

# *feve*

AG de la foncière **LES FEVES**

## Rapport d'activité

Sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2023



# Sommaire

## Edito

Les Chiffres et date clés du deuxième exercice (2023)

## Résumé

### 1- Activité de la foncière en 2023

#### 1.1 La collecte et l'évolution du capital

- 1.1.1 Agrément ESUS et label Finansol
- 1.1.2 Placement des liquidités

#### 1.2 L'activité opérationnelle

- 1.2.1 L'acquisition des fermes
- 1.2.2 Exemple de projets développés sur des fermes financées
- 1.2.3 Projets spécifiques sur les fermes financées

#### 1.3 Développement de l'activité en 2023

- 1.3.1 Collaborations sur le territoire
- 1.3.2 Processus de souscription et création du Grenier
- 1.3.3 Communication

### 2- Organisation et structuration

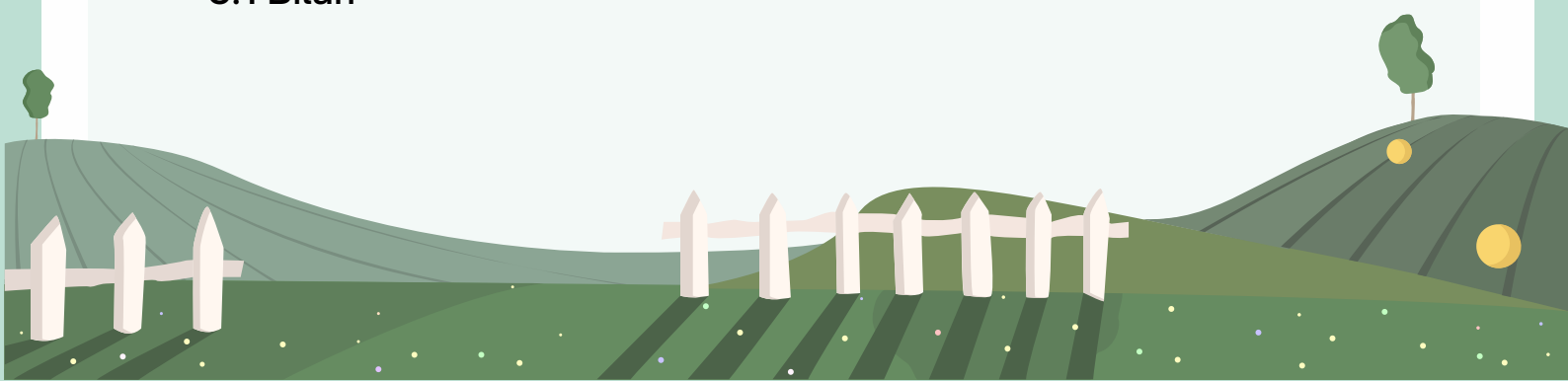
#### 2.1 Fermes En Vie SAS : commandité et gérant de la foncière

#### 2.2 SCA Les FEVES : structuration et gouvernance

- 2.2.1 Conseil de surveillance
- 2.2.2 Comité d'évaluation
- 2.2.3 Comité de mission

### 3- Situation financière

#### 3.1 Bilan



# Sommaire

3.2 Compte de résultats

3.3 Evaluation financière des fermes

3.4 Réévaluation de la part de la foncière

## 4- Perspectives et objectifs

4.1 Objectifs 2024 : collecte et acquisitions

4.2 Focus sur la production d'énergie solaire

4.3 Évolutions du Grenier

4.4 Evènements et rencontres sur 2023

4.5 Recrutements envisagés

## 5- Proposition de résolutions pour l'AG mixte de juin 2023

Crédits photos : Valentin Izzo, Marguerite Legros





# Édito

## Plus que jamais, la nécessité d'une transition agroécologique

La mobilisation des agriculteurs, des problèmes d'inondations ou de sécheresse, d'inflation des produits alimentaires, ce début d'année 2023 nous le rappelle plus que jamais : **l'agriculture est au cœur de nos préoccupations**. Plus largement, et en lien direct avec celle-ci, la réduction des émissions de GES, l'adaptation et la lutte contre le changement climatique, la tension autour des ressources (eau, terres disponibles, fertilisants, carburants...), l'effondrement de la biodiversité et bien sûr la réflexion autour de la souveraineté alimentaire et d'une plus juste reconnaissance et rémunération des agriculteurs sont autant de défis collectifs.

S'il nous semble important d'explorer et d'étudier différentes pistes de solutions, il en existe une qui est reconnue, notamment dans le **6ème rapport du GIEC**, comme une solution efficace pour répondre à ces nombreux enjeux : **l'agroécologie**. C'est aussi une réponse pertinente aux injonctions souvent contradictoires auxquelles font face les agriculteurs et agricultrices.

Sa mise en place contribue par exemple à stocker le carbone et l'eau dans les sols, à restaurer la biodiversité et à éliminer l'utilisation d'intrants de synthèse. C'est aussi une réponse concrète à des nombreux enjeux sociaux avec une meilleure rémunération des paysans, la création d'emplois ou la redynamisation des territoires. En d'autres termes, la **possibilité de conjuguer agriculture avec préservation de l'environnement et justice sociale**.

Après un peu moins de 3 ans d'existence, ce sont déjà plusieurs **milliers d'hectares que nous avons, ensemble, convertis à l'agroécologie**. Ce sont des dizaines de familles d'agriculteurs qui ont pu réaliser leur rêve d'installation. Ce sont des territoires ruraux qui évitent la déprise et continuent à créer des emplois, et surtout, de la nourriture saine et locale. Nous sommes fiers de ces résultats, **merci à vous qui nous avez rejoints en tant qu'actionnaire, car c'est votre argent qui permet de faire éclore ces belles fermes agroécologiques sur notre territoire français**.

**Simon, Marc et Vincent**

*feve*



# Les Chiffres et date clés du deuxième exercice (2023)

## La collecte

**12,2M** € collectés depuis les débuts

**7M** € sur l'année 2023 (versus 3.2M€ en 2022)

**2**

premiers investisseurs institutionnels (Caisse des Dépôts et Fonds Engagement Solidaire du Crédit Mutuel) pour 1M€ au total



## 1240 actionnaires

dont 692 nouveaux en 2023

**45 %** des gens qui avaient investi en 2022 ont réinvesti en 2023

**24 %** des gens qui avaient investi en 2021 ont réinvesti en 2023

**45** ans (moyenne d'âge)

**9 970 €** investi en moyenne par les investisseurs (médiane de 3100 €)

## L'activité opérationnelle

**7.5M** €

investis dans les 11 nouvelles fermes

**18**



agriculteurs et agricultrices supplémentaires pour un total de 29 en tout !

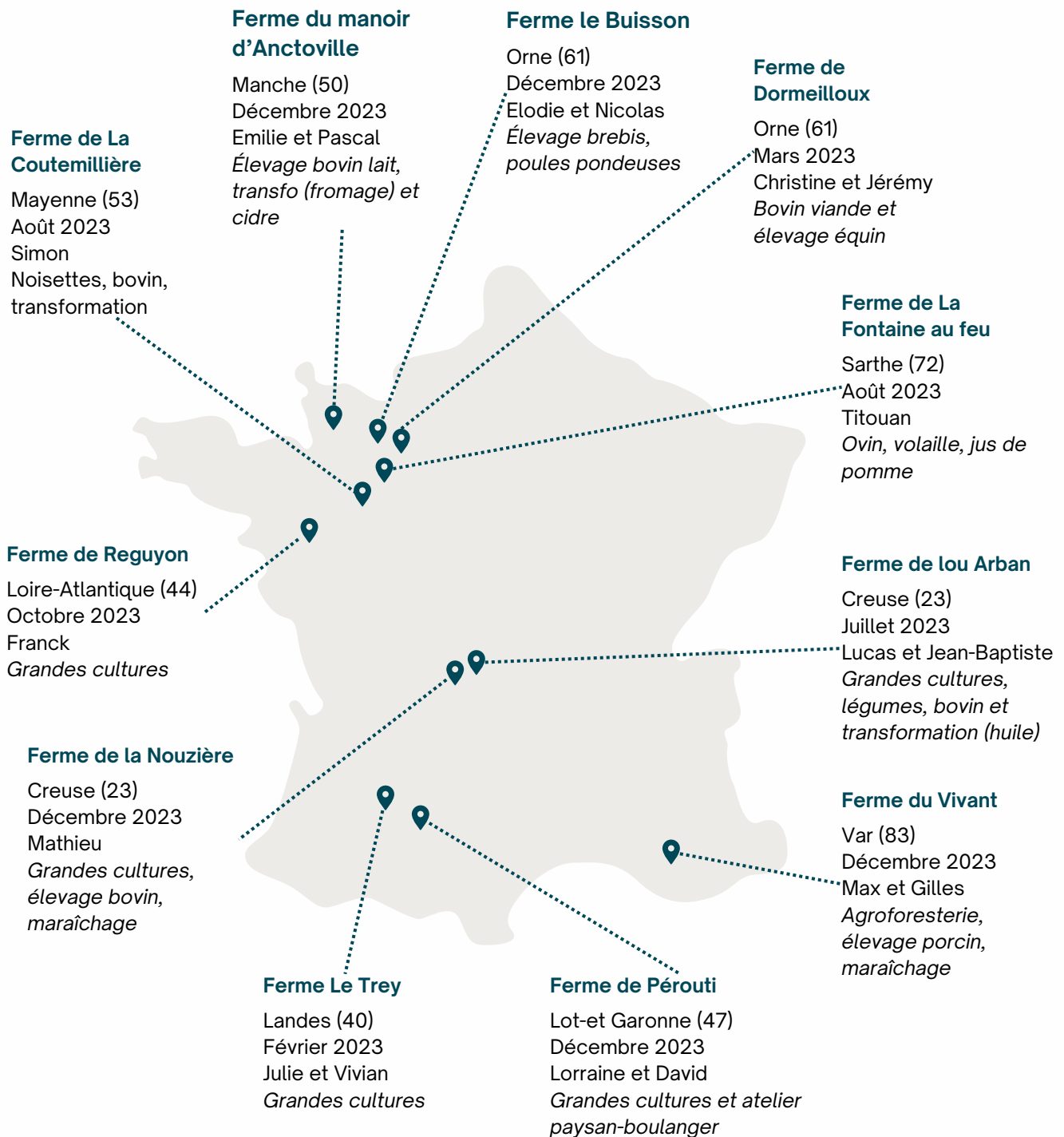
**11**



nouvelles fermes financées (versus 3 en 2022) pour un total de 16 en tout !

*feve*

# 11 nouvelles fermes financées en 2023



Ce qui donne un total de **16 fermes financées** depuis l'origine de FEVE (dont les 2 premières hors de la foncière).



# Résumé

Depuis juillet 2021, la foncière Les Fèves contribue à la transition agroécologique et alimentaire, ainsi qu'à la préservation de l'environnement et à l'autonomie des territoires.

Si notre premier exercice était un exercice structurant avec la mise en place des équipes et de notre organisation, le second aura été marqué par la **forte accélération de notre activité et la validation de notre approche**. Nous avons par ailleurs **renforcé la gouvernance de la foncière avec l'intégration de profils experts dans les différents organes de contrôle** et un approfondissement de la réflexion sur notre impact avec la publication de notre premier rapport d'impact au deuxième semestre 2023.

Grâce notamment à un important travail de communication, nous avons connu un fort élargissement de notre base d'investisseurs et plus qu'un doublement du montant de souscriptions par rapport à l'exercice précédent (7M€ versus 3.2M€ en 2022). L'arrivée des premiers investisseurs institutionnels au côté des particuliers est également un signe du sérieux de notre travail et de la confiance que nous portent des structures comme la Caisse des Dépôts et Consignations.

La foncière a ainsi pu financer **11 fermes** (contre 3 en 2022) et l'installation de **18 agriculteurs et agricultrices** supplémentaires. Ces fermes se sont toutes engagées à respecter notre charte agroécologique. Au total, ce sont **950 ha de terres agricoles supplémentaires converties à l'agroécologie** pour atteindre plus de 1200 hectares depuis le démarrage. Par ailleurs, le renouvellement de l'agrément ESUS de la SCA Les Fèves en 2023 témoigne de la reconnaissance de notre impact.

Les résultats financiers sont en ligne avec les objectifs : un résultat à l'équilibre dans la foncière et des résultats positifs dans les SCI détenues. En consolidé, cela donne un résultat de +34K€. En parallèle de ces résultats, les fermes ont également pris un peu de valeur comme expliqué dans la 4e partie ce qui induit une proposition de revalorisation de la part de la foncière de 0.83%.

**Nous nous sommes fixé des objectifs ambitieux pour 2024 :**

- collecter plus de **15M€ sur 2024**
- financer **25 nouvelles fermes**

Afin d'y arriver, nous comptons sur les particuliers avec une progression attendue par rapport à 2023 mais également sur un soutien plus significatif des investisseurs institutionnels !

Notre mission, aider les agriculteurs à s'installer en créant des fermes agroécologiques sur le territoire, bénéfiques pour notre **souveraineté alimentaire** et **respectueuses de la nature et de la biodiversité** et ainsi contribuer à **changer le modèle agricole français**, ferme après ferme.

*feve*



# 1 Activité de la foncière en 2023

## 1.1 La collecte et l'évolution du capital

Fin 2022, l'encours s'élevait à 5.3 M €. Au cours de ce deuxième exercice, ce sont **7 M € qui ont été collectés**, marquant une **forte accélération par rapport à 2022**. Si ces chiffres sont en dessous des objectifs volontairement ambitieux que nous nous étions donnés pour 2023 - nous visions autour de 10 M € - ils sont satisfaisants à plusieurs égards.

Le contexte d'abord, car si la plupart de nos investisseurs cherchent à donner du sens à leur épargne, la hausse continue des taux d'intérêt depuis mi-2022 a créé un écart de rentabilité défavorable entre notre foncière et d'autres produits financiers et a probablement impacté la collecte.

L'élargissement de notre base d'actionnaires impliqués dans le soutien à la transition agroécologique est une source de satisfaction importante. C'est un élargissement en nombre, avec **840 citoyens et citoyennes engagés** qui ont souscrit sur l'exercice, un quasi triplement des souscriptions par rapport à l'année précédente. Mais c'est aussi un élargissement de la typologie des souscripteurs avec l'entrée d'investisseurs institutionnels, la **Banque des Territoires** et le **fonds Engagement Solidaire de Crédit Mutuel Asset Management**, qui ont investi 1 million d'euros dans la foncière.

