTURS	324 000 €
Valeur vénale hors droits et frais d'actes	327 000 €



7 FERME DE LA GORRONIERE – 53240 MONTFLOURS

7.1 DESIGNATION DES BIENS IMMOBILIERS

7.1.1 DESIGNATION NOTARIEE

La ferme de la Gorronière a fait l'objet de trois actes d'acquisition (16-29 décembre 2010, 21 décembre 2010 et 21 mars 2018).

Il en résulte que l'ensemble immobilier étudié est désigné comme suit :

- Un corps de ferme comprenant :
 - Une maison à usage d'habitation principale comprenant au Rdc, une grande salle divisée en deux (séjour-cuisine, une petite salle d'eau, trois chambres et Wc. Grenier au-dessus.
 - Une loge en pierre (ancienne écurie), fournil, ancienne soues à cochon.
 - Autre loge en pierre (ancienne étable), salle de traite.
 - Petit bâtiment en pierre.
 - Stabulation accolée à loge en pierre et petite dépendance.
 - Silos.
 - Loge en pierre.
- Diverses parcelles de terre.

7.1.2 DESIGNATION CADASTRALE

Sur le territoire de la commune de Montflours (53), la propriété agricole étudiée est cadastrée comme suit :

Section	Numéro	Contenance
A	10	00ha 12a 02ca
A	11	00ha 51a 95ca
A	12	00ha 22a 30ca
A	13	01ha 16a 50ca
A	14	00ha 60a 45ca
A	16	00ha 01a 82ca
A	17	00ha 13a 75ca
A	174	00ha 81a 85ca
A	18	01ha 66a 05ca
A	19	01ha 62a 37ca
A	196	02ha 53a 90ca
A	2	00ha 50a 58ca
A	21	00ha 36a 70ca
A	210	00ha 36a 70ca
A	213	00ha 72a 00ca
A	3	02ha 50a 30ca
A	30	00ha 87a 85ca
A	31	00ha 31a 60ca
A	32	00ha 54a 50ca
A	33	00ha 26a 70ca
A	34	00ha 26a 62ca
A	4	01ha 35a 35ca
A	433	04ha 65a 90ca
A	435	02ha 40a 80ca
A	5	02ha 06a 10ca



A	525	00ha 24a 44ca
A	53	00ha 10a 20ca
A	558	02ha 32a 70ca
A	560	04ha 35a 53ca
A	6	03ha 13a 80ca
A	605	00ha 28a 30ca
A	606	00ha 01a 83ca
A	651	01ha 59a 44ca
A	652	00ha 07a 39ca
A	665	00ha 31a 94ca
A	7	00ha 06a 56ca
A	735	01ha 34a 81ca
A	736	00ha 74a 64ca
A	8	00ha 05a 27ca
A	9	01ha 47a 60ca

TOTAL		42ha 79a 11ca
--------------	--	----------------------

7.2 SITUATION GEOGRAPHIQUE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Ensemble immobilier situé dans le département de la Mayenne, sur le territoire de la commune de Montflours, lieu-dit La Gorronière, à 1,8 km au Nord du centre-bourg. Commune de 252 habitants (INSEE 2020) située à 15 km au Nord de Laval.

Situation sur la rive Sud de la Mayenne, au sein de la petite région agricole dite « Région des Polycultures de Laval ». Desserte routière satisfaisante.

PLAN (IGN)



96

7.3 ELEMENTS TECHNIQUES – DESCRIPTION

VUE AERIENNE DE LA PROPRIETE



7.3.1 FONCIER NON BÂTI

Foncier non bâti majoritairement groupé autour du siège d'exploitation.

Foncier longé au Nord par le cours de la Mayenne et traversé/longé par le cours de l'Ouvrain, présentant une déclivité en partie Nord, surplombant la Mayenne sur une dizaine d'hectares.

Ensemble présentant dimensionnement, configuration et distribution favorables. Qualité agronomique très variable, terrain globalement limono-argileux. Très bonne caractéristiques pour polyculture et élevage.

Foncier non bâti ventilé comme suit :

Désignation	Surfaces utiles
Terre/Prairie	38ha 30a 97ca
Bois/taillis/Marre	03ha 39a 68ca
Sol	01ha 08a 46ca
TOTAL	42ha 79a 11ca



PHOTOGRAPHIES



7.3.2 FONCIER BÂTI

VUE AERIENNE CENTREE SUR LE BATI



Ensemble bâti constitué de 8 bâtiments identifiés comme suit :

- Bâtiment A – Logement.
- Bâtiment B – Fournil.
- Bâtiment C – Loge.
- Bâtiment D – Salle de traite, fromagerie, remises.
- Bâtiment E – Ancienne soue.
- Bâtiment F – Stabulation.
- Bâtiment G – Hangar.
- Bâtiment H – Hangar.

BÂTIMENT A – LOGEMENT



Gros œuvre – Prestations et équipements

Construction traditionnelle paysanne avec extension arrière. Élévation de pierres meulières jointoyées à la chaux sur cave d'un rez-de-chaussée sous combles aménagés. Charpente de bois traditionnelle sous couverture d'ardoises.

Logement rénové et combles aménagés il y a moins de 5 ans.

Ensemble des prestations et équipements homogènes, en bon état général. Sols carrelés et couverts de parquet, murs et plafonds peints et lambrissés, salle d'eau d'équipements simples en bon état. VMC, menuiseries extérieures PVC et bois portant double vitrage.

Assainissement par fosse septique avec bassin phytosanitaire. Chauffage par poêle à bois, ECS par chauffe-eau électrique (ballon).

Logement comprenant :

- En rez-de-chaussée : pièce de vie et deux bureaux (extension arrière).
- Dans les combles (aménagés sous rampant) : Palier/dégagement, chambre et salle d'eau.

100





Etat de surfaces

101

Selon notre mesurage et sous réserve d'un mesurage par un Géomètre-Expert l'état de surface est le suivant :

Désignation	Surfaces utiles
Bâtiment A - Logement	
Rez-de-chaussée	84 m ²
Etage	27 m ²
Sous-total - Bâtiment A	111 m²

BÂTIMENT B – FOURNIL



Gros œuvre – Prestations et équipements

Construction traditionnelle paysanne élevée de pierres meulières jointoyées à la chaux sur terre-plein, d'un rez-de-chaussée sous combles non aménagés (pour mémoire). Charpente de bois sous couverture d'ardoises.

Bâtiment ayant bénéficié de travaux d'aménagements datant d'une dizaine d'années (en rez-de-chaussée) : dalle béton, cloisonnement de bois, création de baies munies pour 2/3 de menuiseries bois double vitrage, plancher des combles repris.

En extension en façade Ouest, une ancienne soue non close sur 30 m² d'emprise au sol. Élévation sur soubassement de pierres, ossature et charpente de bois couverte de planches de bois végétalisées.

Etat de surfaces

Selon notre mesurage et sous réserve d'un mesurage par un Géomètre-Expert l'état de surface est le suivant :

Désignation	Surfaces utiles
Bâtiment B - Fournil	
Fournil	80 m ²
Auvent	30 m ²
Sous-total - Bâtiment B	110 m²

BÂTIMENT C – LOGE



Gros œuvre – Prestations et équipements

Construction traditionnelle paysanne élevée de pierres meulières jointoyées à la chaux sur terre-plein, d'un rez-de-chaussée sous combles non aménagés (pour mémoire). Charpente de bois sous couverture de plaques de fibrociment (2012). Gros œuvre présentant faiblesses apparentes.

Locaux bruts, non aménagés, murs de pierres apparentes et plancher bois apparent. Sols couverts de terre battue.

Etat de surfaces

Selon notre mesurage et sous réserve d'un mesurage par un Géomètre-Expert l'état de surface est le suivant :

Désignation	Surfaces utiles
Bâtiment C - Loge	
Loge	60 m ²
Sous-total - Bâtiment C	60 m²

103

BÂTIMENT D – SALLE DE TRAITE, FROMAGERIE ET REMISES



Gros œuvre – Prestations et équipements

Construction traditionnelle paysanne avec extension arrière. Bâti élevé de pierres meulières jointoyées à la chaux sur terre-plein, d'un rez-de-chaussée sous combles non aménagés (pour mémoire). Charpente de bois sous couverture d'ardoises. Extension d'ossature bois sous couverture de tôles d'aciers.

Bâtiment recevant salle de traite (dont extension), remises et fromagerie.



Outre la fromagerie, locaux présentant prestations brutes de maçonnerie. Installations de traite. Fromagerie réalisée au sein du bâtiment en panneaux sandwich, carrelée, isolée thermiquement, installation électrique récente. Aile Ouest ayant bénéficié de travaux de rénovation de toiture en 2011. Gros œuvre présentant faiblesses apparentes.

Etat de surfaces

Selon notre mesurage et sous réserve d'un mesurage par un Géomètre-Expert l'état de surface est le suivant :

Désignation	Surfaces utiles
Bâtiment D - Salle de traite, fromagerie, remises	
Salle de traite avec extension	90 m ²
Fromagerie	52 m ²
Remise	50 m ²
Sous-total - Bâtiment D	102 m²

BÂTIMENT E – ANCIENNE SOUE



Gros œuvre – Prestations et équipements

Construction traditionnelle paysanne avec extension sommaire arrière. Bâti élevé de pierres meulières jointoyées à la chaux sur terre-plein, d'un rez-de-chaussée sous combles non aménagés (pour mémoire). Charpente de bois sous couverture d'ardoises (ancienne). En extension arrière, un abri non clos sur 50 m² d'emprise au sol. Elévation sur soubassement de pierres, ossature et charpente de bois couverte de planches de bois végétalisées.

Locaux bruts, non aménagés.

Etat de surfaces

Selon notre mesurage et sous réserve d'un mesurage par un Géomètre-Expert l'état de surface est le suivant :

Désignation	Surfaces utiles
Bâtiment E - Ancienne soue	
Ancienne soue	50 m ²
Abri non clos	50 m ²
Sous-total - Bâtiment E	100 m²

BÂTIMENT F – STABULATION



Gros œuvre – Prestations et équipements

Hangar traditionnel de stabulation élevé sur dalle béton, ossature et charpente de bois sous couverture de plaques de fibrociment amianté. Bardages périphériques de bois (ouvert en façade Est).

Etat de surfaces

Selon notre mesurage et sous réserve d'un mesurage par un Géomètre-Expert l'état de surface est le suivant :

Désignation	Surfaces utiles
Bâtiment F - Stabulation	
Stabulation	500 m ²
Sous-total - Bâtiment F	500 m²

105

BÂTIMENT G – HANGAR



Gros œuvre – Prestations et équipements

Construction traditionnelle paysanne avec bâtiment annexe attenant (Nord).

Bâti élevé de pierres meulières jointoyées à la chaux sur terre-plein, d'un rez-de-chaussée sous combles (fenière) accessibles par escalier intérieur. Charpente de bois sous couverture d'ardoises (ancienne).

Bâtiment annexe de même facture, de plain-pied.

Locaux présentant dalle de béton complète sous clos et couvert et abords. 2 portails d'accès (Est-Ouest) Hauteur utile importante. Toiture reprise sur bâtiment attenant.



Extension récente à l'arrière d'environ 50 m² (réalisation preneur) ossature, bardage et charpente de bois sur dalle béton et couverture de tôles d'acier.

Etat de surfaces

Selon notre mesurage et sous réserve d'un mesurage par un Géomètre-Expert l'état de surface est le suivant :

Désignation	Surfaces utiles
Bâtiment G - Hangar	
Hangar	110 m ²
Fenièrè	100 m ²
Hangar (extension)	50 m ²
Bâtiment annexe	40 m ²
Sous-total - Bâtiment G	200 m²

BÂTIMENT H – HANGAR



Gros œuvre – Prestations et équipements

Hangar accolé au bâtiment G. Bâtiment élevé sur terre battue, ossature et charpente de bois et fermettes métalliques sous couverture de plaques de fibrociment amianté et tôles. Bâtiment clos partiellement.

Etat de surfaces

Selon notre mesurage et sous réserve d'un mesurage par un Géomètre-Expert l'état de surface est le suivant :

Désignation	Surfaces utiles
Bâtiment H - Hangar	
Hangar	300 m ²
Sous-total - Bâtiment H	300 m²



APPRECIATION GENERALE DES ELEMENTS TECHNIQUES

Foncier non bâti de dimensionnement important, presque entièrement groupé autour du bâti.

Ensemble bâti hétérogène, présentant dimensionnement favorable pour l'activité actuelle et permettant développement de l'exploitation. Gros œuvre d'état globalement satisfaisante, bien entretenu et bénéficiant de travaux de rénovation réguliers.

Logement rénové favorablement.

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.

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

Aucun droit ni aucune charge susceptibles d'influer sur la valeur de l'ensemble immobilier étudié n'ont été portés à notre connaissance.

7.4.3 OCCUPATION

Ensemble partiellement occupé au travers le bail suivant.

Bail rural environnemental

Preneurs : M. Marc BESNIER, M. Robert JAN DE VINK, M. Steve MILOSEVIC, M. Clément LE GARFF.

Désignation des biens loués : Ensemble bâti étudié et diverses parcelles de terres pour 42,0447 ha.

Date d'effet : 1^{er} janvier 2020.

Durée : 9 ans, soit jusqu'au 31 décembre 2028.

Indexation des loyers : indice annuel des fermages (terre et bâti).

Fermage annuel HT des biens loués au 31 décembre 2022 :

- 7 241,98 € pour les bâtiments et terres nues,
- 4 316,88 € pour le loyer d'habitation.

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 :

Fermage HT : 7 241,98 €

Loyer HT : 4 316,88 €

Revenus HT Bruts : 11 558,86 €

Taxe Foncière et frais change d'agriculture charge bailleur : 1 333,97 €

Assurance charge bailleur : 1 295,95 €

Loyers nets : 8 928,94 €



7.5 ELEMENTS ECONOMIQUES

Marché national – Cf. page 5.

7.5.1 MARCHE DES TERRES ET PRES

En région Pays de la Loire, les prix moyens des terres libres et occupées connaissent peu d'évolutions dans l'ensemble des départements de la région. Le nombre de transmissions d'exploitations continue d'augmenter, notamment dû aux départs en retraite, mais aussi aux départs anticipés. Les repreneurs favorisent soit les exploitations regroupées disposant d'une certaine surface avec siège d'exploitation, soit des petites structures avec un projet à forte valeur ajoutée. Les transmissions d'exploitations laitières demeurent compliquées, en raison de la crise de la filière et du poids des bâtiments d'exploitation et maisons d'habitation à reprendre. Le différentiel entre le prix des terres libres et celui des terres louées a tendance à se rétrécir. Les confinements ont changé l'occupation de l'espace, avec plus de ventes de propriétés bâties, plus de projets à relation directe avec le consommateur (maraîchage, vente directe, gîtes) et plus de concurrences entre loisirs et agriculture. Ce phénomène est plus marqué dans le département de la Sarthe qui est situé à seulement 50 minutes de TGV de Paris.

Dans le département de la Mayenne, les prix moyens des terres libres et occupées connaissent peu d'évolutions dans l'ensemble des petites régions agricoles du département. Le nombre de transmissions d'exploitations continue d'augmenter, particulièrement dans ce département d'élevage. Le prix des terres libres reste donc à des niveaux élevés en raison d'une pression forte des éleveurs en recherche de foncier (pour accroître leur autonomie alimentaire ou sécuriser leurs plans d'épandage) et de manière plus générale des exploitations souhaitant se diversifier en polyculture. Cette pression se ressent aussi sur les biens loués, avec des fermiers en place très actifs à maîtriser en faire-valoir direct leur foncier, contexte tendant à réduire le différentiel de prix entre terres libres et terres louées. Les repreneurs favorisent soit les exploitations regroupées disposant d'une certaine surface avec siège d'exploitation, soit des petites structures avec un projet à forte valeur ajoutée. Les transmissions d'exploitations laitières demeurent compliquées, en raison de la crise de la filière et du poids des bâtiments d'exploitation et maisons d'habitation à reprendre. Les confinements ont changé l'occupation de l'espace, avec plus de ventes de propriétés bâties, plus de projets à relation directe avec le consommateur (maraîchage, vente directe, gîtes) et plus de concurrences entre loisirs et agriculture.

108

MAYENNE : VALEURS/HECTARE CONSTATEES AU COURS DE L'ANNEE 2021

Libres non bâtis : 6 240 €/ha (-1% par rapport à 2020)

Loués non bâtis : 5 090 €/ha (+1% par rapport à 2020)

PETITE REGION AGRICOLE DITE « REGION DES POLY CULTURES DE LAVAL » : VALEURS/HECTARE CONSTATEES AU COURS DE L'ANNEE 2021

Libres non bâtis : 5 720 €/ha (+1% par rapport à 2020)

Loués non bâtis : 4 880 €/ha (-5% par rapport à 2020)



Nous avons également relevé les mutations de terres et prés suivantes :

Commune	Adresse/Quartier	Date de mutation	Superficie	Prix de cession	Valeur / Ha
Andouillé	La Perrière	10/01/2022	17ha 81a 63ca	83 000 €	4 659 €
Louverné	Le Clos des Chemin	15/03/2022	02ha 05a 66ca	10 821 €	5 262 €
Louverné	Les Rochers	26/04/2022	00ha 25a 75ca	1 500 €	5 825 €
Commer	Le Fougeray	09/03/2022	00ha 47a 85ca	2 871 €	6 000 €
Contest	La Gde Chesnaie	03/06/2022	06ha 25a 48ca	35 500 €	5 676 €
		MEDIANE	02ha 05a 66ca	10 821 €	5 676 €
		MOYENNE	05ha 37a 27ca	26 738 €	5 484 €
		MINI	00ha 25a 75ca	1 500 €	4 659 €
		MAXI	17ha 81a 63ca	83 000 €	6 000 €

7.5.2 MARCHE 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
Montflours	2 Imp de Montgervin	01/06/2022	1 181 m ²	6	115 m ²	175 000 €	1 522 €
Montflours	10 All du Clos St Martin	23/05/2022	677 m ²	7	168 m ²	240 000 €	1 429 €
Sacé	4 Rue des Blanches	17/02/2022	911 m ²	6	159 m ²	200 500 €	1 261 €
Sacé	1 Lot le Roc	20/05/2022	1 015 m ²	5	95 m ²	170 000 €	1 789 €
Sacé	21 Lot Grd Champ	14/06/2022	438 m ²	5	112 m ²	198 000 €	1 768 €
Louverné	72 Pré de la Pierre	09/03/2022	15 325 m ²	7	150 m ²	165 000 €	1 100 €
Andouillé	9 Che du Haut Bourg	10/03/2022	1 000 m ²	8	186 m ²	227 000 €	1 220 €
		MEDIANE	1 000 m²	6	150 m²	198 000 €	1 429 €
		MOYENNE	2 935 m²	6	141 m²	196 500 €	1 441 €
		MIN.	438 m²	5	95 m²	165 000 €	1 100 €
		MAX.	15 325 m²	8	186 m²	240 000 €	1 789 €



7.6 EVALUATION

7.6.1 ELEMENTS D'APPRECIATION

Voici listés les éléments d'appréciation du bien étudié, fondements de notre étude :

FORCES/OPPORTUNITES

Bâti d'habitation en bon état général,
Bâti d'exploitation en quantité importante, cohérent avec la taille de l'exploitation et permettant son développement,

Terres de qualité agronomique satisfaisante,

Ensemble groupé favorablement,

Exploitation en agriculture biologique,

Desserte routière satisfaisante.

FAIBLESSES/MENACES

Marché des terres en légère baisse ces dernières années,

Occupation par bail rural.

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
Logement	110,5 m ²			2 000 €	221 000 €
					inclus
Sous-total	110,50 m²				221 000 €
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 - Fournil	110,0 m ²	275 €	35%	179 €	19 663 €
Bâtiment C - Loge	60,0 m ²	225 €	50%	113 €	6 750 €
Bâtiment D - Salle de traite, froima	102,0 m ²	225 €	40%	135 €	13 770 €
Bâtiment E - Ancienne soue	100,0 m ²	225 €	60%	90 €	9 000 €
Bâtiment F - Stabulation	500,0 m ²	200 €	35%	130 €	65 000 €
Bâtiment G - Hangar	200,0 m ²	175 €	45%	96 €	19 250 €
Bâtiment H - Hangar	300,0 m ²	135 €	40%	81 €	24 300 €
Sous-total	1 372,00 m²				157 733 €
Terres non bâties					
Désignation	Superficie			Valeur par hectare hors droits et frais	Valeur vénale hors droits et frais
Terre/Prairie	38ha 30a 97ca			4 650 €	178 140 €
Bois/taillis/étang	03ha 39a 68ca				18 397 €
Sol	01ha 08a 46ca				inclus
Sous-total	427 911 m²				196 537 €
TOTAL - LIBRE DE TOUTE OCCUPATION ET LOCATION (arrondi)					575 000 €
Abattement pour location par fermage					25%
TOTAL - OCCUPE (arrondi)					460 000 €



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)	4 200,00 €	6 323,94 €
Indice entrée		
Indice sortie		
Loyer actuel (brut)	4 316,88 €	7 241,98 €
TOTAL Loyer actuel (brut)	11 558,86 €	
Taxe foncière et frais chambre d'agriculture charge bailleur	1 333,97 €	
Assurance charge bailleur	1 295,95 €	
Loyer actuel (net)	8 928,94 €	
Taux de rendement retenu	1,75%	
Droits et frais de mutation	7,00%	
Valeur vénale hors droits et frais (arrondi)	479 000 €	

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 de :

	Taux actualisation		
METHODE	1	2	METHODE
taux rendement	1,75%	3,10%	OAT 30 ans
taux croissance des flux	1,75%	0,25%	risque secteur
-	-	0,50%	risque immeuble
TOTAL	3,50%	3,85%	TOTAL
MOYENNE	3,68%		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	11 558,86 €	2 629,92 €	8 928,94 €
2	11 761,14 €	2 675,94 €	9 085,20 €
3	11 966,96 €	2 722,77 €	9 244,19 €
4	12 176,38 €	2 770,42 €	9 405,97 €
5	12 389,47 €	2 818,90 €	9 570,57 €
6	12 606,28 €	2 868,23 €	9 738,05 €
7	12 826,89 €	2 918,42 €	9 908,47 €
8	13 051,36 €	2 969,50 €	10 081,87 €
9	13 279,76 €	3 021,46 €	10 258,30 €
10	13 512,16 €	3 074,34 €	10 437,82 €
11	13 748,62 €	3 128,14 €	10 620,48 €
12	13 989,22 €	3 182,88 €	10 806,34 €
13	14 234,03 €	3 238,58 €	10 995,45 €
14	14 483,13 €	3 295,26 €	11 187,87 €
15	14 736,59 €	3 352,92 €	11 383,66 €
16	14 994,48 €	3 411,60 €	11 582,88 €
17	15 256,88 €	3 471,30 €	11 785,58 €
18	15 523,87 €	3 532,05 €	11 991,82 €
19	15 795,54 €	3 593,86 €	12 201,68 €
20	16 071,96 €	3 656,75 €	12 415,21 €
		Valeur de revente	733 505,24 €

Taux de croissance des flux	1,75%
Taux d'actualisation	3,68%
Valeur actuelle nette des flux futurs	488 753 €
Montant des droits (7%)	31 753 €
Valeur vénale hors droits et frais d'actes	457 000 €

7.7 VALEUR RETENUE

Les trois approches de la valeur sont suffisamment concordantes pour permettre de retenir une valeur moyenne arrondie de :

COMPARAISON	460 000 €
CAPITALISATION DU REVENU	479 000 €
ACTUALISATION DES FLUX FUTURS	457 000 €
Valeur vénale hors droits et frais d'actes	465 000 €



8 FERME DE LA BLANCHARDIERE – 61400 MAUVES-SUR-HUISNE

8.1 DESIGNATION DES BIENS IMMOBILIERS

8.1.1 DESIGNATION NOTARIEE

La ferme de la Blanchardière a fait l'objet de trois actes d'acquisition successifs (6 avril 2011, 26 juin 2013 et 27 juin 2017).

Il en résulte que l'ensemble immobilier étudié est désigné comme suit :

- Une maison à usage d'habitation,
- Bâtiment agricoles à usage de grange, étable et hangar,
- Diverses parcelles de terre.

8.1.2 DESIGNATION CADASTRALE

Sur le territoire de la commune de Mauves-sur-Huisne, la propriété agricole étudiée est cadastrée comme suit :

Lieu-dit	Section	Numéro	Contenance
LA BLANCHARDIERE DE LANDRE	D	107	00ha 00a 90ca
LE MOULIN DE MAUVES	D	126	04ha 45a 10ca
LES HAMEAUX	D	128	03ha 17a 47ca
GRAND CONDEAU	D	131	04ha 24a 20ca
CHAMP PETIT	D	133	00ha 54a 00ca
CHAMP PETIT	D	78	00ha 58a 60ca
PRE DU GAGE	D	80	00ha 33a 50ca
PRE DU GAGE	D	81	00ha 33a 40ca
PRE DU GAGE	D	82	00ha 27a 50ca
LA BLANCHARDIERE DE LANDRE	D	84	00ha 35a 20ca
LA BLANCHARDIERE DE LANDRE	D	85	00ha 30a 40ca
LE MOULIN DE MAUVES	D	86	02ha 62a 00ca
LA BLANCHARDIERE DE LANDRE	D	87	00ha 32a 85ca
LA BLANCHARDIERE DE LANDRE	D	88	00ha 00a 50ca
LA BLANCHARDIERE DE LANDRE	D	89	00ha 04a 40ca
LA BLANCHARDIERE DE LANDRE	D	90	00ha 24a 35ca
LA BLANCHARDIERE DE LANDRE	D	91	00ha 08a 70ca
LA BLANCHARDIERE DE LANDRE	D	92	00ha 04a 60ca
CLOS BARDIN	D	93	00ha 57a 20ca
PETITS MOULINS	D	95	01ha 81a 90ca
PETIT CHAMP	D	96	01ha 12a 60ca
TOTAL			21ha 49a 37ca

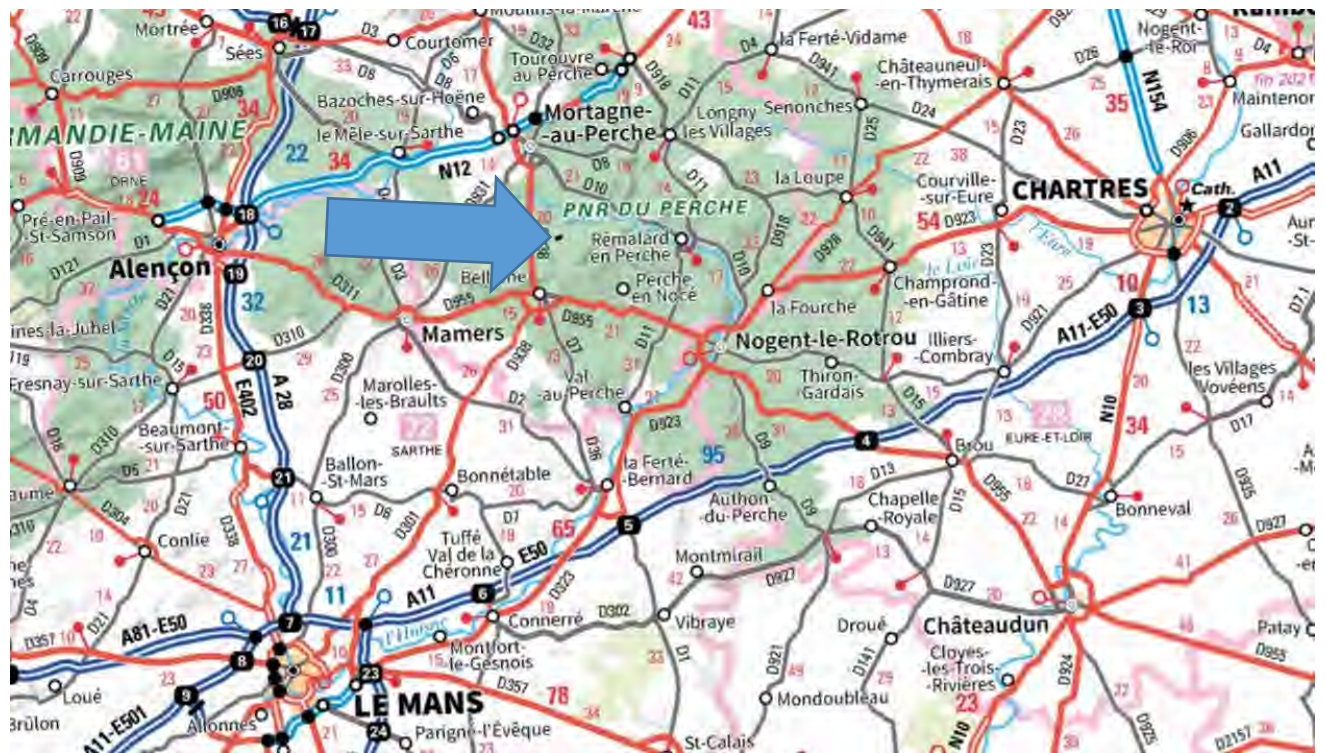


8.2 SITUATION GEOGRAPHIQUE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Ensemble immobilier situé dans le département de l'Orne, sur le territoire de la commune Mauves-sur-Huisne, lieu-dit « La Blanchardière de Landre », à 4,6 km au Sud-ouest du centre-bourg. Commune de 529 habitants (INSEE 2020) située à 50 km à l'Est de d'Alençon et à 67 km au Nord du Mans.

