

# Investir dans la terre agricole

Accompagnez la transition agroécologique tout en diversifiant votre patrimoine



## Foncière agricole

COMPORTE UN RISQUE DE PERTE EN CAPITAL  
COMMUNICATION À CARACTÈRE PROMOTIONNEL

DATE DE CRÉATION : 21-07-2021  
HORIZON DE PLACEMENT RECOMMANDÉ : 8 ans

feve

# La mission de FEVE

La mission de la SAS Fermes En Vie (FEVE - société de l'économie sociale et solidaire agréée ESUS) - est de **faciliter le renouvellement des générations** en agriculture et **d'accélérer la transition agroécologique** en se focalisant sur **la problématique d'accès au foncier** pour des porteurs et porteuses de projets qui souhaitent s'installer avec des projets vertueux pour l'humain, l'environnement et nos territoires.

Ces **agricultrices et agriculteurs** doivent se conformer à une **charte ambitieuse** qui impose comme **socle l'Agriculture Biologique**, un **travail minimal du sol** et une **diversification des cultures**.

## Description du produit

**Foncière** qui **achète des fermes** pour les mettre en **location avec option d'achat** à des **agriculteurs et agricultrices** s'installant avec des **pratiques agroécologiques**.

La **SCA LES FEVES** est agréée **ESUS (Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale)**. Cet agrément est obtenu par des sociétés qui poursuivent une **utilité sociale** à titre d'objectif principal, prouvent que la recherche d'utilité a un impact sur la **rentabilité de l'entreprise**, ont une politique de rémunération respectant des limites sur les plus hauts salaires. C'est cet agrément qui permet aux investisseurs de **bénéficier d'avantages fiscaux**.

La foncière a également obtenu le **label Finansol en mai 2022** qui distingue les produits d'épargne solidaire auprès du grand public. Il est attribué par un **comité d'experts indépendants** issus de la société civile selon des critères **de solidarité, de transparence et d'information**.

## Une charte agroécologique ambitieuse



### Une démarche agronomique

- Préservation des sols
- Gestion de la biodiversité et de l'eau
- Diversification des productions
- Respect du cahier des charges de l'Agriculture biologique



### Une dimension sociale

- Transmission facilitée
- Renouvellement des générations



### Une dynamique sociétale

- Développement des territoires
- Une alimentation de qualité

Plus de détails ici :  
[\*\*La Charte FEVE\*\*](#)

# Pourquoi Souscrire ?

## Donner du sens à son épargne

### Un investissement original et utile

Être acteur de la transition agroécologique grâce à son épargne en répondant à la fois :

- À un enjeu social en facilitant l'installation d'une nouvelle génération d'agriculteurs et d'agricultrices et la transmission - 50% des agriculteurs vont partir à la retraite d'ici 10 ans.
- En contribuant à la reterritorialisation de l'alimentation, au développement de chaînes de valeur locale et à la création d'emplois.
- À un enjeu environnemental en accompagnant des projets engagés qui participent à la baisse d'émission de GES, à la protection de la biodiversité et à la restauration des écosystèmes.

## Diversifier son Patrimoine

### Un placement de long terme, tangible et durable

Un investissement sur un actif tangible et historiquement très peu volatil, le foncier agricole :

- Progression continue et régulière du prix des terres agricoles depuis des dizaines d'années - 3% d'évolution par an sur la période 1997 - 2022 (Cf. [Agrete](#) et [Eurostat](#)).
- Prix relativement faible par rapport à nos voisins européens - Prix de l'hectare moyen : en France 5940€ - En Europe 17 969€ (Cf. [Agrete](#) et [Eurostat](#)).
- Un investissement stable décorrélé des marchés financiers, qui suit la tendance haussière sans subir les fluctuations baissières inhérentes aux marchés bousiers.
- Un objectif de rendement annuel de 3% sur la base sur la base d'une réévaluation annuelle et indépendante des fermes détenues et de la capitalisation des loyers payés.