Nous nous réjouissons de la fidélité des investisseurs, puisque **45 % des personnes ayant souscrit en 2022, ont souscrit à nouveau en 2023**.

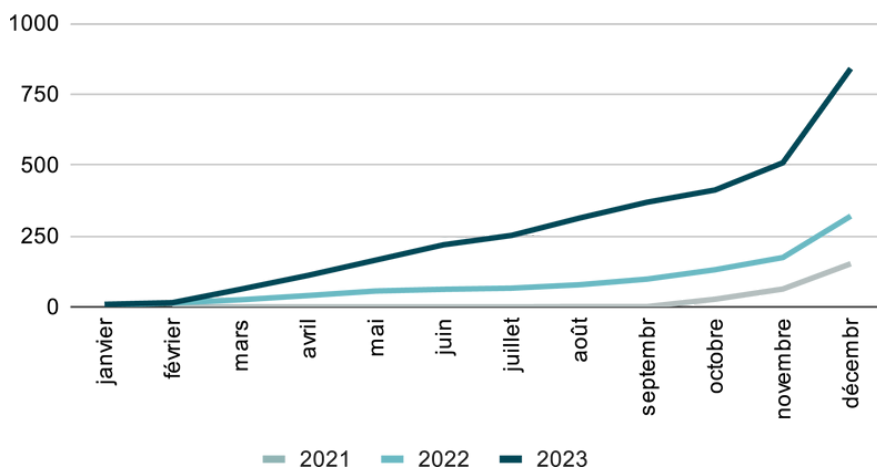
En montant, les "resouscriptions" représentent quasiment 20% du total de la collecte annuelle. C'est à la fois un gage de confiance et si cette tendance se poursuit, un vrai plus pour la planification de notre action.

Les souscriptions continuent d'être marquées par une forte saisonnalité, avec une activité limitée au T1 et un pic en fin d'année au T4 qui représente environ 50% des souscriptions de l'année. Cela s'explique en particulier par le calendrier spécifique de la réduction d'impôt pour un investissement dans une Entreprise solidaire d'utilité sociale (ESUS) ou une foncière solidaire. Elle est en effet de 18% en début d'année avant son augmentation habituelle à 25% dans la loi de finance puis sa validation de l'Union Européenne en fin de T1.

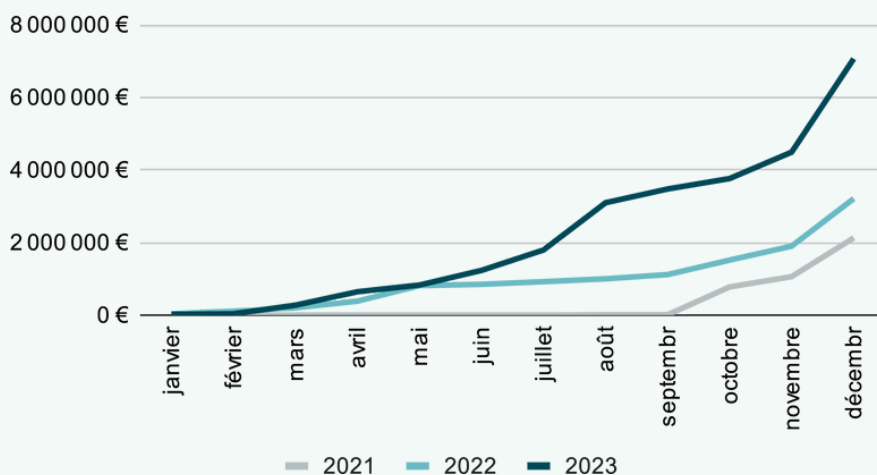
Les tableaux ci-dessous reprennent les nombres de souscriptions ainsi que les montants souscrits par an afin de montrer la progression d'une année sur l'autre.

# ACTIVITÉS DE LA SOCIÉTÉ 2023

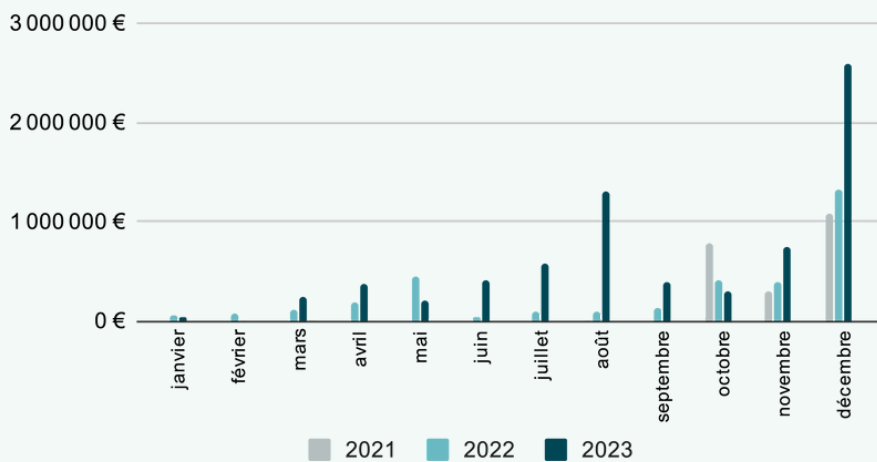
## Cumul souscriptions - Nombre



## Cumul souscriptions - €



## Souscriptions par mois - Montant



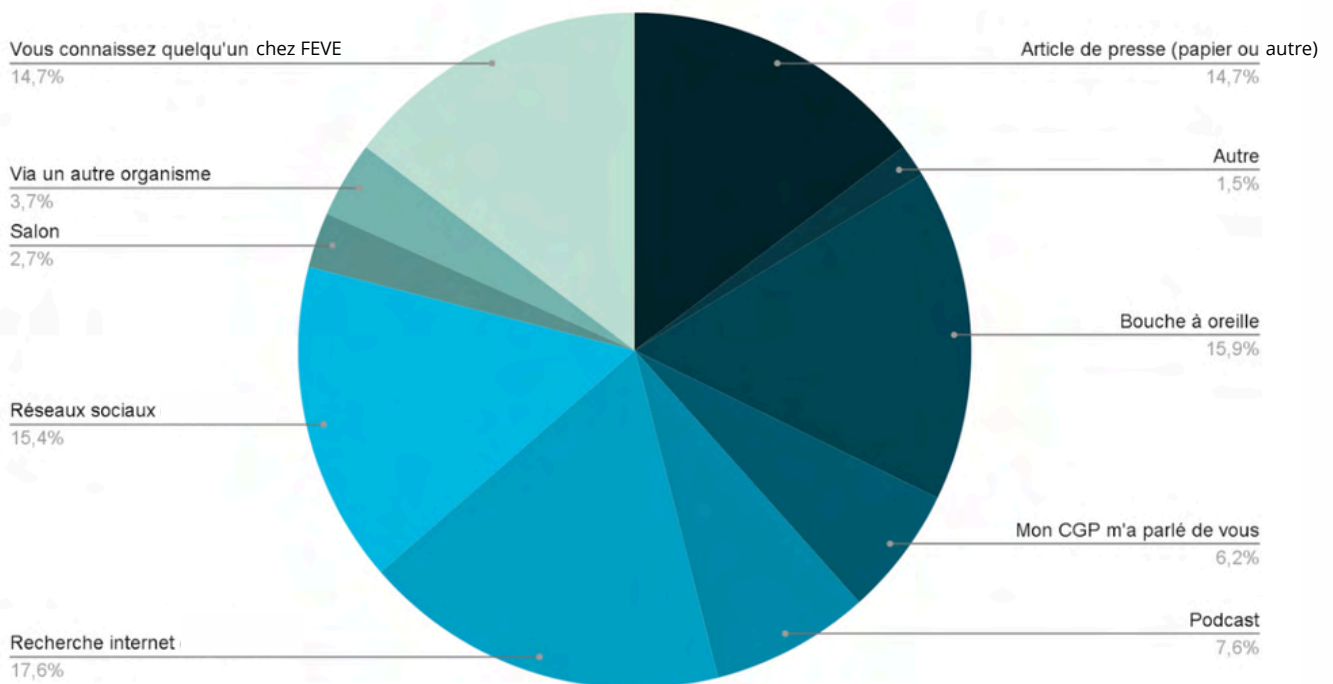
## Nota - pour rappel :

Deux projets de fermes ont été développés par Fermes En ViE avant la création de la foncière (la ferme de Magnantru dans les Deux-Sèvres et la forêt de Higas dans les Landes). Nous les évoquerons dans ce rapport, comme dans le précédent, tout en nous focalisant plutôt sur les projets financés par la foncière. Pour ces deux fermes, 809 000€ avaient été collectés. Dans nos communications extérieures, il est fréquent que nous comptabilisons ces 800K € supplémentaires.

Comme l'an dernier, les investisseurs nous ont connus par différents moyens et c'est la somme de **tous ces canaux qui crée une meilleure résilience et une croissance saine de l'activité de collecte**. Nous essayons d'ailleurs de continuer à utiliser tous ces canaux pour continuer à nous faire connaître.

En 2023, nous avons par ailleurs mis en place un système de parrainage qui commence à porter ses fruits puisque **40 investisseurs ont parrainé plus de 50 autres nouveaux investisseurs**. Nous pensons que nous pouvons encore sensiblement améliorer ces résultats avec le bouche à oreille.

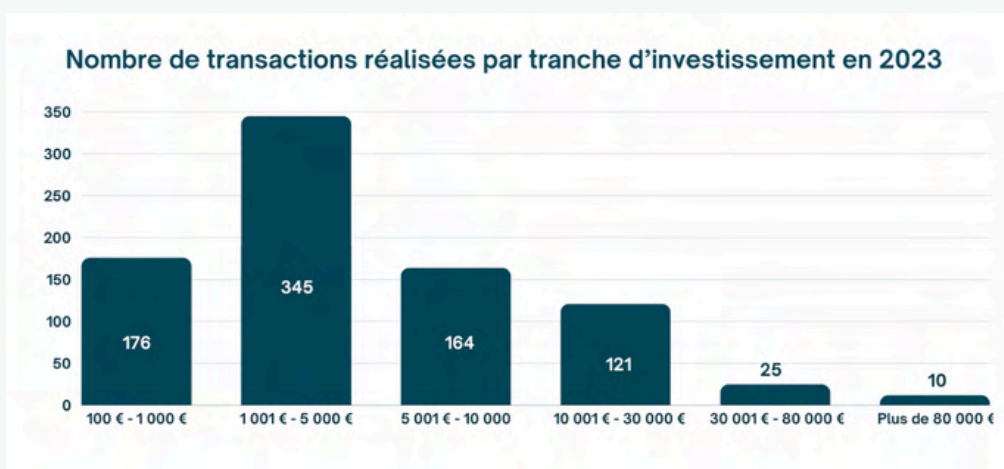
## Comment les investisseurs nous ont connus ?



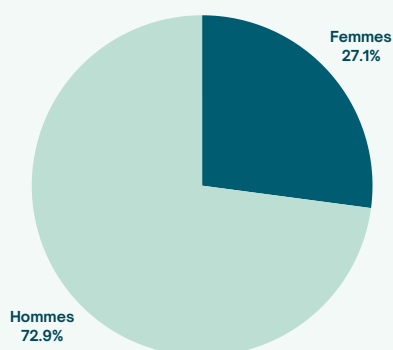
# ACTIVITÉS DE LA SOCIÉTÉ 2023



En terme de tranches d'investissement par montant en 2023, voici le détail des investissements sur l'année qui sont relativement bien distribués. 61,5% en dessous de 5000€ mais **la moyenne reste élevée à 9 970€ en raison d'investissements significatifs** (10 au-delà de 80 000€).

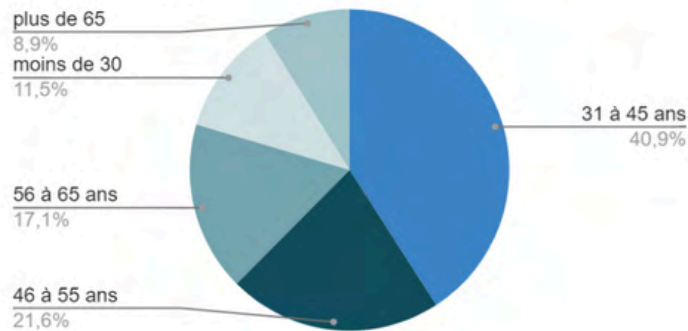


### Ratio femmes/hommes au sein des investisseurs

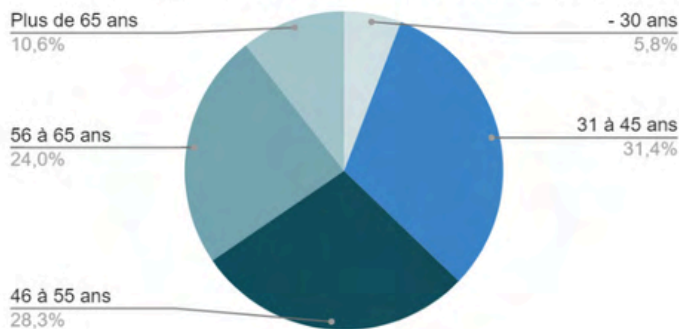


# ACTIVITÉS DE LA SOCIÉTÉ 2023

## Répartition du nombre d'investisseurs par tranche d'âge



## Répartition du nombre d'investisseurs par tranche d'âge en fonction du montant investi



## Moyenne et médiane des investissements par tranche d'âge :

	-30 ans	31 à 45 ans	46 à 55 ans	56 à 65 ans	Plus de 65 ans
Moyenne	4 822 €	7 368 €	12 411 €	14 536 €	11 268 €
Médiane	1 504 €	3 008 €	5 002 €	6 015 €	5 013 €

La **moyenne d'âge des investisseurs est de 45 ans**. Les investissements des personnes plus âgées sont plus importants en montants que ceux des plus jeunes, ce qui s'explique certainement par une capacité financière plus élevée. **La moitié des investisseurs ont entre 40 et 55 ans.**

A noter pour les - de 25 ans des sommes plus élevées qui sont liées à certains investissements de parents pour le compte de leurs enfants.