Situation au sein de la petite région agricole dite « Perche ornais ». Desserte routière satisfaisante.

PLAN (IGN)



8.3 ELEMENTS TECHNIQUES – DESCRIPTION

VUE AERIENNE DE LA PROPRIETE DANS SON ENSEMBLE



8.3.1 FONCIER NON BÂTI

Ensemble foncier groupé favorablement autour du siège d'exploitation, présentant quelques reliefs modérés, traversé par le cours du ruisseau de Landres en partie Est.

Foncier composé d'un ensemble bâti concentré autour d'une cour en partie Sud de la propriété, d'un étang artificiel d'environ 1 ha en limite Nord et de terres en natures de prairie et/ou de culture fourragère.

Notons un verger à l'Ouest du bâti.

Ensemble de dimensionnement favorable présentant disposition et distribution favorables. Exploitation aisée. Sols argileux, relativement humides, présentant qualités agronomiques favorables pour prairies et culture fourragères.

Foncier non bâti ventilé comme suit :

Désignation	Surfaces utiles
Terre/Prés	18ha 77a 42ca
Verger	01ha 12a 60ca
Sol	00ha 64a 95ca
Etang	00ha 94a 40ca
TOTAL	21ha 49a 37ca



PHOTOGRAPHIES



8.3.2 FONCIER BÂTI

VUE AERIENNE CENTREE SUR LE BATI



Ensemble bâti constitué de 3 bâtiments identifiés comme suit :

- Bâtiment A – Logement.
- Bâtiment B – Remise.
- Bâtiment C – Chèvrerie.

BÂTIMENT A – LOGEMENT



Gros œuvre – Prestations et équipements

Construction traditionnelle de type longère datant du 16^e siècle élevée d'un rez-de-cour et d'un étage mansardé aménagé partiellement. Bâti élevé de pierres meulières et pierres de taille, planchers de bois et charpente de bois sous couverture de tuiles plates de terre cuite.

Bâtiment recevant :

- **Logement principal** en partie Sud : Logement de type 4 (cuisine, séjour et salle d'eau rdc, trois chambres à l'étage) rénové dans les années 2000 présentant prestations et équipements en bon état. Sols recouverts de carreaux de terre cuite (rdc) et parquet (étage), murs peints et en pierres apparentes recouvertes de chaux, isolation thermique, cuisine aménagée, menuiseries PVC portant double vitrage. Chauffage par poêle à granulés et radiateurs électriques, ECS par chauffe-eau électrique. Assainissement sur fosse septique (2003).

118





- **Accueil stagiaire et woofers** en partie centrale : Espace ne présentant état d'aménagement à parfaire, composé d'une salle d'accueil, d'une « chambre », d'une cuisine et de sanitaires en Rdc et d'une « chambre » en étage. Partie de bâtiment n'étant pas considéré comme un logement au bail en vigueur. Grenier non aménagé. Poêle à bois et chauffage électrique d'appoint.
- **Boutique** en partie Nord : Boutique aménagée au sein d'une ancienne écurie. Sol PVC, murs de pierres et chaux apparents, plafonds poutre apparentes.



Etat de surfaces

Selon notre mesurage et sous réserve d'un mesurage par un Géomètre-Expert l'état de surface est le suivant :

Désignation	Surfaces habitables	Surfaces utiles
Bâtiment A - Longère		
Logement	105 m ²	
Accueil stagiaire, woofers et pédagogique		82 m ²
Boutique		20 m ²
Sous-total - Bâtiment A	105 m²	102 m²

BÂTIMENT B – REMISE



Gros œuvre – Prestations et équipements

Construction traditionnelle paysanne élevée de pierres meulières et pierres de taille de plain-pied excepté silos en élévation sur plancher de bois. Charpente de bois sous couverture tuiles plates de terre cuite. Locaux bruts, non aménagés. Présence de silos (encombrants) en partie Nord.

Etat de surfaces

Selon notre mesurage et sous réserve d'un mesurage par un Géomètre-Expert l'état de surface est le suivant :

Désignation	Surfaces utiles
Bâtiment B - Remises	
Remises Nord	140 m ²
Sous-total - Bâtiment B	140 m²

BÂTIMENT C – CHEVRERIE



Gros œuvre – Prestations et équipements

Construction classique d'ossature de bois, bardage périphérique et charpente de bois sous couverture de plaques de fibrociment amianté partiellement. Sols de terre battue, éclairage diurne favorable.

Atelier de transformation réalisé au sein du bâtiment en siporex, carrelée, isolée thermiquement.

Etat de surfaces

Selon notre mesurage et sous réserve d'un mesurage par un Géomètre-Expert l'état de surface est le suivant :

Désignation	Surfaces utiles
Bâtiment C - Chèvrerie	
Chèvrerie	450 m ²
Fromagerie	70 m ²
Sous-total - Bâtiment C	520 m²

121

RECAPITULATIF – ETAT DE SURFACES

Désignation	Surfaces habitables	Surfaces utiles
Sous-total - Bâtiment A	105 m ²	102 m ²
Sous-total - Bâtiment B		140 m ²
Sous-total - Bâtiment C		520 m ²
TOTAL	105 m²	762 m²

APPRECIATION GENERALE DES ELEMENTS TECHNIQUES

Foncier non bâti de dimensionnement et de configuration permettant une exploitation aisée, favorablement groupé autour du bâti. Prairies disposant globalement de caractéristiques favorables.

Ensemble bâti situé en partie Ouest de la Cour : construction présentant gros-œuvre en bon état apparent, correctement entretenu. Dimensionnement et configuration correctes. Aménagements et prestations de qualité pour le logement, à parfaire par ailleurs.

Ensemble bâti situé en partie Est de la Cour : constructions hétérogènes présentant bon état de gros œuvre apparent. Disposition de la partie Sud (chévrerie) très favorable. Menus travaux à réaliser.



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.

8.4 ELEMENTS JURIDIQUES

8.4.1 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.

8.4.2 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.

8.4.3 OCCUPATION

Ensemble partiellement occupé au travers le bail suivant.

Bail rural environnemental

Preneurs : M. Yann HENNEQUIN et Mme. Faustine LEDRU.

Désignation des biens loués : Ensemble étudié.

Date d'effet : 1^{er} aout 2021.

Durée : 9 ans, soit jusqu'au 31 juillet 2030.

Indexation des loyers : indice annuel des fermages (terre et bâti).

Fermage annuel HT des biens loués au 31 décembre 2022 :

- 5 930,24 € pour les bâtiments et terres nues,
- 4 416 € pour le loyer d'habitation.

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 :

Fermage HT : 5 930,24 €

Loyer HT : 4 416 €

Revenus HT Bruts : 10 346,24 €

Taxe Foncière et frais change d'agriculture charge bailleur : 1 486,60 €

Assurance charge bailleur : 751,05 €

Loyers nets : 8 108,59€



8.5 ELEMENTS ECONOMIQUES

Marché national – Cf. page 5.

8.5.1 MARCHE DES TERRES ET PRES

En région Normandie, Le marché foncier est dynamique à la fois pour l'offre et la demande. Le prix des terres est dans une tendance haussière. L'impact Covid se fait ressentir sur une majeure partie de l'année. Le marché des maisons à la campagne étant saturé de demande, les acheteurs se tournent vers des biens bâtis agricoles et impactent alors le marché agricole. Les zones proches de la région parisienne et en périphérie des villes sont concernées. Cette tendance s'estompe au dernier trimestre 2021. Les collectivités accroissent leurs demandes, réduisant l'offre disponible pour les agriculteurs. Les périphéries des agglomérations sont l'objet de pressions de plus en plus fortes, avec des projets qui paraissent atypiques : fermes pédagogiques, jardins partagés, paysans boulangers... Les prix sont particulièrement en hausse sur les labours et les terres de qualité moindre ou présentant un parcellaire de bonne qualité. Les prairies naturelles sont moins demandées et souffrent des difficultés économiques des élevages bovins. Dans les zones d'élevage équin, les prix des prairies sont souvent maintenus. Les producteurs de cultures industrielles (pommes de terre et lin), portées par de bons résultats, sont très présents sur le marché des terres de labours et n'hésitent pas à reprendre des parcelles éloignées de leur exploitation. La transmission des exploitations laitières souffre d'un déficit de candidats. Les cédants doivent souvent attendre avant de trouver un repreneur. L'offre dans ce type d'exploitations devrait s'accroître sous l'impact démographique, accentuant encore cette tendance et provoquant des réorientations dans d'autres productions. Le prix des biens occupés est également en hausse. Les propriétaires considèrent le foncier comme une valeur refuge et hésitent à vendre. Les marchés des biens à vocation équine tendent à se stabiliser. Les exploitations équines sont quant à elles demandées et portées par les demandes en propriétés bâties.

Dans le département de l'Orne, Le marché est à la hausse, soutenu notamment par les labours. Les zones de plaines et les labours de qualité bonne ou moyenne observent une demande assez forte. Les zones d'élevage avec des prairies permanentes semblent subir les difficultés économiques des élevages bovins et tendent à la baisse. La demande en exploitations laitières à transmettre est faible par rapport à la dynamique des départs en retraite. Les cédants doivent attendre et revoir leurs prix. Des activités de méthanisation génèrent des tensions importantes dans la plaine d'Alençon et le Perche Ornais. L'effet Covid semble s'estomper sur les propriétés bâties et les installations sur les petites structures lors de reconversions professionnelles. La stabilisation est à la fois due à une offre épurée et une demande beaucoup plus faible.

123

ORNE : VALEURS/HECTARE CONSTATEES AU COURS DE L'ANNEE 2021

Libres non bâtis : 7 140 €/ha (+4% par rapport à 2020)

Loués non bâtis : 5 930 €/ha (+3% par rapport à 2020)

PETITE REGION AGRICOLE DITE « PERCHE ORNAIS » : VALEURS/HECTARE CONSTATEES AU COURS DE L'ANNEE 2021

Libres non bâtis : 7 200 €/ha (+6% par rapport à 2020)

Loués non bâtis : 5 690 €/ha (+5% par rapport à 2020)

Nous avons également relevé les mutations de terres et prés suivantes :



Commune	Adresse/Quartier	Date de mutation	Superficie	Prix de cession	Valeur / Ha	
Rémalard en Perche	Cour Hacquin	11/03/2022	05ha 05a 53ca	35 000 €	6 923 €	
Sablons sur Huisne	Piffelière	20/05/2022	00ha 25a 40ca	2 000 €	7 874 €	
Feings	Herbage de la Bigotière	08/02/2022	03ha 44a 60ca	22 000 €	6 384 €	
Soligny-la-Trappe	Chaillou	05/01/2022	05ha 98a 57ca	35 313 €	5 900 €	
Champeaux-sur-Sarthe	Parc aux Ruettes	09/05/2022	05ha 33a 80ca	25 000 €	4 683 €	
Villeneuve-en-Perseigne	Cheminières	02/02/2022	04ha 55a 12ca	22 760 €	5 001 €	
			MEDIANE	04ha 80a 33ca	23 880 €	6 142 €
			MOYENNE	04ha 10a 50ca	23 679 €	6 128 €
			MINI	00ha 25a 40ca	2 000 €	4 683 €
			MAXI	05ha 98a 57ca	35 313 €	7 874 €

8.5.2 MARCHE 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
Mauves-sur-Huisne	133 Rue Catinat	25/03/2022	455 m ²	6	145 m ²	218 000 €	1 503 €
Mauves-sur-Huisne	6 Rue Catinat	06/01/2022	210 m ²	5	78 m ²	50 000 €	641 €
Perche-en-Nocé	2 Rue du Vieux Bourg	15/01/2022	2 780 m ²	6	90 m ²	163 000 €	1 811 €
Bellême	56 Rue de Nogent	03/05/2022	247 m ²	2	68 m ²	75 000 €	1 103 €
Belforêt-en-Perche	2 Pl du Gué	23/02/2022	557 m ²	4	83 m ²	73 000 €	880 €
Saint-Langis-Les-Mortagne	Chartrage	18/03/2022	173 m ²	3	60 m ²	45 000 €	750 €
Mortagne-au-Perche	2 Cité de Bellevue	19/03/2022	433 m ²	4	67 m ²	113 000 €	1 687 €
La Chapelle-Montligeon	4 Pl de l'Eglise	07/06/2022	152 m ²	3	81 m ²	91 000 €	1 123 €
			MEDIANE	4	80 m²	83 000 €	1 113 €
			MOYENNE	4	84 m²	103 500 €	1 187 €
			MIN.	2	60 m²	45 000 €	641 €
			MAX.	6	145 m²	218 000 €	1 811 €



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 favorablement groupé autour du siège d'exploitation,

Dimensionnement et configuration du bâti d'exploitation favorables,

Logement en bon état général,

Qualité agronomique satisfaisante,

Exploitation en agriculture biologique,

Desserte routière satisfaisante,

Marché des terres en hausse ces dernières années.

FAIBLESSES/MENACES

Occupation par bail rural.

8.6.2 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
Logement	105,0 m ²			1 700 €	178 500 €
Annexes	102,0 m ²			567 €	57 800 €
Sous-total	207,00 m²				178 500 €

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 - Remises	140,0 m ²	250 €	40%	150 €	21 000 €
Bâtiment C - Chèvrerie	520,0 m ²	325 €	30%	228 €	118 300 €
Sous-total	660,00 m²				139 300 €

Terres non bâties					
Désignation	Superficie			Valeur par hectare hors droits et frais	Valeur vénale hors droits et frais
Terre/Prés	18ha 77a 42ca			6 000 €	112 645 €
Verger	01ha 12a 60ca			6 000 €	16 126 €
Sol	00ha 64a 95ca			- €	inclus
Sous-total	205 497 m²				128 771 €

TOTAL - LIBRE DE TOUTE OCCUPATION ET LOCATION (arrondi)					447 000 €
Abattement pour location par fermage					25%
TOTAL - OCCUPE (arrondi)					358 000 €



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)	4 325,00 €	4 996,00 €
Loyer actuel (brut)	4 416,00 €	5 930,24 €
TOTAL Loyer actuel (brut)	10 346,24 €	
Taxe foncière et frais chambre d'agriculture charge bailleur	1 486,60 €	
Assurance charge bailleur	751,05 €	
Loyer actuel (net)	8 108,59 €	
Taux de rendement retenu	2,00%	
Droits et frais de mutation	7,00%	
Valeur vénale hors droits et frais (arrondi)	381 000 €	

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 de :

	Taux actualisation		
METHODE	1	2	METHODE
taux rendement	2,00%	3,10%	OAT 30 ans
taux croissance des flux	1,75%	0,25%	risque secteur
-	-	0,50%	risque immeuble
TOTAL	3,75%	3,85%	TOTAL
MOYENNE	3,80%		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	10 346,24 €	2 237,65 €	8 108,59 €
2	10 527,30 €	2 276,81 €	8 250,49 €
3	10 711,53 €	2 316,65 €	8 394,87 €
4	10 898,98 €	2 357,20 €	8 541,78 €
5	11 089,71 €	2 398,45 €	8 691,26 €
6	11 283,78 €	2 440,42 €	8 843,36 €
7	11 481,25 €	2 483,13 €	8 998,12 €
8	11 682,17 €	2 526,58 €	9 155,59 €
9	11 886,61 €	2 570,80 €	9 315,81 €
10	12 094,62 €	2 615,79 €	9 478,84 €
11	12 306,28 €	2 661,56 €	9 644,72 €
12	12 521,64 €	2 708,14 €	9 813,50 €
13	12 740,77 €	2 755,53 €	9 985,24 €
14	12 963,73 €	2 803,75 €	10 159,98 €
15	13 190,60 €	2 852,82 €	10 337,78 €
16	13 421,43 €	2 902,74 €	10 518,69 €
17	13 656,31 €	2 953,54 €	10 702,76 €
18	13 895,29 €	3 005,23 €	10 890,06 €
19	14 138,46 €	3 057,82 €	11 080,64 €
20	14 385,88 €	3 111,33 €	11 274,55 €
		Valeur de revente	564 356,72 €

Taux de croissance des flux	1,75%
Taux d'actualisation	3,80%
Valeur actuelle nette des flux futurs	387 997 €
Montant des droits (7%)	24 997 €
Valeur vénale hors droits et frais d'actes	363 000 €

8.7 VALEUR RETENUE

127

Les trois approches de la valeur sont suffisamment concordantes pour permettre de retenir une valeur moyenne arrondie de :

COMPARAISON	358 000 €
CAPITALISATION DU REVENU	381 000 €
ACTUALISATION DES FLUX FUTURS	363 000 €
Valeur vénale hors droits et frais d'actes	367 000 €



9 FERME DE LUMIGNY – 77540 LUMIGNY-NESLES-ORMEAUX

9.1 DESIGNATION DES BIENS IMMOBILIERS

9.1.1 DESIGNATION NOTARIEE

Selon acte d'acquisition daté du 10 novembre 2011, l'ensemble immobilier étudié est désigné comme suit :

- Une parcelle de terre sur laquelle existe un hangar fermé.

9.1.2 DESIGNATION CADASTRALE

Sur le territoire de la commune de Lumigny-Nesles-Ormeaux, la propriété agricole étudiée est cadastrée comme suit :

Lieu-dit	Section	Numéro	Contenance
Les Sables	ZA	13	38ha 20a 00ca
Les Sables	ZA	17	00ha 06a 57ca
TOTAL			38ha 26a 57ca

9.2 SITUATION GEOGRAPHIQUE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Ensemble immobilier situé dans le département de la Seine-et-Marne, sur le territoire de la commune de Lumigny-Nesles-Ormeaux, à 700 m à l'Est du centre-bourg, à l'angle de la RD 143 et de la RD 231. Commune de 1 512 habitants (INSEE 2020) située à 50 km au Sud-est de Paris et à 35 km au Nord-est de Melun.

Situation au sein de la petite région agricole dite « Brie Centrale ».

Desserte routière très satisfaisante.

PLAN (IGN)



9.3 ELEMENTS TECHNIQUES – DESCRIPTION

VUE AERIENNE DE LA PROPRIETE DANS SON ENSEMBLE



9.3.1 FONCIER NON BÂTI

129

Ensemble foncier groupé, d'un seul tenant, recevant un hangar agricole et ses abords à l'angle Sud-ouest de la propriété.

Ensemble au relief légèrement vallonné, en pente légère du Sud vers le Nord.

Parcelles en nature de terre arable exploitée en agroforesterie en bandes de 25 m de largeur (noyers, châtaigniers, ormes, acacias, aulnes, etc...). Sols principalement limono-argileux, de qualité agronomique favorable.

Foncier non bâti ventilé comme suit :

Désignation	Surfaces utiles
Terre	37ha 67a 57ca
Bois/taillis	00ha 34a 00ca
Sol	00ha 25a 00ca
TOTAL	38ha 26a 57ca

PHOTOGRAPHIES



9.3.2 FONCIER BÂTI

VUE AERIENNE CENTREE SUR LE BATI



Il s'agit d'une construction simple, de hangar agricole. Fondation de béton, dalle de béton (partielle), ossature, bardage et charpente de bois avec renforts de poteaux béton. Couverture de plaques de fibrociment. Locaux électrifiés. 2 portails coulissant d'accès.

Hauteur utile de 5,30 à 8,80 m.



Etat de surfaces

Selon notre mesurage et sous réserve d'un mesurage par un Géomètre-Expert l'état de surface est le suivant :

Désignation	Surfaces utiles
Hangar	370 m ²
Sous-total - Bâtiment A	370 m²

APPRECIATION GENERALE DES ELEMENTS TECHNIQUES

Foncier non bâti de dimensionnement et de configuration permettant une exploitation aisée, favorablement groupé. Terres disposant globalement de caractéristiques favorables.

Hangar présentant gros œuvre apparent correct, à parfaire. 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.



9.4 ELEMENTS JURIDIQUES

9.4.1 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.

9.4.2 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.

9.4.3 OCCUPATION

Ensemble partiellement occupé au travers le bail suivant.

Bail n° 1 – Bail rural environnemental de carrière

Preneur : M. Rémi SEINGIER.
Désignation des biens loués : Ensemble étudié.
Date d'effet : 28 janvier 2025.
Durée : 25 ans au moins.
Indexation des loyers : indice annuel des fermages (terre et bâti).
Fermage annuel HT des biens loués au 31 décembre 2022 :

- 4 737,77 € 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 + 0,83 € par m² bâti)

Détermination du loyer actuel net de toutes charges :

Bail n° 2 – Bail de chasse

Preneur : M. Jean-Michel COLIN.
Désignation des biens loués : Parcelle ZA 13.
Date d'effet : 20 septembre 2017.
Durée : 1 an.
Loyer : 80 €/an.

Détermination des revenus nets de toutes charges :

Fermage HT : 5 930,24 €
Loyer HT : 4 416 €

Revenus HT Bruts : 10 346,24 €

Taxe Foncière et frais change d'agriculture charge bailleur : 1 486,60 €
Assurance charge bailleur : 751,05 €

Loyers nets : 8 108,59€



9.5 ELEMENTS ECONOMIQUES

Marché national – Cf. page 5.

En région île de France, les commentaires de l'évolution du marché foncier rural et prés exigent la plus grande prudence dans la région capitale, en raison de l'étrouitesse de ce marché. Quelques mutations conséquentes suffisent à perturber les différents indicateurs sans pour autant traduire de véritables évolutions générales. Pour rappel, les moyennes de prix sont établies uniquement sur la base des transactions du marché foncier et n'incluent donc pas les références des transactions portant sur des parts sociales. Pourtant, le phénomène sociétaire est largement majoritaire dans la région depuis plusieurs années : le marché des biens physiques, sur l'espace rural, totalise 14 535 ha en 2021, tandis que la superficie totale impactée par des mouvements sociétaires, plus ou moins importants, est de 35 789 ha. 27% de cette dernière superficie correspondent à des cessions de parts réalisées hors du cadre familial, dont une nette majorité (59%) en Seine-et-Marne, qui contribuent à une augmentation très significative de la SAU moyenne des exploitations de ce département. A noter une hausse des achats fonciers des fermiers en place (47% de la superficie du marché foncier agricole en 2021). Les prix des terres et prés loués non bâtis progressent dans toute l'Île-de-France à l'exception de la partie nord du département de Seine-et-Marne. Les valeurs des biens occupés s'inscrivent à l'intérieur d'une fourchette allant de 5 540 à 7 060 euros/ha. Concernant les biens libres, à l'inverse de l'année précédente, les prix sont de nouveau en hausse modérée dans les Yvelines et l'Essonne, tandis que ceux de Seine-et-Marne et du Val-d'Oise baissent respectivement de 2 et 3%.

Dans le département de la Seine-et-Marne, la valeur des biens libres baisse de 2% en moyenne, et même de 8% dans le nord du département. Les prix des terres et prés loués non bâtis progressent, à l'exception de la partie nord du département. 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.

133

SEINE-ET-MARNE : VALEURS/HECTARE CONSTATEES AU COURS DE L'ANNEE 2021

Libres non bâtis : 6 970 €/ha (-2% par rapport à 2020)

Loués non bâtis : 6 990 €/ha (stable par rapport à 2020)

PETITE REGION AGRICOLE DITE « BRIE CENTRALE » : VALEURS/HECTARE CONSTATEES AU COURS DE L'ANNEE 2021

Libres non bâtis : 7 750 €/ha (-8% par rapport à 2020)

Loués non bâtis : 6 950 €/ha (-2% par rapport à 2020)

Nous avons également relevé les mutations de terres et prés suivantes :

Commune	Adresse/Quartier	Date de mutation	Superficie	Prix de cession	Valeur / Ha
Lumigny-Nesles-Ormeaux	Champlet	18/02/2022	46ha 71a 90ca	305 000 €	6 528 €
Guérard	Champ de Chaudbuiss	18/01/2022	05ha 09a 20ca	33 500 €	6 579 €
Grandpuits-Bailly-Carrois	Maison Rouge	10/01/2022	22ha 30a 75ca	185 152 €	8 300 €
Bannost-Villegagnon	Cocquinières	23/06/2022	69ha 87a 97ca	604 460 €	8 650 €
Beautheuil	Bois de St Jacques	11/03/2022	02ha 05a 10ca	15 382 €	7 500 €
Touquin	Mardereau	14/04/2022	03ha 96a 40ca	28 180 €	7 109 €
Vaudoiy-en-Brie	Baujard	25/04/2022	00ha 50a 00ca	3 000 €	6 000 €
		MEDIANE	05ha 09a 20ca	33 500 €	7 109 €
		MOYENNE	21ha 50a 19ca	167 811 €	7 238 €
		MINI	00ha 50a 00ca	3 000 €	6 000 €
		MAXI	69ha 87a 97ca	604 460 €	8 650 €



9.6 EVALUATION

9.6.1 ELEMENTS D'APPRECIATION

Voici listés les éléments d'appréciation du bien étudié, fondements de notre étude :

FORCES/OPPORTUNITES

Hangar en bon état,
Ensemble groupé, d'exploitation aisée,
Qualité agronomique satisfaisante,
Exploitation en agriculture biologique,
Desserte routière satisfaisante.

FAIBLESSES/MENACES

Marché des terres en légère baisse ces dernières années,
Occupation par bail rural,

9.6.2 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	370,0 m ²	250 €	30%	175 €	64 750 €
Sous-total	370,00 m²				64 750 €
Terres non bâties					
Désignation	Superficie			Valeur par hectare hors droits et frais	Valeur vénale hors droits et frais
Terres	37ha 67a 57ca			7 550 €	284 452 €
Bois/taillis	00ha 34a 00ca			1 500 €	510 €
Sol	00ha 25a 00ca				Inclus
Sous-total	382 657 m²				284 962 €
TOTAL - LIBRE DE TOUTE OCCUPATION ET LOCATION (arrondi)					350 000 €
Abattement pour location par fermage					25%
TOTAL - OCCUPE (arrondi)					280 000 €

134

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%.

	Fermage	Bail de chasse
Loyer d'origine (brut)	4 653,55 €	
Loyer actuel (brut)	4 872,77 €	80,00 €
TOTAL Loyer actuel (brut)	4 952,77 €	
Taxe foncière et frais chambre d'agriculture charge bailleur	2 244,00 €	
Assurance charge bailleur	365,65 €	
Loyer actuel (net)	2 343,12 €	
Taux de rendement retenu	1,00%	
Droits et frais de mutation	7,00%	
Valeur vénale hors droits et frais (arrondi)	221 000 €	



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 0%,
- Une durée d'actualisation adaptée à la structuration des baux ruraux, soit 20 ans,
- Un taux d'actualisation des flux de :

	Taux actualisation		
METHODE	1	2	METHODE
taux rendement	1,00%	3,10%	OAT 30 ans
taux croissance des flux	1,75%	0,25%	risque secteur
-	-	0,25%	risque immeuble
TOTAL	2,75%	3,60%	TOTAL
MOYENNE	3,18%		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	4 952,77 €	2 609,65 €	2 343,12 €
2	5 039,44 €	2 655,32 €	2 384,13 €
3	5 127,63 €	2 701,78 €	2 425,85 €
4	5 217,37 €	2 749,06 €	2 468,30 €
5	5 308,67 €	2 797,17 €	2 511,50 €
6	5 401,57 €	2 846,12 €	2 555,45 €
7	5 496,10 €	2 895,93 €	2 600,17 €
8	5 592,28 €	2 946,61 €	2 645,67 €
9	5 690,15 €	2 998,18 €	2 691,97 €
10	5 789,72 €	3 050,64 €	2 739,08 €
11	5 891,04 €	3 104,03 €	2 787,02 €
12	5 994,14 €	3 158,35 €	2 835,79 €
13	6 099,04 €	3 213,62 €	2 885,41 €
14	6 205,77 €	3 269,86 €	2 935,91 €
15	6 314,37 €	3 327,08 €	2 987,29 €
16	6 424,87 €	3 385,31 €	3 039,57 €
17	6 537,31 €	3 444,55 €	3 092,76 €
18	6 651,71 €	3 504,83 €	3 146,88 €
19	6 768,11 €	3 566,16 €	3 201,95 €
20	6 886,56 €	3 628,57 €	3 257,99 €
		Valeur de revente	481 023,22 €

Taux de croissance des flux	1,75%
Taux d'actualisation	3,18%
Valeur actuelle nette des flux futurs	289 445 €
Montant des droits (7%)	18 445 €
Valeur vénale hors droits et frais d'actes	271 000 €

9.7 VALEUR RETENUE

Les trois approches de la valeur sont suffisamment concordantes pour permettre de retenir une valeur moyenne arrondie de :

COMPARAISON	280 000 €
CAPITALISATION DU REVENU	221 000 €
ACTUALISATION DES FLUX FUTURS	271 000 €
Valeur vénale hors droits et frais d'actes	257 000 €



10 FERME DE LA GOBINIERE – 85150 SAINTE-FLAIVE-DES-LOUPS

10.1 DESIGNATION DES BIENS IMMOBILIERS

10.1.1 DESIGNATION NOTARIEE

Selon acte d'acquisition daté du 10 avril 2018 établi par devant Maître CHAIGNEAU, lors Notaire aux Achards (85), l'ensemble immobilier étudié est désigné comme suit :

A SAINTE-FLAIVE-DES-LOUPS (VENDEE) 85150 La Gobinière,
Un maison d'habitation comprenant :
Au rez-de-chaussée : salon-salle à manger avec coin cuisine équipée,
véranda, chaufferie, cellier
A l'étage : deux chambres, salle d'eau, WC.