## Optimiser fiscalement son patrimoine

### Des intérêts fiscaux attractifs

- 25% de réduction d'Impôt sur le Revenu - en contrepartie de la conservation des parts pour une durée minimale de 7 ans
  - Dans la limite d'une souscription de 50 000€ par an pour un célibataire et de 100 000€ pour un couple, soit une réduction d'impôts respectivement de 12 500€ et 25 000€. 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.
  - La réduction d'impôt est également limitée par le plafonnement global des niches fiscales, plafond de 10 000€ par an et par foyer fiscal (ce qui correspond à un investissement de 40 000€ dans la foncière) avec faculté de report pendant 5 ans en cas de dépassement.
    - Le report de réduction de ce qui dépasse les 10 000€ est possible si l'investisseur paie un montant d'impôt suffisant
    - Chaque dépassement réduit le plafonnement global des niches fiscales de l'année suivante
- Exonération totale de l'IFI (Impôt sur la Fortune Immobilière) sur les parts détenues dans la foncière, sans limite de montant (sous condition de détention de moins de 10% du capital et des droits de vote de la foncière)

**Ces avantages fiscaux sont rendus possibles grâce à l'agrément ESUS (Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale)**

## Rejoindre une communauté

### avec des investisseurs engagés

- Une communauté de 1500 citoyens et citoyennes qui veulent faire bouger les choses
  - L'investissement moyen à date est autour de 10 000 euros
  - Le montant minimum de souscription est de 500 euros
  - Le montant maximum de souscription est fixé à 20% du capital de la foncière. Plusieurs investisseurs particuliers ont investi des montants supérieurs à 300k€
- Quelques institutionnels : la Caisse des Dépôts, le Crédit Mutuel (via son fonds CM-AM Engagement Solidaire) et Mirova (via ses fonds FPS MIROVA Solidaire & FPS MAIF Impact Solidaire) sont entrés au capital de la foncière en 2023 & 2024 (3M€ au total).
- Participation à des événements organisés pour permettre des rencontres entre les citoyens engagés et les agriculteurs et agricultrices comme des visites de fermes, des rencontres thématiques ou des webinaires
- Partage de compétences auprès des agriculteurs et agricultrices (mécénat de compétences) et contribution à des chantiers participatifs sur les fermes financées (similaire au wwoofing)

#### **Mentions légales**

*Il est important de noter qu'il existe un risque de perte en capital ainsi qu'un risque de non-liquidité. Le retour sur investissement est dépendant de la réussite des projets financés. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.*

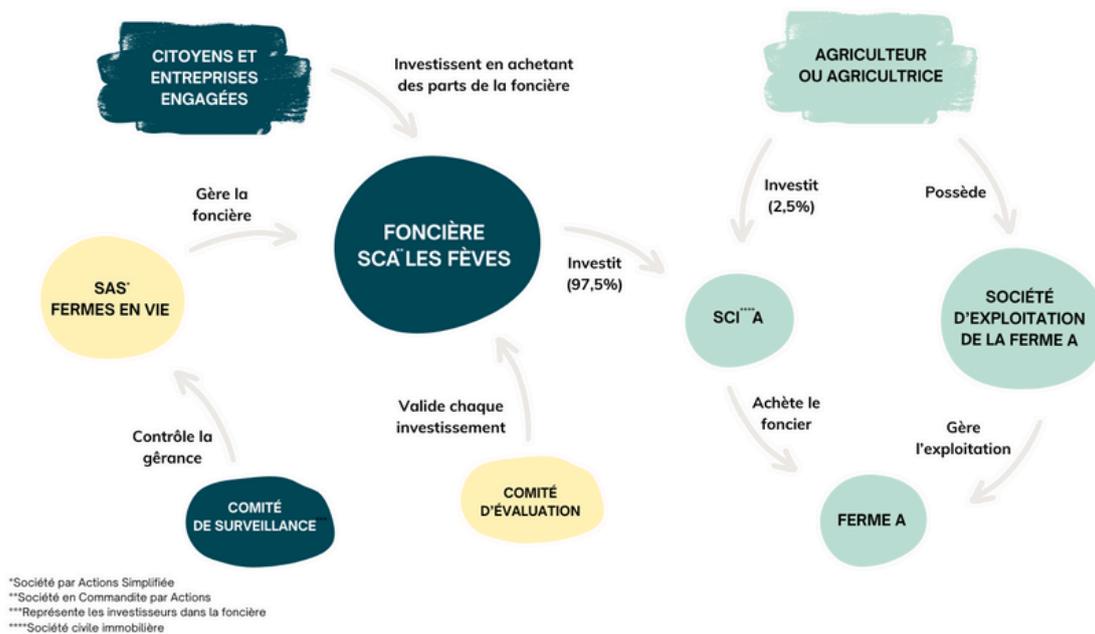
SCA LES FEVES - 901 936 690 - 13 RUE SAINTE URSULE 31000 TOULOUSE

## Fonctionnement

La foncière **Les Feves** est une **Société en Commandite par Actions (SCA)** à capital variable. L'investissement se fait en continu.