## 1.1.1 Agrément ESUS et label Finansol

Comme les précédentes années, la collecte est fortement encouragée par le dispositif de réduction d'impôt dont les **investisseurs de la foncière bénéficient grâce à l'agrément ESUS** (Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale) obtenu en août 2021 qui a été renouvelé en juillet 2023. Cet agrément, encourage l'investissement en offrant une **réduction de l'impôt sur le revenu de 25% du montant investi et une exonération totale d'impôt sur la Fortune Immobilière**.

Nous disposons également depuis mai 2022 du **label Finansol** obtenu auprès de l'**association Fair-Finansol**, après un peu moins d'un an d'activité. Ce label qui est pour nous un gage de sérieux, avec des **critères exigeants en matière de solidarité et de transparence de l'information nous a été confirmé en 2023**. Il représente la référence crédible et légitime de produits financiers solidaires. Par ailleurs, en plus d'être un organisme labellisateur, l'association Fair-Finansol œuvre à défendre les intérêts des foncières solidaires et autres produits solidaires.





## 1.1.2 Placement des liquidités

Les sommes collectées non encore investies sont placées sur des **comptes à terme bancaires plutôt que laissées sur les comptes courants des banques**. Ces sommes sont composées :

- (i) des **15% des sommes collectées** qui doivent être conservées sous forme de liquidités afin d'assurer plus efficacement la liquidité des titres aux investisseurs
- (ii) des **sommes non encore investies** dans les projets (il se passe souvent plusieurs mois entre le moment où l'on signe une promesse et le moment où l'investissement est véritablement réalisé).

Les taux de ces comptes à terme ont fortement augmenté par rapport à l'année précédente où ils étaient proches de 0 (ils sont passés au-dessus de 3% courant 2023). **Ces placements participent donc également aux résultats positifs de la foncière.**

Afin d'aligner au maximum la mission de la foncière avec ses placements, **un compte au Crédit Coopératif** (une des banques modèles sur le financement de la transition selon des études menées par Carbone 4 et Oxfam) **a été ouvert courant 2023**, en plus du compte ouvert historiquement au Crédit Agricole. **Tous les nouveaux comptes à terme ont été ouverts dans cette banque.**

À noter également que pour accompagner la croissance de l'activité et éviter de devoir stopper les signatures de promesse vers le second trimestre (beaucoup de projets à valider et la collecte était encore un peu ralentie à ce moment-là), **Marc Batty, un des fondateurs de FEVE a apporté 2M€ en comptes courants pour permettre d'avoir les sommes pour signer les promesses souhaitées.** Ce compte courant est prévu d'être remboursé au fur et à mesure de la collecte en 2024 à hauteur de 5% des sommes collectées chaque mois.

## 1.2 L'activité opérationnelle

### 1.2.1 L'acquisition des fermes

Pour rappel, trois fermes avaient été acquises par la foncière en 2022. L'activité a été très soutenue et **onze nouvelles fermes ont été acquises par la foncière en 2023.**

À noter également que pour chaque acquisition, l'agriculteur participe au financement de la SCI utilisée pour financer l'acquisition à hauteur de 2.5% en général (investissement de sa part afin d'aligner les intérêts financiers des investisseurs avec les siens).

# ACTIVITÉS DE LA SOCIÉTÉ 2023

Ferme	Date d'acquisition	Montant investi par la foncière	% détention LES FEVES	Surface en Ha	Nombre de pp*	Activités
La ferme du Trey	28 févr. 23	1 974 814 €	97,50%	188	2	Grandes cultures
La ferme de Dormeilloux	31 mars 23	328 555 €	99,94%	52	2	Bovin viande et équin & agroforesterie
La ferme de Lou Arban	05 juil. 23	821 000 €	92,14%	166	2	Polyculture élevage (grandes cultures, Pommes de terres, légumes, bovins) & transformation (huile de colza)
La ferme de Coutemillière	28 juil. 23	786 000 €	97,62%	51	1	Noisetiers, agroforesterie, polyculture élevage, transformation
La ferme de la Fontaine du Feu	21 août 23	168 400 €	99,94%	26	1	Jus de pomme, ovin, volaille
La ferme de Reguyon	04 oct. 23	420 000 €	99,98%	85	1	Grandes cultures & synergies avec éleveurs voisins
La ferme du Vivant	14 déc. 23	840 000 €	60,43%	46	2	Agroforesterie, Porc noir de Provence, Oliviers, maraîchage, agritourisme
La ferme d'Orgères	20 déc. 23	356 700 €	97,61%	48	1	Polyculture, poly-élevage (ovins, poules pondeuses)
La ferme de Cisaï St Aubin	21 déc. 23	215 900 €	97,61%	38	1	Polyculture élevage (bovins)
La ferme de Pérouti	22 déc. 23	362 800 €	97,61%	63	1	Grandes cultures & synergies avec éleveurs voisins
La ferme de la Nouzière	26 déc. 23	765 000 €	97,58%	98	1	Polyculture élevage (bovins)
La ferme de Granville	29 déc. 23	955 900 €	97,61%	46	2	Bovin lait (transformation fromagère), Pommiers avec production de cidre
		<b>7 995 069 €</b>		<b>907</b>	<b>17</b>	

\*PP : Porteur(s) de projet

Fin 2023, nous étions déjà engagés pour des projets en 2024 : Vitré, Le Verdier, Poivres, Le Moura; et de nombreux autres sont bien avancés.

## 1.2.2 Exemple de projets développés sur des fermes financées

Les fermes de Lou Arban, de Coutemillière, de Granville et de Fontaine du Feu toutes les quatre financées en 2023, nous semblent être des illustrations représentatives de la diversité et de l'impact environnemental et social des projets financés par la foncière. L'ensemble des fermes ainsi qu'une description de leur activité est disponible sur le site de [FEVE](#).



## La ferme de Coutemillière

Août 2023



en conversion  
**BIO**



**Localisation :** Ménil - Mayenne (53) - à 45 min d'Angers

**Porteurs de projets :** Simon, 32 ans, fils et petit-fils d'agriculteurs, a toujours voulu être agriculteur mais n'était pas prêt à reprendre à la retraite de son père. Après des études agricoles et 4 années et demi de voyage en woofing, il a travaillé sur cette ferme pour s'y former en vue de la reprendre.

**51**

hectares en  
agroécologie

**22**

hectares de  
noiseraies en  
conversion bio

**41%**

de la surface  
de la ferme  
en IAE



La charte agroécologique, je la trouve cohérente et facile à suivre car elle colle au type d'agriculture que j'avais envie de faire. Sur l'exploitation, il y a déjà des haies, un bois, une zone humide, on veut préserver et développer les environnements naturels et le faire sur le long terme. On recherche à être autonome en eau sur l'exploitation et FEVE nous aide à discuter avec un organisme qui nous accompagne dans cet objectif très ambitieux.

**Simon**

### Impacts agroécologiques

- Conversion en agriculture biologique
- Lutte biologique contre les ravageurs grâce à un élevage avicole sous les noisetiers, des nichoirs, un couvert végétal sur l'inter-rang
- Restauration des sols de l'inter-rang grâce au broyage sur place des bois de taille, au couvert végétal, au compost issu de l'élevage
- Développement d'une filière de transformation et commercialisation de noisettes bio

La ferme de Coutemillière est située à 45 min de Laval et 40 min d'Angers. La proximité de ces deux grands bassins de population est un avantage en termes de **commercialisation en circuits courts**. C'est une ferme de 50 ha avec un parcellaire regroupé. La ferme dispose d'une maison d'habitation, de 4 granges en pierre en bon état, d'un hangar en acier de 200m<sup>2</sup> et d'un tunnel de 60m<sup>2</sup>. Il y a actuellement 22 ha de noiseraie, 21 ha de prairie, 5 ha de bois et 2 ha de plan d'eau et zone humide.

La surface de la noiseraie sera conservée, Simon va également développer **un atelier de transformation** pour obtenir les produits à base de noisettes suivants : noisettes décortiquées crues, noisettes décortiquées grillées, noisettes concassées, huile de noisette, farine de noisette, poudre de noisette. La ferme était en agriculture conventionnelle et est en **conversion en agriculture biologique diversifiée** pour tendre vers une ferme plus résiliente. Simon a également créé un atelier bovin viande (qui pâturent dans les prairies et entre les noisetiers) et un autre de volailles de chair (dans des poulaillers mobiles au sein de la noiseraie).

# La ferme de lou Arban

Juillet 2023



**Localisation :** Augères, Creuse (23)  
proche de Gueret



**Installation réalisée en collaboration avec :**



**Porteurs de projet :** Lucas, 22 ans, et Jean-Baptiste, 24 ans, deux jeunes ingénieurs agronomes de l'ENSAT souhaitant s'installer en tant que paysans

**390**

hectares en AB  
166 portés par FEVE

**16**

hectares d'IAE  
sur les 166 portés  
par FEVE

**23 ans**

l'âge moyen des  
deux repreneurs



C'est une ferme très diversifiée avec des circuits de commercialisation très bien développés. On peut amener encore plus de diversification, créer des emplois, on voit ça comme une opportunité pour le territoire aussi. Quand on l'a visitée, on nous a dit que FEVE était une solution pour le financement et qu'une partie était aussi portée par la SAFER. On a pu compléter avec un prêt bancaire et un peu d'apport de notre côté.

**Lucas et Jean-Baptiste**

## Impacts agroécologiques

- Développement des pratiques agroécologiques pré-existantes
- Optimisation de la gestion des prairies
- Agroforesterie (plantation d'arbres, enrichissement des haies)
- Très grande diversification (une douzaine de productions différentes)
- 130 limousines qui contribuent à l'équilibre synergique entre les cultures végétales et l'élevage bovin
- Commercialisation en circuits courts locaux
- Transformation : huile de colza par exemple

La ferme de lou Arban s'étend sur plus de 390 ha dont 30 ha de bois, haies et forêts dans le département de la Creuse (23), à 20 km de Gueret. En occitan Limousin, "lou Arban" signifie "ferme des Arbans". Un Arban, c'est un chantier agricole où des gens viennent donner un coup de main aux agriculteurs et, à la fin de la journée, il y a un grand repas festif et musical.

Christophe, le cédant, avait déjà effectué **une conversion en Bio** et avait travaillé les aspects agroécologiques sur la ferme (haie, protection des cours d'eau et de la biodiversité...). Grâce à FEVE, il a pu trouver des repreneurs alignés avec la poursuite de ce projet.

**La production est diversifiée** et les circuits de commercialisation déjà bien organisés : l'orge (vendue à un malteur pour la production de whisky), le blé et le sarrasin (vendu à un meunier local), et un ensemble de 110 mères limousines allaitantes, plutôt élevées en tant qu'auxiliaires agronomiques (valorisation des prairies et des écarts de tri, fertilisation...).

Par l'introduction d'un sécheur de céréales à plaquettes (autoproduites) et d'un atelier de tri, la ferme a pu augmenter fortement la part des grandes cultures à destination de l'alimentation humaine dans l'assolement. Enfin, de nouvelles productions (pommes de terre dès 2023) et de la transformation (huile de colza : 1000 litres produits la première année) sont prévues par les deux agriculteurs pour améliorer la résilience de la ferme.

## La ferme du manoir d'Anctoville

Décembre 2023



en conversion  
BIO



**Localisation :** Manche (50) - 6 km du centre de Granville

**Porteurs de projets :** En Normandie, la ferme du manoir d'Anctoville, fait place à un nouveau chapitre avec l'arrivée d'Émilie et Pascal, un couple en reconversion après une période de formation et de montée en compétence. Ils ont fait le choix de s'installer sur cette belle ferme et de donner une nouvelle impulsion à ses activités diversifiées.

46

hectares en  
agroécologie

1,7

hectares de  
vergers

79%

de la surface  
de la ferme  
en IAE



C'était exactement ce que nous recherchions. Nous avons clairement en tête une structure avec une quarantaine d'hectares, idéale pour mettre en place notre modèle extensif axé sur le pâturage. Notre objectif est clair : viser l'autonomie et privilégier un élevage économe. En plus, l'emplacement est parfait, d'autant plus que ma famille est originaire de la région, ce qui a renforcé notre connexion avec la ferme.

Émilie

### Impacts agroécologiques

- Conversion de la ferme en agriculture biologique et projet d'agroforesterie pour favoriser la biodiversité.
- Modèle d'élevage extensif en pâturage tournant dynamique, basé principalement sur l'herbe.
- Mono-traite des vaches (une traite par jour au lieu de deux) pour préserver leur qualité de vie.

La ferme du manoir d'Anctoville s'étend sur **46 ha** dans le département de la Manche (50). Elle est située à **6 km du centre de Granville**, une ville balnéaire touristique.

La ferme du **manoir d'Anctoville** est une ferme en **élevage en bovin Lait** (40 vaches laitières) où Émilie et Pascal développent la **transformation fromagère**. Elle comprend également un **verger d'1,7 ha** avec près de deux cents pommiers. La production annuelle de 50 tonnes de pommes se transforme en 18 000 bouteilles de cidre, calva, et pommeau. La clientèle de la ferme est déjà bien établie grâce au tourisme, aux restaurateurs et aux épiciers. La totalité de la production est vendue en **circuit court**. En plus de la reprise d'activité existante, Émilie et Pascal nourrissent le projet de faire renaître d'anciennes chambres d'hôtes existantes au sein de la ferme. Ils souhaitent créer une synergie entre les différents ateliers, impliquant la clientèle locale et les touristes. Avec la mise en place d'un magasin à la ferme, ils permettront aux clients des chambres d'hôtes de profiter de la circularité du lieu.

## La ferme de la Fontaine du feu

Août 2023



exploitation  
BIO



**Localisation :** Sarthe (72) à seulement 7km du Mans

**Porteurs de projets :** Titouan n'est pas issu d'une famille d'agriculteur et ne s'était pas forcément imaginé, un jour, reprendre une ferme. Après des stages en tant qu'éleveur, un parcours entrepreneurial et salarié dans les circuits-courts, il décide finalement de se lancer et de reprendre la Ferme BIO de la Fontaine au feu.

