

feve

Rapport d'activité

Sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2024



Sommaire

Edito

Les Chiffres et date clés du troisième exercice (2024)

Résumé

1. Activité de la foncière en 2024

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

1.3 Développement de l'activité en 2024

1.3.1 Renforcement de notre visibilité

1.3.2 Mise en place de nouveaux partenariats

1.3.3 De nouveaux développement côté tech

1.3.4 L'équipe investisseurs on the road

1.3.5 Arrivée et intégration du programme Fabacéé

1.3.6 L'équipe projets s'engage pour la parité

2. Organisation et structuration

2.1. Equipe salariée FEVE et Fabacéé

2.2 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

3.2 Compte de résultats

3.3 Evaluation financière des fermes

3.4 Réévaluation de la part de la foncière



Sommaire

4. Perspectives et objectifs

4.1 Objectifs 2025 : collecte et acquisitions

4.2 Focus sur 2025

4.4.1 Création d'une seconde foncière

4.4.2 Une communauté FABACÉÉ qui se dessine

4.4.3 Création d'un fonds de dotation

4.4.4 L'entrée d'entreprises engagées dans la communauté FEVE

4.5 Recrutements envisagés

Proposition de résolutions pour l'AG mixte de 2025





Édito

Ouf ! Les signes de reprise du marché de la Bio se confirment en 2025, après des années post-covid compliquées, en raison de l'inflation, d'un pouvoir d'achat en berne et des incertitudes politiques et économiques.

Mais, alors que la France cherche par tous les moyens à faire des économies budgétaires, les annonces récentes d'une amputation de 15 millions d'euros sur le budget de l'Agence Bio viennent ajouter un peu de friture sur la ligne.

Tout comme la loi Duplomb, en cours de discussion à l'Assemblée Nationale, qui, en autorisant le retour de pesticides interdits, sonne comme un retour vers un âge que l'on croyait tous révolu.

Pourtant, ce ne sont pas les événements qui manquent pour nous rappeler l'impérieuse nécessité de revenir à une agriculture plus respectueuse du vivant.

Dernièrement, les inondations catastrophiques dans le sud de la France illustrent tristement l'impact d'un climat dont les aléas sont de plus en plus fréquents et violents. La campagne « Tous exposés » révèle quant à elle la présence des pesticides jusque dans nos cheveux. Quand et où nous arrêterons-nous ?

Dans ce contexte chahuté, FEVE fait plus que jamais partie de ces acteurs de première ligne qui défendent la Bio, en refusant de céder aux sirènes du marketing de signes de qualité moins disants.

C'est une question de cohérence et de respect de nos engagements auprès de vous. Et ça marche !

Sur le front de la collecte, grâce à vous, FEVE a fait une superbe année avec 19 M€ collectés, ce qui montre l'intérêt grandissant des citoyens pour un des rares placements qui a du sens : la terre agricole. Plus de 1 000 personnes ont ainsi embarqué dans l'aventure. Merci et bienvenue à toutes et à tous.

Un nouvel investissement significatif de la Caisse des Dépôts, ainsi que l'arrivée du fonds Entrepreneurs du Vivant, de Mirova et du Crédit Coopératif, démontrent la confiance des institutionnels dans notre modèle et notre gouvernance, et nous permettent de voir l'avenir avec sérénité.

Sur le terrain, 17 nouvelles fermes FEVE ont vu le jour grâce à vous, avec des projets diversifiés et particulièrement enthousiasmants : de la polyculture-élevage bien sûr, mais aussi de la mozzarella française, de la laine transformée (gants, chaussettes), de l'agrotourisme, une ferme pédagogique, des noyers ou encore des herbes aromatiques.

Pour accompagner ces beaux projets, nos équipes et nos offres se complètent afin d'aider les agriculteurs et agricultrices qui nous ont fait confiance, bien au-delà de leur installation. À titre d'exemple, les premiers projets de certification en Label Bas Carbone ont été lancés, alors que d'autres fermes ont vu le démarrage de projets photovoltaïques (en toiture) ou l'arrivée d'un atelier de transformation laitière. Tout cela nous donne beaucoup d'espoir et de motivation pour la suite, et nous sommes plus que jamais mobilisés pour que l'installation en bio devienne la norme.

Merci encore pour votre soutien tout au long de cette année 2024 mouvementée.

Simon, Marc et Vincent



ESTABLISHED 1990

DENIM GOODS

Jack & Jones

HIGH QUALITY

FINE COTTON CARMENTS
DRY GOODS CO.

Pulsans. no r'obland met

Les Chiffres clés du troisième exercice (2024)

La collecte

32M €

collectés depuis les débuts
montant collecté au 31/12/24

5

investisseurs institutionnels (Caisse des Dépôts, Crédit Mutuel AM, Ecofi, Mirova et le fonds Entrepreneur du Vivant) pour 9M€ au total (depuis le début dont 8M en 2024)

19M €

sur l'année 2024 (versus 7M€ en 2023)

2 400 actionnaires

dont 1 150 nouveaux en 2024

30%

des personnes qui avaient investi en 2023 ont réinvesti en 2024

29%

des gens qui avaient investi en 2022 ont réinvesti en 2024

48

ans (moyenne d'âge)

10 370 €

investis en moyenne par les investisseurs (médiane de 4020€)

L'activité opérationnelle



8,3M €

investis cette année (soit 1M de plus qu'en 2023) pour un total investi dans de nouvelles fermes de 17,9M

24

agriculteurs et agricultrices supplémentaires installés pour un total de 53 en tout !