Il y a deux types d'associés, les **commanditaires** (dans ce cas-ci, les investisseurs) et le **commandité** :

- 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, réévaluation part...)
- Le **commandité** est chargé de la **direction** et de la **gérance** de la société. C'est le **commandité** qui est tenu indéfiniment responsable des **dettes de la société**. Le commandité et gérant de la SCA est la **SAS Fermes En Vie** (société de l'économie sociale et solidaire).
  - La responsabilité des associés commanditaires est limitée à leur apport en capital. **La responsabilité du commandité est, quant à elle, illimitée.**



La foncière reste toujours majoritaire (avec un minimum de 51% des parts) dans chacune des SCI financées mais se réserve le droit d'accepter des investissements en direct dans la SCI pour des acteurs régionaux ou spécifiques. La foncière conserve tous les pouvoirs, et les conditions de souscription pour l'agriculteur ainsi que pour les actionnaires de la foncière restent inchangées.

La liquidité est assurée - mais non garantie - par la constitution d'une réserve de liquidité à partir des fonds collectés (15%), par le marché secondaire et si besoin par l'exercice des options d'achat sur les fermes par les agriculteurs - de préférence utilisées pour aider d'autres agriculteurs à s'installer.

### Disponibilité des fonds

- Chaque année après les 3 premières années (via un rachat de titres par la foncière) - Attention, pour ne pas devoir rembourser l'avantage fiscal perçu (25%), les investisseurs doivent conserver leurs parts pendant 7 ans minimum.
- Demande au cours de l'année N, rachat effectif suite à l'AG de validation des comptes de l'année N (mai N+1) qui fixera le prix de l'action et donc le prix utilisé dans le cadre du retrait. Structurellement (ie. statutairement), le capital social de la foncière ne pourra être réduit de plus de 20% à chaque exercice, avec priorité donnée aux titres les plus anciens détenus.

## Critères de sélection des projets

Deux cas de figure sont possibles :

- FEVE identifie un foncier, lance un appel à projets et sélectionne le meilleur dossier
- Porteur de projet identifie un foncier et contacte FEVE pour un accompagnement financier de son projet

### Moins de 5% des candidatures sont retenues

- Les candidats doivent **avoir la capacité agricole, une expérience d'au moins un an** sur une ferme de leur atelier de prédilection ainsi qu'un **apport financier personnel**, signe de sérieux et d'engagement.
- **La motivation, la cohérence du projet** au niveau économique, agronomique et environnemental, ainsi que **la volonté de se faire aider** sont également pris en compte dans la sélection.
- Les porteurs de projets **bien intégrés dans l'écosystème** et **bien accompagnés** sont préférés.

## Méthodologie de sélection des fermes

**1** Analyse à distance

**2** Première visite pour valider l'intérêt du foncier et le potentiel

**3** Après validation des PP et accord trouvé avec les cédants, le projet est proposé pour validation au comité d'évaluation

- Les **projets de taille moyenne** (25 à 250 ha) sont privilégiés car bien adaptés à des **projets diversifiés** en agroécologie.
- La **part de bâtiments** dans la valeur des actifs détenus par la foncière doit rester **relativement faible** (max 30% du total).
- Certains projets nécessitent uniquement l'acquisition des terres, les bâtiments étant achetés par les porteurs de projets.

Le **Comité d'évaluation** indépendant valide chacun des projets d'acquisition réalisés par la foncière. Il est composé de :

- **Bernard Charlotin**, à l'origine de Quatuor, une agence immobilière dédiée au secteur agricole et désormais fondateur de mapropriété.fr
- **Fabien Perrot**, agriculteur installé en polyculture élevage dans l'Eure et ancien directeur d'exploitation de la Bergerie Nationale de Rambouillet
- **Christophe Durand**, agriculteur nouvellement à la retraite, cédant de la ferme acquise par FEVE dans la Creuse (expertise agricole avec conversion bio en 2012, et valorisation de ses productions en circuits courts)
- **Clément Barraud**, conseiller d'entreprise agricole chez CGOCEAN (Charente Maritime) - auparavant chez Cerfrance Normandie et au Ministère de l'Agriculture.