72

hectares en  
agroécologie

100%

de la surface  
de la ferme en IAE



Je connaissais déjà FEVE, je suivais de loin l'aventure et je trouvais ça génial. Ce qui m'a séduit, c'est l'option d'achat. Elle a deux intérêts ; sécuriser le foncier de l'agriculteur, bien-sûr, s'il veut transmettre mais elle permet aussi de remettre des capitaux chez FEVE pour installer d'autres projets et je trouve ça trop cool, si un jour j'ai les moyens, de racheter, pour participer à l'installation d'autres agriculteurs, je le ferai !

**Titouan**

### Impacts agroécologiques

- Élevage extensif en plein air, le troupeau pâture toute l'année sur les terres de la ferme sans passer par la case bergerie.
- Les jeunes agnelles sont mises à la reproduction à l'âge de 2 ans pour leur laisser le temps de terminer leur croissance et leur permettre de faire des carrières longues d'environ 10 ans.
- Projet d'agroforesterie qui permet d'apporter une protection vis-à-vis du soleil et du vent et de valoriser les pommes du verger en jus de pomme transformé.

La ferme de la Fontaine au feu est une **exploitation BIO en poly-élevages qui s'étend sur 72 ha dans le département de la Sarthe (72)**. Elle est située à seulement 7km du Mans dans la commune de Chaufour-Notre-Dame. Sur cette ferme, on retrouve **différents ateliers d'élevage** avec notamment des ovins de race Romney (viande et laine) qui sont élevés en plein air intégral et de la volaille de chair, ainsi que de **la production de jus de pomme**

La **présence de ruisseaux et de haies** qui entourent la ferme et les parcelles favorisent la forte biodiversité de cette ferme. Cette ferme est en excellent état et les terres agricoles sont vallonnées et groupées ce qui facilite la conduite du troupeau en pâturage.

Pour chaque atelier de la ferme, les produits sont **commercialisés à la fois en filière longue et en vente directe**. Les poulets bio sont vendus à la coopérative Loué et en direct à la ferme. Les agneaux sont vendus à l'association de producteurs Unébio et en direct. De cette façon, **Titouan est assuré de vendre la totalité de sa production tout en valorisant au mieux les produits**.

## 1.2.3 Projets spécifiques sur les fermes financées

### 3 nouvelles installations sur la ferme des Bouriettes

Les Bouriettes était à la base une exploitation bovin-lait conventionnelle en cours de conversion en agriculture biologique grâce au travail de Pierre. Elle était exploitée par un seul agriculteur avant sa transmission. Aujourd'hui, ils sont 4 puisque **3 agriculteurs sont venus se greffer au projet de Pierre pour diversifier les productions sur la ferme**. Basile et Hugo développent une activité en maraîchage (et fraises) et David une activité de production et de transformation céréalière.



### Des haies plantées sur différentes fermes

Deux fermes détenues par la foncière ont entrepris la plantation de haies. Sur la ferme de Cussac, l'agriculteur installé a entrepris la **plantation d'arbres en intra-parcellaire ainsi que dans ses haies**.

## ACTIVITÉS DE LA SOCIÉTÉ 2023



Sur la ferme de Barthouil, la plantation de haies s'est réalisée en partenariat avec le Lycée agricole d'Orthez, où près de **500 mètres de haies ont été plantés**. D'autres projets de ce type sont prévus en 2024 sur les fermes de Perouti et de Lou Arban en particulier.



Cette initiative vise plusieurs objectifs bénéfiques :

- Créer un **effet protecteur des arbres** sur la prairie dans les périodes de forte chaleur
- Améliorer les **conditions d'hébergement de la biodiversité**
- Une meilleure **valorisation des ressources en eau** (système racinaire des arbres)



## Un événement pour célébrer l'agroécologie en musique

Nous avons organisé une **journée dédiée à l'agroécologie et la culture**. Le premier événement organisé par FEVE, le Feve'stival, a été l'occasion de découvrir les enjeux liés à la transition agroécologique en allant à la rencontre d'acteurs engagés.

Au programme, se sont succédé un petit marché de producteurs locaux, une visite de la ferme avec Gabriel, une table ronde au sujet de l'agroécologie avec Felix Noblia et Emeline Bentz, tous deux agriculteurs renommés (polyculture élevage et maraichage) au Pays Basque et en Gironde. Enfin, un concert/spectacle original créé et joué par Gael Faure, artiste auteur et compositeur engagé et lui-même fils d'agriculteurs.

L'objectif de la journée était de faire **prendre conscience des enjeux environnementaux et agricoles actuels tout en passant un moment festif à la campagne**.



## Collaboration avec le fonds de dotation Restore

Nous collaborons avec le **fonds de dotation Restore** qui nous a permis d'initier des démarches agronomiques innovantes sur les fermes de Lou Arban et Coutemillière. **Sur chacune des fermes, un agronome accompagne ainsi les porteurs de projet afin de les conseiller** sur les itinéraires techniques les plus opportuns à mettre en œuvre compte tenu du contexte pedo-climatique de la ferme et des ateliers de production :

- Pour **Coutemillière**, l'objectif est d'essayer de diminuer les **quantités d'eau utilisées pour l'irrigation des noisetiers**.
- Pour **Lou Arban**, l'objectif est d'essayer de tendre vers de **l'agriculture de conservation des sols en bio** (ferme déjà en bio).

Nous travaillons également avec Restore sur la faisabilité du déploiement d'ORE (Obligations Réelles Environnementales), qui permettent de protéger sur le long terme des zones particulièrement sensibles de ces fermes (bords de cours d'eau, bosquets, corridors écologiques...).

## 1.3 Développement de l'activité en 2023

### 1.3.1 Collaborations sur le territoire

Notre action avait été **très orientée sur le Sud-Ouest lors de notre premier exercice** avec des projets et des acquisitions essentiellement en Occitanie et Nouvelle-Aquitaine. En 2023 nous avons significativement **développé notre activité sur le Nord-Ouest et le Centre (Pays-de-la-Loire, Normandie et Bretagne) mais également sur le Sud-Est avec l'acquisition réalisée sur la Ferme du Vivant dans le Var.**

Cette diversification est le fruit d'un élargissement de notre couverture géographique avec les recrutements réalisés dans l'équipe projet et du travail de terrain avec les acteurs de l'installation, comme les Points Accueil Installation (PAI), les Chambres d'Agriculture, les ADEAR, GAB et Agrobio ainsi que les SAFER de chaque département.

**Par exemple, sur les 11 fermes acquises, 9 ont été réalisées en collaboration avec les SAFER.**

Nous poursuivons notre collaboration étroite avec les banques qui apportent les fonds complémentaires à ceux de la foncière permettant de financer matériel, équipement et cheptel (les banques en question étant choisies par le porteur de projet, en toute indépendance).

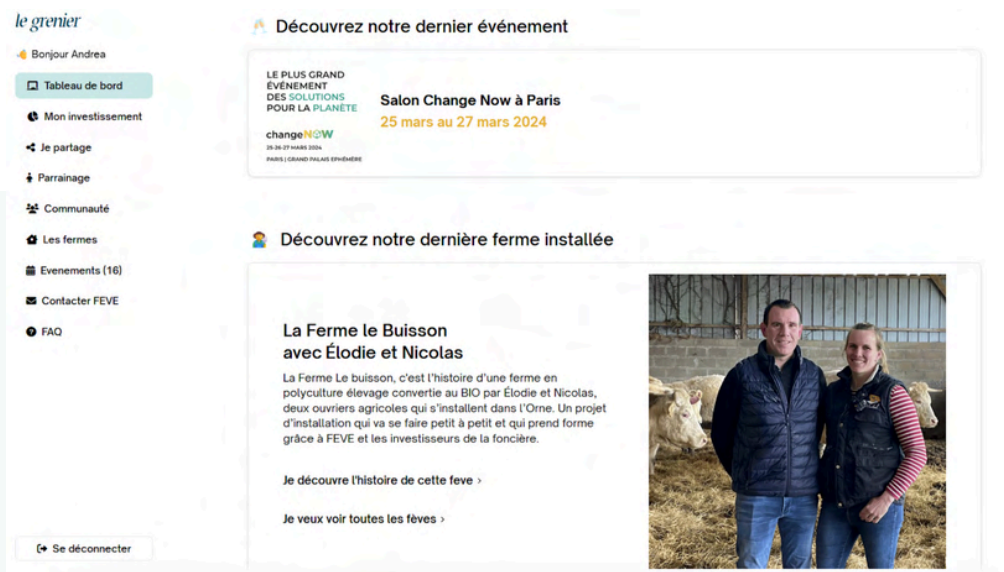
Enfin, dans certains cas, nous avons travaillé avec des acteurs du financement participatif comme Miimosa sur le projet de Reguyon ou sur la ferme de Perouti.

Au niveau national, FEVE participe régulièrement à des initiatives telles que la CEC (Convention des Entreprises pour le Climat) "Monde financier" afin de mettre en lumière l'importance du financement de l'installation de projet agroécologiques.

### 1.3.2 Processus de souscription et création du Grenier

The screenshot displays the 'le grenier' website interface. At the top, the logo 'le grenier' is shown in a blue serif font. Below it, the main heading reads 'Donnez vie à des fermes agroécologiques' in bold black and green text. A sub-heading states: 'Rejoignez la communauté des citoyens engagés pour l'agroécologie, et soutenez des projets agricoles durables.' Below this, a small note says 'Et sur le 🇫🇷: bénéficiez d'une réduction d'impôt'. There are three buttons: 'Investir maintenant' (dark blue), 'Simuler mon rendement' (light blue), and 'Découvrir nos fermes' (light blue with a star icon). At the bottom, a row of numbers '2 3 4 2 5 4 3' is displayed in green, followed by 'm²' and the text 'convertis en agroécologie'.

# ACTIVITÉS DE LA SOCIÉTÉ 2023



Le Grenier, c'est l'espace qui permet aux investisseurs de la foncière Les Fèves de retrouver toutes les informations utiles pour suivre leur investissement et leur impact agroécologique.

En 2023, nous avons travaillé à **améliorer l'ergonomie** de l'espace en ligne, et ajouté des fonctionnalités. Les investisseurs peuvent désormais y trouver leurs documents d'investissement, les chiffres clés de l'activité de FEVE, et des informations sur les dernières fermes installées.

Ils peuvent également y retrouver un **code de parrainage pour offrir une réduction des frais de souscription à leurs proches**, et quelques idées d'actions pour participer à faire connaître l'agroécologie au plus grand nombre.

Le processus d'activation de l'espace personnel a également été simplifié pour faciliter la démarche aux utilisateurs.

Un formulaire a été ajouté afin que les utilisateurs puissent nous faire leurs retours, dans une démarche d'amélioration continue.

## 1.3.2 Communication

Nous avons poursuivi notre activité de communication, en particulier par des actions sur :

- **le référencement naturel et un travail important de création de contenu sur notre site internet ;**
- **un travail spécifique sur les réseaux sociaux et en particulier LinkedIn et Instagram pour les investisseurs.**

# ACTIVITÉS DE LA SOCIÉTÉ 2023

Nous avons d'ailleurs recruté fin 2023 une personne chez Fermes En Vie pour améliorer notre travail en **SEO et SEA et améliorer notre visibilité**. L'équipe Marketing et communication est donc désormais composée de 2 CDI et 1 alternante pour travailler sur les sujets de référencement sur internet, les réseaux sociaux, les opérations marketing, les salons (à destination des particuliers ou des agriculteurs) ainsi que l'animation de notre communauté avec des événements physiques où investisseurs particuliers rencontrent les agriculteurs qu'ils ont financés !

**Notre stratégie de communication porte ses fruits** avec de nombreux passages en presse écrite, radio et TV, aux échelles régionales et nationales, en média généralistes et spécialisés : **France 3, Paris Match, France Bleu, Challenge, Ouest France, Le Figaro, RFI**

Des passages sur des **podcasts (Airzen, La Martingale, GDIY)**, sur des **newsletters spécialisées (Epinard, snowball...)** et des participations à des **événements (Univershifté, World Impact summit, La Ferme Digitale Day, Salon de l'Agriculture)** ont également permis d'améliorer notre notoriété.

Notre objectif est d'**élargir notre communauté d'investisseurs tout autant que de visibiliser le succès de projets agroécologiques** pour susciter les changements. Les agriculteurs installés avec la foncière et les citoyens investisseurs sont pour nous des ambassadeurs de la transition agroécologique.

## Chiffres clés

### Instagram

Evolution du nombre d'abonnés *entre 2022 et 2023*

**+ 86,5%**

### Facebook

Evolution du nombre d'abonnés *entre 2022 et 2023*

**+ 65%**

### Linkedin

Evolution du nombre d'abonnés *entre 2022 et 2023*

**+ 81%**

### Newsletter côté PP

Evolution du nombre d'abonnés *entre 2022 et 2023*

**+ 34%**

### Newsletter côté invest

Evolution du nombre d'abonnés *entre 2022 et 2023*

**+ 140%**

**93**

apparition dans les médias  
(journaux, radios, télévisions) en 2023

**MATCH**

## SOLIDAIRE FINANCER LA TRANSITION AGRICOLE AVEC SON ÉPARGNE

Des sociétés foncières lèvent de l'argent pour favoriser l'installation d'agriculteurs ayant des pratiques plus respectueuses de l'environnement. Les citoyens y sont incités avec une réduction d'impôt.

### RENOUVELLEMENT DES GÉNÉRATIONS

Ces entités ont, en effet, vocation à favoriser le renouvellement des générations d'agriculteurs et d'agricultices.

Le placement des actions est fixé à 3 500 € (plus 3 % de frais de souscription). Aucune ne sert de dividende, et le porteur de parts doit s'engager à les conserver pendant sept ans, moment auquel il peut en demander le rachat. S'il peut espérer une appréciation du prix des parts pendant la durée de son investissement, cela ne doit pas être sa motivation première pour investir, estime Marie-Magaud. « Le cœur du sujet est que votre argent soit utile, et que vous n'en perdriez pas. »



**Courrier international**

PAYS : France  
PAGE(S) : 39-40, 42-46  
SURFACE : 475 %

PERIODICITE : Hebdomadaire

26 octobre 2023 - N°1721

## Dossier

### S'offrir une part dans la terre

Investir en direct dans les vignes, forêts ou cultures est une autre forme de placement responsable. Peu rentable mais décorrélé des marchés financiers.