Des bâtiments agricoles, et un ensemble de terres sur lesquelles se situe un étang.

10.1.2 DESIGNATION CADASTRALE

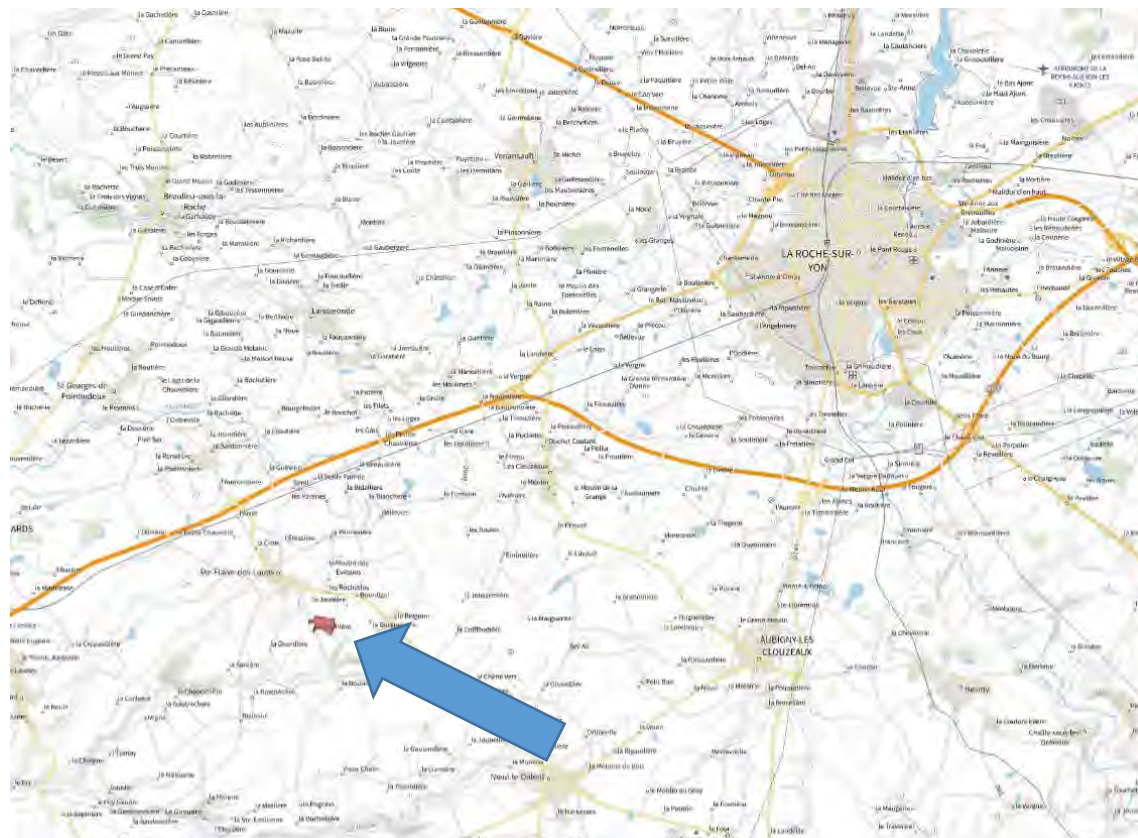
Sur le territoire de la commune de Sainte-Flaive-des-Loups, la propriété agricole étudiée est cadastrée comme suit :

Section	N°	Lieu-dit	Surface
YB	33	LA GOBINIERE	10 ha 80 a 56 ca
YB	38	LA GOBINIERE	00 ha 04 a 21 ca
YB	42	LA GOBINIERE	00 ha 10 a 78 ca

Total surface : 10 ha 95 a 55 ca

10.2 SITUATION GEOGRAPHIQUE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

PLAN (IGN)





Ensemble immobilier situé à 1,5 km au Sud du centre-bourg de la commune, dans le département de la Vendée. Commune péri-urbaine de 2 362 habitants (INSEE 2015) située à une quinzaine de km à l'Ouest de La-Roche-Sur-Yon, Préfecture de département. Situation au sein de la petite région agricole dite « Bas Bocage ». Desserte routière favorable.

10.3 ELEMENTS TECHNIQUES – DESCRIPTION

VUE AERIENNE DE LA PROPRIETE DANS SON ENSEMBLE



137

10.3.1 FONCIER NON BÂTI

Ensemble homogène, favorablement groupé autour du bâti, exploitation aisée de l'ensemble, avec deux accès, dont un accès partagé (au bâti). Ensemble situé en bordure de voirie. Travaux favorables réalisés sur accès Nord avec aires de manœuvres, livraisons et stationnement de qualité.

Dans un environnement de terres arables et bocage, ensemble étudié composé de prairies permanentes bordées de bois et taillis en d'un étang au point le plus bas de la propriété au Sud-est.

Les pièces de prairies sont de dimensions favorables, aisément exploitables et correctement drainées.

Elevage avicole sur partie Nord de la propriété, avec aménagements de qualité.

Foncier non bâti ventilé comme suit :

Désignation	Surfaces utiles
Prairies permanentes	07ha 00a 00ca
Bois/taillis	02ha 40a 55ca
Jardin et sols	00ha 35a 00ca
Etang	01ha 20a 00ca
TOTAL	10ha 95a 55ca

PHOTOGRAPHIES



10.3.2 FONCIER BÂTI

VUE AERIENNE CENTREE SUR LE BATI



Ensemble bâti constitué de quatre ensembles distincts :

- Maison – Une construction recevant un logement.
- Grange ancienne, mitoyenne bâti voisin.
- Grange et auvents adjoints.
- Hangar tôle.

LOGEMENT

Construction comportant un logement.



Gros œuvre – Prestations et équipements

Construction traditionnelle, fondation et structure de béton et pierres meulières, charpente de bois sous couverture de tuiles traditionnelles de terre cuite.

Construction élevée d'un rez-de-jardin, d'un étage, avec véranda en excroissance.

Ensemble des prestations et équipements homogènes, en bon état général. Sols carrelés et parquets, murs et plafonds peints, cuisine équipée, VMC, menuiseries extérieures PVC portant double vitrage, volets pleins. Assainissement par fosse septique, chauffage par poêle à bois et chaudière fuel (inutilisée).

Logement composé en RDC de salle de séjour et cuisine ouverte, véranda, souillarde et chaufferie. En étage, deux chambres et salle d'eau.



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 habitable et utile
Logement	109,4 m ²
Annexes	44,0 m ²
Sous-total	153,35 m²

GRANGE ANCIENNE

Il s'agit d'une grange traditionnelle, de basse hauteur, mitoyenne à l'arrière, couverte de terre battue, d'usage peu aisé.



GARAGE ET AUVENTS ADJOINTS

Il s'agit d'un garage de maçonnerie et charpente métallique sous tôle, sur dalle de béton et deux auvents de part et d'autre.



HANGAR DE TOLE

Il s'agit d'un petit hangar de tôle, sur dalle de béton, de faible hauteur utile.



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
Grange ancienne	150,0 m ²
Grange	60,0 m ²
Auvents	72,7 m ²
Hangar tôle	57,0 m ²
Sous-total	339,70 m²

142

APPRECIATION GENERALE DES ELEMENTS TECHNIQUES

Terres présentant qualité agronomique satisfaisante, groupée autour du bâti, d'exploitation aisée.

Bâti d'habitation en bon état de gros œuvre, sans désordre apparent. Prestations et équipements simples, en bon état général.

Ensemble de bâtiments agricoles en quantité et dimensionnement limité, de qualité moyenne.

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.

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

Le titre de propriété ne fait apparaître aucun droit ni aucune charge susceptible d'influer sur la valeur du bien.



10.4.3 OCCUPATION

Ensemble occupé par un bail rural environnemental dont voici les détails :

Preneur : Mme Tatiana LE GUEN

Désignation des biens loués : Ensemble des biens étudiés.

Date d'effet : 10 avril 201.

Durée : 9 ans, soit jusqu'au 9 avril 2027.

Indexation des loyers : indice annuel des fermages (terre et bâti).

Fermage annuel HT des biens loués au 31 décembre 2022 :

- 2 684,92 € pour les bâtiments et terres nues,
- 6 274,44 € pour l'habitation.

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 actuel (brut)	6 274,44 €	2 684,92 €
TOTAL Loyer actuel (brut)	8 959,36 €	
Taxe foncière et frais chambre d'agriculture charge bailleur	0,00 €	
Assurance charge bailleur	298,71 €	
Loyer actuel (net)	8 660,64 €	

10.5 ELEMENTS ECONOMIQUES

Marché national – Cf. page 5.

143

10.5.1 MARCHE DES TERRES ET PRES

Vendée

Prix moyen des terres et prés en 2021

 Libres non bâtis
2 770 €/ha
+5% par rapport à 2020

 Loués non bâtis
2 270 €/ha
+3% par rapport à 2020

Bas-bocage

Prix moyen des terres et prés en 2021

 Libres non bâtis
2 610 €/ha
+4% par rapport à 2020

 Loués non bâtis
2 150 €/ha
+3% par rapport à 2020



Nous avons également relevé les mutations de terres et prés suivantes :

Commune	Adresse/Quartier	Date de mutation	Superficie	Prix de cession	Valeur / Ha
Le Girouard	Le Grd Bois	01/04/2022	03ha 90a 11ca	7 022 €	1 800 €
Le Girouard	Vieux Chaon	07/06/2022	07ha 50a 40ca	14 000 €	1 866 €
Le Girouard	La Grde Benatrie	13/04/2022	01ha 23a 30ca	2 000 €	1 622 €
Landeronde	La Cantiniere	13/06/2022	01ha 26a 89ca	3 172 €	2 500 €
Nieul-le-Dolent	La Moriciere	09/02/2022	03ha 15a 30ca	8 000 €	2 537 €
Grosbeuil	Les Robinières	10/02/2022	14ha 69a 59ca	42 106 €	2 865 €
Grosbeuil	Les Robinières	31/01/2022	03ha 25a 80ca	8 500 €	2 609 €
			MEDIANE	8 000 €	2 500 €
			MOYENNE	12 114 €	2 257 €
			MINI	2 000 €	1 622 €
			MAXI	42 106 €	2 865 €

10.5.2 MARCHE 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
Sainte-Flaive-des-Loups	4 La Jauniere	25/02/2022		6	140 m ²	175 000 €	1 250 €
Sainte-Flaive-des-Loups	9 Bourdigal	30/06/2022	9 036 m ²	3	60 m ²	173 000 €	2 883 €
Sainte-Flaive-des-Loups	Le Moulin du Beignon	11/04/2022	2 462 m ²	9	184 m ²	400 000 €	2 174 €
Sainte-Flaive-des-Loups	13 Le Tablier	29/04/2022	932 m ²	3	75 m ²	193 530 €	2 580 €
Nieul-le-Dolent	La Jaunelière	24/03/2022	810 m ²	3	160 m ²	245 000 €	1 531 €
Nieul-le-Dolent	Bel Air	04/01/2022		3	102 m ²	120 000 €	1 176 €
Sainte-Flaive-des-Loups	23 La Gourdiere	07/01/2022	339 m ²	3	94 m ²	188 000 €	2 000 €
Sainte-Flaive-des-Loups	4 La Bidaiilliere	17/03/2022	878 m ²	4	150 m ²	360 000 €	2 400 €
Sainte-Flaive-des-Loups	1 Le Paradis	22/04/2022	1 902 m ²	7	191 m ²	375 000 €	1 963 €
			MEDIANE	3	140 m²	193 530 €	2 000 €
			MOYENNE	5	128 m²	247 726 €	1 995 €
			MIN.	3	60 m²	120 000 €	1 176 €
			MAX.	9	191 m²	400 000 €	2 883 €

144

10.6 EVALUATION

10.6.1 ELEMENTS D'APPRECIATION

Voici listés les éléments d'appréciation du bien étudié, fondements de notre étude :

FORCES/OPPORTUNITES

Bâti d'habitation en bon état général, rénové récemment,
 Situation péri-urbaine,
 Ensemble groupé, terres présentant qualité agronomique satisfaisante,
 Exploitation en agriculture biologique,
 Desserte routière satisfaisante,
 Marché des terres en hausse ces dernières années dans le secteur.

FAIBLESSES/MENACES

Pas d'indépendance entre bâti d'habitation et bâti d'exploitation
 Bâti agricole de quantité et qualité non satisfaisante



10.6.2 CALCULS

METHODE « PAR COMPARAISON DIRECTE »

Bâtiments d'habitation - terrain intégré					
Désignation	Surface habitable et utile			Valeur par unité hors droits	Valeur vénale hors droits et
Logement	109,4 m ²			2 500 €	273 375 €
Annexes	44,0 m ²				inclus
Sous-total	153,35 m²				273 375 €

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
Grange ancienne	150,0 m ²	250 €	50%	125 €	18 750 €
Grange	60,0 m ²	250 €	25%	188 €	11 250 €
Auvents	72,7 m ²	100 €	25%	75 €	5 453 €
Hangar tôle	57,0 m ²	150 €	15%	128 €	7 268 €
Sous-total	339,70 m²				42 720 €

Terres non bâties					
Désignation	Superficie			Valeur par hectare hors	Valeur vénale hors droits et
Prairies permanentes	07ha 00a 00ca			2 600 €	18 200 €
Bois/taillis	02ha 40a 55ca			1 500 €	3 608 €
Jardin et sols	00ha 35a 00ca				inclus
Etang	01ha 20a 00ca				10 000 €
Sous-total	109 555 m²				31 808 €

TOTAL - LIBRE DE TOUTE OCCUPATION ET LOCATION (arrondi)					348 000 €
Abattement pour location par fermage					25%
TOTAL - OCCUPE (arrondi)					278 000 €

145

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 logement	Fermage
Loyer d'origine (brut)	6 000,00 €	2 588,00 €
Indice entrée	125,00	106,28
Indice sortie	130,69	110,26
Loyer actuel (brut)	6 274,44 €	2 684,92 €
TOTAL Loyer actuel (brut)	8 959,36 €	
Taxe foncière et frais chambre d'agriculture charge bailleur	0,00 €	
Assurance charge bailleur	298,71 €	
Loyer actuel (net)	8 660,64 €	
Taux de rendement retenu	2,50%	
Droits et frais de mutation	7,00%	
Valeur vénale hors droits et frais (arrondi)	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 1,75 %,
- 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	2,50%	3,10%	OAT 30 ans
taux croissance des flux	1,75%	0,25%	risque secteur
-	-	0,50%	risque immeuble
TOTAL	4,25%	3,85%	TOTAL
MOYENNE	4,05%		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	8 959,36 €	298,71 €	8 660,64 €
2	9 116,14 €	303,94 €	8 812,20 €
3	9 275,68 €	309,26 €	8 966,42 €
4	9 438,00 €	314,67 €	9 123,33 €
5	9 603,17 €	320,18 €	9 282,99 €
6	9 771,22 €	325,78 €	9 445,44 €
7	9 942,22 €	331,48 €	9 610,74 €
8	10 116,21 €	337,28 €	9 778,92 €
9	10 293,24 €	343,19 €	9 950,06 €
10	10 473,37 €	349,19 €	10 124,18 €
11	10 656,66 €	355,30 €	10 301,35 €
12	10 843,15 €	361,52 €	10 481,63 €
13	11 032,90 €	367,85 €	10 665,06 €
14	11 225,98 €	374,28 €	10 851,69 €
15	11 422,43 €	380,83 €	11 041,60 €
16	11 622,33 €	387,50 €	11 234,83 €
17	11 825,72 €	394,28 €	11 431,44 €
18	12 032,67 €	401,18 €	11 631,49 €
19	12 243,24 €	408,20 €	11 835,04 €
20	12 457,50 €	415,34 €	12 042,15 €
	Valeur de revente		425 125,29 €

Taux de croissance des flux	1,75%
Taux d'actualisation	4,05%
Valeur actuelle nette des flux futurs	320 428 €
Montant des droits (7%)	21 428 €
Valeur vénale hors droits et frais d'actes	299 000 €



10.7 VALEUR RETENUE

Les trois approches de la valeur sont suffisamment concordantes pour permettre de retenir une valeur moyenne arrondie de :

COMPARAISON	278 000 €
CAPITALISATION DU REVENU	324 000 €
ACTUALISATION DES FLUX FUTURS	299 000 €
Valeur vénale hors droits et frais d'actes	300 000 €



11 FERME DE POINTEAU – 17600 LUCHAT

11.1 DESIGNATION DES BIENS IMMOBILIERS

11.1.1 DESIGNATION NOTARIEE

Selon acte d'acquisition daté du 21 décembre 2012 établi par devant Maître BELLOCHE, lors Notaire aux Saintes (17), l'ensemble immobilier étudié est désigné comme suit :

Un ensemble immobilier situé à LUCHAT (17600), rue du Pointeau, et comprenant :

- Une maison d'habitation composée d'une cuisine, une buanderie, un salon, deux chambres, une salle de bains et un WC (surface totale habitable d'environ 105 M²).

- Grenier à aménager (129 M²).

- Un garage. Chais et annexes (155 M²).

- Deux hangars actuellement utilisés comme stockage ou comme local de tri des produits avant commercialisation.

- Jardin autour :

- Terre attenante.

- Terre de l'autre côté de la Rue du Pointeau.

11.1.2 DESIGNATION CADASTRALE

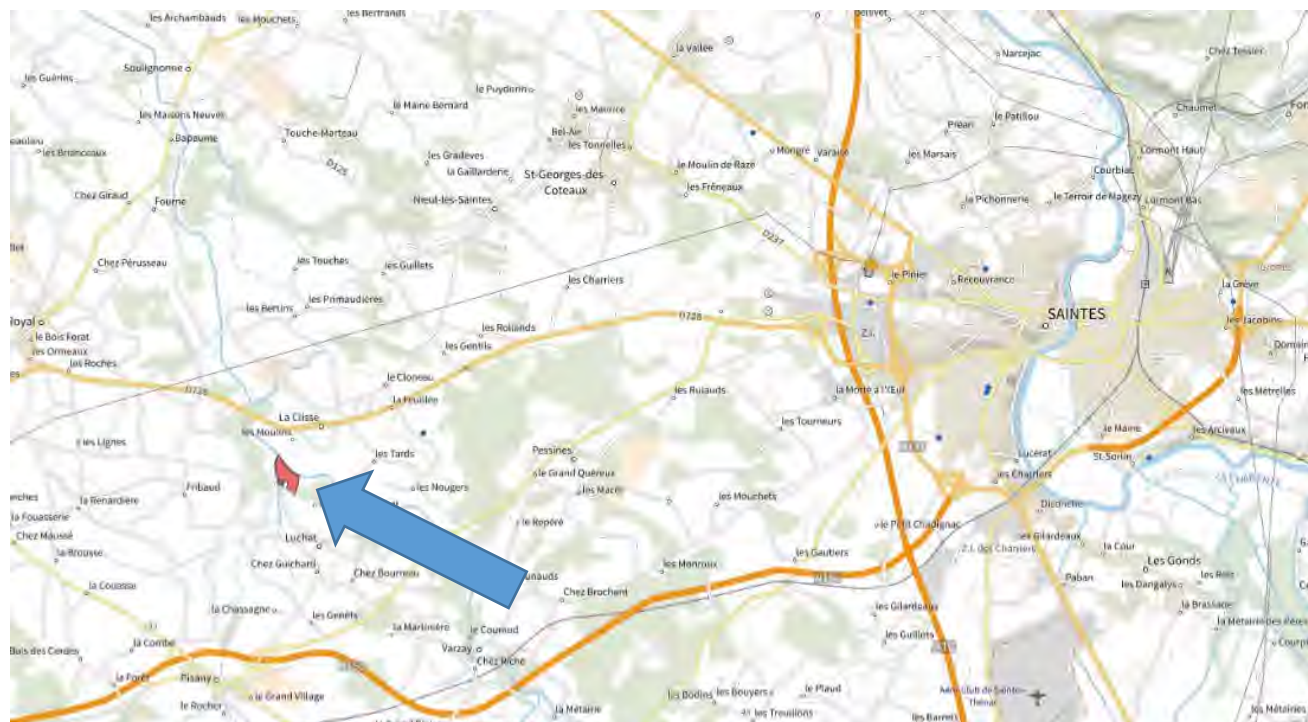
Sur le territoire de la commune de Luchat (17), la propriété agricole étudiée est cadastrée comme suit :

Section	N°	Adresse ou fleudit	Contenance
ZC	62	Mottes du Pointeau	03 a 69 ca
ZC	63	Mottes du Pointeau	11 a 32 ca
ZC	64	Mottes du Pointeau	13 a 50 ca
ZC	65	Mottes du Pointeau	10 a 12 ca
ZC	66	Mottes du Pointeau	05 a 45 ca
ZC	86	73 Rue du Pointeau	14 a 51 ca
ZC	89	Moulin du Pointeau	02 a 82 ca
ZC	91	Moulin du Pointeau	07 ha 73 a 39 ca
ZC	92	Moulin du Pointeau	01 a 32 ca
ZC	93	Moulin du Pointeau	43 a 48 ca
Contenance totale:			08 ha 79 a 60 ca



11.2 SITUATION GEOGRAPHIQUE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

PLAN (IGN)



Ensemble immobilier situé à 1,4 km au Nord du centre-bourg de la commune, dans le département de la Charente-Maritime. Commune péri-urbaine de 529 habitants (INSEE 2020) située à 13 km à l'Ouest de Saintes, sous-Préfecture de département. Situation au sein de la petite région agricole dite « Sainte agricole ». Desserte routière favorable.

149

11.3 ELEMENTS TECHNIQUES – DESCRIPTION

VUE AERIEENNE DE LA PROPRIETE DANS SON ENSEMBLE





11.3.1 FONCIER NON BÂTI

Ensemble homogène, favorablement groupé autour du bâti, exploitation aisée de l'ensemble, avec deux accès. Ensemble situé en bordure de voirie (RD 216).

Dans un environnement de terres arables et de bois, ensemble étudié composé de terres arables et d'un étang au point le plus bas de la propriété en son centre.

Les pièces de terres sont groupées et de dimensions favorables, aisément exploitables et correctement drainées et irriguées par une installation récente.

Dalle de béton proche du bâti pour stockage et nettoyage du matériel.

Terres inexploitées depuis peu, au potentiel de maraîchage important.

Foncier non bâti ventilé comme suit :

Désignation	Surfaces utiles
Terre	07ha 89a 60ca
Bois/taillis	00ha 50a 00ca
Sol	00ha 40a 00ca
TOTAL	08ha 79a 60ca

PHOTOGRAPHIES





11.3.2 FONCIER BÂTI

VUE AERIENNE CENTREE SUR LE BATI



151

Ensemble bâti constitué d'un seul ensemble, comprenant :

- Maison, en front de voirie,
- Grange et auvents à l'arrière.

LOGEMENT

Construction comportant un logement.



152

Gros œuvre – Prestations et équipements

Construction traditionnelle, fondation et structure de béton et pierres meulières, charpente de bois sous couverture de tuiles traditionnelles de terre cuite.

Construction élevée d'un rez-de-chaussée uniquement.

Logement inhabité depuis plusieurs décennies selon notre constat, inhabitable en l'état, en état médiocre, à rénover lourdement.





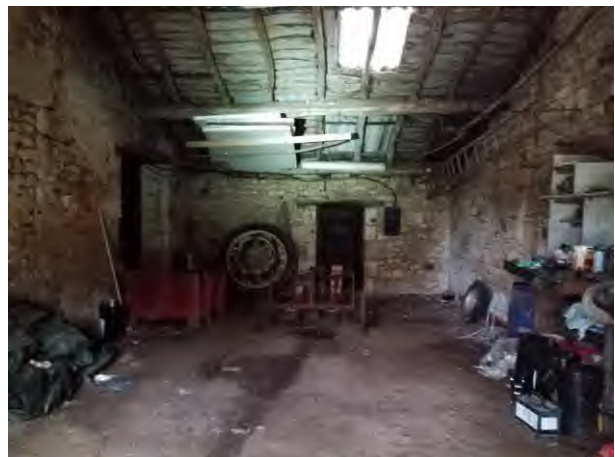
Etat de surfaces

Selon notre mesurage et sous réserve d'un mesurage par un Géomètre-Expert l'état de surface est le suivant :

Désignation	Surface habitable et utile
Maison	112,90 m ²
Sous-total	112,90 m²

DEPENDANCES AGRICOLES (ANCIENS CHAIS)

Il s'agit de granges et remises accolées au logement avec accès au Nord et au Sud, présentant un état d'entretien médiocre, pour partie de hauteur utile médiocre.





Etat de surfaces

154

Selon notre mesurage et sous réserve d'un mesurage par un Géomètre-Expert l'état de surface est le suivant :

Désignation	Surface
Chai 1	26,8 m ²
Chai 2	44,2 m ²
Grange	54,1 m ²
Sous-total	125,1 m²

APPRECIATION GENERALE DES ELEMENTS TECHNIQUES

Terres présentant qualité agronomique satisfaisante, groupée autour du bâti, d'exploitation aisée.

Ensemble des bâtiments de qualité médiocre, interdépendants, à rénover de façon lourde.

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.

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

Ensemble libre de toute occupation et location.

11.5 ELEMENTS ECONOMIQUES

Marché national – Cf. page 5.

11.5.1 MARCHE DES TERRES ET PRES



Nous avons également relevé les mutations de terres et prés suivantes :

Commune	Adresse/Quartier	Date de mutation	Superficie de terrain	Pièces	Surfaces habitables	Prix de cession	Valeur métrique
La Clisse	43 Rte de Marennes Oleron	18/05/2022	7 996 m ²	4	84 m ²	255 000 €	3 036 €
Varzay	14 Rue de Chez Chemin	29/06/2022	1 684 m ²	5	113 m ²	237 000 €	2 097 €
Pessines	5 Le Profondeau	05/03/2022	8 024 m ²	5	120 m ²	265 000 €	2 208 €
Balanzac	14 Lot Les Erables	21/06/2022	748 m ²	4	83 m ²	165 000 €	1 988 €
Nancras	18 Che des Pierrières	30/06/2022	1 207 m ²	5	106 m ²	195 630 €	1 846 €
Sablonceaux	10 Rue des Frenes	25/02/2022	729 m ²	3	124 m ²	317 500 €	2 560 €
Saint-Romain-de-Benet	2E Rue Pincipal du Vivier	23/06/2022	698 m ²	3	74 m ²	226 500 €	3 061 €
MEDIANE			1 207 m²	4	106 m²	237 000 €	2 208 €
MOYENNE			3 012 m²	4	101 m²	237 376 €	2 399 €
MIN.			698 m²	3	74 m²	165 000 €	1 846 €
MAX.			8 024 m²	5	124 m²	317 500 €	3 061 €



11.5.2 MARCHE 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	Prix de cession	Valeur / Ha	
Varzay	Le Champ du Seuil	22/03/2022	05ha 49a 86ca	16 650 €	3 028 €	
Corme-Ecluse	Moulin de Chante	23/03/2022	00ha 61a 20ca	3 366 €	5 500 €	
Le Gua	Pres du Moulin	02/03/2022	09ha 05a 01ca	63 351 €	7 000 €	
Courcoury	Au Four	29/04/2022	00ha 48a 70ca	3 400 €	6 982 €	
Colombiers	Piece de Joncs	01/06/2022	01ha 55a 50ca	12 057 €	7 754 €	
Semussac	La Chicane	23/03/2022	01ha 57a 20ca	7 074 €	4 500 €	
La Gripperie-St-Symphorien	Bois Charron	08/04/2022	02ha 72a 00ca	6 500 €	2 390 €	
Saint-Jean-d'Angle	Les Champs Moqu	03/05/2022	02ha 78a 15ca	9 457 €	3 400 €	
Saint-Jean-d'Angle	La Patelliere	09/03/2022	13ha 90a 50ca	47 777 €	3 436 €	
			MEDIANE	02ha 72a 00ca	9 457 €	4 500 €
			MOYENNE	04ha 24a 24ca	18 848 €	4 888 €
			MINI	00ha 48a 70ca	3 366 €	2 390 €
			MAXI	13ha 90a 50ca	63 351 €	7 754 €

11.6 EVALUATION

11.6.1 ELEMENTS D'APPRECIATION

Voici listés les éléments d'appréciation du bien étudié, fondements de notre étude :

FORCES/OPPORTUNITES

Situation péri-urbaine,
Ensemble groupé, terres présentant qualité agronomique satisfaisante,
Exploitation en agriculture biologique,
Desserte routière satisfaisante,
Marché des terres en hausse ces dernières années dans le secteur.