### Critères d'analyse

#### Techniques



- zone géographique
- localisation dans des bassins de vie attractifs
- esthétique des lieux
- nuisances

#### Bâti



- Qualité du bâti
- potentiel d'évolutivité (accueil à la ferme, activités extra-agricoles, agritourisme, production d'énergie)

#### Agronomiques



- parcellaire
  - qualité et accessibilité des terres
  - accès à l'eau
  - bois
- > projet de ferme diversifié possible et adaptation au changement climatique

#### Patrimoniaux



- analyse de marché
- évaluation du prix avant négociation
- rentabilité locative nette
- ratio foncier / bâti
- résilience

#### Sociaux



- habitat
- services de proximité
- soutien local
- impact emploi local

## Mise à disposition et accompagnement

Les travaux nécessaires pour **l'adaptation des bâtiments** aux activités des porteurs de projets, **leur maintenance** ou **leur remise en état** sont pris en compte lors du processus de sélection et de calcul de rentabilité, et provisionnés lors de l'achat.

Les porteurs de projets signent un bail rural de **25 ans** avec **clauses environnementales** correspondant à l'application **locale** de la **charte sociale et environnementale de Fermes En Vie**.

Les équipes de **Fermes En Vie** les accompagnent via la mise en relation avec des tiers spécialisés pour les aspects **techniques et administratifs**. Elles les aident également dans la **structuration du projet**, la mise en place de **circuits de commercialisation courts** et la **valorisation des externalités positives** telles que la coproduction avec d'autres agriculteurs, la transformation sur site, l'évaluation du carbone stocké, ou encore la possibilité d'ouvrir un gîte - De plus, il est prévu d'installer des **panneaux photovoltaïques** sur les toitures des différents bâtiments agricoles dès que cela sera techniquement et financièrement intéressant, ce qui améliorera significativement leur attractivité et rentabilité.

Chaque année, une évaluation indépendante de notre charte est réalisée par **Ecofarms**, qui note les fermes sur leurs pratiques RSE, notamment en ce qui concerne les dimensions environnementales et socio-économiques, pour les aider à améliorer leurs résultats.



L'option d'achat donnée à l'agriculteur prévoit une décote de 50% sur l'éventuelle plus-value réalisée sur la ferme au cours des 7 premières années, par rapport au prix d'acquisition (incluant tous les frais initiaux, de SAFER, de notaires et d'acquisition). Dans le cas où il n'y aurait pas eu d'appréciation, le prix d'acquisition sera fixé au prix d'acquisition initial frais compris. Ceci est un élément déterminant du "contrat" entre le citoyen investisseur et l'agriculteur, qui bonifie les terres.

**Exemple** : si la ferme a été achetée 100 et qu'elle est évaluée à 115 au bout de 7 ans, l'agriculteur bénéficie d'une option d'achat à 107,5. La plus-value est donc répartie entre les actionnaires de la foncière et l'agriculteur.

Plus de détails sur ce document :  
[\*\*Conditions de souscription à la SCA LES FEVES\*\*](#)

### Mentions Légales

Il est important de noter qu'il existe un risque de perte en capital ainsi qu'un risque de non-liquidité. Le retour sur investissement est dépendant de la réussite des projets financés. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

SCA LES FEVES - 901 936 690 - 13 RUE SAINTE URSULE 31000 TOULOUSE

## Caractéristiques Générales

- Valeur 2024 d'une part de la foncière : 10,108€

### Conditions d'éligibilité

- Toute personne physique ou morale agréée par Fermes En Vie
- Montant minimum d'investissement : 500€

### Modalités

- Frais de souscription : 3% TTC
    - Couvrant les frais juridiques, financiers, marketing et de communication liés à la constitution de la SCA et aux augmentations de capital ainsi qu'à la prospection commerciale et la collecte des capitaux.
  - Durée de conservation minimum (blocage) : 3 ans
  - Réduction d'impôt sur l'IR : 25% - Plafonnée à 10 000 € / an (correspondant à un investissement de 40 000€)
  - Exonération totale de l'IFI
  - Frais de sortie : 0%
- 
- Objectif de rendement annuel\* : 3%
  - Imposition sur les plus-values : PFU / flat tax 30%

\*Objectif de revalorisation de la part sur la base des actifs qu'elle détient (les fermes) et les loyers payés par les agriculteurs. Non garanti. Aucun dividende ne sera versé.