L'investissement responsable permet aussi de se diversifier. En plus des fonds à thème ESG et des green bonds, les investisseurs peuvent placer leur argent de façon directe dans la terre. « La France compte 90% de terres agricoles, et de nombreux agriculteurs sont partis à la retraite dans les cinq à dix ans, dit-il. C'est un enjeu de survie pour l'agriculture. Le nombre de jeunes à entrer dans la profession va baisser. Il faut donc trouver des moyens innovants en agriculture et PER qui investit dans les terres agricoles. SC Terres lève des fonds de culture (c'est-à-dire des fonds agricoles) et de logement (de jeunes agriculteurs) et de logement (généraliste) 25 ans - à des prix élevés par rapport aux autres placements. » En tant que PER, SC Terres a une liquidité mensuelle, mais il faut noter que les actions de vie à des prix élevés ne sont pas forcément recommandées, ajoute Marie-Magaud. Avec les taxes et la réévaluation négative de ces terres, le fonds obtient un rendement annuel d'environ 5%.



Vignes en Bourgogne. Acheter des parcelles via un Groupement foncier agricole permet d'être rémunéré chaque année en bouteilles de vin et de bénéficier de la hausse des prix des vignes locales.

Un critère sur lequel s'est aussi positionnée la Foncière Fermes en Vie, qui finance l'installation d'exploitations agricoles, avec un prix moyen de 10 à 15 € par hectare. Avec les taxes et la réévaluation négative de ces terres, le fonds obtient un rendement annuel d'environ 5%.

Un critère sur lequel s'est aussi positionnée la Foncière Fermes en Vie, qui finance l'installation d'exploitations agricoles, avec un prix moyen de 10 à 15 € par hectare. Avec les taxes et la réévaluation négative de ces terres, le fonds obtient un rendement annuel d'environ 5%.

**Groupements forestiers**  
Les épargnants français d'investissement responsable peuvent aussi être incités à acheter des parts dans un Groupement forestier, et être rémunérés chaque année en « Bouteilles » par les vignes locales.

### Cinq produits pour cultiver ses placements

NOM	SOUSCRIPTION MINIMALE	TYPE DE BIEN
Fermes en Vie	500	Terres agricoles
SC Terres lève (Société Foncière)	1 000	Terres agricoles
Amundi Investissement Forêtier Actif	2 368	Forêts
GR Efficace 1	6 000	Forêts
GFV Saint Vincent de la Seine	87 000	Vignes

**carnet**

## INVESTIR DANS UNE ENTREPRISE SOLIDAIRE D'UTILITÉ SOCIALE

C'est une solution d'épargne au service de projets concrets et engagés : les foncières solidaires. Avec Fermes en vie (FEVE), l'épargne solidaire des citoyens finance l'achat d'exploitations agricoles qui sont louées à des porteurs de projets agroécologiques.

**D**es dix ans, 40 % des agriculteurs installés en France participent à la retraite, ce qui entraîne la disparition de quelque 200 000 fermes. Partant du constat que le principal frein à l'installation hors cadre familial de la nouvelle génération est l'accès au foncier, Fermes en vie (FEVE) achète des fermes, qu'elle loue ensuite à des agriculteurs sous forme de bail rural environnemental dans une location avec option d'achat. Fondée en 2021, l'entreprise a effectué une première levée de fonds de 17 millions d'euros auprès de BFI France et de 9 business angels.

**Épargne citoyenne solidaire**  
FEVE est une foncière solidaire, sous forme de société en commandite par actions, financée par l'épargne citoyenne. Elle a récolté 9,4 millions d'euros auprès de 892 investisseurs particuliers. Le ticket d'entrée pour investir est de 500 euros. Acheter des parts de capital dans la foncière donne droit à une réduction d'impôt à hauteur de 25 % du montant investi (subordonnée à la conservation des actions pendant sept ans). À ce jour, FEVE a aidé 16 agriculteurs et agricultrices à s'installer.

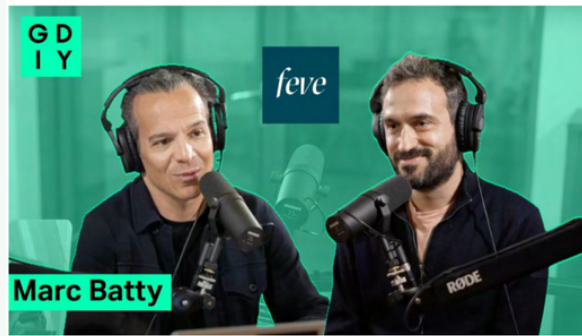
**BFM 05:07 DIRECT**

**LA FEMME**  
FEMME FERMES EN VIE : L'ÉPARGNE CITOYENNE ET SOLIDAIRE POUR L'AGROÉCOLOGIE

Washington s'évertuera à ne pas pénaliser ses partenaires européens dans son plan climat (Vélen).

SBF120 \*

EURAZED -0,21% | SELSE -0,24% | EURICAP 14,02% | EURCPINS SC -0,16%

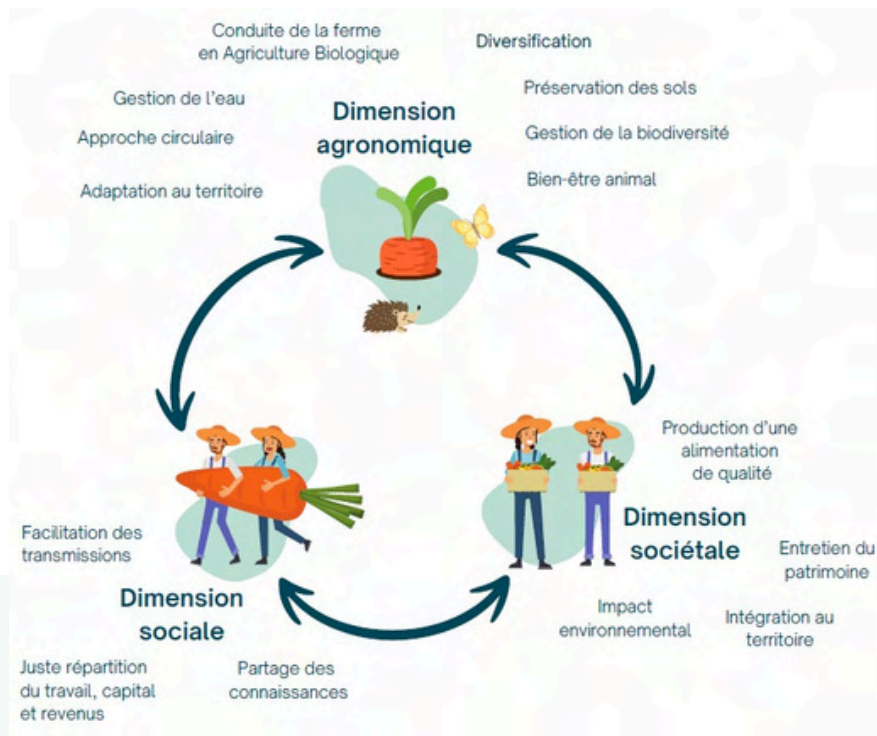


## 1.3.3 Evaluation de notre Impact

Chaque agriculteur installé par FEVE respecte les principes de notre charte **agroécologique**. Elle est systématiquement signée par les porteurs de projet à chaque installation sur une Fève et garantit la bonne utilisation de l'argent qui nous est confié.

Elle est organisée en **trois parties, indissociables et complémentaires**, autour des enjeux agronomiques, sociaux et sociétaux de la transition agroécologique :

# ACTIVITÉS DE LA SOCIÉTÉ 2023



Pour l'évaluation indépendante du respect de notre charte agroécologique, après un premier audit fin 2022 sur la ferme de Magnantru (qui n'a pas été financée par la foncière, mais via un GFA créé spécifiquement pour l'occasion), nous avons **choisi la société Ecofarms**.

Elle présente une **méthodologie scientifiquement robuste, inspirée de la méthodologie IDEA4 développée avec L'INRAE** et intègre des **critères agronomiques, mais également sociaux et économiques** afin de donner une vision plus holistique et plus cohérente avec notre charte. De plus, les évaluations sont établies dans une **démarche de progrès, davantage que d'atteinte de critères déterminés** (type cahier des charges). Cela nous semble clé pour saisir la diversité des pratiques agroécologiques. Les fermes peuvent ainsi atteindre une même note globale avec des approches différentes et sont incitées à progresser chaque année.

Des **audits sont donc lancés sur chacune des fermes** qui ont plus d'un an d'activité. Les audits nécessitant un bilan comptable, les résultats de ceux-ci arriveront trop tard pour être inscrits dans le rapport d'activité et seront donc détaillés dans le rapport d'impact en deuxième partie d'année.

Enfin, même s'il est encore difficile de montrer l'impact social et environnemental des changements de pratiques qui se font sur le long terme, **il nous paraît primordial de communiquer auprès de nos actionnaires l'impact de leur investissement**. C'est dans ce but et dans une démarche réflexive sur notre action que nous avons publié en 2023 le **premier rapport d'impact** de la SCA Les Fèves que nous vous invitons à consulter. Le prochain sera publié au 3e trimestre de l'année 2024.

# ACTIVITÉS DE LA SOCIÉTÉ 2023

Nous avons également souhaité **évaluer notre impact social et écologique avec l'Impact Score**, un outil proposé par le Mouvement Impact France, dans une volonté de transparence vis-à-vis de l'ensemble des parties prenantes de l'entreprise. **Nous avons obtenu un score de 79/100<sup>1</sup> et nous avons également pu identifier des points d'améliorations** pour améliorer notre impact à l'avenir. Par exemple, nous allons formaliser une politique de formation continue auprès de nos employés et réfléchir à la mise en place de moyens spécifiques dédiés au mécénat (financier, de compétence ou en nature).



Nous avons également réalisé un **bilan carbone pour FEVE SAS et la SCA les Fèves à partir de l'outil Valor'ESS conçu par l'UDES** (Union des employeurs de l'économie sociale et solidaire) et l'ABC (Association pour la transition Bas Carbone). Les émissions sont de l'ordre de **16 tonnes de CO2 au cours de l'année 2023** et sont principalement liées aux intrants-achats et aux déplacements professionnels qui représentent respectivement 10 tonnes et 3 tonnes. La consommation énergétique des locaux est très faible car la majeure partie du temps de travail est effectuée sur le terrain ou en distanciel et notre électricité est fournie par Ilek, fournisseur d'électricité d'origine renouvelable. Les déplacements professionnels sont surtout liés aux déplacements en voiture des chefs de projet qui vont visiter et suivre les projets des fermes sur le terrain et sont donc relativement incompressibles.

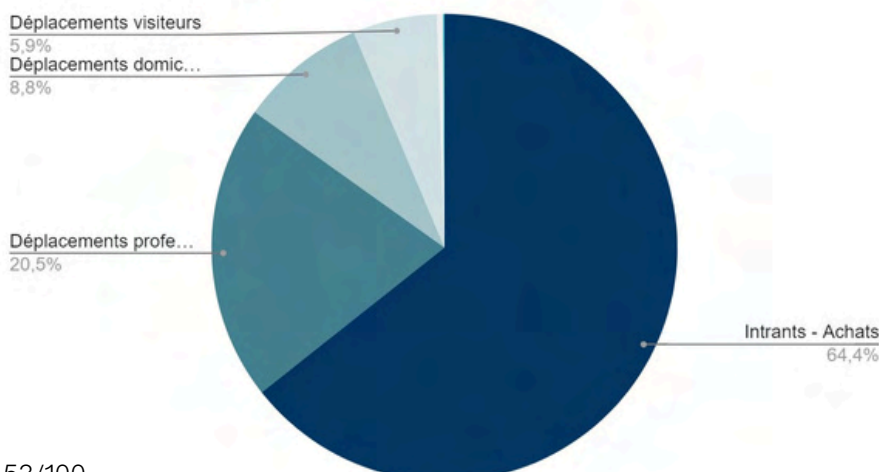
## Trajets professionnels

**28 750** km  
distance parcourue  
en voiture

**95 500** km  
distance parcourue en train

**0** km  
distance parcouru en avion

### Bilan carbone 2023



<sup>1</sup>Score moyen : 53/100





# 2 Organisation et structuration

## Rappel de la structure

La société LES FEVES est une société en commandite par actions (SCA), c'est-à-dire qu'elle a deux types d'actionnaires : un commandité (en l'occurrence la SAS Fermes En Vie) et des commanditaires (tous les autres actionnaires).

Les commanditaires sont les apporteurs de fonds. Ils permettent de financer les projets de la SCA. Ils sont représentés par un Conseil de Surveillance dont la mission est de contrôler la gestion de la société. Chaque commanditaire est convoqué aux assemblées générales pour voter (approbation des comptes, affectation de résultats...).

Le commandité (Fermes En Vie, SAS de l'économie sociale et solidaire) est chargé de la direction et de la gérance de la société. C'est le commandité qui choisit le gérant et qui est tenu indéfiniment responsable des dettes de la société.

A noter que des pouvoirs importants ont été conférés au Conseil de Surveillance lors de l'AG de 2023.

En plus de son rôle de gérant, la **SAS Fermes en Vie est également en charge de monter les projets pour le compte de la SCA**, ce rôle consistant à :

- **identifier les projets ;**
- **s'assurer que la ferme est achetée à une valeur de marché** (négociation si besoin auprès des cédants) et vérifier que la ferme peut être adaptée à différents projets si l'installation ne perdure pas ;
- **identifier et valider les futurs agriculteurs ayant un projet viable** économiquement et conforme à la charte agroécologique ;
- **collaborer avec les acteurs de terrain** qui accompagnent les agriculteurs dans la mise en place de leur exploitation (chambres, associations, banques...) ;
- **accompagner l'évolution de la ferme** avec les agriculteurs installés ;
- **suivre l'évolution d'indicateurs de performance** (environnementaux, sociaux et économiques) et effectuer un reporting aux investisseurs.