FAIBLESSES/MENACES

Pas d'indépendance entre bâti d'habitation et bâti d'exploitation, enchevêtrement
Bâti médiocre, logement inhabitable



11.6.2 CALCULS

METHODE « PAR COMPARAISON DIRECTE »

Bâtiments d'habitation - terrain intégré					
Désignation	Surface habitable et utile			Valeur par unité hors	Valeur vénale hors droits et
Maison	112,90 m ²			1 250 €	141 125 €
Sous-total	112,90 m²				141 125 €

Bâtiments d'exploitation - terrain intégré					
Désignation	Surface	Valeur à neuf/m ²	Coef. Vétusté / obsolescence	Valeur par unité hors	Valeur vénale hors droits et
Chai 1	26,8 m ²	300 €	60%	120 €	3 216 €
Chai 2	44,2 m ²	300 €	60%	120 €	5 304 €
Grange	54,1 m ²	400 €	60%	160 €	8 656 €
Sous-total	125,1 m²				17 176 €

Terres non bâties					
Désignation	Superficie			Valeur par hectare hors	Valeur vénale hors droits et
Terre	07ha 89a 60ca			6 500 €	51 324 €
Bois/taillis	00ha 50a 00ca			2 000 €	1 000 €
Sol	00ha 40a 00ca				inclus
					- €
Sous-total	87 960 m²				52 324 €
TOTAL - LIBRE DE TOUTE OCCUPATION ET LOCATION (arrondi)					211 000 €

11.7 VALEUR RETENUE

Les trois approches de la valeur sont suffisamment concordantes pour permettre de retenir une valeur moyenne arrondie de :

COMPARAISON	211 000 €
Valeur vénale hors droits et frais d'actes	211 000 €



12 FERME DE CHÂTRES – 87290 RANCON

12.1 DESIGNATION DES BIENS IMMOBILIERS

12.1.1 DESIGNATION NOTARIEE

Selon acte d'acquisition daté du 20 décembre 2018 établi par devant Maître BRUOT-LEDAY, lors Notaire à Saint-Sulpice-Les-Feuilles (Haute-Vienne), l'ensemble immobilier étudié est désigné comme suit :

Une propriété agricole composée de :

- Une maison d'habitation comprenant :
 - Au rez-de-chaussée : entrée, séjour, cuisine, buanderie, wc salle de bains, buanderie,
 - A l'étage : cinq chambres.
- Batiments d'exploitation et diverses parcelles de terrain en nature de bois, taillis, terre, pré, lande, eaux et pacage.

12.1.2 DESIGNATION CADASTRALE

Sur le territoire de la commune de Rancon (Haute-Vienne), la propriété agricole étudiée est cadastrée comme suit :

Section	Parcelle	Contenance	Nature	
A	0002	LA COTE DE L'EAU	05 ha 33 a 60 ca	Bois
A	0003	LES PRADEAUX	00 ha 40 a 00 ca	Terre
A	0205	LES PRADEAUX	00 ha 35 a 23 ca	Terre
A	0210	LES PRADEAUX	00 ha 33 a 00 ca	Terre
A	0211	Le QUINTANE	02 ha 65 a 20 ca	Terre
A	0217	Le QUINTANE	00 ha 11 a 00 ca	Pré
A	0218	Le QUINTANE	00 ha 19 a 00 ca	Pré
A	0220	LES CAIRES	03 ha 27 a 60 ca	Pré
A	0225	CHATRES	01 ha 56 a 40 ca	Pacage
A	0226	CHATRES	04 ha 34 a 70 ca	Terre
A	0227	CHATRES	00 ha 01 a 90 ca	Terre
A	0228	CHATRES	03 ha 01 a 70 ca	Terre
A	0229	CHATRES	00 ha 35 a 60 ca	Terre Sô
A	0230	CHATRES	00 ha 41 a 70 ca	Sô
A	0231	CHATRES	00 ha 05 a 40 ca	Pré
A	0232	CHATRES	01 ha 34 a 70 ca	Terre
A	0233	CHATRES	02 ha 17 a 00 ca	Terre
A	0234	CHATRES	02 ha 05 a 30 ca	Terre
A	0235	CHATRES	00 ha 71 a 60 ca	Terre
A	0237	CHATRES	00 ha 05 a 05 ca	Lande
A	0238	CHATRES	03 ha 22 a 50 ca	Terre
A	0239	CHATRES	00 ha 13 a 30 ca	Eau
A	0240	CHATRES	01 ha 79 a 10 ca	Pacage
A	0241	CHATRES	00 ha 02 a 30 ca	Bois
A	0242	LES COTES	02 ha 71 a 10 ca	Bois
A	0243	LES COTES	04 ha 79 a 00 ca	Lande
A	0244	LES COTES	01 ha 40 a 50 ca	Terre
A	0245	LES COTES	03 ha 33 a 20 ca	Lande
A	0246	LES COTES	01 ha 25 a 30 ca	Bois
A	0247	PETIT QUARTIER	07 ha 02 a 20 ca	Terre
A	0248	PETIT QUARTIER	00 ha 75 a 30 ca	Bois
A	0249	PETIT QUARTIER	00 ha 55 a 70 ca	Pacage
A	0250	PETIT QUARTIER	01 ha 11 a 20 ca	Pacage
A	0711	MERUGOT	00 ha 30 a 30 ca	Taillis
A	0715	MERUGOT	00 ha 49 a 73 ca	Terre

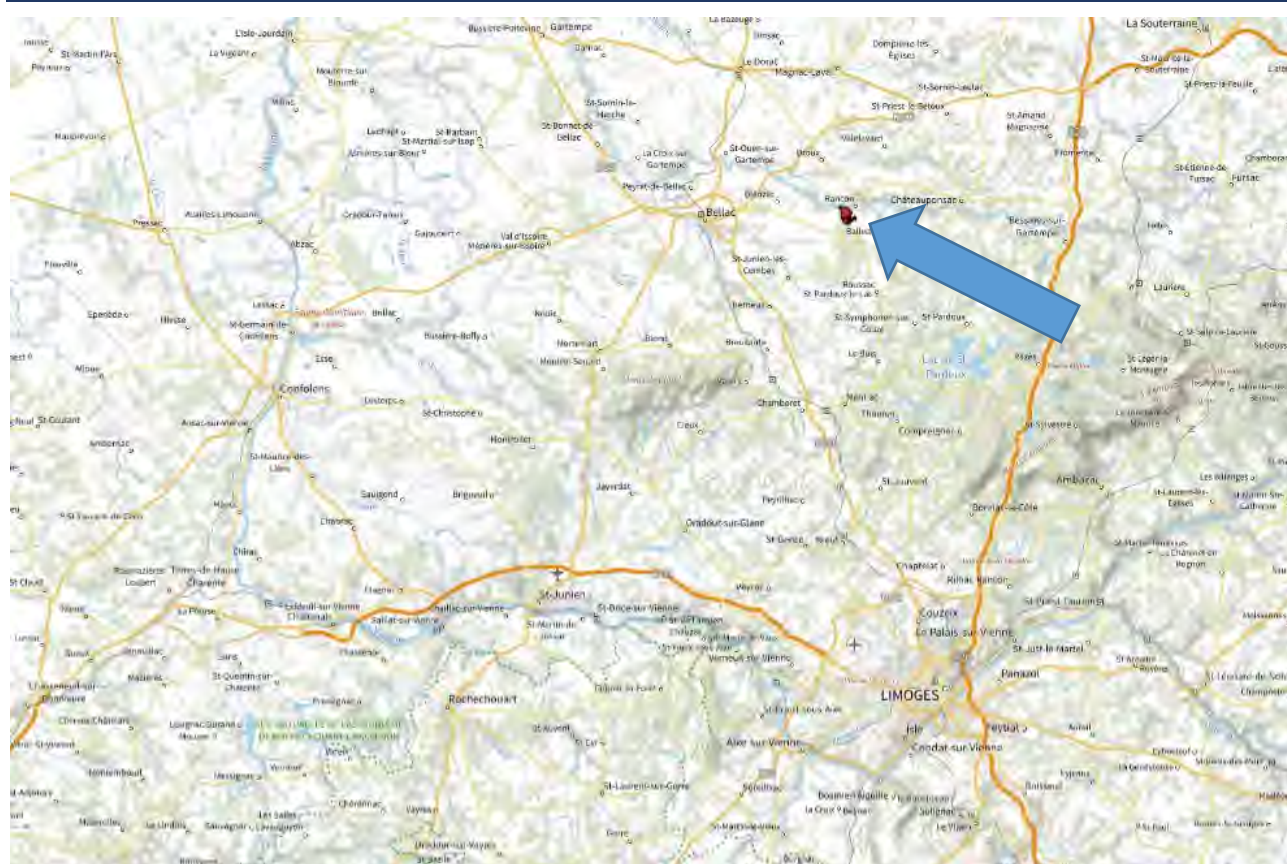


A	0718	MERIGOT	00 ha 04 a 08 ca	Bois
A	0719	MERIGOT	00 ha 20 a 31 ca	Terre
A	0732	MERIGOT	02 ha 09 a 70 ca	Terre
A	1410	MERIGOT	02 ha 36 a 14 ca	Terre
A	1413	CHATRES	00 ha 13 a 75 ca	Lande
A	1478	LA QUINTANE	00 ha 04 a 38 ca	Pré
A	1480	MERIGOT	01 ha 05 a 39 ca	Terre
C	0002	BELLEVUE	01 ha 19 a 10 ca	Pacage
C	0111	ARDANT	01 ha 87 a 30 ca	Pacage
C	0112	FORET DE RANCON	00 ha 44 a 20 ca	Pacage

Total surface : 71 ha 78 a 53 ca

12.2 SITUATION GEOGRAPHIQUE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

PLAN (IGN)

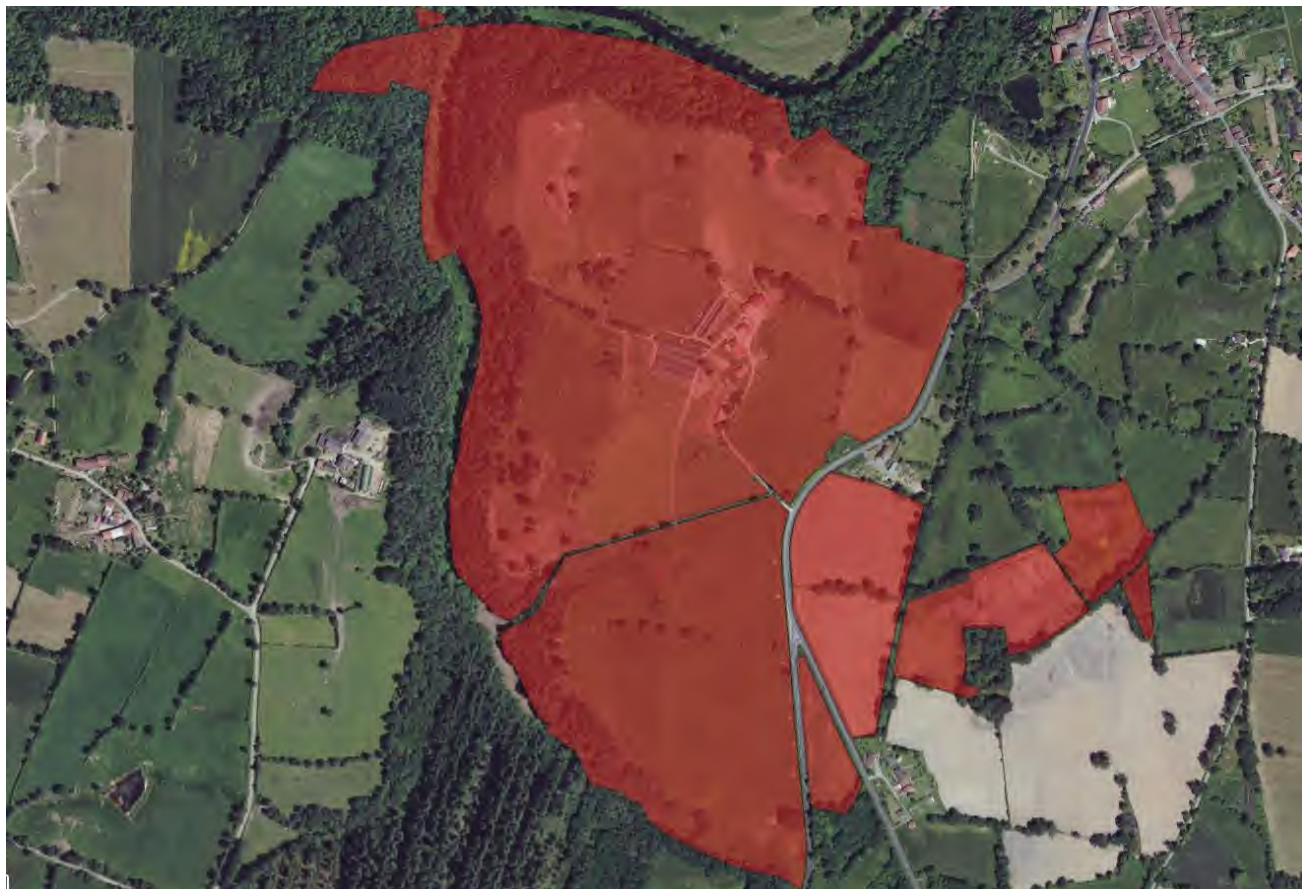


159

Ensemble immobilier situé à 1,5 km au Sud du centre-bourg de la commune et 11 km à l'Est de Bellac, au Nord du département de la Haute-Vienne, en Basse-Marche. Commune rurale de 482 habitants (INSEE 2015) située à 38 km au Nord de Limoges. Situation au sein de la petite région agricole dite « Marche ». Desserte routière favorable.

12.3 ELEMENTS TECHNIQUES – DESCRIPTION

VUE AERIENNE DE LA PROPRIETE DANS SON ENSEMBLE



160

12.3.1 FONCIER NON BÂTI

Ensemble très favorablement groupé autour du bâti, avec desserte routière favorable en bord de RD 7, bordé au Nord par le cours de la Gartempe, affluent de la Creuse.

Propriété bordée au Nord et à l’Ouest par la vallée de la Gartempe et un vallon profonds. Déclivité importante en ces points de la propriété, bordés de bois et taillis. Majeure partie de la propriété situés en plateaux de pente douce et composés d’une alternance de terres arables et de prairies permanentes et temporaires.

Vallon à l’Ouest offrant fraîcheur appréciable pour l’élevage en période estivale.

Les terres ne représentent pas une qualité agronomique importante, dans la moyenne de ce qui se présente dans la région.

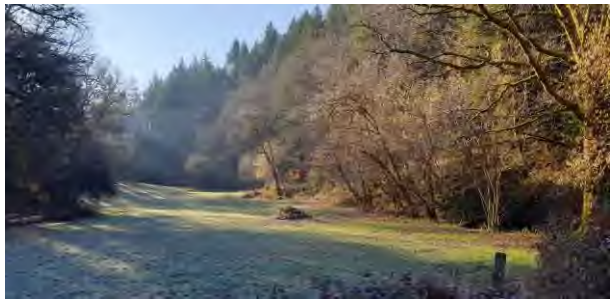
Foncier non bâti ventilé comme suit :

Désignation	Surfaces utiles
Terres arables	35ha 00a 00ca
Bois/taillis	11ha 09a 48ca
Prairies permanentes	24ha 89a 05ca
Sol	00ha 80a 00ca
TOTAL	71ha 78a 53ca



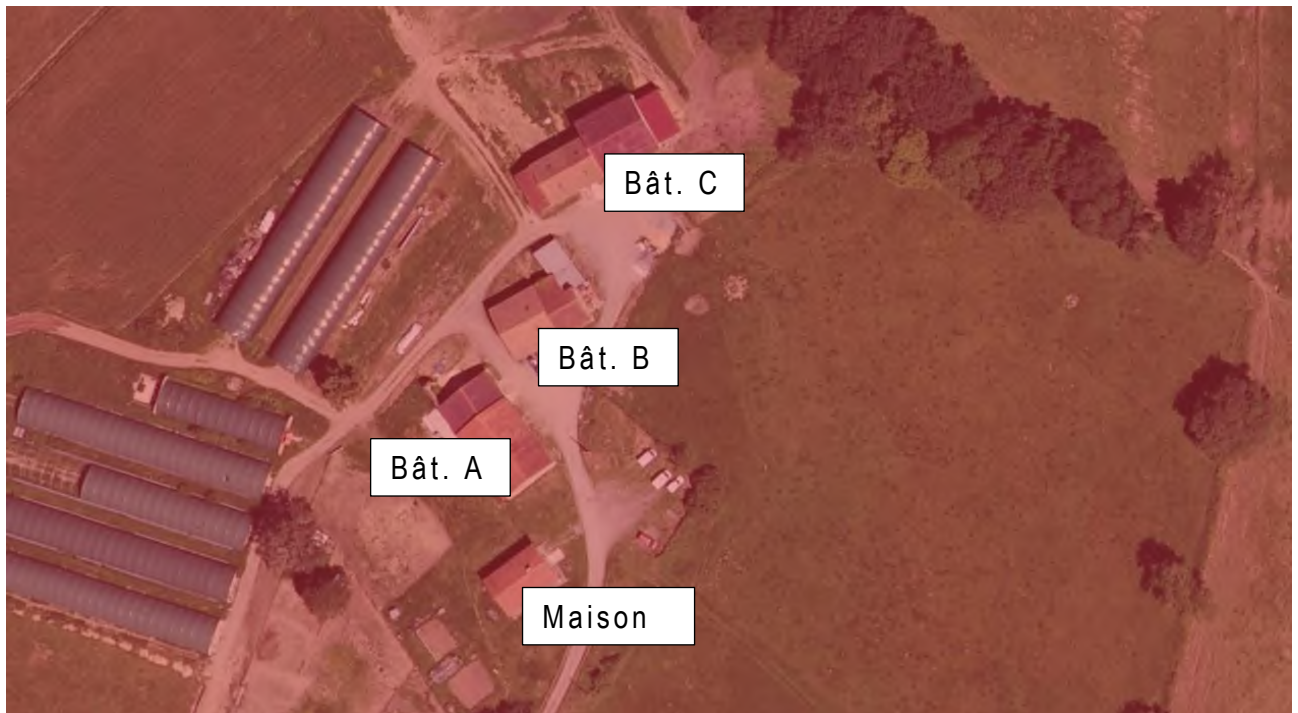
PHOTOGRAPHIES





12.3.2 FONCIER BÂTI

VUE AERIENNE CENTREE SUR LE BATI



Ensemble bâti constitué de quatre ensembles distincts :

- Maison – Une construction recevant deux logements.
- Bâtiment A recevant granges et remises
- Bâtiment B recevant grange et restes du volume d'un logement,
- Bâtiment C recevant granges, remises et étable.

163

MAISON

Construction comportant deux logements en l'état, aisément réunissables.



Gros œuvre – Prestations et équipements

Construction traditionnelle, fondation et structure de béton et pierres meulières, charpente de bois sous couverture de tuiles traditionnelles de terre cuite. Structure de qualité, en très bon état.

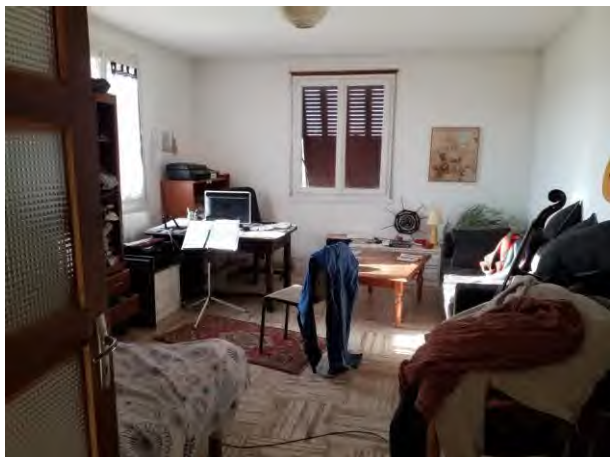
Construction élevée d'un rez-de-chaussée, d'un étage et combles non aménagés.

Ensemble des prestations et équipements homogènes, en état satisfaisant. Sols carrelés et parquets, murs et plafonds peints, cuisines équipées, VMC, menuiseries extérieures



PVC portant double vitrage. Assainissement par fosse septique, chaudière au bois de 2018 en bon état de marche. Toiture isolée en ouate de cellulose en 2020.

Logement composé en RDC d'un appartement de deux pièces et pièces annexes (chaufferie, cellier) et en étage et Rdc d'un appartement de 4 pièces.



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 habitable et utile
Logement haut et bas	107 m ²
Logement bas	48 m ²
Annexes	19 m ²
Sous-total	174,00 m²

BÂTIMENT A

Il s'agit d'un bâtiment ancien dont la toiture était en cours de rénovation lors de notre visite (rénovation non considérée au 31.12.2022) et composé d'un magasin de vente, d'une grange et d'une brasserie.





BÂTIMENT B

Il s'agit d'un bâtiment ancien composé d'une vaste grange et du volume d'un ancien logement, inexploité. Structure correcte, à suivre.



BÂTIMENT C

Il s'agit d'un bâtiment ancien composé d'une vaste grange et d'une étable. Structure en bon état apparent.





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	292 m ²
Bâtiment B	185 m ²
Bâtiment C	299 m ²
Sous-total	776,00 m²

APPRECIATION GENERALE DES ELEMENTS TECHNIQUES

Terres hétérogènes, présentant qualité agronomique correcte, groupée autour du bâti, d'exploitation aisée. Dimensionnement important. Terroir séchant, terre de bocage de qualité favorable.

Bâti d'habitation en très bon état de gros œuvre, très bien situé et orienté. Prestations et équipements corrects et en bon état général.

Ensemble de bâtiments agricoles en quantité et dimensionnement important, anciens.

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 de l'ensemble étudié en zone agricole ou seules les constructions/changement d'affectation destinées et nécessaires à l'exploitation agricoles sont autorisées.

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 par un bail rural environnemental dont voici les détails :

Preneur : M. Paul CHARRIER

Désignation des biens loués : Ensemble des biens étudiés.

Date d'effet : 21 décembre 2018.

Durée : 9 ans, soit jusqu'au 20 décembre 2027.

Indexation des loyers : indice annuel des fermages (terre et bâti).

Fermage annuel HT des biens loués au 31 décembre 2022 :

- 5 071,72 € pour les bâtiments et terres nues,
- 5 040 € pour l'habitation.

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 actuel (brut)	5 040,00 €	5 992,93 €
TOTAL Loyer actuel (brut)	11 032,93 €	
Taxe foncière et frais chambre d'agriculture charge bailleur	1 040,64 €	
Assurance charge bailleur	898,33 €	
Loyer actuel (net)	9 093,96 €	

12.5 ELEMENTS ECONOMIQUES

Marché national – Cf. page 5.

169

12.5.1 MARCHE DES TERRES ET PRES





Nous avons également relevé les mutations de terres et prés suivantes :

Commune	Adresse/Quartier	Date de mutation	Superficie	Prix de cession	Valeur / Ha	
Rancon	Les Pradeaux	19/01/2022	01ha 09a 15ca	4 000 €	3 665 €	
Balledent	Les Meillers	20/01/2022	01ha 01a 03ca	1 500 €	1 485 €	
Droux	Le Chassain	08/06/2022	03ha 04a 09ca	6 861 €	2 256 €	
Chateauponsac	La Croix de Fourgea	14/01/2022	06ha 98a 98ca	15 595 €	2 231 €	
Blanzac	Masfrant	07/02/2022	13ha 06a 48ca	28 924 €	2 214 €	
Chateauponsac	Les Bos	28/01/2022	02ha 85a 03ca	8 500 €	2 982 €	
aint-Pardoux-le-La	Le Seuil	01/02/2022	07ha 64a 48ca	26 000 €	3 401 €	
Blanzac	Puy Plat	29/03/2022	03ha 57a 80ca	10 613 €	2 966 €	
aint-Pardoux-le-La	Le Puy de Mer	02/06/2022	07ha 35a 05ca	18 835 €	2 562 €	
			MEDIANE	03ha 57a 80ca	10 613 €	2 562 €
			MOYENNE	05ha 18a 01ca	13 425 €	2 640 €
			MINI	01ha 01a 03ca	1 500 €	1 485 €
			MAXI	13ha 06a 48ca	28 924 €	3 665 €

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/Quartier	Date de mutation	Superficie de terrain	Pièces	Surfaces habitables	Prix de cession	Valeur métrique
Rancon	Le Bourg	06/05/2022	612 m ²	2	50 m ²	89 000 €	1 780 €
Balledent	Laforge	28/02/2022	17 875 m ²	4	70 m ²	225 000 €	3 214 €
Blanzac	5 Rue des Roseaux	17/03/2022	459 m ²	5	130 m ²	99 500 €	765 €
Rancon	Monsac	02/03/2022	469 m ²	2	40 m ²	28 500 €	713 €
Droux	ue Daniele Mittera	11/02/2022	7 150 m ²	6	154 m ²	320 913 €	2 084 €
Rancon	3B Les Egaux	09/02/2022	2 404 m ²	6	155 m ²	161 540 €	1 042 €
			MEDIANE	5	100 m²	130 520 €	1 411 €
			MOYENNE	4	100 m²	154 076 €	1 600 €
			MIN.	2	40 m²	28 500 €	713 €
			MAX.	6	155 m²	320 913 €	3 214 €

170

12.6 EVALUATION

12.6.1 ELEMENTS D'APPRECIATION

Voici listés les éléments d'appréciation du bien étudié, fondements de notre étude :

FORCES/OPPORTUNITES

Bâti d'habitation en bon état général, rénové récemment

Ensemble groupé, terres présentant qualité agronomique satisfaisante

Exploitation en agriculture biologique

Desserte routière satisfaisante

FAIBLESSES/MENACES

Situation rurale

Bâti agricole ancien, état à suivre

Dimensionnement important des terres pour un preneur unique

Marché des terres louées en baisse ces dernières années dans le secteur



12.6.2 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
Logement haut et bas	107 m ²			1 200 €	128 400 €
Logement bas	48 m ²			1 200 €	57 600 €
Annexes	19 m ²				inclus
Sous-total	174,00 m²				186 000 €
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 A	292 m ²	200 €	40%	120 €	35 040 €
Bâtiment B	185 m ²	150 €	45%	83 €	15 263 €
Bâtiment C	299 m ²	175 €	45%	96 €	28 779 €
Sous-total	776,00 m²				79 081 €
Terres non bâties					
Désignation	Superficie			Valeur par hectare hors droits et frais	Valeur vénale hors droits et frais
Terres arables	35ha 00a 00ca			2 000 €	70 000 €
Bois/taillis	11ha 09a 48ca			500 €	5 547 €
Prairies permanentes	24ha 89a 05ca			1 250 €	31 113 €
Sol	00ha 80a 00ca				inclus
Sous-total	717 853 m²				106 661 €

TOTAL - LIBRE DE TOUTE OCCUPATION ET LOCATION (arrondi)					372 000 €
Abattement pour location par fermage					25%
TOTAL - OCCUPE (arrondi)					298 000 €

METHODE « PAR CAPITALISATION DU REVENU »

171

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%.

	Habitation	Fermage
Loyer d'origine (brut)	5 040,00 €	5 071,72 €
Loyer actuel (brut)	5 040,00 €	5 992,93 €
TOTAL Loyer actuel (brut)	11 032,93 €	
Taxe foncière et frais chambre d'agriculture charge bailleur	1 040,64 €	
Assurance charge bailleur	898,33 €	
Loyer actuel (net)	9 093,96 €	
Taux de rendement retenu	3,00%	
Droits et frais de mutation	7,00%	
Valeur vénale hors droits et frais (arrondi)	283 000 €	

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	3,00%	3,10%	OAT 30 ans
taux croissance des flux	3,55%	0,25%	risque secteur
-	-	0,50%	risque immeuble
TOTAL	6,55%	3,85%	TOTAL
MOYENNE	5,20%		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 récupérable)	Flux financier net
1	11 032,93 €	1 938,97 €	9 093,96 €
2	11 226,01 €	1 972,90 €	9 253,10 €
3	11 422,46 €	2 007,43 €	9 415,03 €
4	11 622,35 €	2 042,56 €	9 579,80 €
5	11 825,75 €	2 078,30 €	9 747,44 €
6	12 032,70 €	2 114,67 €	9 918,02 €
7	12 243,27 €	2 151,68 €	10 091,59 €
8	12 457,53 €	2 189,34 €	10 268,19 €
9	12 675,53 €	2 227,65 €	10 447,88 €
10	12 897,35 €	2 266,63 €	10 630,72 €
11	13 123,06 €	2 306,30 €	10 816,76 €
12	13 352,71 €	2 346,66 €	11 006,05 €
13	13 586,38 €	2 387,73 €	11 198,66 €
14	13 824,15 €	2 429,51 €	11 394,63 €
15	14 066,07 €	2 472,03 €	11 594,04 €
16	14 312,22 €	2 515,29 €	11 796,94 €
17	14 562,69 €	2 559,31 €	12 003,38 €
18	14 817,54 €	2 604,09 €	12 213,44 €
19	15 076,84 €	2 649,66 €	12 427,18 €
20	15 340,69 €	2 696,03 €	12 644,65 €
		Valeur de revente	469 677,48 €

Taux de croissance des flux	1,75%
Taux d'actualisation	5,20%
Valeur actuelle nette des flux futurs	290 273 €
Montant des droits (7%)	19 273 €
Valeur vénale hors droits et frais d'actes	271 000 €



12.7 VALEUR RETENUE

Les trois approches de la valeur sont suffisamment concordantes pour permettre de retenir une valeur moyenne arrondie de :

COMPARAISON	298 000 €
CAPITALISATION DU REVENU	283 000 €
ACTUALISATION DES FLUX FUTURS	271 000 €
Valeur vénale hors droits et frais d'actes	284 000 €



13 FERME DE CLAYRAC – 46500 BIO

13.1 DESIGNATION DES BIENS IMMOBILIERS

13.1.1 DESIGNATION NOTARIEE

Selon acte d'acquisition daté du 19 décembre 2018 établi par devant Maître BEAUJEAN, lors Notaire à Grammat (Lot), l'ensemble immobilier étudié est désigné comme suit :

Une propriété agricole composée de :

Un ensemble agricole comprenant moulin, garage, grange, étable, bergerie, abri, hangar et terres agricoles.