### Frais et coûts dans la foncière

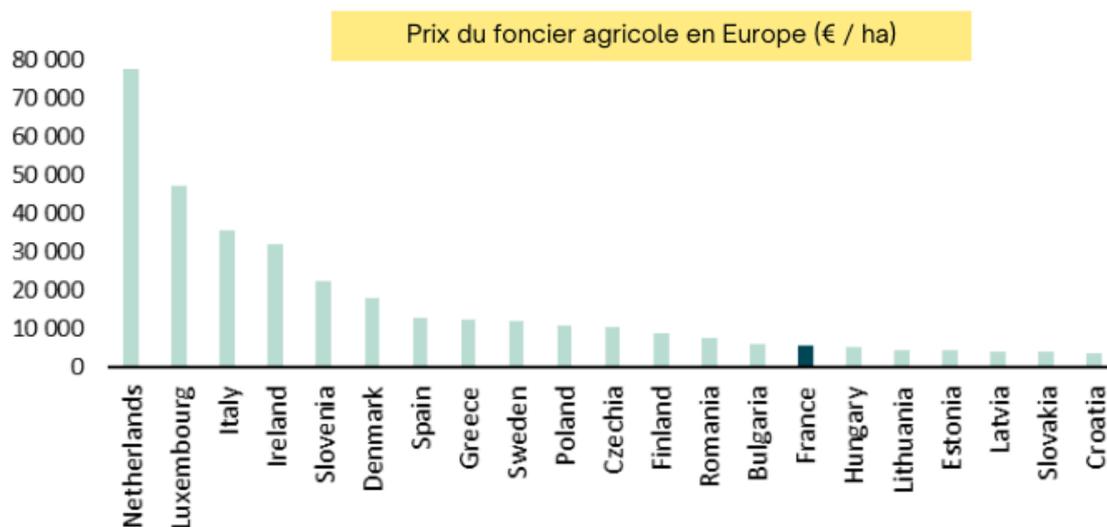
- Pour chaque acquisition (ces frais sont capitalisés à l'actif de la SCA) :
  - Commission de montage de projets : 5% HT (payée à la SAS Fermes En Vie pour le montage complet du projet qui inclut l'identification, la due diligence sur le foncier, les négociations avec les cédants, la recherche et la validation des porteurs de projets, ainsi que la mise en place)
- Pour la gestion locative des fermes :
  - La foncière assure elle-même la gestion locative de chacune des SCI : 15% des loyers sont facturés annuellement par la foncière aux SCI pour payer les salaires des équipes de gestion, leurs outils et les travaux



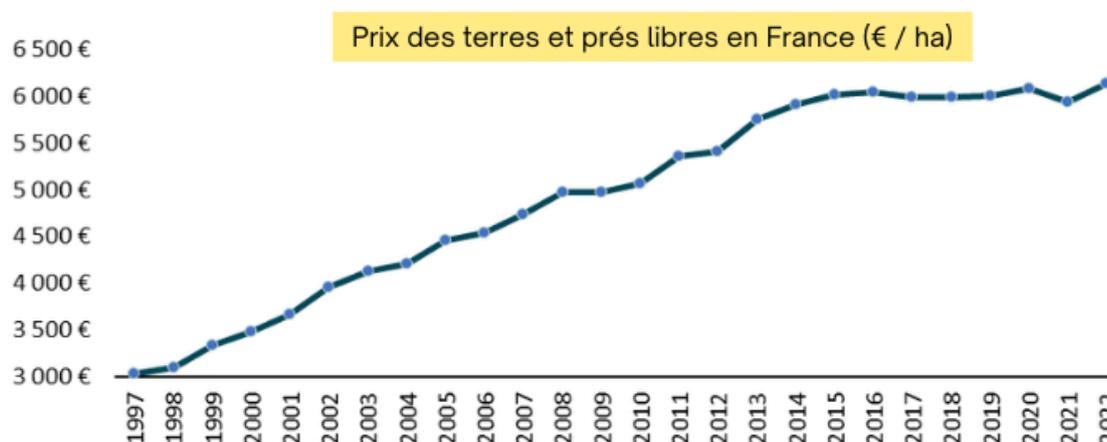
## Objectifs de gestion

Revalorisation annuelle des parts de la SCA sur la base des résultats nets de l'année et de la réévaluation (ou la cession) des actifs détenus par la foncière.