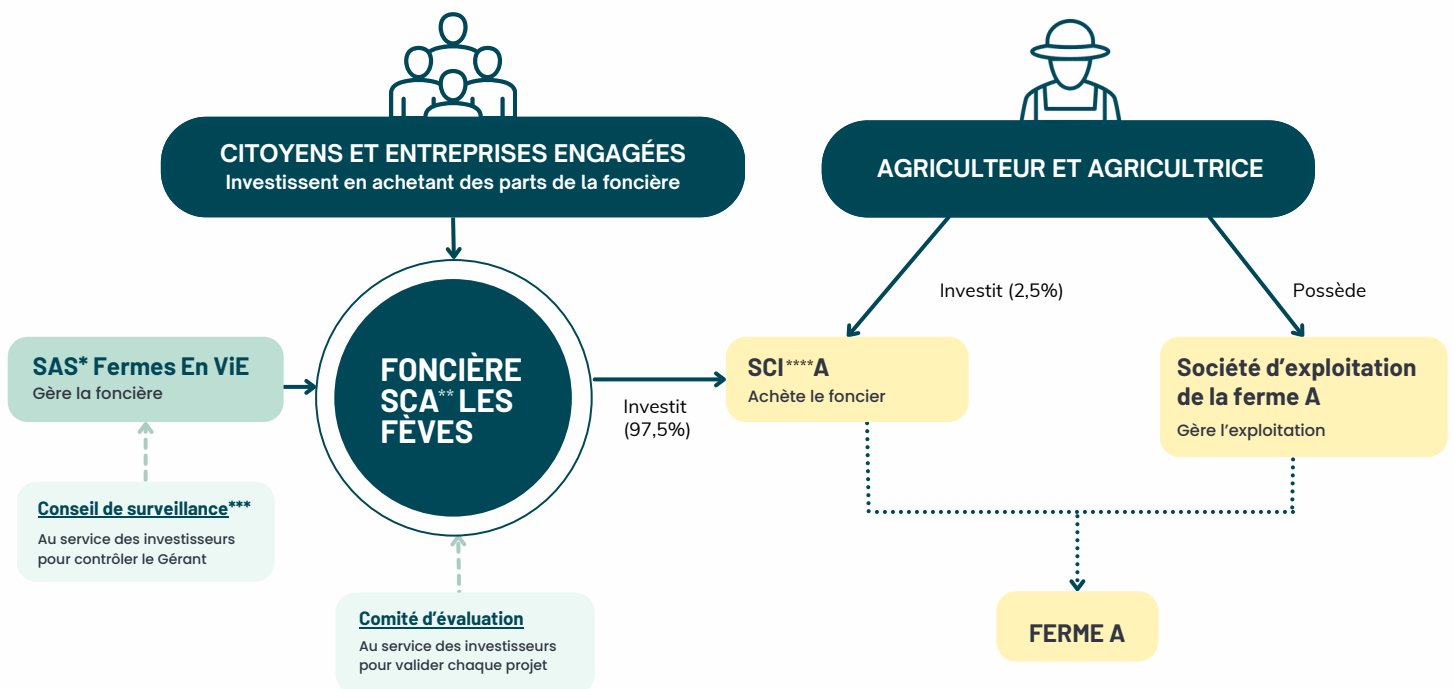
Chaque acquisition doit être validée par le Comité d'Investissement dont les membres sont proposés par le Gérant et validés par le Conseil de Surveillance.

# ORGANISATION ET STRUCTURATION

La SAS a également développé des outils logiciel et marketing pour faciliter la collecte de fonds au niveau de la SCA LES FEVES.

La SCA LES FEVES organise la collecte de fonds et la gestion des fermes une fois acquises. Cette répartition des rôles définit les équipes de chaque structure.

## Schéma de fonctionnement



\*Société par Actions Simplifiée

\*\*Société en Commandite par Actions

\*\*\*Représente les investisseurs dans la foncière

\*\*\*\*Société civile immobilière



## 2.1 Fermes En Vie SAS : commandité et gérant de la foncière

### Rappel sur Fermes En Vie

Fermes En Vie est une SAS de l'économie sociale et solidaire (agrée ESUS) et entreprise à mission. Elle a été fondée par Marc Batty, Simon Bestel et Vincent Kraus. Pour en savoir plus sur la genèse et les raisons qui nous ont amenés à lancer Fermes En Vie, nous vous invitons à écouter [Marc sur le podcast Generation DO It Yourself \(GDIY\)](#).

Le commandité et gérant a tenu son rôle d'organisateur de la collecte ainsi que de montage des différents projets réalisés au cours de l'année. Pour ce faire, Fermes En Vie s'organise avec :

- **une équipe "projets"**, chargée de l'identification des projets, de la sélection initiale et de l'accompagnement jusqu'à l'installation. Cette équipe est constituée au 31/12/2023 de 6 ETP (+ 2 ETP depuis fin 2022) travaillant sur l'identification des projets en amont (au contact des porteurs de projets, des cédants et des acteurs de l'écosystème de l'installation agricole). Puis sur le terrain avec visite des fermes, rencontres et accompagnement des porteurs de projets dont les projets sont identifiés comme prometteurs jusqu'à une potentielle installation ;
- **une équipe marketing et communication** constituée de 3.5 ETP (+1 ETP depuis fin 2022) en charge de la communication côté agriculteurs, mais également côté particuliers/investisseurs;
- **une équipe technique** constituée de 3,5 ETP (+1 ETP depuis fin 2022) chargée des développements techniques de nos outils et plateformes : site web, plateforme porteurs de projets - la Grange, et plateforme investisseurs - le Grenier.

La collecte ainsi que la gestion administrative de la foncière et la gestion locative des fermes sont directement gérées par des salariés de la foncière qui représente 2 ETP. L'équipe s'est renforcée avec l'arrivée en mars d'un ETP sur le lien avec l'ensemble des investisseurs et en octobre avec 1/2 ETP sur la gestion opérationnelle et financière de la foncière.



## 2.2 SCA Les FEVES : structuration et gouvernance

### 2.2.1 Conseil de surveillance

#### Rappel sur Le Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance est composé de 3 à 11 personnes choisies et élues par les commanditaires. À ce titre, ses pouvoirs sont assez proches de ceux d'un Commissaire aux Comptes. Il produit, à l'assemblée générale annuelle, un rapport dans lequel il signale les irrégularités et inexactitudes éventuellement relevées dans les comptes annuels. Il a à sa disposition les mêmes documents que le commissaire aux comptes et il peut convoquer l'assemblée générale des actionnaires.

Le Conseil de Surveillance autorise également les conventions réglementées, c'est-à-dire les contrats entre la société et un des gérants ou entre la société et un actionnaire détenant plus de 10% du capital. Il valide également les personnes composant le Comité d'Investissement.

Le Conseil de Surveillance de la SCA Les Fèves est composé de personnes parmi ces commanditaires choisies pour leurs compétences, leurs expériences et leurs connaissances dans les domaines financiers et agricoles. Quelques modifications ont été apportées quant à sa composition au cours de 2023 :

- Comme anticipé lors de la dernière AG, Amélie Faure a démissionné de son poste
- Conformément à notre souhait de renforcer la représentativité de ce comité en proposant à des actionnaires de la foncière de le rejoindre, la nomination de Hugo Ménestret, représentant la Banque des Territoires et de Philippe Poiré représentant le fonds CM AM Engagement Solidaire en septembre 2023
- Enfin en raison de son absence du fait de son activité professionnelle, le comité de surveillance a décidé de lancer un appel à candidature pour remplacer Daniele Collari début 2024

Aujourd'hui le conseil de surveillance est donc composé de :



**Philippe Poiré**

Représentant le fonds CM AM Engagement Solidaire



**Emeline Bentz**

Ingénieure agronome et maraîchère



**Julien Calmette**

Ingénieur et Directeur Financier dans une société investissant dans les énergies renouvelables



**Hugo Ménestret**

Représentant la Banque des Territoires

Il s'est réuni aux dates suivantes :

- 28 avril 2023
- 22 mai 2023
- 11 septembre 2023
- 05 décembre 2023

Puis plusieurs fois en 2024 en amont de l'AG annuelle pour revoir les comptes, le rapport d'activité et préparer le rapport du Conseil de Surveillance.

Les **principaux sujets discutés** lors de ces conseils ont été les suivants :

- la **collecte et la communication** réalisée autour de celle-ci ;
- la **communication en vue d'augmenter la notoriété** de la foncière ;
- les **actions et relations avec les conseillers en gestion de patrimoine** et family offices ;
- les **projets d'acquisition et les acquisitions de fermes** ;
- la **nomination de personnes au Comité d'Investissement** ;
- les **projets de recrutement** chez Fermes En ViE et au sein de la SCA LES FEVES
- les **propositions de la nomination de nouveaux membres au Conseil de Surveillance** pour 2024
- Le **plan de financement et le budget 2024**

Pour plus de précision, le conseil de surveillance a émis un rapport concernant la gérance, annexé à ce rapport d'activité.

Plusieurs nominations sont proposées pour le Conseil de Surveillance via les différentes résolutions lors de la prochaine AG. L'objectif est de faire grossir encore un peu la taille pour **améliorer la représentativité des différents types d'investisseurs** au sein de la foncière et les compétences au sein de ce Conseil.

## 2.2.2 Comité d'évaluation

### Rappel sur Le Comité d'évaluation

Le Comité d'évaluation est composé de 2 à 7 membres, proposés par le Gérant et validés par un vote du Conseil de Surveillance (à la majorité simple). Il a pour mission de donner un avis sur tout projet d'investissement réalisé par la foncière. Cet avis est nécessaire pour valider un investissement, le Gérant ne pouvant passer outre qu'avec l'assentiment du Conseil de Surveillance.

# ORGANISATION ET STRUCTURATION

Le comité d'évaluation est aujourd'hui composé de quatre membres :



**Bernard Charlotin**

À l'origine de Quatuor, une agence immobilière dédiée au secteur agricole et désormais fondateur de [mapropriété.fr](http://mapropriété.fr)



**Luc Lemaire**

Retraité ayant une très bonne connaissance du monde agricole et de l'immobilier



**Christophe Durand**

Cédant sur la ferme Sarcelle (Creuse), acquise en juillet 2023 : agriculteur à la retraite et grosse expérience dans le foncier (agricole et forestier)



**Clément Barraud**

Conseiller d'entreprise agricole en Charente Maritime chez CGOcean.

**Christophe Durand et Clément Barraud ont tous les deux rejoint et renforcé le comité mi 2023.**

Le comité s'est réuni à 5 reprises au cours de 2023, les :

- 16 février 2023
- 30 mai 2023
- 7 juillet 2023
- 22 septembre 2023
- 18 décembre 2023

Afin d'évaluer plus de **30 projets d'acquisitions**.

Enfin nous avons donné plus de **poids au comité en inscrivant dans les statuts de la foncière l'obligation pour le gérant de demander un avis (consultatif) au comité d'investissement** préalablement à tout projet.

Fabien Perrot a demandé à quitter le Comité car il n'a plus le temps de s'y consacrer avec l'accroissement de son activité sur sa ferme. L'intégration de Luc Lemaire à sa place a été validée lors d'un Conseil de Surveillance début 2024. Luc Lemaire a déjà joué ce rôle au sein de la foncière Terre de Liens pendant plusieurs années et nous a proposé d'intégrer ce comité pour apporter son expertise. Avant de valider cette intégration, nous avons bien vérifié que cela ne posait pas de problème à nos confrères de Terre de Liens.

A noter également que nous avons **défini et validé une politique d'investissement en 2023 (à télécharger ici)** ainsi qu'un règlement intérieur de ce comité auquel doivent se conformer chacun des nouveaux membres.

## 2.2.3 Comité de mission

Un **comité de mission a été créé fin 2022**. Ce comité a pour principal rôle de s'assurer que la foncière continue d'accomplir sa mission et qu'elle met tout en œuvre pour atteindre les objectifs qu'elle s'est fixée en lien avec :

- la **transition agroécologique alimentaire**
- la **préservation de l'environnement**
- l'**autonomie des territoires**

Ce comité de mission regroupe différentes parties prenantes de la foncière, représentées par les personnes suivantes :



**Vivian Santos**

Agriculteur financé par la foncière  
(Ferme du Trey)



**Perrine Bulgheroni**

Fondatrice de la ferme du Bec-Hellouin, agricultrice de renom



**Amélie Faure**

Investisseuse de la Foncière Les Fèves



**Andrea Capus**

Salarié de FEVE



**Marc Batty**

Co-fondateur de Fermes en ViE



**Simon Bestel**

Co-fondateur de Fermes en ViE



**Vincent Kraus**

Co-fondateur de Fermes en ViE



**Samuel Blanchard**

Salarié de FEVE

Le comité s'est tenu pour la première fois le 9 mai 2023 et de nouveau le 19 septembre 2023.

La **rédaction du premier rapport d'impact a été réalisée en relation avec ce comité.**

C'est avec ce comité que nous avons également défini comment mesurer et suivre l'impact (indicateurs qualitatifs et quantitatifs)





# 3 Situation Financière

L'année 2023 est le deuxième exercice historique de la SCA LES FEVES (après l'exercice 2021-2022). Comme anticipé, les **résultats de la SCA sont à l'équilibre**. Et les résultats des **SCI détenues par la SCA sont positifs** (à quelques exceptions près comme expliqué plus bas) ce qui donne un résultat globalement positif de 34K€ en consolidé conforme aux prévisions.

## 3.1 Bilan

<b>Actif immobilisé</b>		<b>Capitaux propres</b>	
Autres participations	9 722 321 €	Capital	12 169 030 €
Autres titres immobilisés	1 007 €	Primes d'émission, de fusion, d'apport	14 266 €
<b>Total actif immobilisé</b>	<b>9 723 328 €</b>	Réserve légale	6 €
		Réserves réglementées	21 €
<b>Actif circulant</b>		Report à nouveau	77 €
Clients et comptes rattachés	3 472 €	Résultats de l'exercice	5 146 €
Autres créances	507 238 €	<b>Total capitaux propres</b>	<b>12 188 546 €</b>
Capital souscrit - appelé non versé	130 006 €		
Disponibilités	3 895 062 €	<b>Dettes</b>	
Charges constatées d'avance	204 €	Emprunts et dettes financières diverses	2 000 000 €
<b>Total actif circulant</b>	<b>4 535 983 €</b>	Dettes fournisseurs	36 387 €
		Dettes fiscales et sociales	29 736 €
		Autres dettes	4 642 €
		<b>Total dettes</b>	<b>2 070 765 €</b>

### Le passif

Il est caractérisé par un niveau **très élevé de capitaux propres, ce qui est logique étant donné le modèle de la foncière. Ils correspondent à 99% des fonds propres**. Il n'y a pas d'endettement si ce n'est un apport en comptes courants provenant de Marc Batty, l'un des fondateurs de FEVE. Cet apport en comptes courants a été apporté en avril 2023 car nous avons beaucoup de projets sur lesquels nous souhaitons engager la foncière sans avoir assez d'avance sur la collecte pour pouvoir les financer.