13.1.2 DESIGNATION CADASTRALE

Sur le territoire des communes de Bio, Lavergne et Grammat (Lot), la propriété agricole étudiée est cadastrée comme suit :

Commune	Section	M ²	Lieu-dit	Surface (m ²)
BIO	A	50	châtaigneraie de Caparro	0,4750
BIO	C	10B	Pierre levée	0,3645
BIO	C	112	Pierre levée	1,0390
BIO	D	1	Les cayroux	0,4240
BIO	D	2	Les cayroux	0,4540
BIO	D	3	Les cayroux	0,2080
BIO	D	4	Les cayroux	1,9990
BIO	D	11	Les champs de Bernis	0,9480
BIO	D	448	Clayrac	0,0435
BIO	D	449	Clayrac	3,9240
BIO	D	451	Clayrac	0,1295
BIO	D	449	Clayrac	0,1400
BIO	D	455	Clayrac	0,0515
BIO	D	463	Clayrac	0,7250
BIO	D	457	Clayrac	0,0785
BIO	D	464	Les Barthes	0,7045
BIO	D	465	Les Barthes	0,6000
BIO	D	466	Les Barthes	0,5480
BIO	D	467	Les Barthes	0,4300
BIO	D	468	Les Barthes	0,5760
BIO	D	470A	Les Barthes	0,1759
BIO	D	471	Les Barthes	5,2115
BIO	D	472	Les Barthes	0,3835
BIO	D	475	Les Barthes	0,7415
BIO	D	477	Les Barthes	1,6730
BIO	D	478	Les Barthes	0,7305
BIO	D	562	Clayrac	0,0004
BIO	D	566	Clayrac	0,2465
LAVERGNE	AL	58	Champ de Saint Chenes	1,7545



GRAMAT	C	123	Bois de Bau	6,7205
GRAMAT	C	124	Bois de Bau	0,0709
GRAMAT	C	125	Bois de Bau	0,1510
GRAMAT	C	126	Bois de Bau	0,7835
GRAMAT	C	127	Bois de Bau	1,5330
GRAMAT	C	141	Les Barthes	0,7770
GRAMAT	C	142	Les Barthes	1,0950
GRAMAT	C	143	Les Barthes	2,5440
GRAMAT	C	144	La Combe	0,3960
GRAMAT	C	145	La Combe	0,0930
GRAMAT	C	146	La Combe	3,8100
GRAMAT	C	147	La Combe	1,5730
GRAMAT	C	148	La Combe	1,3860
GRAMAT	C	196	Terrou	0,2050
GRAMAT	C	197	Terrou	1,5060
GRAMAT	C	198	Terrou	2,1735
GRAMAT	C	398	Les places hautes	0,9840
Total				48,1707

13.2 SITUATION GEOGRAPHIQUE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

PLAN (IGN)

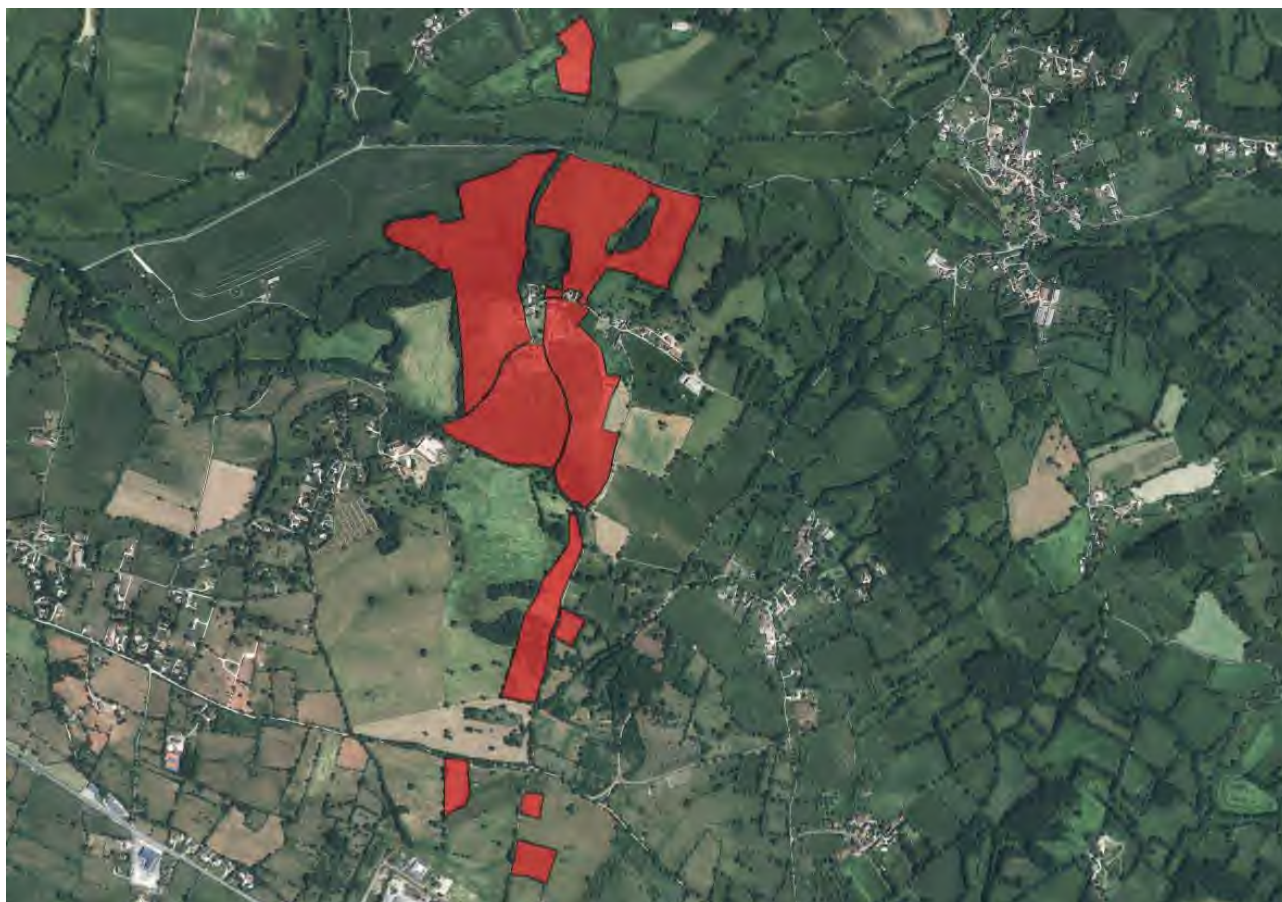


Ensemble immobilier situé à 3km à l'Est du centre-bourg de Grammat et 60 km au Nord de Cahors, au Nord du département du Lot. Environnement rural, au sein du Causse de Grammat.

Situation au sein de la petite région agricole dite « Limargue et Ségala ».

13.3 ELEMENTS TECHNIQUES – DESCRIPTION

VUE AERIENNE DE LA PROPRIETE DANS SON ENSEMBLE



176

13.3.1 FONCIER NON BÂTI

Ensemble favorablement groupé, hormis quelques parcelles situées dans un rayon de moins de 2 km.

Propriété composée de terres arables, de prairies permanentes et temporaires, de bois et taillis, ordonnancés autour du bâti, sur un plateau et en contrebas au Nord vers le ruisseau de Bio.

Vallon à l'Ouest offrant fraîcheur appréciable pour l'élevage en période estivale.

Les terres représentent une qualité agronomique satisfaisante, dans la moyenne de ce qui se présente dans la région.

Foncier non bâti ventilé comme suit :

Désignation	Surfaces utiles
Terre	20ha 00a 00ca
Bois/taillis	06ha 00a 00ca
Prairies	19ha 99a 48ca
Sols	02ha 00a 00ca
TOTAL	47ha 99a 48ca



PHOTOGRAPHIES





13.3.2 FONCIER BÂTI

VUE AERIENNE CENTREE SUR LE BATI



178

Ensemble bâti constitué de quatre ensembles distincts :

- Maison – Une construction recevant deux logements.
- Bâtiment A recevant granges et remises
- Bâtiment B recevant grange et restes du volume d'un logement,
- Bâtiment C recevant granges, remises et étable.

HANGAR

Il s'agit d'un bâtiment récent sur ossature métallique, bardé de bois sur 3 faces et couvert de panneaux photovoltaïques. Sol de terre battue.



BERGERIE ANCIENNE

Il s'agit d'un bâtiment de bergerie traditionnel, ancien, présentant un état de gros œuvre correct.



BERGERIE

Il s'agit d'un bâtiment plus récent sur ossature de bois, couvert de bacs aciers. Il comprend auvent, bergerie et atelier.



MOULIN / BUREAUX

Il s'agit d'un petit bâtiment comprenant trois pièces, sous charpente de bois et couverture de tuiles.



181

MENUISERIE (POUR MEMOIRE)

Bâtiment neuf construit par les preneurs et à leurs frais.





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
Hangar	340 m ²
Ancienne bergerie	330 m ²
Bergerie	518 m ²
Moulin, bureaux	54 m ²
Menuiserie	380 m ²
Sous-total	1 621,50 m²

APPRECIATION GENERALE DES ELEMENTS TECHNIQUES

Terres hétérogènes, présentant qualité agronomique correcte, groupée autour du bâti, d'exploitation aisée. Bâti hétérogène, bien entretenu, aisément exploitable.

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.

13.4 ELEMENTS JURIDIQUES

13.4.1 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.

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

1. Bail rural environnemental dont voici les détails :

Copreneurs : C. PASQUIER, C. Antonin, A. ACCART.

Désignation des biens loués : Local de 57 m² accolé à la bergerie.

Date d'effet : 19 décembre 2018.

Durée : 6 ans.

Indexation des loyers : indice annuel des fermages (terre et bâti).

Fermage annuel HT des biens loués au 31 décembre 2022 :

- 8 667,30 € 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 + 0,83 € par m² bâti)

2. Bail professionnel dont voici les détails :

Copreneurs : A. FRESCALINE – L'Atelier de Bio.

Désignation des biens loués : Ensemble des biens étudiés, hormis atelier.

Date d'effet : 1^{er} janvier 2019.

Durée : 9 ans, soit jusqu'au 31 décembre 2026.

Indexation des loyers : indice annuel des fermages (terre et bâti).



Loyer annuel HT des biens loués au 31 décembre 2022 : 312,96 € en contrepartie du contrôle de l'état des panneaux photovoltaïques du hangar.

Détermination des revenus nets de toutes charges :

Loyer d'origine (brut)	312,96 €	7 702,00 €
Loyer actuel (brut)	312,96 €	8 667,30 €
TOTAL Loyer actuel (brut)	8 980,26 €	
Taxe foncière et frais chambre d'agriculture charge bailleur	990,58 €	
Assurance charge bailleur	1 419,28 €	
Loyer actuel (net)	6 570,40 €	

13.5 ELEMENTS ECONOMIQUES

Marché national – Cf. page 5.

13.5.1 MARCHE DES TERRES ET PRES



183

Nous avons également relevé les mutations de terres et prés suivantes :

Commune	Adresse/Quartier	Date de mutation	Superficie	Prix de cession	Valeur / Ha
Lavergne	Champs de St Chignes	24/03/2022	02ha 50a 10ca	7 500 €	2 999 €
Mayrinhac-Lentour	Mandines	25/02/2022	04ha 13a 74ca	20 687 €	5 000 €
Bio	Causse de Bio	15/04/2022	02ha 17a 20ca	7 000 €	3 223 €
Issendolus	Riviere de Lort	12/04/2022	00ha 67a 40ca	1 000 €	1 484 €
Issendolus	Armand	30/06/2022	01ha 06a 98ca	4 200 €	3 926 €
Lavergne	Loustalou	28/03/2022	13ha 15a 65ca	55 000 €	4 180 €
		MEDIANE	02ha 33a 65ca	7 250 €	3 574 €
		MOYENNE	03ha 95a 18ca	15 898 €	3 469 €
		MINI	00ha 67a 40ca	1 000 €	1 484 €
		MAXI	13ha 15a 65ca	55 000 €	5 000 €



13.6 EVALUATION

13.6.1 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 en bon état d'entretien

FAIBLESSES/MENACES

Copreneurs
 Situation éloignée des axes majeurs

13.6.2 CALCULS

METHODE « PAR COMPARAISON DIRECTE »

Bâtiments d'exploitation - terrain intégré					
Désignation	Surface	Valeur à neuf/m ²	Coef. Vétusté / obsolescence	Valeur par unité hors	Valeur vénale hors droits et frais
Hangar	340 m ²	250 €	15%	213 €	72 250 €
Ancienne bergerie	330 m ²	300 €	55%	135 €	44 550 €
Bergerie	518 m ²	250 €	40%	150 €	77 700 €
Moulin, bureaux	54 m ²	400 €	35%	260 €	14 040 €
Menuiserie	380 m ²			- €	pour mémoire
Sous-total	1 621,50 m²				208 540 €

Terres non bâties					
Désignation	Superficie			Valeur par hectare hors	Valeur vénale hors droits et frais
Terre	20ha 00a 00ca			5 000 €	100 000 €
Bois/taillis	06ha 00a 00ca			1 500 €	9 000 €
Prairies	19ha 99a 48ca			3 000 €	59 984 €
Sols	02ha 00a 00ca				inclus
					- €
Sous-total	479 948 m²				168 984 €

TOTAL - LIBRE DE TOUTE OCCUPATION ET LOCATION (arrondi)					378 000 €
Abattement pour location par fermage					25%
TOTAL - OCCUPE (arrondi)					302 000 €

184

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%.

	Autres	Fermage
Loyer d'origine (brut)	312,96 €	7 702,00 €
Loyer actuel (brut)	312,96 €	8 667,30 €
TOTAL Loyer actuel (brut)	8 980,26 €	
Taxe foncière et frais chambre d'agriculture charge bailleur	990,58 €	
Assurance charge bailleur	1 419,28 €	
Loyer actuel (net)	6 570,40 €	
Taux de rendement retenu	1,75%	
Droits et frais de mutation	7,00%	
Valeur vénale hors droits et frais (arrondi)	353 000 €	



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	1,75%	3,10%	OAT 30 ans
taux croissance des flux	1,75%	0,25%	risque secteur
-	-	0,25%	risque immeuble
TOTAL	3,50%	3,60%	TOTAL
MOYENNE	3,55%		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	8 980,26 €	2 409,86 €	6 570,40 €
2	9 137,41 €	2 452,03 €	6 685,39 €
3	9 297,32 €	2 494,94 €	6 802,38 €
4	9 460,02 €	2 538,60 €	6 921,42 €
5	9 625,57 €	2 583,03 €	7 042,55 €
6	9 794,02 €	2 628,23 €	7 165,79 €
7	9 965,42 €	2 674,22 €	7 291,19 €
8	10 139,81 €	2 721,02 €	7 418,79 €
9	10 317,26 €	2 768,64 €	7 548,62 €
10	10 497,81 €	2 817,09 €	7 680,72 €
11	10 681,52 €	2 866,39 €	7 815,13 €
12	10 868,45 €	2 916,55 €	7 951,89 €
13	11 058,65 €	2 967,59 €	8 091,05 €
14	11 252,17 €	3 019,53 €	8 232,65 €
15	11 449,08 €	3 072,37 €	8 376,72 €
16	11 649,44 €	3 126,13 €	8 523,31 €
17	11 853,31 €	3 180,84 €	8 672,47 €
18	12 060,74 €	3 236,51 €	8 824,24 €
19	12 271,80 €	3 293,14 €	8 978,66 €
20	12 486,56 €	3 350,77 €	9 135,79 €
		Valeur de revente	489 857,61 €

Taux de croissance des flux	1,75%
Taux d'actualisation	3,55%
Valeur actuelle nette des flux futurs	343 440 €
Montant des droits (7%)	21 440 €
Valeur vénale hors droits et frais d'actes	322 000 €



13.7 VALEUR RETENUE

Les trois approches de la valeur sont suffisamment concordantes pour permettre de retenir une valeur moyenne arrondie de :

COMPARAISON	302 000 €
CAPITALISATION DU REVENU	353 000 €
ACTUALISATION DES FLUX FUTURS	322 000 €
Valeur vénale hors droits et frais d'actes	326 000 €





14 FERME DE RIEUCROS – 12480 SAINT-IZAIRE

14.1 DESIGNATION DES BIENS IMMOBILIERS

14.1.1 DESIGNATION NOTARIEE

Selon acte d'acquisition daté du 29 juin 2018 établi par devant Maître KIEFFER-BASCOULE, lors Notaire à Saint-Affrique (Aveyron), l'ensemble immobilier étudié est désigné comme suit :

Une propriété agricole composée de :

A SAINT-IZAIRE (AVEYRON) 12480 Rieucros,
Une propriété rurale comprenant une maison à usage d'habitation, bâtiments agricoles et parcelles rurales de différentes natures,

14.1.2 DESIGNATION CADASTRALE

Sur le territoire de la commune de Saint-Izaire (Aveyron), la propriété agricole étudiée est cadastrée comme suit :

Section	N°	Lieudit	Surface
D	403	FRANTALS	01 ha 95 a 10 ca
D	404	FRANTALS	00 ha 22 a 59 ca
D	405	FRANTALS	00 ha 11 a 46 ca
D	406	FRANTALS	01 ha 50 a 80 ca
D	407	FRANTALS	00 ha 10 a 05 ca
D	408	FRANTALS	00 ha 79 a 80 ca
D	414	FRANTALS	00 ha 08 a 30 ca
D	415	FRANTALS	05 ha 06 a 90 ca
D	620	L EVERS	00 ha 04 a 48 ca
D	623	L EVERS	01 ha 59 a 04 ca
E	0467	RIEUCROS	00 ha 45 a 60 ca
E	468	RIEUCROS	00 ha 30 a 70 ca
E	469	RIEUCROS	00 ha 23 a 10 ca
E	470	RIEUCROS	01 ha 33 a 60 ca
E	471	RIEUCROS	00 ha 29 a 60 ca

E	472	RIEUCROS	01 ha 79 a 60 ca
E	473	RIEUCROS	02 ha 98 a 10 ca
E	474	RIEUCROS	00 ha 80 a 43 ca
E	475	RIEUCROS	00 ha 16 a 37 ca
E	476	PUECH ROUPAL	00 ha 51 a 70 ca
E	478	PUECH ROUPAL	00 ha 60 a 84 ca
E	479	PUECH ROUPAL	01 ha 09 a 36 ca
E	480	PUECH ROUPAL	00 ha 60 a 50 ca
E	481	PUECH ROUPAL	00 ha 31 a 79 ca
E	482	PUECH ROUPAL	01 ha 31 a 63 ca
E	483	PUECH ROUPAL	00 ha 11 a 21 ca
E	484	PUECH ROUPAL	01 ha 60 a 37 ca
E	485	LA COSTE	01 ha 84 a 64 ca
E	487	LA COSTE	00 ha 26 a 42 ca
E	488	LA COSTE	00 ha 23 a 78 ca
E	489	LA COSTE	01 ha 70 a 00 ca
E	490	LA COSTE	00 ha 26 a 29 ca
E	491	LA COSTE	00 ha 25 a 89 ca
E	492	LA COSTE	00 ha 11 a 15 ca
E	493	LA COSTE	00 ha 14 a 56 ca
E	494	LA COSTE	00 ha 24 a 67 ca
E	495	LA COSTE	00 ha 92 a 00 ca
E	503	TIRECABRE	00 ha 35 a 80 ca



E	517	TIRECABRE	00 ha 14 a 48 ca
E	518	TIRECABRE	00 ha 28 a 70 ca
E	519	TIRECABRE	00 ha 67 a 90 ca
E	520	TIRECABRE	00 ha 31 a 90 ca
E	521	TIRECABRE	00 ha 31 a 10 ca
E	522	TIRECABRE	00 ha 14 a 52 ca
E	523	TIRECABRE	00 ha 05 a 26 ca
E	524	TIRECABRE	00 ha 14 a 22 ca
E	525	TIRECABRE	00 ha 59 a 80 ca
E	526	TARDINE	00 ha 13 a 79 ca
E	527	TARDINE	00 ha 29 a 30 ca
E	528	TARDINE	00 ha 08 a 50 ca
E	529	TARDINE	00 ha 48 a 30 ca
E	530	TARDINE	00 ha 88 a 09 ca
E	531	TARDINE	00 ha 50 a 57 ca
E	537	TARDINE	00 ha 92 a 30 ca
E	538	TARDINE	00 ha 19 a 30 ca
E	539	TARDINE	00 ha 44 a 40 ca
E	540	TARDINE	00 ha 95 a 30 ca
E	541	TARDINE	00 ha 35 a 50 ca
E	542	TARDINE	00 ha 56 a 70 ca
E	543	TARDINE	00 ha 86 a 70 ca
E	544	TARDINE	00 ha 82 a 80 ca
E	545	TARDINE	01 ha 18 a 90 ca
E	546	TARDINE	00 ha 24 a 90 ca
E	547	TARDINE	00 ha 18 a 17 ca
E	548	TARDINE	01 ha 80 a 00 ca
E	549	TARDINE	00 ha 00 a 33 ca
E	550	TARDINE	00 ha 78 a 50 ca
E	551	TARDINE	00 ha 76 a 30 ca
E	552	TARDINE	01 ha 18 a 30 ca

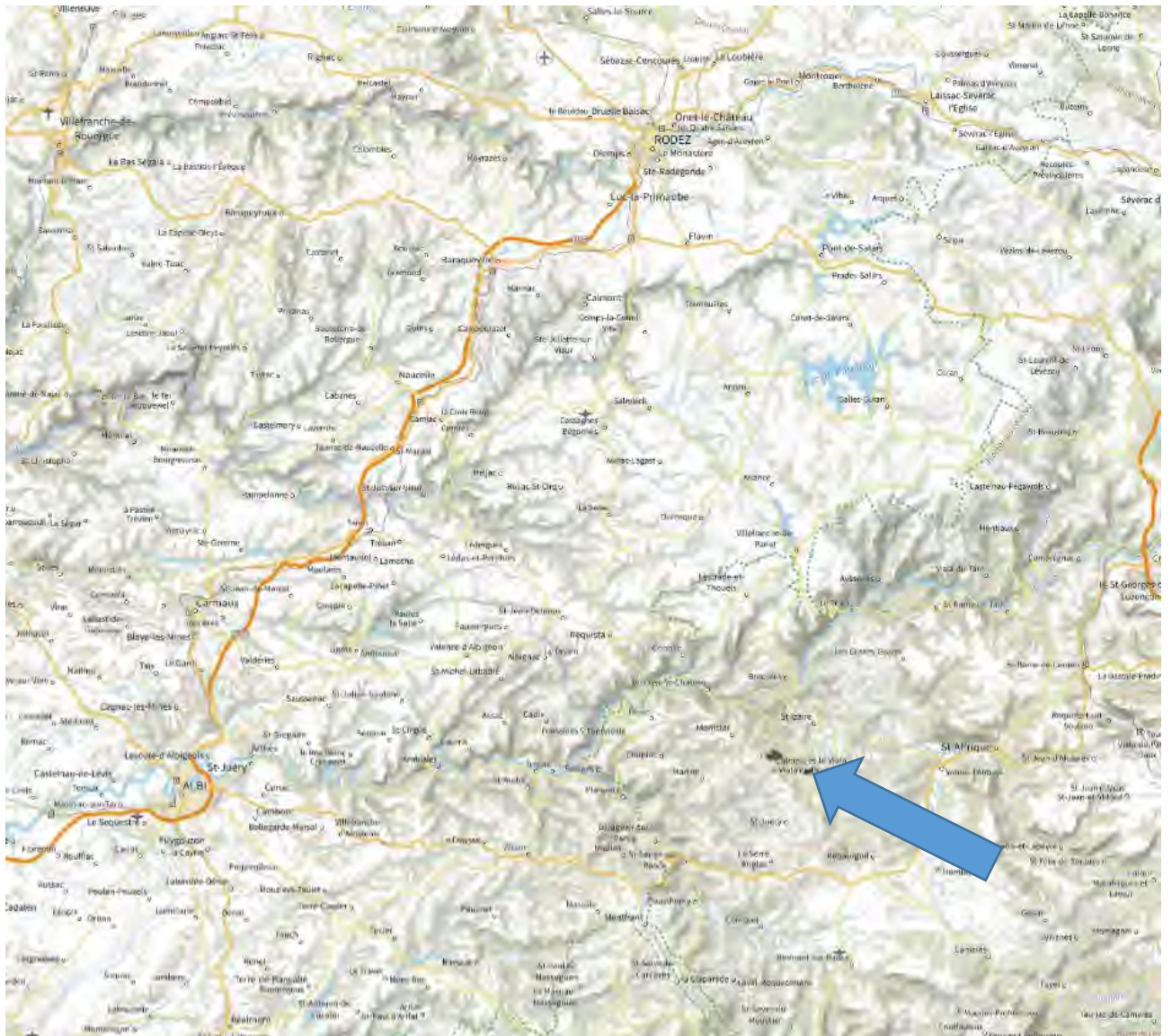
E	553	TARDINE	00 ha 24 a 90 ca
E	554	LES TAILLADES	00 ha 00 a 60 ca
E	558	LES TAILLADES	00 ha 11 a 85 ca
E	559	LES TAILLADES	00 ha 49 a 90 ca
E	583	LES TAILLADES	00 ha 14 a 96 ca
E	584	LES TAILLADES	00 ha 25 a 06 ca
E	585	RIEUCROS	00 ha 09 a 94 ca
E	666	TARDINE	00 ha 75 a 33 ca
E	668	TARDINE	00 ha 41 a 81 ca
E	670	TARDINE	01 ha 21 a 26 ca

Total surface : 52 ha 48 a 66 ca



14.2 SITUATION GEOGRAPHIQUE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

PLAN (IGN)



190

Ensemble immobilier situé à 1,5 km au Sud du département de l'Aveyron, à l'Est de Saint-Affrique et 68 km au Sud de Rodez, en Basse-Marche. Situation au sein de la petite région agricole dite « Grands Causses, Lévézou et Monts de Lacaune ». Secteur escarpé, proche du cours du Tarn.

14.3 ELEMENTS TECHNIQUES – DESCRIPTION

VUE AERIEENNE DE LA PROPRIETE DANS SON ENSEMBLE



14.3.1 FONCIER NON BÂTI

Ensemble composé deux ensembles distincts et distants de 3 kilomètres.

Partie Nord recevant le bâti en partie basse, un relief abrupt, des prairies, peu de terres arables et quelques bois. Partie Sud recevant des prairies et des terres arables, accessibles par un chemin forestier.

Les terres ne représentent pas une qualité agronomique importante, dans la moyenne de ce qui se présente dans la région.

Foncier non bâti ventilé comme suit :

Désignation	Surfaces utiles
Terres	04ha 81a 45ca
Prairie	22ha 46a 76ca
Bois/taillis	24ha 87a 49ca
Sol	00ha 30a 00ca
TOTAL	52ha 45a 70ca



PHOTOGRAPHIES

Partie Nord



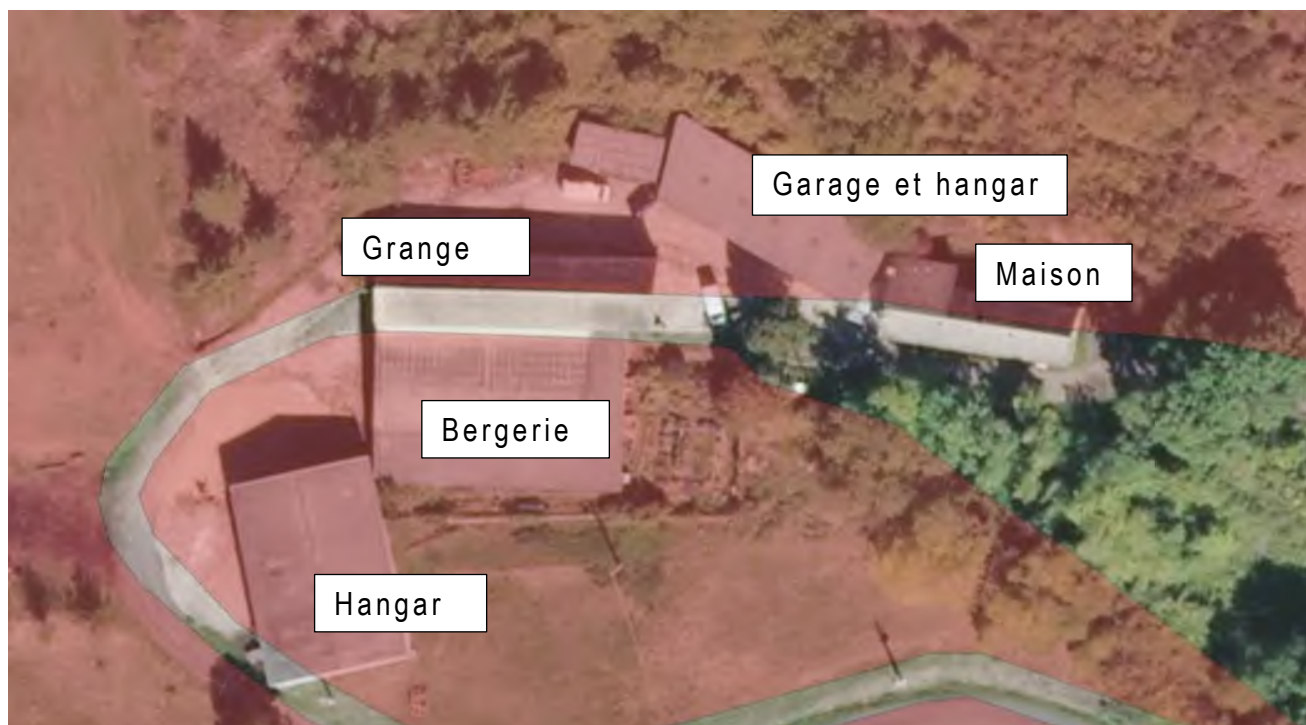
Partie Sud





14.3.2 FONCIER BÂTI

VUE AERIENNE CENTREE SUR LE BATI



193

MAISON

Construction comportant un seul logement.