- Les loyers sont indexés sur l'indice national des fermages qui est composé de 40% de l'évolution du PIB et 60% de l'évolution de l'indice des revenus agricoles. L'évolution des loyers est donc relativement bien corrélée à l'inflation.
- L'évolution du prix du foncier est plutôt liée à l'évolution des prix des denrées alimentaires et/ou à la pression foncière exercée par l'urbanisation et les activités humaines.



Sources : Agreste et Eurostat



Sources : Agreste et Eurostat

## Exemple pour 20 000€ investis :

### RÉDUCTION D'IMPÔT SUR LE REVENU

Hypothèse : investissement de 20 000€ affectés à la réduction d'IR

**5000€ D'ÉCONOMIE D'IR** (25% de réduction sur 20 000€)

**Rendement estimé sur 7 ans après imposition\* : 5%**

\*Pour un investissement de 20 000€ avec une évolution du prix de la part de 2% et une revente après 7 ans - rendement prenant en compte à la fois la réduction d'impôt, l'évolution du prix de la part et la flat tax sur les plus-values.

Cf ce [simulateur de rendement](#).



# Présentation Fermes en Vie

## Des fondateurs complémentaires et entrepreneurs



### Marc Batty

AgroParisTech  
fondateur de **Dataiku** (Data Science / IA - plus de 1000 salariés dans le monde)

### Vincent Kraus

École Polytechnique / Stanford  
fondateur de **SeniorAdom**, téléassistance pour personnes âgées, revendue à une mutuelle (Groupe VYV),



### Simon Bestel

AgroParisTech / ESSEC  
fondateur de **Promus**, service logistique pour favoriser les circuits courts entre agriculteurs et consommateurs.