Cet apport en comptes courants sera remboursé au fur et à mesure de l'avancement de l'année 2024 à hauteur de 5% des sommes collectées tous les mois.

## L'actif

Il est composé d'immobilisations (les participations dans les SCI qui ont permis l'acquisition des 14 fermes à date) ainsi que des liquidités correspondant à la collecte non déployée (3.3M€) dont une partie importante (2.3M€) est déjà prévue d'être investie dans des fermes en 2024.

La trésorerie a été placée fin 2023 sur des comptes à terme (à 5 ans, mais avec possibilité de les sortir à tout moment avec 30 jours de délai) et un compte de placement de trésorerie bancaire court terme en attendant leur utilisation.

## 3.2 Compte de résultats

COMPTE DE RESULTATS	
Production vendue de services	148 649 €
<b>Chiffre d'affaires net</b>	<b>148 649 €</b>
Autres produits	6 €
<b>Total produits d'exploitation</b>	<b>148 655 €</b>
<b>Charges d'exploitations</b>	
Autres charges et charges exte	97 940 €
Impôts, taxes et versements as	1 776 €
Salaires et traitements	78 381 €
Charges sociales	26 419 €
Autres charges	53 €
<b>Total des charges d'exploitati</b>	<b>204 569 €</b>
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>-55 914 €</b>
Produits financiers	61 813 €
<b>Résultat courant avant impôt</b>	<b>5 899 €</b>
Produits exceptionnels	4 812 €
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>10 711 €</b>
Impôts sur les bénéfices	5 565 €
<b>Bénéfice net</b>	<b>5 146 €</b>

Le compte de résultats de la foncière est équilibré, ce qui correspond à l'objectif que le gérant s'est fixé.

Les entrées correspondent :

- aux **frais de souscription** (facturés aux souscripteurs)
- aux **frais de gestion** (facturés en pourcentage des loyers encaissés)
- aux **revenus des placements des liquidités**.

Les frais de gestion (proportionnels aux loyers) étant encore relativement faibles sur ce second exercice (car encore peu de loyers en 2023 avec beaucoup d'acquisitions arrivées tardivement en 2023).

## SITUATION FINANCIERE

Les sorties correspondent quant à elles aux salaires des personnes travaillant sur la collecte et la gestion des fermes une fois acquises ainsi qu'aux prestations fournies par Fermes En Vie pour la collecte (services logiciel et communication). Le résultat de la SCA n'intègre pas (comptablement) les résultats positifs des SCI détenues par la SCA. Ces résultats positifs sont toutefois intégrés fiscalement (ce qui explique le taux d'imposition sur les bénéficiaires). Le résultat positif des SCI détenues par la foncière n'est pas consolidé d'un point de vue comptable mais il est pris en compte dans la revalorisation des parts de la foncière.

**Le résultat d'exploitation de la foncière** (avant résultat des SCI et avant résultat financier) **est légèrement négatif. Ceci est dû aux charges des premières années pour lancer la foncière. Ce résultat d'exploitation** (avant résultats positifs des SCI et avant résultat financier) **devrait s'approcher de l'équilibre en 2024 et passer en positif les années qui suivent.** Dans tous les cas, le résultat total intégrant les résultats financiers et les résultats des SCI est positif en 2023 et il est prévu qu'il continue d'augmenter dans les années à venir.

En plus du Compte de résultat de la foncière, il est important de regarder le résultat comptable de chacune des SCI. Elles sont transparentes fiscalement c'est-à-dire qu'on intègre les résultats de chacune au sein du résultat de la foncière pour le calcul de l'impôt sur les sociétés.



# SITUATION FINANCIERE

Voici le détail des résultats pour chacune des SCI :

Nom SCI	Date d'acquisition	Capital	% de détention par la foncière	Loyers touchés en 2023	Résultat année 2023	Part du résultat revenant à la foncière
BARTHOUIL	17 févr. 22	203 200 €	97,54%	4 739,48 €	2 724,00 €	2 656,99 €
LES BOURIETTES	12 juil. 22	1 050 000 €	99,99%	32 913,25 €	13 284,00 €	13 282,67 €
FERME DE CUSSAC	31 août 22	590 042 €	97,80%	17 187,26 €	-5 521,00 €	-5 399,54 €
FERME DU TREY	28 févr. 23	2 025 450 €	97,50%	42 209,42 €	20 108,00 €	19 605,30 €
FERME DE DORMEILLOUX	31 mars 23	328 755 €	99,94%	6 315,57 €	2 930,00 €	2 928,24 €
SARCELLE	05 juil. 23	891 000 €	92,14%	11 325,78 €	7 320,00 €	6 744,65 €
COUTEMILLIERE	28 juil. 23	805 200 €	97,62%	12 616,75 €	593,00 €	578,89 €
FONTAINE DU FEU	21 août 23	168 500 €	99,94%	1 445,77 €	-102,21 €	-102,15 €
REGUYON	04 oct. 23	420 100 €	99,98%	4 366,99 €	-4 240,00 €	-4 239,15 €
DOMAINE DE LA MODESTE	14 déc. 23	1 390 000 €	60,43%	356,34 €	-2 700,00 €	-1 631,61 €
LE BUISSON	20 déc. 23	586 600 €	97,61%	445,16 €	-105,05 €	-102,54 €
JDA TERREA	22 déc. 23	371 700 €	97,61%	227,31 €	-261,00 €	-254,76 €
CHEMIN DES NOISETIERS	26 déc. 23	784 000 €	97,58%	459,78 €	-4 241,00 €	-4 138,37 €
LA FERME DU MANOIR D'ANCTOVILLE	29 déc. 23	979 300 €	97,61%	105,03 €	-573,00 €	-559,31 €
<b>TOTAL</b>		<b>10 593 847 €</b>		<b>134 714 €</b>	<b>29 216 €</b>	<b>29 369 €</b>

Les bilans et comptes de résultats des différentes SCI sont en annexe du rapport d'activité.

## Commentaires

### 1. Les SCI acquises en 2022

- a. Barthouil et les Bouriettes finissent une première année entière avec des résultats positifs comme prévu
- b. pour Cussac, les résultats sont négatifs et dus à plusieurs éléments :
  - (i) une location de la maison qui a débuté après les travaux en mars 2023;
  - (ii) la deuxième petite maison n'est pas encore louée (un maraicher devait s'y installer mais cela ne s'est pas fait et nous cherchons donc une nouvelle personne)
  - (iii) des travaux ont été effectués et une partie de la TVA payée n'est pas récupérable et passe en charge sur l'année (pas intégralement récupérable cf encadré).

**2. Les SCI acquises sur la fin d'année** (les 8 dernières) génèrent moins de revenus (en particulier celles acquises en décembre pour lesquelles il y a très peu de revenus). Les coûts inhérents à la première année d'activité dépassent donc parfois les revenus d'où des résultats proches de 0 et même négatifs pour certains : quels sont ces coûts ?

- a. les coûts de création de la SCI (environ 500€)
- b. pour celles où il y a des maisons et des loyers sans TVA, des charges dues à de la tva non récupérable ; (en tout sur toutes les SCI, cela représente 23 600€ ; nous réfléchissons à un moyen d'éviter ces charges pour le futur - c'est ce qui explique une grosse partie des résultats négatifs sur Reguyon et Chemin des Noisetiers)
- c. les frais notariés de mise à bail qui sont amortis sur les 5 premières années.

**3. Les SCI acquises dans les deux premiers trimestres de l'année** (Trey, Dormeilloux et Sarcelle) finissent une année significative avec là aussi des résultats financiers positifs malgré les coûts inhérents au démarrage des premières années (détaillés ci-dessus).

## TVA non récupérable

Sur certaines fermes, la SCI facture des loyers avec TVA (partie agricole) et des loyers sans TVA (habitation). Dans ces conditions, la TVA par ailleurs payée par la SCI n'est pas intégralement récupérable mais seulement à concurrence du pro rata du chiffre d'affaire sur lequel il y a de la TVA. Cela génère donc des charges négatives importantes quand cette TVA n'est pas récupérée, par exemple sur des travaux de rénovation ou bien sur la TVA liée aux frais d'acquisition.

### À noter : aucun impayé n'est à déplorer à ce stade d'activité

Au global (sur l'ensemble des SCI) cela représente un **résultat positif de 29 369.31€**. Ce résultat génère un bénéfice taxable au niveau de la SCA et donc explique une part des impôts sur les sociétés payés par la SCA. **Quand on consolide les résultats des SCI et de la SCA, on arrive à un résultat net positif de 34K€.**

## 3.3 Evaluation financière des fermes

Fin 2022, la ferme de Barthouil avait été évaluée par un expert foncier indépendant. Cette évaluation était très positive car l'évaluation était très significativement au-dessus du prix d'acquisition (cf tableau recap plus bas).

Fin 2023, **nous avons décidé, conformément à notre politique de gestion** (échantillon de 10 à 15% des fermes), de réaliser **deux nouvelles évaluations, celles de deux fermes, les Bouriettes et Cussac, les deux autres acquisitions réalisées en 2022.**

**Les résultats sont là encore positifs :**

- En effet, la **ferme des Bouriettes** a été **valorisée significativement** au-dessus du prix d'acquisition à **1 005 000€** alors qu'elle avait été acquise à **920 000€ hors frais**.
- Celle de **Cussac** a été valorisée **juste au dessus du niveau de valorisation comptable** (des travaux ont été réalisés post acquisition sur la maison). À noter que des travaux sont prévus sur les bâtiments agricoles pour y intégrer des panneaux photovoltaïques et améliorer la valorisation de l'ensemble (désamiantage prévu par la même occasion) - environ 150 à 200K€ d'investissements pour le photovoltaïque et les bâtiments liés.

# SITUATION FINANCIERE



Pour les autres fermes, nous avons décidé de les **réévaluer en utilisant le taux de réévaluation du prix des terres agricoles en 2023** (avec un pro rata dans le cas des fermes acquises en cours d'année), **taux égal à 3.2%** (cf source SAFER).

Voilà le tableau récapitulatif des réévaluations pour chacune des fermes :

Nom SCI	Date d'acquisition	% de détention par la foncière	Actif immobilisé	Valeur actuelle de l'actif immobilisé*	Plus ou moins valeur latente	50% de la plus value	Plus value déjà prise en compte l'an dernier	Part des 50% de la plus value revenant à la foncière
BARTHOUIL	17 févr. 22	97,54%	195 082 €	234 959 €	39 877 €	19 938 €	7 717 €	11 731 €
LES BOURIETTES	12 juil. 22	99,99%	1 026 631 €	1 099 774 €	73 143 €	36 571 €	0 €	36 568 €
FERME DE CUSSAC	31 août 22	97,80%	605 979 €	608 389 €	2 410 €	1 205 €	0 €	1 179 €
FERME DU TREY	28 févr. 23	97,50%	1 977 780 €	1 996 399 €	18 619 €	9 309 €	0 €	9 077 €
FERME DE DORMEILLOUX	31 mars 23	99,94%	329 372 €	334 719 €	5 347 €	2 674 €	0 €	2 672 €
SARCELLE	05 juil. 23	92,14%	887 243 €	892 390 €	5 147 €	2 574 €	0 €	2 371 €
COUTEMILLIERE	28 juil. 23	97,62%	724 588 €	728 555 €	3 967 €	1 984 €	0 €	1 936 €
FONTAINE DU FEU	21 août 23	99,94%	167 905 €	168 452 €	547 €	274 €	0 €	273 €
REGUYON	04 oct. 23	99,98%	415 574 €	416 384 €	810 €	405 €	0 €	405 €
DOMAINE DE LA MODESTE	14 déc. 23	60,43%	1 367 182 €	1 368 431 €	1 249 €	625 €	0 €	377 €
LE BUISSON	20 déc. 23	97,61%	584 356 €	584 554 €	198 €	99 €	0 €	96 €
JDA TERREA	22 déc. 23	97,61%	367 488 €	367 586 €	98 €	49 €	0 €	48 €
CHEMIN DES NOISETIERS	26 déc. 23	97,58%	695 572 €	695 691 €	119 €	60 €	0 €	58 €
LA FERME DU MANOIR D'ANCTOVILLE	29 déc. 23	97,61%	876 413 €	876 510 €	97 €	49 €	0 €	48 €
<b>TOTAL</b>			<b>10 221 165 €</b>	<b>10 372 794 €</b>	<b>151 629 €</b>	<b>75 814 €</b>	<b>7 717 €</b>	<b>66 839 €</b>

\* réintégrant les frais d'acquisition amortis (sur 7 ans) et avec prise en compte de l'amortissement des bâtiments

### Pourquoi ne considérer que 50% de la plus-value ?

Les agriculteurs ont une **option d'achat leur permettant d'acquérir la ferme s'ils le souhaitent** et le peuvent. Ainsi de manière conservatrice, nous avons décidé de **considérer que tous les agriculteurs pourraient exercer cette option et ne considérons donc que 50% de la plus-value** pour la réévaluation des actifs de la foncière dans ses comptes.

### Pourquoi immobiliser et amortir sur 7 ans les frais d'acquisition dans l'évaluation de l'actif ?

**La foncière n'a pas l'objectif ni l'intention de vendre les fermes avant 7 ans**, date à laquelle les agriculteurs peuvent commencer à acquérir les fermes (via leur option d'achat). **Ainsi, pour éviter de désavantager les investisseurs initiaux versus ceux qui investiraient plus tard, nous avons choisi d'immobiliser les frais d'acquisition et de les amortir sur cette durée de 7 ans.** Sans cela, on créerait artificiellement une baisse dès la première année d'acquisition ce qui n'est pas cohérent car on est sur un investissement long terme.