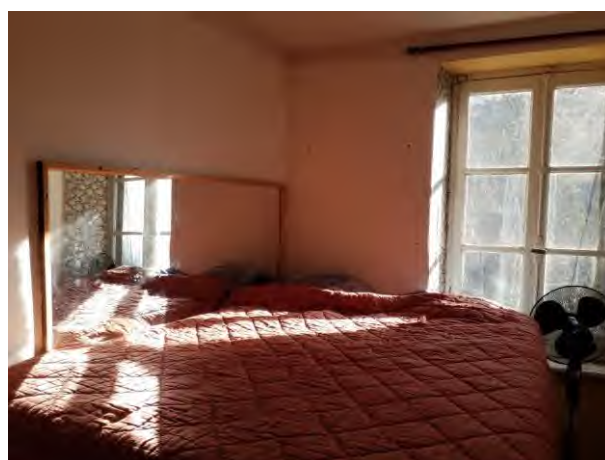
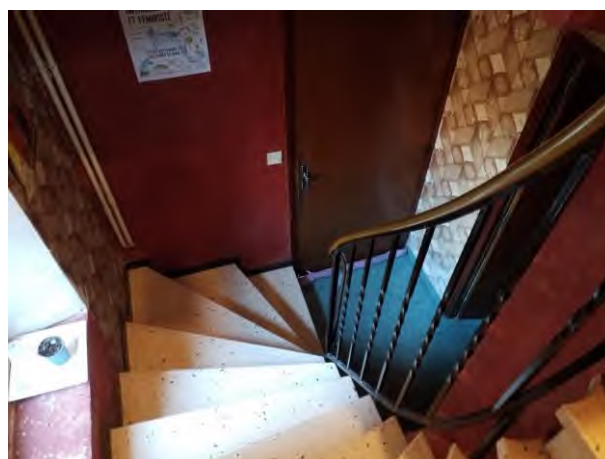
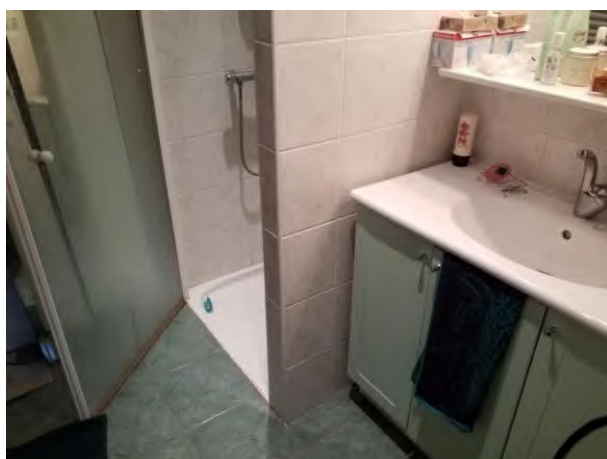
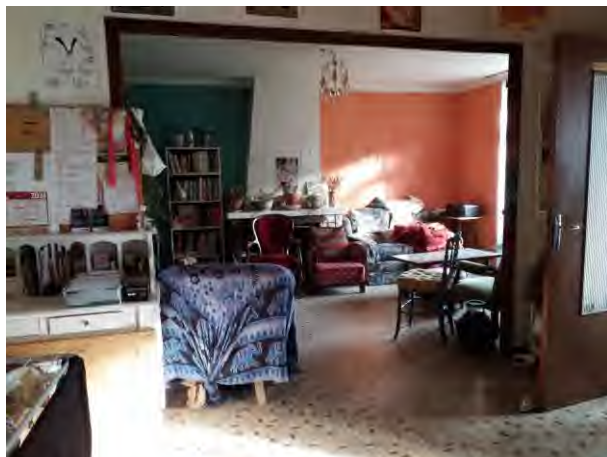
Gros œuvre – Prestations et équipements

Construction traditionnelle, fondation et structure de pierres meulières, charpente de bois sous couverture de tuiles traditionnelles de terre cuite. Couverture entièrement rénovée récemment.

Construction élevée d'un rez-de-chaussée, d'un étage et combles non aménageables.

Ensemble des prestations et équipements anciens à rénover.

Logement comprenant 7 chambres et étage, une salle d'eau en entresol, une cuisine et salles de séjour en rez-de-chaussée. En annexes, garage et grenier.



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 habitable et utile
Maison	183 m ²
Grenier	40 m ²
Grange	50 m ²
Sous-total	273,40 m²

GARAGE ET HANGAR

Il s'agit d'un bâtiment sur structure ancienne, de maçonnerie et pierres meulières sur structure métallique et couvert de plaques de fibrociment amiantées. Remises en complément.



GRANGE

Il s'agit d'un bâtiment sur structure ancienne, de pierres meulières et couvert de plaques de fibrociment amiantées.



BERGERIE

Il s'agit d'un bâtiment de structure de bois, élevé de béton, adossé à la grange susnommée, couvert de plaques de fibrociment amiantées.



196

HANGAR

Il s'agit d'un bâtiment de structure de bois, élevé de béton, adossé à la grange susnommée, couvert de plaques de fibrociment amiantées.





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
Garage et Hangar fermé	224 m ²
Remises	37 m ²
Grange	220 m ²
Bergerie	514 m ²
Hangar ouvert	380 m ²
Sous-total	995,00 m²

APPRECIATION GENERALE DES ELEMENTS TECHNIQUES

Terres hétérogènes, présentant qualité agronomique correcte, défavorablement non groupées autour du bâti, d'exploitation malaisée.

Bâti d'habitation en bon état de gros œuvre, à rénover par ailleurs pour prestations et équipements.

Ensemble de bâtiments agricoles en quantité et dimensionnement important, anciens.

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 de l'ensemble étudié en zone agricole ou seules les constructions/changement d'affectation destinées et nécessaires à l'exploitation agricoles sont autorisées.

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

Ensemble occupé par un bail rural environnemental dont voici les détails :

Copreneurs : FILLOS, époux CABAL-ZINCK

Désignation des biens loués : Ensemble des biens étudiés.

Date d'effet : 29 juin 2018.

Durée : 9 ans, soit jusqu'au 28 juin 2027.

Indexation des loyers : indice annuel des fermages (terre et bâti).

Fermage annuel HT des biens loués au 31 décembre 2022 :

- 5 502,96 € pour l'habitation.
- 6 403,69 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 + 0,83 € par m² bâti)

Détermination des revenus nets de toutes charges :

Loyer actuel (brut)	5 502,96 €	6 403,69 €
TOTAL Loyer actuel (brut)	11 906,65 €	
Taxe foncière et frais chambre d'agriculture charge bailleur	2 187,05 €	
Assurance charge bailleur	1 133,03 €	
Loyer actuel (net)	8 586,57 €	

14.5 ELEMENTS ECONOMIQUES

Marché national – Cf. page 5.

198

14.5.1 MARCHE DES TERRES ET PRES





Nous avons également relevé les mutations de terres et prés suivantes :

Commune	Adresse/Quartier	Date de mutation	Superficie	Prix de cession	Valeur / Ha
Trébas	Saint Pierre	02/03/2022	00ha 08a 90ca	600 €	6 742 €
Trébas	Le Rafinenc	04/02/2022	16ha 13a 02ca	85 000 €	5 270 €
Assac	Founboutou	20/04/2022	28ha 44a 69ca	130 000 €	4 570 €

14.5.2 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
Coupiac	Salleles	03/02/2022	1 540 m ²	4	86 m ²	50 000 €	581 €
Frayssines	Frayssines et Las Combes	17/05/2022	980 m ²	7	93 m ²	29 500 €	317 €
Curvalle	La Perayrie	15/02/2022	1 360 m ²	2	67 m ²	82 000 €	1 224 €
Réquista	Hopital Bellegarde	07/06/2022	68 m ²	3	80 m ²	39 150 €	489 €
Vabres-l'Abbaye	26 Rue du Pont Vieux	21/01/2022	855 m ²	5	145 m ²	97 800 €	674 €
Saint-Affrique	124 Che du Printemps	28/02/2022	1 426 m ²	8	122 m ²	159 450 €	1 307 €
Saint-Affrique	13 Rue Georges Brassens	04/01/2022	315 m ²	4	98 m ²	140 000 €	1 429 €
			MEDIANE	4	93 m²	82 000 €	674 €
			MOYENNE	5	99 m²	85 414 €	860 €
			MIN.	2	67 m²	29 500 €	317 €
			MAX.	8	145 m²	159 450 €	1 429 €

14.6 EVALUATION

14.6.1 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

Deux ensembles de terres de dimension importante et groupés

Exploitation en agriculture biologique

FAIBLESSES/MENACES

Bâti agricole ancien, état à suivre

Ensemble non groupé

Logement de grande dimension, au-delà du besoin.



14.6.2 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
Maison	183 m ²			800 €	146 720 €
Grenier	40 m ²				inclus
Grange	50 m ²				inclus
Sous-total	273,40 m²				146 720 €
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 et Hangar fermé	224 m ²	200 €	50%	100 €	22 400 €
Remises	37 m ²	225 €	60%	90 €	3 330 €
Grange	220 m ²	200 €	65%	70 €	15 400 €
Bergerie	514 m ²	175 €	50%	88 €	44 975 €
Hangar ouvert	380 m ²	125 €	40%	75 €	28 500 €
Sous-total	995,00 m²				114 605 €
Terres non bâties					
Désignation	Superficie			Valeur par hectare hors droits et frais	Valeur vénale hors droits et frais
Terres	04ha 81a 45ca			3 000 €	14 443 €
Prairie	22ha 46a 76ca			2 500 €	56 169 €
Bois/taillis	24ha 87a 49ca			800 €	19 900 €
Sol	00ha 30a 00ca				inclus
					- €
Sous-total	524 570 m²				90 512 €
TOTAL - LIBRE DE TOUTE OCCUPATION ET LOCATION (arrondi)					352 000 €
Abattement pour location par fermage					25%
TOTAL - OCCUPE (arrondi)					282 000 €

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%.

	Habitation	Exploitation
Loyer d'origine (brut)	5 196,00 €	6 337,00 €
Loyer actuel (brut)	5 502,96 €	6 403,69 €
TOTAL Loyer actuel (brut)	11 906,65 €	
Taxe foncière et frais chambre d'agriculture charge bailleur	2 187,05 €	
Assurance charge bailleur	1 133,03 €	
Loyer actuel (net)	8 586,57 €	
Taux de rendement retenu	2,50%	
Droits et frais de mutation	7,00%	
Valeur vénale hors droits et frais (arrondi)	321 000 €	

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	2,50%	3,10%	OAT 30 ans
taux croissance des flux	1,75%	0,25%	risque secteur
-	-	0,50%	risque immeuble
TOTAL	4,25%	3,85%	TOTAL
MOYENNE	4,05%		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 récupérable)	Flux financier net
1	11 906,65 €	3 320,08 €	8 586,57 €
2	12 115,02 €	3 378,18 €	8 736,83 €
3	12 327,03 €	3 437,30 €	8 889,73 €
4	12 542,75 €	3 497,45 €	9 045,30 €
5	12 762,25 €	3 558,66 €	9 203,59 €
6	12 985,59 €	3 620,94 €	9 364,65 €
7	13 212,84 €	3 684,30 €	9 528,54 €
8	13 444,06 €	3 748,78 €	9 695,28 €
9	13 679,33 €	3 814,38 €	9 864,95 €
10	13 918,72 €	3 881,13 €	10 037,59 €
11	14 162,30 €	3 949,05 €	10 213,25 €
12	14 410,14 €	4 018,16 €	10 391,98 €
13	14 662,32 €	4 088,48 €	10 573,84 €
14	14 918,91 €	4 160,03 €	10 758,88 €
15	15 179,99 €	4 232,83 €	10 947,16 €
16	15 445,64 €	4 306,90 €	11 138,74 €
17	15 715,94 €	4 382,27 €	11 333,66 €
18	15 990,97 €	4 458,96 €	11 532,00 €
19	16 270,81 €	4 536,99 €	11 733,81 €
20	16 555,55 €	4 616,39 €	11 939,16 €
	Valeur de revente:		442 314,42 €

Taux de croissance des flux	1,75%
Taux d'actualisation	4,05%
Valeur actuelle nette des flux futurs	326 735 €
Montant des droits (7%)	21 735 €
Valeur vénale hors droits et frais d'actes	305 000 €

14.7 VALEUR RETENUE

Les trois approches de la valeur sont suffisamment concordantes pour permettre de retenir une valeur moyenne arrondie de :

COMPARAISON	282 000 €
CAPITALISATION DU REVENU	321 000 €
ACTUALISATION DES FLUX FUTURS	305 000 €
Valeur vénale hors droits et frais d'actes	303 000 €





15 FERME DELS MONTS – 66740 VILLELONGUE-DELS-MONTS

15.1 DESIGNATION DES BIENS IMMOBILIERS

15.1.1 DESIGNATION NOTARIEE

Selon acte d'acquisition daté du 6 avril 2018, l'ensemble immobilier étudié est désigné comme suit :

Une propriété agricole composée de :

A VILLELONGUE-DELS-MONTS (PYRÉNÉES-ORIENTALES) 66740 lieudit EL PLA et ALS BACHOUS,

Une exploitation agricole composée de deux granges à usage de bergerie et de diverses terres

15.1.2 DESIGNATION CADASTRALE

Sur le territoire de la commune de Villelongue-Dels-Monts (Pyrénées-Orientales), la propriété agricole étudiée est cadastrée comme suit :

Section	N°	Lieudit	Surface
A	13	ELS BAIXOS	00 ha 96 a 55 ca
AA	30	EL PLA	01 ha 20 a 22 ca
AA	37	EL PLA	01 ha 24 a 44 ca
AA	38	EL PLA	04 ha 45 a 48 ca
AA	40	EL PLA	01 ha 44 a 59 ca
AA	41	EL PLA	00 ha 21 a 73 ca
AA	86	EL PLA	01 ha 88 a 40 ca

Total surface : 11 ha 41 a 41 ca



15.2 SITUATION GEOGRAPHIQUE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

PLAN (IGN)



Ensemble immobilier situé au Nord de la commune, le long de l'axe majeur de circulation du secteur, la RD 618 (Le Boulou – Argelès), 22 km au Sud de Perpignan et 12 km d'Argelès. Secteur relativement urbanisé, proximité immédiate d'un établissement scolaire. Visibilité très bonne.

204

15.3 ELEMENTS TECHNIQUES – DESCRIPTION

VUE AERIENNE DE LA PROPRIETE DANS SON ENSEMBLE



205

15.3.1 FONCIER NON BÂTI

Ensemble composé de trois grandes pièces de terres arables et d'une aire de stockage proche du bâti.

Les terres présentent une qualité agronomique favorable, accessibles idéalement.

Foncier non bâti ventilé comme suit :

Désignation	Surfaces utiles
Terre (hors parcelle 86)	09ha 14a 46ca
Terre (parcelle 86)	01ha 88a 40ca
Bois/taillis	00ha 00a 00ca
Sol	00ha 38a 55ca
TOTAL	11ha 41a 41ca

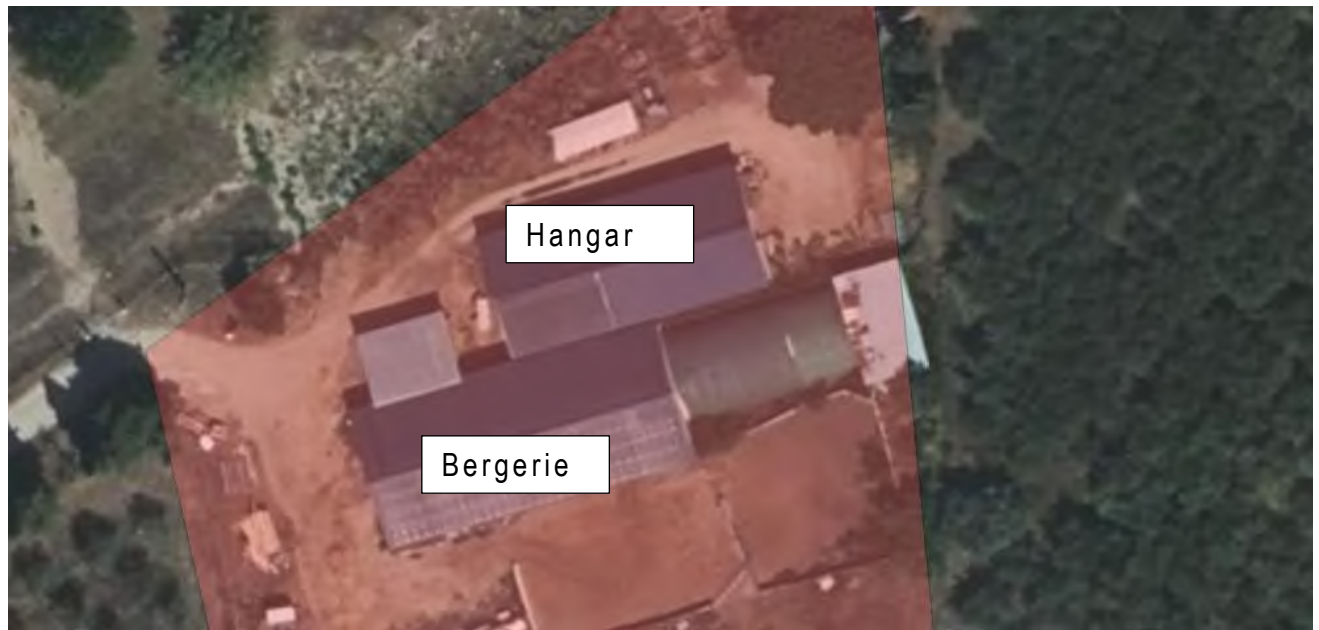


PHOTOGRAPHIES



15.3.2 FONCIER BÂTI

VUE AERIENNE CENTREE SUR LE BATI



HANGAR

Il s'agit d'un bâtiment de maçonnerie non enduite, sous charpente métallique et couvert de bacs acier. Dalle béton.



BERGERIE

Il s'agit d'un bâtiment de maçonnerie non enduite complètement, sous charpente bois et couvert de bacs acier. Dalle béton.



208

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
Bergerie	390 m ²
Hangar	275 m ²
Sous-total	665,00 m²

APPRECIATION GENERALE DES ELEMENTS TECHNIQUES

Terres de qualité, très bien disposé et aisément exploitables.

Bâti bien entretenu, de configuration correcte. Pourtour du bâti nécessitant aménagements extérieurs (drains, terrassement).

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 de l'ensemble étudié en zone agricole ou seules les constructions/changement d'affectation destinées et nécessaires à l'exploitation agricoles sont autorisées.
Situation de l'une des parcelles en zone urbaine au PLU.

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 rural environnemental dont voici les détails :

Preneur : Didier BERDAGUER

Désignation des biens loués : Ensemble des biens étudiés.

Date d'effet : 15 mai 2018.

Durée : 9 ans, soit jusqu'au 14 mai 2027.

Indexation des loyers : indice annuel des fermages (terre et bâti).

Fermage annuel HT des biens loués au 31 décembre 2022 :

- 4 372,60 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 + 0,83 € par m² bâti)

En complément un bail civil règle l'occupation de la toiture de la bergerie pour un loyer annuel de 500 €.

209

Détermination des revenus nets de toutes charges :

Loyer actuel (brut)	500,00 €	4 372,60 €
TOTAL Loyer actuel (brut)	4 872,60 €	
Taxe foncière et frais chambre d'agriculture charge bailleur	466,59 €	
Assurance charge bailleur	569,41 €	
Loyer actuel (net)	3 836,60 €	



15.5 ELEMENTS ECONOMIQUES


Marché national – Cf. page 5.

15.5.1 MARCHE DES TERRES ET PRES

Pyrénées-Orientales Plaine du Roussillon, Cru Banyuls


Prix moyen des terres et prés en 2021

 Libres non bâtis
8 500 €/ha
+9% par rapport à 2020

 Loués non bâtis
Non significatif

Prix moyen des terres et prés en 2021

 Libres non bâtis
12 510 €/ha
+1% par rapport à 2020

 Loués non bâtis
Non significatif

Nous avons également relevé les mutations de terres et prés suivantes :

Commune	Lieu-dit	Date de mutation	Superficie	Prix de cession	Valeur / Ha
Villelongue-dels-Monts	Cavall d'en Boix	27/06/2022	00ha 40a 12ca	33 000 €	82 253 €
Tresserre	Grate Perdiu	22/03/2022	00ha 58a 00ca	6 000 €	10 345 €
Banyuls-dels-Aspres	Salita Est	23/03/2022	00ha 28a 75ca	20 000 €	69 565 €
Banyuls-dels-Aspres	Payre Fite	11/04/2022	04ha 50a 30ca	20 000 €	4 441 €
Brouilla	Pedre Blanque	24/03/2022	06ha 48a 00ca	31 000 €	4 784 €
Bages	Planieres	04/04/2022	00ha 33a 91ca	14 500 €	42 760 €
Palau-del-Vidre	Capde Bou	15/06/2022	00ha 60a 63ca	15 000 €	24 740 €
Ortaffa	L'Avellanosa	03/06/2022	00ha 36a 11ca	34 200 €	94 711 €
Ortaffa	Els Horts	04/03/2022	00ha 91a 79ca	34 000 €	37 041 €
Ortaffa	La Devese	11/03/2022	00ha 11a 13ca	5 000 €	44 924 €
Ortaffa	Els Baixos	02/06/2022	00ha 15a 05ca	4 500 €	29 900 €
Ortaffa	Saint Marti	12/04/2022	01ha 77a 28ca	25 000 €	14 102 €
Ortaffa	Saint Marti	12/04/2022	01ha 47a 20ca	20 868 €	14 177 €
Bages	Els Maters	03/03/2022	00ha 13a 07ca	11 000 €	84 162 €
Bages	Els Maters	15/02/2022	00ha 17a 10ca	17 000 €	99 415 €
Passa	Monastir del Camp	12/05/2022	01ha 06a 70ca	3 000 €	2 812 €
Trouillas	Vigne del Reart	20/01/2022	00ha 34a 80ca	3 500 €	10 057 €
Trouillas	Vigne del Reart	29/03/2022	00ha 45a 86ca	7 000 €	15 264 €
Fourques	La Clava	08/04/2022	00ha 73a 25ca	4 000 €	5 461 €
Montauriol	Las Planes	07/04/2022	05ha 38a 22ca	29 000 €	5 388 €
Fourques	Les Guardies	31/05/2022	00ha 95a 50ca	29 560 €	30 953 €
MEDIANE			00ha 58a 00ca	17 000 €	24 740 €
MOYENNE			01ha 29a 66ca	17 482 €	34 631 €
MINI			00ha 11a 13ca	3 000 €	2 812 €
MAXI			06ha 48a 00ca	34 200 €	99 415 €



15.6 EVALUATION

15.6.1 ELEMENTS D'APPRECIATION

Voici listés les éléments d'appréciation du bien étudié, fondements de notre étude :

FORCES/OPPORTUNITES

Situation exceptionnelle
 Situation partiellement en zone urbaine
 Bâti bien entretenu
 Exploitation en agriculture biologique

FAIBLESSES/MENACES

Aménagements nécessaires des abords du bâti

15.6.2 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
Bergerie	390 m ²	300 €	25%	225 €	87 750 €
Hangar	275 m ²	200 €	25%	150 €	41 250 €
Sous-total	665,00 m²				129 000 €
Terres non bâties					
Désignation	Superficie			Valeur par hectare hors	Valeur vénale hors droits et frais
Terre (hors parcelle 86)	09ha 14a 46ca			12 500 €	114 308 €
Terre (parcelle 86)	01ha 88a 40ca			15 000 €	28 260 €
Bois/taillis	00ha 00a 00ca			- €	- €
Sol	00ha 38a 55ca			- €	inclus
					- €
Sous-total	114 141 m²				142 568 €
TOTAL - LIBRE DE TOUTE OCCUPATION ET LOCATION (arrondi)					272 000 €
Abattement pour location par fermage					25%
TOTAL - OCCUPE (arrondi)					218 000 €

211

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 PV	Bail rural
Loyer d'origine (brut)		4 071,20 €
Indice entrée		
Indice sortie		
Loyer actuel (brut)	500,00 €	4 372,60 €
TOTAL Loyer actuel (brut)	4 872,60 €	
Taxe foncière et frais chambre d'agriculture charge bailleur	466,59 €	
Assurance charge bailleur	569,41 €	
Loyer actuel (net)	3 836,60 €	
Taux de rendement retenu	1,75%	
Droits et frais de mutation	7,00%	
Valeur vénale hors droits et frais (arrondi)	205 000 €	

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	1,75%	3,10%	OAT 30 ans
taux croissance des flux	1,75%	0,25%	risque secteur
-	-	0,25%	risque immeuble
TOTAL	3,50%	3,60%	TOTAL
MOYENNE	3,55%		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	4 872,60 €	1 036,00 €	3 836,60 €
2	4 957,87 €	1 054,13 €	3 903,74 €
3	5 044,63 €	1 072,58 €	3 972,05 €
4	5 132,91 €	1 091,35 €	4 041,56 €
5	5 222,74 €	1 110,45 €	4 112,29 €
6	5 314,14 €	1 129,88 €	4 184,26 €
7	5 407,14 €	1 149,66 €	4 257,48 €
8	5 501,76 €	1 169,77 €	4 331,99 €
9	5 598,04 €	1 190,25 €	4 407,80 €
10	5 696,01 €	1 211,07 €	4 484,93 €
11	5 795,69 €	1 232,27 €	4 563,42 €
12	5 897,11 €	1 253,83 €	4 643,28 €
13	6 000,31 €	1 275,78 €	4 724,54 €
14	6 105,32 €	1 298,10 €	4 807,22 €
15	6 212,16 €	1 320,82 €	4 891,34 €
16	6 320,87 €	1 343,93 €	4 976,94 €
17	6 431,49 €	1 367,45 €	5 064,04 €
18	6 544,04 €	1 391,38 €	5 152,66 €
19	6 658,56 €	1 415,73 €	5 242,83 €
20	6 775,08 €	1 440,51 €	5 334,58 €
		Valeur de revente	356 831,82 €

Taux de croissance des flux	1,75%
Taux d'actualisation	3,55%
Valeur actuelle nette des flux futurs	234 570 €
Montant des droits (7%)	15 570 €
Valeur vénale hors droits et frais d'actes	219 000 €

15.7 VALEUR RETENUE

Les trois approches de la valeur sont suffisamment concordantes pour permettre de retenir une valeur moyenne arrondie de :

COMPARAISON	218 000 €
CAPITALISATION DU REVENU	205 000 €
ACTUALISATION DES FLUX FUTURS	219 000 €
Valeur vénale hors droits et frais d'actes	214 000 €

16 FERME DES NATALYS – 34300 AGDE

16.1 DESIGNATION DES BIENS IMMOBILIERS

16.1.1 DESIGNATION NOTARIEE

Selon acte d'acquisition daté du 11 décembre 2012 établi par devant Maître DOUTRE, lors Notaire à Saint-André-de-Sangonis (Hérault), l'ensemble immobilier étudié est désigné comme suit :

Une propriété agricole composée de :

A AGDE (HERAULT) 34300 Route de Florensac Les Natalys

Une exploitation agricole comprenant diverses parcelles en nature de terre et de vergers (oliveraie), deux bâtiments agricoles, un mazet, un poulailler avec enclos et une maison d'habitation.