## Fermes en Vie en chiffres

**21.07.2021**

Date de création de la foncière

**37** agriculteurs installés

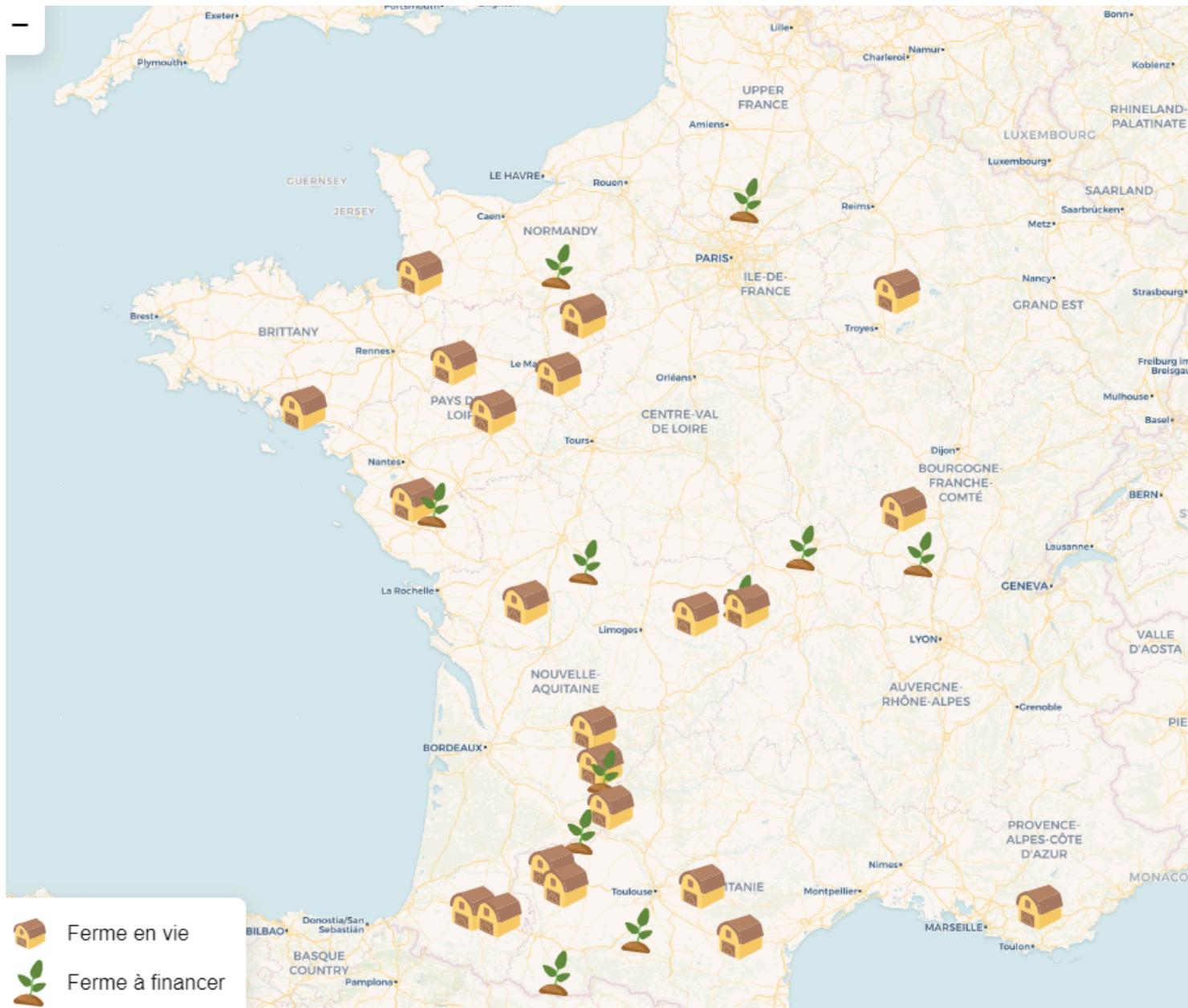
**15** collaborateurs passionnés

**21,1M** collectés **1600** investisseurs **23** fermes financées **1522** hectares convertis à l'agroécologie

### Objectifs à horizon 2026 :

**100 fermes** installées par an  
**5000 ha** par an en agroécologie  
Des fermes dans **toutes les régions de France**  
**+100 millions collectés** dans la foncière

# *Des fermes (les fèves) réparties dans toute la France*



## *De nombreux projets en cours de financement*

Des projets diversifiés bien avancés partout en France : **Saône-et-Loire, Marne, Bretagne, Normandie, Gers, Creuse, Loire Atlantique, Sarthe, Lot et Garonne, Dordogne**



# Quelques exemples de projets financés



## La ferme de Barthouil

Dans le **Béarn**, une ferme a permis à deux éleveurs de brebis laitières de s'installer durablement et de diversifier leurs productions, notamment avec la culture de céréales et la fabrication de fromages bio des Pyrénées à base de lait de brebis.



## La ferme de Lou Arban

Dans la **Creuse**, Lucas et Jean-Baptiste, deux jeunes ingénieurs agronomes de l'ENSAT ont repris la ferme des 2 Leyrennes rebaptisée la Ferme de Lou Arban. La production est très diversifiée : de l'orge pour des brasseries, du blé ancien et du sarrasin vendus à des meuniers, colza et tournesol pour des huileries et des légumes plein champs et 130 vèlages, plutôt élevés en tant qu'auxiliaires agronomiques (valorisation des prairies et des écarts de tri, fertilisation...). Une volonté de continuer à diversifier à commencer par la production d'huile de colza dès leur première année d'installation !



## La ferme les Bouriettes

Dans l'**Aude**, grâce à la reprise de cette ferme, Pierre va convertir l'exploitation de vaches laitières en Agriculture Biologique, et développer la transformation à la ferme. Deux maraîchers ainsi qu'un producteur/transformateur de céréales (farine et légumineuses) viennent de s'installer aux côtés de Pierre et permettent une belle diversification.



## La ferme du Trey

À Parleboscq dans les **Landes**, la plus importante en terme de surface financée par FEVE. Il s'agit d'une exploitation agricole de 190 hectares qui se tourne vers l'agroécologie. Après 8 ans à travailler sur des fermes, Vivian désirait s'installer sur sa propre exploitation. Historiquement en monoculture de maïs, Vivian et Julie transforment cette ferme en exploitation de grandes cultures diversifiées (une dizaine de productions dès l'année 2) en agriculture de conservation des sols (plus de labours) dans un premier temps avec l'objectif de passer en agriculture biologique ensuite.