## 3.4 Réévaluation de la part de la foncière

La part de la foncière est réévaluée grâce à 3 effets qui s'ajoutent :

1. Le **résultat comptable de la foncière** elle-même
2. Le **résultat comptable de chacune des SCI** détenues par la foncière
3. La **réévaluation des actifs détenus par chacune des SCI**



# SITUATION FINANCIERE

Chacun des éléments est décrit plus haut. Le récapitulatif est le suivant :

Nom SCI	Date d'acquisition	Capital	% de détention par la foncière	Capital détenu par la foncière	Résultat 2023 - part foncière	Plus value ferme - part foncière	Résultat + Plus value (part de la foncière)
BARTHOUIL	17 févr. 22	203 200 €	97,54%	198 200 €	2 657 €	11 731 €	14 387,51 €
LES BOURIETTES	12 juil. 22	1 050 000 €	99,99%	1 049 800 €	13 283 €	36 568 €	49 850,35 €
FERME DE CUSSAC	31 août 22	590 042 €	97,80%	577 050 €	-5 400 €	1 179 €	-4 220,84 €
FERME DU TREY	28 févr. 23	2 025 450 €	97,50%	1 974 814 €	19 605 €	9 077 €	28 681,92 €
FERME DE DORMEILLOUX	31 mars 23	328 755 €	99,94%	328 555 €	2 928 €	2 672 €	5 600,30 €
SARCELLE	05 juil. 23	891 000 €	92,14%	821 000 €	6 745 €	2 371 €	9 115,93 €
COUTEMILLIERE	28 juil. 23	805 200 €	97,62%	786 000 €	579 €	1 936 €	2 515,28 €
FONTAINE DU FEU	21 août 23	168 500 €	99,94%	168 400 €	-102 €	273 €	171,19 €
REGUYON	04 oct. 23	420 100 €	99,98%	420 000 €	-4 239 €	405 €	-3 833,99 €
DOMAINE DE LA MODESTE	14 déc. 23	1 390 000 €	60,43%	840 000 €	-1 632 €	377 €	-1 254,22 €
LE BUISSON	20 déc. 23	586 600 €	97,61%	572 600 €	-103 €	96 €	-6,07 €
JDA TERREA	22 déc. 23	371 700 €	97,61%	362 800 €	-255 €	48 €	-206,95 €
CHEMIN DES NOISETIERS	26 déc. 23	784 000 €	97,58%	765 000 €	-4 138 €	58 €	-4 080,22 €
LA FERME DU MANOIR D'ANCTOVILLE	29 déc. 23	979 300 €	97,61%	955 900 €	-559 €	48 €	-511,78 €
<b>TOTAL</b>		<b>10 593 847 €</b>		<b>9 820 119 €</b>	<b>29 369 €</b>	<b>66 839 €</b>	<b>96 208 €</b>

Le résultat net de la foncière étant de 5146€, la somme des résultats nets et de la plus value supplémentaire latente réalisée en 2023 est de 101 354€.

Le capital de la SCA est de 12 188 546€ au 31/12/2023.

Ainsi la réévaluation des actifs représente 0.83% et nous proposons donc une réévaluation de la part de la foncière de 0.83% ce qui la ferait passer de 10.025€ à 10.108€.





# 4 Perspectives et objectifs

## 4.1 Objectifs 2024 : collecte et acquisitions

Ces deux premières années ont renforcé notre conviction dans le pouvoir d'action de notre foncière. Pour autant, notre chemin n'est pas sans obstacles.

La consommation de produits certifiés AB marque le pas depuis deux ans, ce qui crée des inquiétudes chez les porteurs de projet. La bonne nouvelle est que **cette baisse concerne la distribution classique (GMS et spécialisée) et que la vente à la ferme est, quant à elle, en hausse.**

D'autre part, si la plupart de nos investisseurs cherchent à donner du sens à leur épargne, la hausse des taux d'intérêt à partir de mi-2022 a créé un écart de rentabilité défavorable entre notre foncière et d'autres produits financiers. Nous pensons néanmoins que le profil de **rendement/risque offert par la terre agricole, en particulier en tenant compte des éventuels avantages fiscaux, reste attractif.**

Enfin, identifier des porteurs de projet solides et alignés avec notre charte, convaincre les cédants sur des projets parfois différents de ceux qu'ils ont menés et **trouver une adéquation entre les porteurs de projet et les fermes à reprendre reste un défi permanent.**

Aussi, pour l'exercice 2024, nos priorités sont :

### Accélérer l'activité

- **Financer plus d'une vingtaine de projets**
- **Poursuivre la collecte auprès des particuliers** avec un objectif de plus de 15 M€ tout en augmentant la part des institutionnels dans la foncière (objectif de 5 à 9M€ en 2024)

### Affiner notre mesure d'impact

- **Auditer toutes les fermes sur le plan agroécologique via EcoFarms** afin de pouvoir suivre l'évolution des notations dans le temps et suivre l'évolution économique de chacune d'elles
- **Suivre nos indicateurs d'impact et en définir de nouveaux** (en particulier des indicateurs économiques)

## Accompagner les transitions

- **Aider les porteurs de projet** dans leurs plans de diversification, de transformation ou d'adaptation de leurs modèles
- **Trouver des financements tiers pour des projets à impact sur les “fèves”** comme nous l'avons fait avec la fondation Restore

## Démultiplier l'impact

- **Intensifier les relations avec les acteurs de l'écosystème agricole** dans les territoires
- **Visibiliser le succès de projets agroécologiques** pour susciter les vocations
- **Faire de nos agriculteurs et de nos citoyens investisseurs des ambassadeurs** de la transition agroécologique via l'épargne citoyenne

## 4.2 Focus sur la production d'énergie solaire

Nous poursuivons **le travail entamé en 2023 sur l'autoproduction d'énergie solaire sur les fermes de la foncière**. Notre approche reste, à ce stade, centrée sur la production d'électricité à partir des toitures des bâtiments agricoles. Après avoir étudié leur faisabilité technique et rentabilité économique, nous concrétisons la **mise en place de projets photovoltaïques sur les fermes du Trey, de Magnantru, de Cussac et des Bouriettes**.

**Nous espérons des premières mises en service dès cette année 2024.**

Nous collaborons entre autres avec **Enervivo** dont nous partageons l'approche et les valeurs. Comme FEVE, c'est une société à mission, spécialisée en production d'énergie solaire, qui met au cœur de son activité la recherche d'une symbiose locale entre agroécologie et production d'électricité renouvelable.

Nous sommes convaincus que l'autoproduction d'énergie renouvelable contribue :

- à la **pérennisation de la ferme et l'amélioration de sa viabilité économique** grâce à une électricité produite sur site à prix coûtant et stable
- à la **valorisation du patrimoine de la foncière**, en rénovant et en procédant au désamiantage des toitures des bâtiments agricoles si besoin, et en apportant des revenus complémentaires grâce à la vente de l'électricité solaire

Par ailleurs nous privilégions des **solutions d'autoconsommation collective (ACC)**, qui **consiste à associer au projet plusieurs consommateurs** (collectivités, entreprises...) proches géographiquement à un prix inférieur à celui de leur fournisseur. Dans une perspective d'impact sociétal, c'est l'opportunité de mobiliser autour d'un projet collectif et du développement des énergies renouvelables dans les territoires.

## 4.3 Évolutions du Grenier

Dans la continuité de 2023, nous allons continuer à **améliorer l'expérience utilisateur sur l'espace Le Grenier** et à l'enrichir de nouveaux outils et informations à destination des investisseurs.

En plus du suivi de la satisfaction des utilisateurs, nous avons mis en place des recueils d'expérience et de suggestions afin de pouvoir améliorer l'ergonomie, et ajouter des fonctionnalités attendues par les membres du Grenier.

**Première fonctionnalité à venir en 2024 :**

- **un système de vote pour les projets en cours d'étude, afin que les investisseurs de la foncière puissent participer en donnant leur avis sur les projets** que nous évaluons, en amont des comités d'investissement.

Cela permettra aux personnes ayant choisi d'investir dans des fermes via notre foncière d'avoir plus de lien avec les projets, en consultant une présentation des fermes et des projets sur lesquels nous proposons à la foncière d'investir, et d'exprimer, en dehors des Assemblées Générales annuelles, leur adéquation avec la mise en oeuvre de la mission de la foncière à travers les projets financés.

The image displays two screenshots of the 'le grenier' website interface. The left screenshot shows a mobile view with a header 'Donnez votre avis sur les futurs investissements de la foncière !' and a card for 'Découvrez la ferme des Garlauds'. The right screenshot shows a desktop view of the same farm page with a navigation menu and a 'Votez pour ce projet' button.

## 4.4 Evènements et rencontres sur 2023

**Recréer du lien entre les agriculteurs qui nous nourrissent et les citoyens fait aussi partie de notre mission.** Plus de 150 personnes sont venues célébrer l'agroécologie en musique sur la ferme de Cussac le 10 juin 2023 lors du premier Feve'stival organisé par FEVE, et assister notamment à :

- **une table ronde sur l'agroécologie** en présence de Gabriel, agriculteur sur la ferme de Cussac, Emeline Bentz (maraichère en Gironde et membre du Conseil de Surveillance de notre foncière) et Félix Noblia (agriculteur et expert en agroécologie) ;
- **la représentation du spectacle vivant de Gaël Faure** "le bruit du blé", autour des textes de Jean Giono.

**Ce fut un beau moment de convivialité entre agriculteurs et citoyens investisseurs !**

Nous avons également **organisé plusieurs rencontres avec les investisseurs.** À Paris (90 personnes), Toulouse ou encore dans les locaux de FEVE à Bordeaux le 14 novembre 2023, où une centaine d'investisseurs sont venus à la rencontre des équipes de FEVE mais surtout écouter les témoignages d'agriculteurs installés grâce à la foncière. Julie & Vivian Santos, agriculteurs sur la Ferme du Trey et David Jimenez, agriculteur sur la ferme de Pérouti, ont ainsi pu échanger sur leurs expériences.



**Nous prévoyons des événements de ce type à Paris, Bordeaux, Biarritz, Toulouse, Nantes, Lyon, Rennes et Lille cette année. On prévoit à chaque fois entre 80 et 150 personnes !**

## 4.5 Recrutements envisagés

En 2024, l'objectif est de **continuer à faire grandir l'activité. Nous allons donc continuer à recruter tant sur la SAS Fermes En Vie que sur la foncière LES FEVES.**

Côté Les FEVES, nous prévoyons 1.5 personnes en plus d'ici la fin de l'année, principalement pour **animer la collecte et la communauté d'investisseurs mais également pour améliorer la gestion du parc de fermes** en particulier sur les aspects développement d'activités complémentaires (photovoltaïque par exemple).

Côté Fermes En Vie, nous prévoyons 4 à 5 recrutements dans l'année, **2 à 3 côté projets** afin d'étendre notre empreinte géographique et préparer l'année 2025, **1 en marketing et 1 pour développer les partenariats** (avec le but d'aider encore mieux les agriculteurs une fois installés).



# 5 Proposition de résolutions pour l'AG mixte de juin 2024

**Les résolutions prévues lors de l'AG mixte sont moins nombreuses que l'an dernier mais nous avons pensé préférable d'expliquer les motivations derrière les principales.**

La rédaction exacte des résolutions se trouve dans le document annexe donnant l'ensemble des résolutions mises à l'AG. Vous trouverez ci-dessous des explications sur une majorité d'entre elles.

## 5.1 Résolutions 1 à 4 : résultats financiers

Les premières résolutions concernent la partie "ordinaire" de l'AG qu'il faut valider chaque année et qui concerne les résultats financier de l'année : approbation des comptes, affectation du résultat, conventions réglementées et pouvoirs.

Par ces résolutions, il est demandé de **valider les comptes et l'activité de l'exercice tel que nous l'avons décrit dans ce rapport d'activité.**

## 5.2 Démission du Conseil de Surveillance

Daniele Collari avait été nommé au Conseil de Surveillance l'an dernier. Pour des raisons personnelles d'indisponibilité pour pouvoir participer correctement à ce Conseil, **Daniele nous a fait part de sa volonté de démissionner du Conseil.**

## 5.3 Propositions de nomination au Conseil de Surveillance

Dans la foulée de l'entrée de 2 investisseurs institutionnels en 2023, d'autres investisseurs institutionnels pourraient investir en 2024 et un d'eux (Mirova via deux fonds différents) vient de le faire en mai 2024. Nous souhaitons donc pouvoir **nommer l'un d'eux, le représentant des fonds solidaires de Mirova, Emmanuel Gautier.** Mirova fait partie des acteurs majeurs du financement de l'Economie Sociale et Solidaire et en particulier des foncières solidaires, et Emmanuel Gautier connaît très bien ce secteur et apportera certainement beaucoup grâce à son expérience !

## PERSPECTIVES ET OBJECTIFS

En parallèle, nous proposons les candidatures de Constance Hamelin et Chloé Gerin pour lesquelles nous vous demandons de bien vouloir voter. Ce sont des **particuliers qui ont investi dans la foncière et qui se sont montrés intéressés par un poste au sein du Conseil de Surveillance**.

Elles ont rencontré les membres du Conseil de Surveillance qui les ont sélectionné parmi d'autres candidatures sur la base des critères suivants: disponibilité, compétences à apporter, représentativité des investisseurs. Des détails sont disponibles sur chacune d'elle dans les documents transmis avec l'AG.

### 5.4 Rémunération du gérant

La rémunération du gérant est agréée d'une année sur l'autre. Cette rémunération concerne le rôle du gérant en tant qu'organisateur de la foncière ainsi que sa responsabilité en qualité de gérant. Nous proposons de **conserver la rémunération prévue sur le premier exercice**, c'est-à-dire le montant maximum **entre 3 000€ et un montant égal à 3% du résultat net consolidé de l'année**. Ce qui représentait 3 000€ en 2023.

### 5.5 Proposition d'augmenter la part de la foncière de 0.83%

Suite aux résultats financiers détaillés dans le présent rapport d'activité, **nous proposons d'augmenter la valeur de la part de la foncière de 0.83% à 10.108€ au lieu de 10.025€**.

Cette augmentation sera effective dès le lendemain de l'AG.





Foncière **LES FEVES**  
13 rue Sainte Ursule, 31000 Toulouse

[investir@feve.co](mailto:investir@feve.co)

*[www.feve.co](http://www.feve.co)*