16.1.2 DESIGNATION CADASTRALE

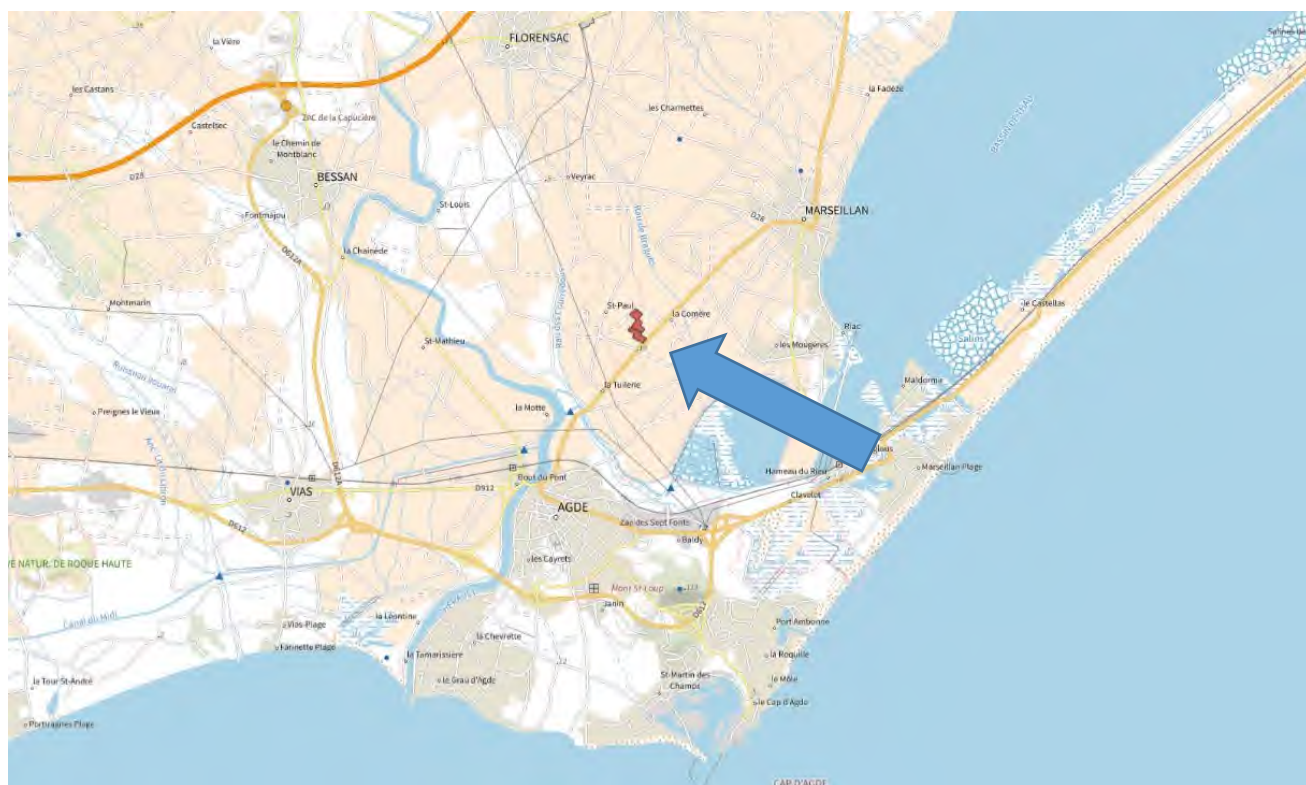
Sur le territoire de la commune d'Agde (Hérault), la propriété agricole étudiée est cadastrée comme suit :

Section	MP	Lieudit	Surface
HY	29	PROUILLES ET BASSE NATALY	05 ha 07 a 40 ca
HY	31	PROUILLES ET BASSE NATALY	00 ha 71 a 60 ca
HY	32	PROUILLES ET BASSE NATALY	01 ha 92 a 20 ca
HY	39	PROUILLES ET BASSE NATALY	00 ha 88 a 00 ca

Total surface : 08 ha 59 a 20 ca

16.2 SITUATION GEOGRAPHIQUE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

PLAN (IGN)



Situation commune d'Agde, au sein de la plaine agricole, 4 km au Nord de l'aire urbaine, entre RD 32 et RD 51.

16.3 ELEMENTS TECHNIQUES – DESCRIPTION

VUE AERIENNE DE LA PROPRIETE DANS SON ENSEMBLE



16.3.1 FONCIER NON BÂTI

215

Ensemble de terres arables de bonne qualité agronomique, plantées d'oliviers pour certaines, terres maraîchères au Nord proche du bâti. Accès aisé au Nord.

Foncier non bâti ventilé comme suit :

Désignation	Surfaces utiles
Terre	07ha 99a 20ca
Bois/taillis	00ha 00a 00ca
Sol	00ha 60a 00ca
TOTAL	08ha 59a 20ca



PHOTOGRAPHIES



16.3.2 FONCIER BÂTI

VUE AERIENNE CENTREE SUR LE BATI



MAISON ET MAZET

MAISON

Construction comportant un seul logement.

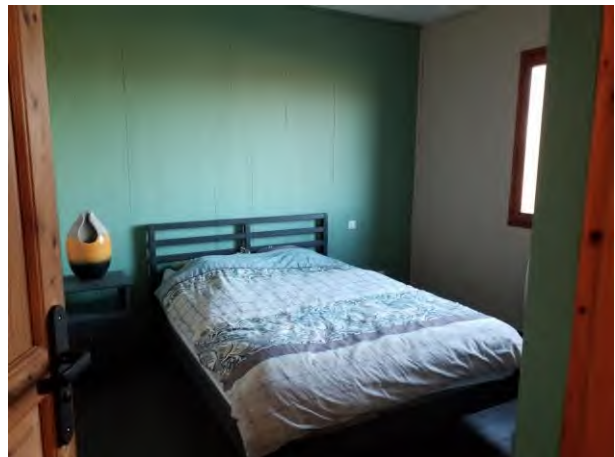
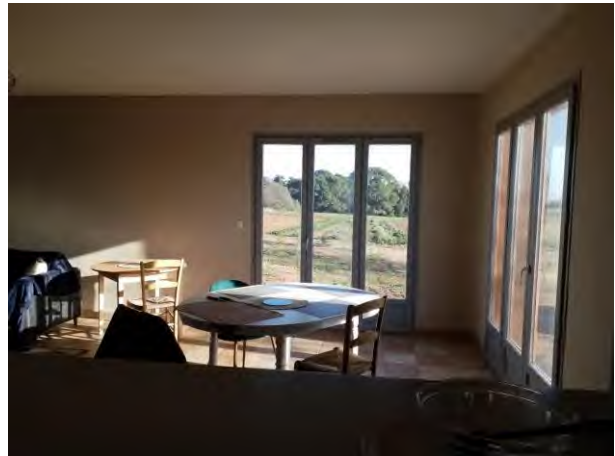


Gros œuvre – Prestations et équipements

Construction récente et entièrement rénovée. Structure de maçonnerie sous charpente de bois. Vide sanitaire. Plain-pied.

Ensemble des prestations et équipements en très bon état.

Logement comprenant 2 chambres.



MAZET

Construction à restructurer et rénover.

218





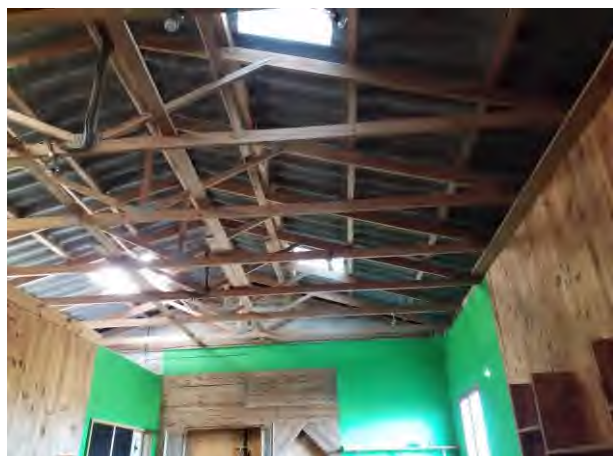
Etat de surfaces

Selon notre mesurage et sous réserve d'un mesurage par un Géomètre-Expert l'état de surface est le suivant :

Désignation	Surface habitable et utile
Logement	79,30 m ²
Mazet	40,00 m ²
Sous-total	119,30 m²

HANGAR 1

Structure de maçonnerie sous charpente de bois et couverture de tuiles de terre cuite.



HANGAR 2

Structure de maçonnerie sous charpente de bois et couverture de tuiles de terre cuite.





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
Hangar 1	112,0 m ²
Hangar 2	90,0 m ²
Sous-total	202,00 m²

APPRECIATION GENERALE DES ELEMENTS TECHNIQUES

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 de l'ensemble étudié en zone agricole ou seules les constructions/changement d'affectation destinées et nécessaires à l'exploitation agricoles sont autorisées.

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 rural environnemental dont voici les détails :

Copreneurs : Benoît WIATROWSKI

Désignation des biens loués : Ensemble des biens étudiés.

Date d'effet : 15 décembre 2021.

Durée : 9 ans, soit jusqu'au 15 décembre 2021.

Indexation des loyers : indice annuel des fermages (terre et bâti).

Fermage annuel HT des biens loués au 31 décembre 2022 :

- 7 188,15 € pour l'habitation.
- 2 729,02 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 + 0,83 € par m² bâti)

Détermination des revenus nets de toutes charges :

Loyer actuel (brut)	7 188,15 €	2 729,02 €
TOTAL Loyer actuel (brut)	9 917,17 €	
Taxe foncière et frais chambre d'agriculture charge bailleur	2 642,98 €	
Assurance charge bailleur	279,82 €	
Loyer actuel (net)	6 994,37 €	

16.5 ELEMENTS ECONOMIQUES

Marché national – Cf. page 5.

222

16.5.1 MARCHE DES TERRES ET PRES





Nous avons également relevé les mutations de terres et prés suivantes :

Commune	Adresse/Quartier	Date de mutation	Superficie	Prix de cession	Valeur / Ha
Agde	Bousquet de Col	07/01/2022	00ha 83a 10ca	4 000 €	4 813 €
Bessan	La Pauque	04/01/2022	01ha 37a 14ca	11 000 €	8 021 €
Bessan	Les Arens	23/03/2022	00ha 73a 44ca	4 000 €	5 447 €
Marseillan	Jugesse	28/01/2022	00ha 56a 54ca	2 500 €	4 422 €
Marseillan	Jugesse	07/01/2022	01ha 38a 73ca	14 500 €	10 452 €
Marseillan	Clauzugues-Bas	24/02/2022	00ha 85a 48ca	8 000 €	9 359 €
Florensac	La Figairolle	04/04/2022	01ha 34a 80ca	10 995 €	8 157 €
Pomérols	Cabal	19/04/2022	01ha 27a 53ca	22 998 €	18 033 €
Florensac	Bois de Cordat	21/01/2022	00ha 66a 00ca	6 600 €	10 000 €
Bessan	Le Cros	11/02/2022	06ha 70a 37ca	95 661 €	14 270 €
			MEDIANE	9 498 €	8 758 €
			MOYENNE	18 025 €	9 297 €
			MINI	2 500 €	4 422 €
			MAXI	95 661 €	18 033 €

16.5.2 MARCHE 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	Surfaces habitables	Prix de cession	Valeur métrique
Marseillan	5615 Clauzugues-Bas	18/02/2022	877 m ²	52 m ²	250 000 €	4 808 €
Agde	9 Rue Jean Pallares	15/02/2022	337 m ²	82 m ²	267 000 €	3 256 €
Agde	33 Rue Montée de Joly	13/06/2022	392 m ²	112 m ²	170 000 €	1 518 €
Agde	56 Rue Alsace Lorraine	07/03/2022	515 m ²	106 m ²	264 220 €	2 493 €
Marseillan	2 Imp des Menestrels	15/02/2022	481 m ²	109 m ²	507 500 €	4 656 €
Marseillan	16 Av des Fabricolis	15/03/2022	2 999 m ²	150 m ²	610 000 €	4 067 €
Agde	4 Rue de la Marne	05/01/2022	240 m ²	65 m ²	120 000 €	1 846 €
Agde	32 Che des Sept Fonts	24/02/2022	261 m ²	90 m ²	247 200 €	2 747 €
Agde	3 Rue de l'Armée d'Afrique	07/06/2022	437 m ²	76 m ²	275 000 €	3 618 €
			MEDIANE	90 m²	264 220 €	3 256 €
			MOYENNE	94 m²	301 213 €	3 223 €
			MIN.	52 m²	120 000 €	1 518 €
			MAX.	150 m²	610 000 €	4 808 €



16.6 EVALUATION

16.6.1 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
Logement	79,30 m ²			4 000 €	317 200 €
Mazet	40,00 m ²			1 000 €	40 000 €
Sous-total	119,30 m²				357 200 €
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 1	112,0 m ²	375 €	25%	281 €	31 500 €
Hangar 2	90,0 m ²	375 €	25%	281 €	25 313 €
Sous-total	202,00 m²				56 813 €
Terres non bâties					
Désignation	Superficie			Valeur par hectare hors droits et frais	Valeur vénale hors droits et frais
Terre	07ha 99a 20ca			10 000 €	79 920 €
Bois/taillis	00ha 00a 00ca			- €	- €
Sol	00ha 60a 00ca			- €	inclus
				- €	- €
Sous-total	85 920 m²				79 920 €
TOTAL - LIBRE DE TOUTE OCCUPATION ET LOCATION (arrondi)					494 000 €
Abattement pour location par fermage					25%
TOTAL - OCCUPE (arrondi)					395 000 €

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%.

	Habitation	Exploitation
Loyer d'origine (brut)	7 188,15 €	2 372,26 €
Indice entrée		
Indice sortie		
Loyer actuel (brut)	7 188,15 €	2 729,02 €
TOTAL Loyer actuel (brut)	9 917,17 €	
Taxe foncière et frais chambre d'agriculture charge bailleur	2 642,98 €	
Assurance charge bailleur	279,82 €	
Loyer actuel (net)	6 994,37 €	
Taux de rendement retenu	1,75%	
Droits et frais de mutation	7,00%	
Valeur vénale hors droits et frais (arrondi)	374 000 €	



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	1,75%	3,10%	OAT 30 ans
taux croissance des flux	1,75%	0,25%	risque secteur
-	-	0,50%	risque immeuble
TOTAL	3,50%	3,85%	TOTAL
MOYENNE	3,68%		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	9 917,17 €	2 922,80 €	6 994,37 €
2	10 090,72 €	2 973,95 €	7 116,77 €
3	10 267,31 €	3 026,00 €	7 241,31 €
4	10 446,99 €	3 078,95 €	7 368,03 €
5	10 629,81 €	3 132,83 €	7 496,97 €
6	10 815,83 €	3 187,66 €	7 628,17 €
7	11 005,11 €	3 243,44 €	7 761,66 €
8	11 197,70 €	3 300,20 €	7 897,49 €
9	11 393,66 €	3 357,96 €	8 035,70 €
10	11 593,04 €	3 416,72 €	8 176,32 €
11	11 795,92 €	3 476,51 €	8 319,41 €
12	12 002,35 €	3 537,35 €	8 465,00 €
13	12 212,39 €	3 599,26 €	8 613,14 €
14	12 426,11 €	3 662,24 €	8 763,87 €
15	12 643,57 €	3 726,33 €	8 917,23 €
16	12 864,83 €	3 791,54 €	9 073,29 €
17	13 089,96 €	3 857,90 €	9 232,07 €
18	13 319,04 €	3 925,41 €	9 393,63 €
19	13 552,12 €	3 994,10 €	9 558,02 €
20	13 789,28 €	4 064,00 €	9 725,28 €
		Valeur de revente	610 944,55 €

Taux de croissance des flux	1,75%
Taux d'actualisation	3,68%
Valeur actuelle nette des flux futurs	399 899 €
Montant des droits (7%)	25 899 €
Valeur vénale hors droits et frais d'actes	374 000 €



16.7 VALEUR RETENUE

Les trois approches de la valeur sont suffisamment concordantes pour permettre de retenir une valeur moyenne arrondie de :

COMPARAISON	395 000 €
CAPITALISATION DU REVENU	374 000 €
ACTUALISATION DES FLUX FUTURS	374 000 €
Valeur vénale hors droits et frais d'actes	381 000 €



17 FERME DE FOURNACHERE – 69420 LES HAIES

17.1 DESIGNATION DES BIENS IMMOBILIERS

17.1.1 DESIGNATION CADASTRALE

Sur le territoire de la commune des Haies (Rhône), la propriété agricole étudiée est cadastrée comme suit :

Section	Numéro	Lieu-dit	Surface (m ²)
AB	100	LES CHANCES	258
AB	116	LA BONNETIERE	4 807
AB	162	LES CHANCES	2 092
AB	164	LES CHANCES	2 909
AB	167	LES CHANCES	8 077
AB	168	LA BONNETIERE	3 327
AB	171	LES CHANCES	31 476
AB	39	LA FOURNACHERE	10 580
AB	40	LA FOURNACHERE	7 140
AB	42	LA FOURNACHERE	1 980
AB	43	LA FOURNACHERE	5 730
AB	45	LA FOURNACHERE	20 830
AB	47	LA FOURNACHERE	12 270
AB	48	LA FOURNACHERE	11 920
AB	49	VAGANEY	17 330
AB	51	VAGANEY	16 820
AB	54	VAGANEY	2 780
AB	55	VAGANEY	17 440
AB	56	VAGANEY	5 380
AB	57	VAGANEY	2 490
AB	58	VAGANEY	16 210
AB	59	VAGANEY	10 690
AB	60	VAGANEY	22 080
AB	61	VAGANEY	3 500
AB	62	VAGANEY	7 820
AB	63	VAGANEY	962
AB	64	VAGANEY	10 360
AB	65	VAGANEY	29 770
AB	66	VAGANEY	19 330
AB	67	VAGANEY	30 790
AB	68	VAGANEY	2 330
AB	69	VAGANEY	2 950
AB	70	VAGANEY	5 830
AB	77	LES CHANCES	18 560
AB	82	LES CHANCES	920
AB	89	LES CHANCES	1 482



AB	90	LES CHANCES	1 446
AB	93	LES CHANCES	4 640
AB	94	LES CHANCES	600
AB	96	LES CHANCES	2 400
AB	98	LES CHANCES	2 211
AB	99	LES CHANCES	8 040
AD	126	RUTY	26 620
AD	127	RUTY	10 160
AD	132	RUTY	7 190
AD	133	RUTY	7 560
AE	4	SRAUDER	983
AR	106	LA GRANDE MAGDELEINE	3 580
AR	118	LA GRANDE MAGDELEINE	10 560
AR	120	LA GRANDE MAGDELEINE	13 110
AR	141	LA GRANDE MAGDELEINE	10 820
AR	142	LA GRANDE MAGDELEINE	16 032
AR	143	LA GRANDE MAGDELEINE	6 680
AR	145	LA GRANDE MAGDELEINE	5 940
AR	158	LA GRANDE MAGDELEINE	7 890
AR	160	LA GRANDE MAGDELEINE	9 110
AR	162	LA GRANDE MAGDELEINE	5 803
TOTAL			530 595

17.2 SITUATION GEOGRAPHIQUE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

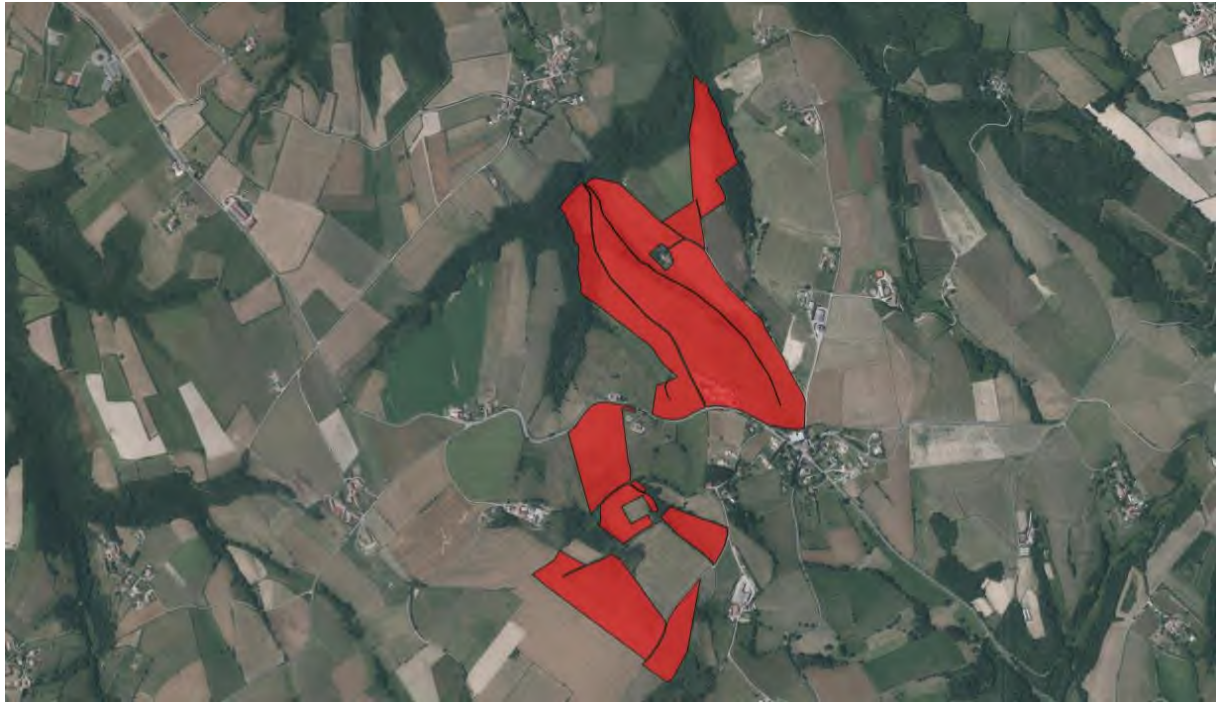
PLAN (IGN)



Situation commune des Haies, au Sud du département du Rhône, à l'Ouest de Vienne (16 km) et au Sud de la vallée du Gier, à 500 m d'altitude. Situation à 30 km au Sud de Lyon et 37 km à l'Est de Saint-Etienne.
Région agricole des Plateaux du Lyonnais.

17.3 ELEMENTS TECHNIQUES – DESCRIPTION

VUE AERIEENNE DE LA PROPRIETE DANS SON ENSEMBLE



17.3.1 FONCIER NON BÂTI

Ensemble de terres relativement groupées à proximité du bâti, de part et d'autre de la RD 140. Ensemble composé de terres arables et de quelques prairies temporaires et permanentes. Il est à noter la présence de deux importantes retenues d'eau de grande capacité sur la propriété. Qualité agronomique favorable des terres, drainées convenablement et bien exposées.

Foncier non bâti ventilé comme suit :

03133_22_[FONCIERE TERRE DE LIENS 2023]
17 avril 2023



Désignation	Surfaces utiles
Terres et prés	46ha 95a 95ca
Bois/taillis	03ha 00a 00ca
Etang	01ha 70a 00ca
Sol	01ha 40a 00ca
TOTAL	53ha 05a 95ca

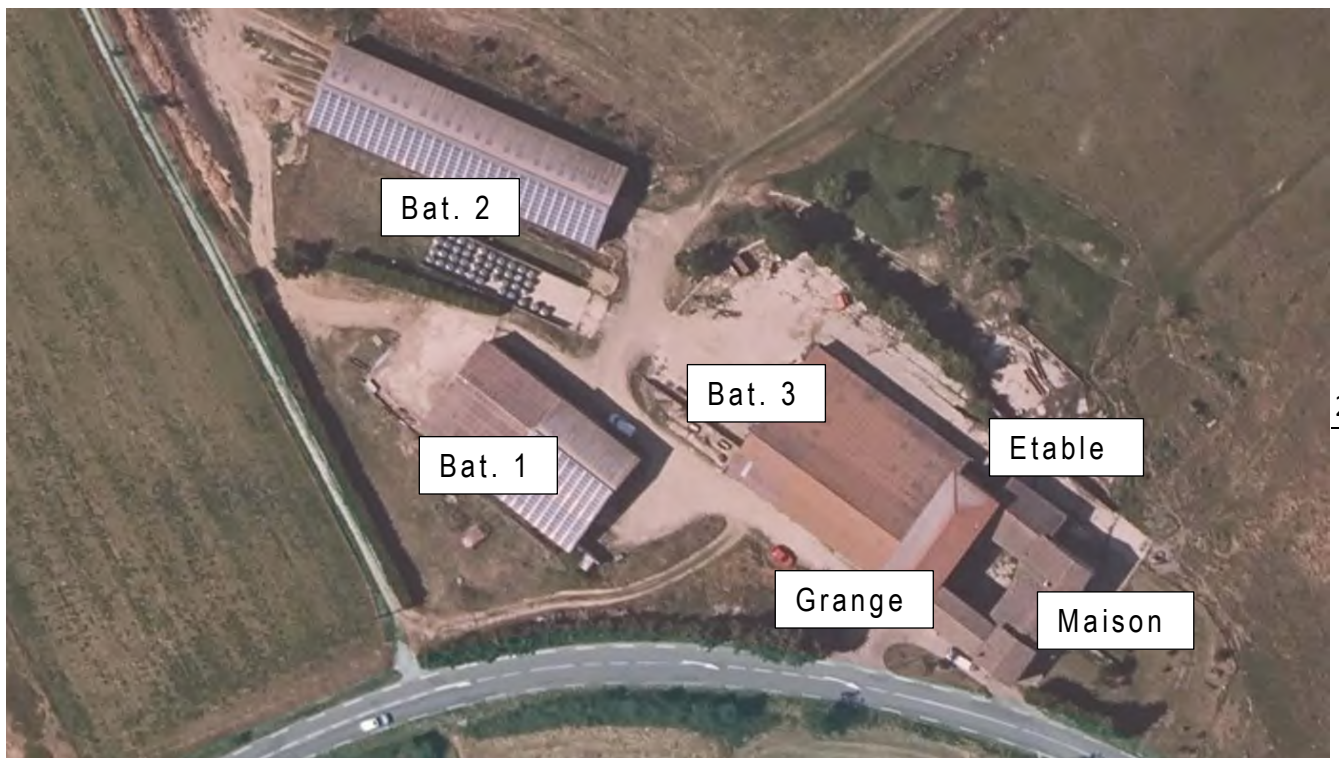
PHOTOGRAPHIES





17.3.2 FONCIER BÂTI

VUE AERIENNE CENTREE SUR LE BATI



231

MAISON ET MAZET

MAISON

Construction comportant un seul logement, divisible éventuellement.



Gros œuvre – Prestations et équipements

Construction rénovée. Structure de maçonnerie et pierres meulières sous charpente de bois. Logement surélevé et bâti autour d'une cour, avec dépendances (garage, cave).

Ensemble des prestations et équipements en bon état.



232



BÂTIMENT 1

Bâtiment d'élevage sur ossature et paré de bois, de bonne facture, sous bacs acier.

03133_22_[FONCIERE TERRE DE LIENS 2023]
17 avril 2023



BÂTIMENT 2

Bâtiment d'élevage sur ossature et paré de bois, de bonne facture, sous bacs acier.





BÂTIMENT 3

Hangar de stockage non clos, de facture sommaire, sur ossature métallique, parements divers. Dalle béton. Une partie réhaussée, sur deux niveaux.



234



GRANGE

Bâtiment ancien et traditionnel, en bon état. Partie haute de l'étable.



ETABLE

Niveau inférieur de la grange. Hauteur utile limitée.



235

GARAGE SUR COUR

Structure ancienne, charpente neuve.



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 1	580,0 m ²
Bâtiment 2	650,0 m ²
Bâtiment 3	625,0 m ²
Grange	154,0 m ²
Etable	118,0 m ²
Garage sur cour	83,0 m ²
Sous-total	2 009,0 m²

APPRECIATION GENERALE DES ELEMENTS TECHNIQUES

Ensemble de qualité, de dimensionnement important, offrant outils d'exploitation et lieu d'habitation 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.

17.4 ELEMENTS JURIDIQUES

17.4.1 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.

17.4.2 CHARGES RESULTANT DES TITRES

Le titre de propriété ne fait apparaître aucun droit ni aucune charge susceptible d'influer sur la valeur du bien.



17.4.3 OCCUPATION

Ensemble objet d'une convention de mise à disposition auprès de la SAFER.

17.5 ELEMENTS ECONOMIQUES

Marché national – Cf. page 5.