## La ferme de la Coutemillière

C'est en Mayenne que Simon s'est installé en 2023 sur une ferme qui produit majoritairement de la noisette (22ha de noiseraie). Il l'a convertie en bio dès son installation et a pour objectif de créer des synergies avec des volailles au sein de la noiseraie pour diversifier la production et aider à lutter contre certains parasites.

Plus d'informations sur cette page : [les fèves financées](#)

## Risque de variation à la baisse du prix du foncier agricole

- **Terres agricoles**

Au cours des **15 dernières années**, le prix des terres agricoles a augmenté régulièrement, avec une moyenne annuelle de **3,7% pour les prairies** et de plus de **5% pour les terres cultivées** depuis 2009 (Cf. Etude [Agrifrance](#)).

Malgré cela, **le prix des terres agricoles en France reste relativement peu élevé** par rapport à d'autres pays européens (Cf. source [terre-net](#)).

Cependant, il ne faut pas exclure le risque d'une baisse de prix dans les années à venir.

- **Bâti rural**

En ce qui concerne les **bâtiments d'habitation**, on observe des **périodes de forte hausse**, de **stagnation voire de baisse**. Sur le long terme, l'évolution reste plutôt positive, mais un **risque de baisse du prix n'est néanmoins pas à exclure**.

Le bâti agricole est souvent valorisé en fonction de son état d'usage et de vétusté (Cf. [lafranceagricole](#)). Ainsi, sa **valeur dépend fortement des travaux** réalisés pour le maintenir en bon état.

Le **risque est atténué par une maintenance et un suivi régulier** de la valorisation des terres et du bâti effectué par des équipes dédiées. Le choix des **pratiques agroécologiques** permet également de **mieux valoriser les terres** sur le long terme en les rendant moins dépendantes d'intrants externes pour assurer leur fertilité.

De plus, il est prévu d'installer des **panneaux photovoltaïques** sur les toitures des différents bâtiments agricoles dès que cela sera techniquement et financièrement intéressant, ce qui **améliorera significativement leur attractivité et rentabilité**.

En outre, il existe un risque de payer un prix supérieur à la valeur marchande lors de l'acquisition de fermes. Cependant, ce **risque est atténué grâce à l'expérience de Fermes En Vie et de son équipe ainsi qu'à la demande d'un avis externe sur le prix de chaque ferme avant l'achat**.

## Risques liés à l'insolvabilité des locataires, à la difficulté de les remplacer et aux difficultés d'éviction

Pour **minimiser le risque d'impayés** et réduire les délais de réponse, nous avons mis en place des loyers trimestriels au lieu de loyers annuels. Cela nous permet de **détecter les problèmes plus rapidement et d'y répondre efficacement**.

De plus, le risque est limité car les **locataires sont sélectionnés** par la SAS Fermes En Vie et sont **accompagnés dans la réussite de leur projet**. En cas d'éviction ou de départ de locataires, il peut y avoir une difficulté à trouver de nouveaux locataires solvables et répondant aux autres caractéristiques. Toutefois, ce risque est également limité par **l'accompagnement de la SAS Fermes En Vie pour trouver de nouveaux porteurs de projet** afin de remplacer les locataires sortants. Dans nos hypothèses servant à définir les objectifs de rentabilité de la foncière, afin de prendre en compte le risque décrit ici, nous avons considéré un **taux global d'impayé de 5%**.

## **Risques liés à la survenance de dommages dans le cadre de la gestion des immeubles d'exploitation et d'habitation**

Le risque de dommages est inhérent au fait que les **immeubles soient loués et occupés**. Afin de limiter ce risque, la SAS Fermes en Vie prévoit un **suivi régulier des immeubles**. De plus, dans les baux ruraux signés avec les locataires, un **recours sur les récoltes est possible pour compenser d'éventuels dommages sur les immeubles**. Enfin, la SCA les fèves prend également soin d'assurer tous les immeubles en tant que propriétaire non exploitant, ce qui **limite les pertes financières en cas de dommages importants**.

Offre au public de titres financiers limitée à 8M dans le cadre d'une déclaration simplifiée à l'AMF  
Plus de détails sur ce document : **[Document synthétique des risques](#)**