17.5.1 MARCHE DES TERRES ET PRES



Nous avons également relevé les mutations de terres et prés suivantes :

Commune	Adresse/Quartier	Date de mutation	Superficie	Prix de cession	Valeur / Ha
Les Haies	Le Recru	15/03/2022	01ha 23a 74ca	5 200 €	4 202 €
La Chapelle-Villars	Le Coin	18/03/2022	07ha 77a 00ca	38 850 €	5 000 €
La Chapelle-Villars	Le Coin	18/03/2022	01ha 40a 00ca	4 200 €	3 000 €
Pélussin	Mallassagne	19/01/2022	01ha 70a 10ca	3 400 €	1 999 €
Chavanay	La Grande Gorge	31/03/2022	00ha 85a 14ca	4 257 €	5 000 €
Chavanay	La Grande Gorge	23/05/2022	01ha 05a 94ca	3 178 €	3 000 €
Colombier	Au Bruc	12/01/2022	06ha 77a 60ca	11 000 €	1 623 €
Malleval	Les Rivaures	05/04/2022	01ha 14a 35ca	5 717 €	5 000 €
			MEDIANE	4 729 €	3 601 €
			MOYENNE	9 475 €	3 603 €
			MINI	3 178 €	1 623 €
			MAXI	38 850 €	5 000 €

237

17.5.2 MARCHE 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	Surfaces habitables	Prix de cession	Valeur métrique
Trèves	Le Colombet	15/04/2022	1 114 m ²	61 m ²	190 000 €	3 115 €
Les Haies	Vaganey	24/01/2022	3 930 m ²	99 m ²	280 600 €	2 834 €
Les Haies	Champallier	18/05/2022	5 099 m ²	150 m ²	276 000 €	1 840 €
Les Haies	Les Varines	24/02/2022	997 m ²	100 m ²	336 000 €	3 360 €
Les Haies	0 Chemin des Varin	10/06/2022	1 158 m ²	83 m ²	90 000 €	1 084 €
La Chapelle-Villars	81 All de la Minarie	21/06/2022	1 205 m ²	112 m ²	319 000 €	2 848 €
Longes	65 Rue de la Forge	25/04/2022	55 m ²	71 m ²	174 000 €	2 451 €
Trèves	51 Rte des 2 Vallée:	31/01/2022	184 m ²	79 m ²	258 100 €	3 267 €
Echalas	Le Lac	23/03/2022		116 m ²	411 000 €	3 543 €
Echalas	Chelin des Armenc	02/06/2022	924 m ²	122 m ²	179 000 €	1 467 €
Echalas	16 Rte des Qualitieri	18/05/2022	689 m ²	120 m ²	454 200 €	3 785 €
MEDIANE			1 056 m²	100 m²	276 000 €	2 848 €
MOYENNE			1 536 m²	101 m²	269 809 €	2 690 €
MIN.			55 m²	61 m²	90 000 €	1 084 €
MAX.			5 099 m²	150 m²	454 200 €	3 785 €

17.6 EVALUATION

17.6.1 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
Logement	171 m ²			1 350 €	230 850 €
Chaufferie	30 m ²				inclus
Garage	33 m ²				inclus
Caves	30 m ²				inclus
Sous-total	264,00 m²				230 850 €
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 1	580,0 m ²	250 €	30%	175 €	101 500 €
Bâtiment 2	650,0 m ²	250 €	30%	175 €	113 750 €
Bâtiment 3	625,0 m ²	125 €	50%	63 €	39 063 €
Grange	154,0 m ²	200 €	40%	120 €	18 480 €
Etable	118,0 m ²	175 €	40%	105 €	12 390 €
Garage sur cour	83,0 m ²	100 €	30%	70 €	5 810 €
Sous-total	2 009,0 m²				290 993 €
Terres non bâties					
Désignation	Superficie			Valeur par hectare hors droits et frais	Valeur vénale hors droits et frais
Terres et prés	46ha 38a 66ca			3 500 €	162 353 €
Bois/taillis	03ha 00a 00ca			1 000 €	3 000 €
Etang	01ha 70a 00ca			-	40 000 €
Sol	01ha 40a 00ca				- €
Sous-total	524 866 m²				205 353 €
TOTAL - LIBRE DE TOUTE OCCUPATION ET LOCATION (arrondi)					727 000 €
Abattement pour location par fermage					0%
TOTAL - OCCUPE (arrondi)					727 000 €



17.7 VALEUR RETENUE

Les trois approches de la valeur sont suffisamment concordantes pour permettre de retenir une valeur moyenne arrondie de :

COMPARAISON	727 000 €
CAPITALISATION DU REVENU	- €
ACTUALISATION DES FLUX FUTURS	- €
Valeur vénale hors droits et frais d'actes	727 000 €



18 FERME DE SAINT FRANC – 73360 SAINT-FRANC

18.1 DESIGNATION DES BIENS IMMOBILIERS

18.1.1 DESIGNATION CADASTRALE

Sur le territoire de la commune de Saint-Franc (Savoie), la propriété agricole étudiée est cadastrée comme suit :

Section	N°	Contenance
A	594	00ha 02a 48ca
A	424	00ha 74a 86ca
A	596	00ha 89a 53ca
A	643	00ha 00a 25ca
A	644	00ha 00a 17ca
A	648	00ha 02a 06ca
A	652	06ha 22a 36ca
TOTAL		07ha 91a 71ca

18.2 SITUATION GEOGRAPHIQUE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

PLAN (IGN)



Commune de Saint-Franc, commune rurale comptant 166 habitants (2015), dans le département de Savoie, en région Auvergne-Rhône Alpes. Situation dans le massif de la Chartreuse, en limite du département voisin de l'Isère, à 95 km à l'est de LYON, 30 km au Sud de CHAMBERY et 45 km au Nord de GRENOBLE.

Situation à 500 m à l'Est du centre-bourg de la commune, à 600 m d'altitude, sur un coteau exposé à l'est. Environnement rural, non urbanisé.

Situation correcte dans un environnement propice à l'activité agricole. Accessibilité correcte, délicate en saison hivernale..

18.3 ELEMENTS TECHNIQUES – DESCRIPTION

VUE AERIENNE DE LA PROPRIETE DANS SON ENSEMBLE



241

18.3.1 FONCIER NON BÂTI

Ensemble composé d'un seul ensemble, comme suit :

- Au centre de la propriété, et à mi-hauteur, sur un plateau central, le bâtiment
- Autour de ce bâtiment et de quelques constructions avoisinantes, un ensemble de terres et près non boisées, présentant déclivité relativement importante (500 m altitude point bas / 600 m altitude point haut). Terres et près accueillant quelques arbres fruitiers, des aménagements apicoles en saison, une aire destinée au maraîchage en partie nord-est, accueillant des tunnels et des terrassements.

Foncier non bâti ventilé comme suit :

Désignation	Surfaces utiles
Prairies	06ha 93a 71ca
Terres maraîchères	00ha 60a 00ca
Sols	00ha 38a 00ca
TOTAL	07ha 91a 71ca

Disposition groupée favorable, pente importante et peu favorable pour cultures. Orientation satisfaisante.

PHOTOGRAPHIES



18.3.2 FONCIER BÂTI

Construction unique de type hangar, à usage principal de chèvrerie, datant de 2004.

Gros œuvre – Prestations et équipements

Fondations de béton, ossature et charpente de bois, bardage extérieur (nord et ouest) de bois. Toiture double versants couverte de plaques de fibre-ciment non-amiantées. Sol terre battue et béton partiellement et en particulier à l'est et au centre pour cheminement. Gouttières et descentes PVC ou zinc. Cloisonnement bois et isolation paille en façade est. Portail d'accès au nord.

Distribution – Etat de surfaces

Construction de 45 x 20 m constituée d'une vaste cellule cloisonnée. Chèvrerie semi-fermée conçue pour 200 bêtes (brebis ou chèvres) comprenant partie stockage du fourrage, un local de traite, une laiterie, une salle de fabrication et un magasin. Bâtiment clos depuis notre dernière expertise en 2016. Travaux de drainage également réalisés.

Locaux électrifiés et avec adduction d'eau. 2 fosses septiques.

Etat de surfaces, sur mesurage réalisé sur place :

Bâtiment de **931 m²**.





APPRECIATION GENERALE DES ELEMENTS TECHNIQUES

Bâti fonctionnel présentant un gros œuvre en état apparent très satisfaisant et bien entretenu, fonctionnel, représentant potentiel important. Bâtiment construit au pied d'un talus entraînant humidité importante avec drainage inopérant / travaux à prévoir pour réalisation du drain.

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.

18.4 ELEMENTS JURIDIQUES

18.4.1 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.

243

18.4.2 CHARGES RESULTANT DES TITRES

Servitudes de passages à noter pour accès.

18.4.3 OCCUPATION

Ensemble occupé par un bail rural environnemental de carrière dont voici les détails :

Copreneurs: CHOFFEL, SCHAMASCH, MELOT, FISHER

Désignation des biens loués : Ensemble des biens étudiés.

Date d'effet : 5 juillet 2012.

Durée : 39 ans.

Indexation des loyers : indice annuel des fermages (terre et bâti).

Fermage annuel HT des biens loués au 31 décembre 2022 :

- 3 825,64 € 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 + 0,83 € par m² bâti)



Détermination des revenus nets de toutes charges :

	Habitation	Exploitation
Loyer d'origine (brut)		3 513,02 €
Loyer actuel (brut)		3 825,64 €
TOTAL Loyer actuel (brut)	3 825,64 €	
Taxe foncière et frais chambre d'agriculture charge bailleur	200,00 €	
Assurance charge bailleur	784,84 €	
Loyer actuel (net)	2 840,80 €	

18.5 ELEMENTS ECONOMIQUES

Marché national – Cf. page 5.

18.5.1 MARCHE DES TERRES ET PRES





Nous avons également relevé les mutations de terres et prés suivantes :

Commune	Adresse/Quartier	Date de	Superficie	Prix de	Valeur / Ha
Saint Franc	Morge Nord	26/04/2022	09ha 26a 14ca	50 000 €	5 399 €
Saint Bueil	Gr Pre et la Leche	09/02/2022	01ha 29a 57ca	3 240 €	2 501 €
Saint Béron	La Plaine	17/05/2022	02ha 78a 94ca	20 000 €	7 170 €
Saint Béron	Champ Blanchet	08/02/2022	01ha 48a 07ca	6 500 €	4 390 €
Attignat-Oncin	Les Mortières	27/04/2022	03ha 02a 80ca	9 500 €	3 137 €
Attignat-Oncin	Les Fontaines	18/02/2022	04ha 86a 97ca	42 000 €	8 625 €
		MEDIANE	02ha 90a 87ca	14 750 €	4 894 €
		MOYENNE	03ha 78a 75ca	21 873 €	5 204 €
		MINI	01ha 29a 57ca	3 240 €	2 501 €
		MAXI	09ha 26a 14ca	50 000 €	8 625 €

18.6 EVALUATION

18.6.1 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
Bergerie et divers	931 m ²	360 €	35%	234 €	217 854 €
Sous-total	931,00 m²				217 854 €
Terres non bâties					
Désignation	Superficie			Valeur par hectare hors droits et frais	Valeur vénale hors droits et frais
Prairies	06ha 93a 71ca			2 500 €	17 343 €
Terres maraîchères	00ha 60a 00ca			3 500 €	2 100 €
Sols	00ha 38a 00ca				inclus
Sous-total	79 171 m²				19 443 €
TOTAL - LIBRE DE TOUTE OCCUPATION ET LOCATION (arrondi)					237 000 €
Abattement pour location par fermage					25%
TOTAL - OCCUPE (arrondi)					190 000 €

245



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%.

	Habitation	Exploitation
Loyer d'origine (brut)		3 513,02 €
Loyer actuel (brut)		3 825,64 €
TOTAL Loyer actuel (brut)	3 825,64 €	
Taxe foncière et frais chambre d'agriculture charge bailleur	200,00 €	
Assurance charge bailleur	784,84 €	
Loyer actuel (net)	2 840,80 €	
Taux de rendement retenu	1,50%	
Droits et frais de mutation	7,00%	
Valeur vénale hors droits et frais (arrondi)	177 000 €	

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,

	Taux actualisation		
METHODE	1	2	METHODE
taux rendement	1,50%	3,10%	OAT 30 ans
taux croissance des flux	1,75%	0,25%	risque secteur
-	-	0,25%	risque immeuble
TOTAL	3,25%	3,60%	TOTAL
MOYENNE	3,43%		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	3 825,64 €	984,84 €	2 840,80 €
2	3 892,59 €	1 002,08 €	2 890,51 €
3	3 960,71 €	1 019,61 €	2 941,09 €
4	4 030,02 €	1 037,46 €	2 992,56 €
5	4 100,55 €	1 055,61 €	3 044,93 €
6	4 172,31 €	1 074,09 €	3 098,22 €
7	4 245,32 €	1 092,88 €	3 152,44 €
8	4 319,61 €	1 112,01 €	3 207,61 €
9	4 395,21 €	1 131,47 €	3 263,74 €
10	4 472,12 €	1 151,27 €	3 320,86 €
11	4 550,39 €	1 171,42 €	3 378,97 €
12	4 630,02 €	1 191,92 €	3 438,10 €
13	4 711,04 €	1 212,77 €	3 498,27 €
14	4 793,49 €	1 234,00 €	3 559,49 €
15	4 877,37 €	1 255,59 €	3 621,78 €
16	4 962,73 €	1 277,57 €	3 685,16 €
17	5 049,57 €	1 299,92 €	3 749,65 €
18	5 137,94 €	1 322,67 €	3 815,27 €
19	5 227,86 €	1 345,82 €	3 882,04 €
20	5 319,34 €	1 369,37 €	3 949,97 €
		Valeur de revente	289 490,00 €

Taux de croissance des flux	1,75%
Taux d'actualisation	3,43%
Valeur actuelle nette des flux f	189 974 €
Montant des droits (7%)	11 974 €
Valeur vénale hors droits et frais d'actes	178 000 €

18.7 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	177 000 €
ACTUALISATION DES FLUX	178 000 €
Valeur vénale hors droits et frais d'actes	182 000 €



19 FERME DES BARAQUES – 73190 CHALLES-LES-EAUX

19.1 DESIGNATION DES BIENS IMMOBILIERS

19.1.1 DESIGNATION CADASTRALE

Sur les territoires des communes de Challes-les-Eaux et de Saint-Jeoire-Prieuré (Savoie), la propriété agricole étudiée est cadastrée comme suit :

Cadastré de la commune de CHALLES LES EAUX		
Section	N°	Contenance
L	54	00ha 25a 15ca
L	124	00ha 01a 35ca
L	125	00ha 84a 98ca
M	66	00ha 05a 50ca
M	67	00ha 06a 15ca
M	70	02ha 26a 60ca
M	72	00ha 01a 55ca
M	73	00ha 06a 55ca
M	74	01ha 13a 80ca
M	75	00ha 43a 60ca
M	77	00ha 98a 25ca
M	88	00ha 45a 70ca
M	93	00ha 37a 30ca
M	95	00ha 13a 95ca
M	100	00ha 10a 25ca
M	101	00ha 13a 85ca
M	106	00ha 50a 40ca
M	112	00ha 45a 45ca
M	158	00ha 01a 68ca
M	159	00ha 08a 91ca
M	160	00ha 00a 27ca
M	202	00ha 68a 66ca
M	157	00ha 01a 54ca
Sous-total		09ha 11a 44ca
Cadastré de la commune de SAINT JEOIRE LE PRIEURE		
Section	N°	Contenance
B	39	00ha 04a 45ca
B	40	00ha 38a 60ca
B	41	00ha 15a 40ca
B	42	00ha 16a 20ca
B	46	00ha 68a 25ca
B	50	00ha 17a 70ca
B	114	00ha 07a 80ca
B	115	00ha 31a 20ca
B	116	00ha 32a 50ca
B	119	00ha 06a 50ca
Sous-total		02ha 38a 60ca
TOTAL		11ha 50a 04ca



19.2 SITUATION GEOGRAPHIQUE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

PLAN (IGN)



Siège d'exploitation située sur le territoire de la commune de Challes-les-Eaux, commune rurale comptant 5 346 habitants (2015), dans le département de la Savoie, en région Rhône-Alpes - Auvergne. Communauté de communes de Chambéry Métropole, représentant 24 communes et près de 125 000 habitants.

249

Situation au Sud du territoire communal, en limite de zone urbaine et de quartiers résidentiels pavillonnaire, au Nord de l'autoroute A 43, à 700 m de celle-ci.

Environnement de périphérie urbaine. Accessibilité par voie goudronnée depuis la RD 5.

Situation très favorable à proximité d'une agglomération urbaine importante. Situation de qualité pour usage agricole et usage d'habitation, services et commerces à moins de 2 km dans le centre-bourg de la commune. Accessibilité aisée.

19.3 ELEMENTS TECHNIQUES – DESCRIPTION

VUE AERIENNE DE LA PROPRIETE DANS SON ENSEMBLE



19.3.1 FONCIER NON BÂTI

Ensemble foncier situé au pied du massif des Bauges, sur le territoire de deux communes. L'ensemble présente la majeure partie de son territoire non groupé sur la commune de CHALLES LES EAUX et deux parcelles à proximité, sur la commune de SAINT JEOIRE PRIEURE.

250

Foncier non bâti ventilé comme suit :

Désignation	Surfaces utiles
Terres	10ha 90a 00ca
Constructible	00ha 10a 00ca
Sols, landes	00ha 50a 04ca
TOTAL	11ha 50a 04ca

Morcellement peu favorable, terrains au relief plan, aisément cultivables, bien orientés.



PHOTOGRAPHIES





19.3.2 FONCIER BÂTI

Ensemble groupé, constitué de deux bâtiments traditionnels de ferme (A, B), anciens, d'une habitation (C) comprenant deux logements, d'un bâtiment accueillant une salle de classe (D) et d'un poulailler (E).

Ensemble des bâtiments élevés le long d'un cheminement central en terre battue, chemin des Baraques. Vaste aire de stationnement au nord-est des bâtiments.



252

Bâtiment A – bâtiment de ferme, grange aménagée



Construction traditionnelle paysanne. Élévation sur rez-de-chaussée, sous combles partiellement aménagés.

Distribution

- Rez-de-chaussée : local de préparation traiteur, salle de réunion/magasin, fournil, grange couverte, minoterie
- Etage : Bureaux



Gros-œuvre

- Fondations et ossatures en pierres meulières jointées de chaux
- Charpente de bois sous couverture de tôle
- Toiture simple versant
- Couverture d'ardoise

Etat de surfaces, sur mesurage réalisé sur place.

- Rdc : 90 m² clos et couvert / 30 m² non clos
- Etage aménagé bureaux : 75 m²

Prestations-Equipements

- Locaux aménagés favorablement et récemment pour les parties closes et couvertes.

Bâtiment B – Grange



Construction traditionnelle paysanne avec extension arrière. Elévation sur rez-de-chaussée, sous combles non aménagés.

253

Distribution

- Un ensemble de loges en rez-de-chaussée, cloisonnées

Gros-œuvre

- Fondations et ossatures en pierres meulières / béton
- Charpente de bois
- Toiture double versants couverte de plaques de fibre ciment amiantées

Etat de surfaces, sur mesurage réalisé sur place

- Ensemble : environ 180 m² au sol

Prestations-Equipements

- Locaux bruts, traités en terre battue.
- Extension arrière de 130 m², sur ossature de bois et couverture de bacs aciers.

Bâtiment C – Habitation



Construction datant du 20^{ème} siècle. Elévation sur rez-de-chaussée, d'un premier étage et d'un deuxième étage partiel, sous combles.

Distribution

- Rez-de-chaussée : un appartement
- Etages : un appartement duplex

Gros-œuvre

- Fondations et ossatures de béton
- Charpente de bois sous couverture de tôle
- Toiture simple versant
- Couverture d'ardoise ciment, gouttières et descentes

Etat de surfaces, sur mesurage réalisé sur place.

- Logement Rdc : 85 m²
- Logement duplex étage : 85 + 30 m²

Prestations-Equipements

- Rdc : appartement T3, rénové, chauffage gaz, VMC neuve, menuiseries double vitrage bois, installation électrique reprise
- Etages : appartement T6 (trois chambres sous combles), en état d'usage, rénovations anciennes, menuiseries simple vitrage, sols PVC.

Bâtiment D – Salle de classe





Construction de type chalet, élevée sur vide sanitaire, d'un rez-de-chaussée et d'une remise sous combles.

Distribution

- Rez-de-chaussée : salle de classe
- Combles : remise

Gros-œuvre

- Fondations et ossatures de pierres meulières
- Parement de bois à l'est / enduit à l'ouest
- Charpente de bois sous couverture de tôle
- Toiture double versants
- Couverture d'ardoise ciment, gouttières et descentes

Etat de surfaces, sur mesurage réalisé sur place.

- 47,8 m²

Prestations-Equipements

Sols PVC, murs enduits ou couverts de bois, plafonds plancher de bois.

Bâtiment E – Poulailier

APPRECIATION GENERALE DES ELEMENTS TECHNIQUES

Ensemble bâti hétérogène, présentant dimensionnement favorable pour activité actuelle et permettant développement de l'exploitation. Gros œuvre en état globalement satisfaisant, bien entretenu et bénéficiant de travaux de rénovation satisfaisants. Grange à rénover et présentant nature de couverture amiantée défavorable. Autres points de présence d'amiante non notoires.

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.

255



19.4 ELEMENTS JURIDIQUES

19.4.1 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.

Situation des terrains recevant les bâtiments en zone urbaine, constructible. Nous considérons la possibilité de détacher et lotir deux unités foncières pour du logement individuel.

19.4.2 OCCUPATION

Ensemble occupé par différents baux détaillés ci-dessous :

Bail 1 – Bail commercial

Preneur : Entreprise FOU de SAISONS
Désignation des biens loués : Bâtiment dit « ancienne fromagerie de 25 m² au sol.
Date d'effet : 30 avril 2015.
Durée : 3 ans.
Loyer annuel HT des biens loués au 31 décembre 2022 :

- 1 476,92 €.

Bail 2 – Bail rural environnemental

Copreneurs : M. BERTRAN et M. CICERO
Désignation des biens loués : Diverses parcelles de terre pour 9ha18a60ca, deux bâtiments (Etable et fournil) et maison d'habitation.
Date d'effet : 01/04/2017.
Durée : 9 ans.
Indexation des loyers : indice annuel des fermages (terre et bâti).
Fermage annuel HT des biens loués au 31 décembre 2022 :

- 5 199,24 € pour l'habitation,
- 2 642,88 € 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 + 0,83 € par m² bâti)

Bail 3 – Bail de location

Copreneurs : Association Ferme aux 4 saisons
Désignation des biens loués : Un bâtiment à usage de salle de classe d'environ 47,8 m², un jardin de 615 m² et la parcelle M66 de 600 m².
Date d'effet : 1^{er} septembre 2010
Durée : 3 ans.
Fermage annuel HT des biens loués au 31 décembre 2022 :

- 1 988,71 €

Bail 4 – Bail d'habitation

Copreneurs : Mme JESUS et M. GALLET
Désignation des biens loués : Un appartement au 1^{er} étage de 126 m² sur 2 niveaux, des annexes communes : chaufferie et caver. Un jardin.
Date d'effet : 31 mars 2001



Durée : 3 ans.
Loyer annuel HT des biens loués au 31 décembre 2022 :
▪ 1 903,13 €

Détermination des revenus nets de toutes charges :

	Habitation	Ecole	Commerce	Exploitation
Loyer d'origine (brut)	6 476,57 €	1 800,00 €	1 200,00 €	2 397,00 €
Loyer actuel (brut)	7 102,37 €	1 988,71 €	1 476,92 €	2 642,88 €
TOTAL Loyer actuel (brut)	13 210,88 €			
Taxe foncière et frais chambre d'agriculture charge bailleur	2 435,77 €			
Assurance charge bailleur	642,42 €			
Loyer actuel (net)	10 132,69 €			

19.5 ELEMENTS ECONOMIQUES

Marché national – Cf. page 5.

19.5.1 MARCHE DES TERRES ET PRES



257



19.6 EVALUATION

19.6.1 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
Logement Rdc	85,0 m ²			3 000 €	255 000 €
Logement étage et comble	115 m ²			2 200 €	253 000 €
Sous-total	200,00 m²				508 000 €
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 de ferme, grange	195 m ²	500 €	35%	325 €	63 375 €
Grange	180 m ²	200 €	50%	100 €	18 000 €
Auvent	130 m ²	100 €	50%	50 €	6 500 €
Salle de classe	48 m ²	1 000 €	30%	700 €	33 460 €
Poulailler		- €		- €	- €
Sous-total	552,80 m²				121 335 €
Terres non bâties					
Désignation	Superficie			Valeur par hectare hors droits et frais	Valeur vénale hors droits et frais
Terres	10ha 90a 00ca			8 000 €	87 200 €
Constructible	00ha 10a 00ca			250 €	250 000 €
Sols, landes	00ha 50a 04ca			- €	inclus
Sous-total	115 004 m²				337 200 €
TOTAL - LIBRE DE TOUTE OCCUPATION ET LOCATION (arrondi)					967 000 €
Abattement pour location par fermage					25%
TOTAL - OCCUPE (arrondi)					774 000 €

258



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%.

	Habitation	Ecole	Commerce	Exploitation
Loyer d'origine (brut)	6 476,57 €	1 800,00 €	1 200,00 €	2 397,00 €
Loyer actuel (brut)	7 102,37 €	1 988,71 €	1 476,92 €	2 642,88 €
TOTAL Loyer actuel (brut)	13 210,88 €			
Taxe foncière et frais chambre d'agriculture charge bailleur	2 435,77 €			
Assurance charge bailleur	642,42 €			
Loyer actuel (net)	10 132,69 €			
Taux de rendement retenu	1,75%			
Droits et frais de mutation	7,00%			
Valeur vénale hors droits et frais (arrondi)	541 000 €			

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,

	Taux actualisation		
METHODE	1	2	METHODE
taux rendement	1,75%	3,10%	OAT 30 ans
taux croissance des flux	3,55%	0,25%	risque secteur
-	-	0,50%	risque immeuble
TOTAL	5,30%	3,85%	TOTAL
MOYENNE	4,58%		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	13 210,88 €	3 078,19 €	10 132,69 €
2	13 442,07 €	3 132,06 €	10 310,02 €
3	13 677,31 €	3 186,87 €	10 490,44 €
4	13 916,66 €	3 242,64 €	10 674,02 €
5	14 160,20 €	3 299,39 €	10 860,82 €
6	14 408,01 €	3 357,12 €	11 050,88 €
7	14 660,15 €	3 415,87 €	11 244,27 €
8	14 916,70 €	3 475,65 €	11 441,05 €
9	15 177,74 €	3 536,48 €	11 641,27 €
10	15 443,35 €	3 598,36 €	11 844,99 €
11	15 713,61 €	3 661,34 €	12 052,28 €
12	15 988,60 €	3 725,41 €	12 263,19 €
13	16 268,40 €	3 790,60 €	12 477,80 €
14	16 553,10 €	3 856,94 €	12 696,16 €
15	16 842,78 €	3 924,44 €	12 918,34 €
16	17 137,53 €	3 993,11 €	13 144,41 €
17	17 437,43 €	4 062,99 €	13 374,44 €
18	17 742,59 €	4 134,10 €	13 608,49 €
19	18 053,08 €	4 206,44 €	13 846,64 €
20	18 369,01 €	4 280,05 €	14 088,96 €
		Valeur de revente	1 233 877,23 €

Taux de croissance des flux	1,75%
Taux d'actualisation	4,58%
Valeur actuelle nette des flux f	633 532 €
Montant des droits (7%)	41 532 €
Valeur vénale hors droits et frais d'actes	592 000 €

19.7 VALEUR RETENUE

Les trois approches de la valeur sont suffisamment concordantes pour permettre de retenir une valeur moyenne arrondie de :

COMPARAISON	774 000 €
CAPITALISATION DU REVENU	541 000 €
ACTUALISATION DES FLUX FUTURS	592 000 €
Valeur vénale hors droits et frais d'actes	636 000 €



SYNTHESE

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 2022

DESIGNATION		METHODES			VALEUR VENALE AU 31/12/2022
FERME	NUMEROTATION RAPPORT	1 COMPARAISON	2 CAPITALISATION DES REVENUS	3 ACTUALISATION FLUX FUTURS	
OHAIN	1	306 000 €	272 000 €	290 000 €	289 000 €
GERMOIR	2	194 000 €	109 000 €	164 000 €	156 000 €
ROUVROY LES MERLES	3	492 000 €	470 000 €	485 000 €	482 000 €
CLOS MIGNONS	4	197 000 €	126 000 €	181 000 €	168 000 €
SÉDOUY	5	466 000 €	419 000 €	452 000 €	446 000 €
PLESSIS	6	343 000 €	315 000 €	324 000 €	327 000 €
GORRONIÈRE	7	460 000 €	479 000 €	457 000 €	465 000 €
BLANCHARDIÈRE	8	358 000 €	381 000 €	363 000 €	367 000 €
LUMIGNY	9	280 000 €	221 000 €	271 000 €	257 000 €
GOBINIÈRE	10	278 000 €	324 000 €	299 000 €	300 000 €
POINTEAU	11	211 000 €			211 000 €
CHÂTRES	12	298 000 €	283 000 €	271 000 €	284 000 €
CLAYRAC	13	302 000 €	353 000 €	322 000 €	326 000 €
RIEUCROS	14	282 000 €	321 000 €	305 000 €	303 000 €
VILLELONGUE DELS MONTS	15	218 000 €	205 000 €	219 000 €	214 000 €
NATALYS	16	395 000 €	374 000 €	374 000 €	381 000 €
FOURNACHÈRE	17	727 000 €			727 000 €
SAINT FRANC	18	190 000 €	177 000 €	178 000 €	182 000 €
BARAQUES	19	774 000 €	541 000 €	592 000 €	636 000 €

261

Telles sont nos conclusions.

Rapport établi à Aix-en-Provence, le 17 avril 2023.

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

Jean-Baptiste CHAUDRON

Expert en évaluations immobilières
Membre stagiaire de la
Confédération des Experts Fonciers

Annexe F1

**Procès-Verbal de la gérance du 12/05/2023 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 12 MAI 2023

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 12 mai 2023, la gérance est autorisée à augmenter le capital de la société par offre au public jusqu'à concurrence d'une somme maximale de 22 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 21.999.915 euros par émission de 209 523 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 31/03/2024.

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 12 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 CHARGEES 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 ESTIMEE 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 CHARGEES 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 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 :

- (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 SUIT :

- (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^{er} 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 SUIIT :

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 (VEA), 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 rétrospectivement 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 fautive 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

Julien Denormandie

POUR L'ENTREPRISE

LE GERANT DE LA SARL TERRE DE LIENS GESTION, ASSOCIE COMMANDITE GERANT DE LA SCA FONCIERE TERRE DE LIENS,
LUC MOINEVILLE

Le 18/04/2020
me Ah,

FONCIERE TERRE DE LIENS
10 rue ARCHINARD - 26400 CREST
Tél. 09 70 20 31 00
Sca à capital variable
SIRET 493 396 816 00016 / APE 6832A

- 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
---------------------------	--	---------------------	--

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.

- 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	
	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 €	

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 <u>avant</u> application de la formule de calcul du plafond de collecte annuel	C = A - B	3 854 494 €
Total <u>selon</u> 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 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 :

- (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 CHARGÉES 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

Luc Moineville