905 Ha

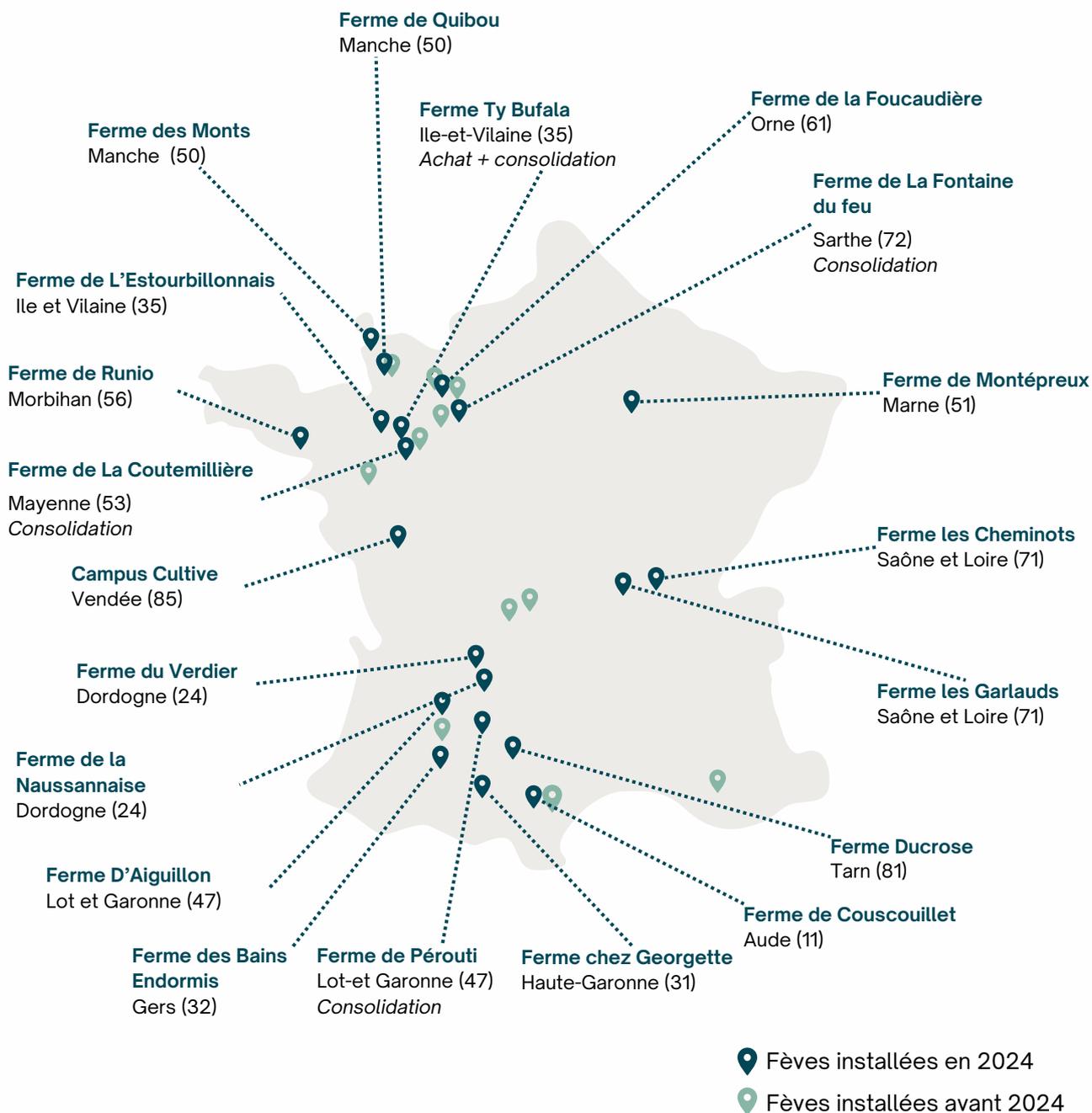
supplémentaires convertis à l'agroécologie (2064 Ha en tout!)

17

nouvelles fermes financées (versus 11 en 2023) pour un total de 33 en tout (et 4 projets de consolidation)

17 nouvelles fermes

financées en 2024 et 4 projets de consolidation



Ce qui donne au 31 décembre 2024 un total de **33 fermes financées** depuis l'origine de FEVE (dont les 2 premières hors de la foncière).

Historique

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 deuxième aura été marqué par la **forte accélération de notre activité et la validation de notre approche**.

Le troisième, dans la continuité de l'année 2023, a renforcé ce mouvement d'accélération : en un an, nous avons fait autant (voire plus) que sur nos deux précédents exercices en terme de montants collectés et de fermes financées ! Nous avons par ailleurs continué dans le même état d'esprit avec une volonté d'impact fort que l'on a décrit en particulier dans un nouveau rapport d'impact publié fin 2024.

Notre base d'investisseurs a continué de s'élargir avec un record en terme de collecte : plus de 19M sur l'année 2024 ! À la suite de premiers investisseurs institutionnels, d'autres fonds de l'ESS comme Mirova et Ecofi nous ont rejoint, investissant au total 9M (dont 8M en 2024). Un gage supplémentaire de la confiance que les investisseurs institutionnels nous portent.

La foncière a ainsi pu financer 21 projets (17 nouvelles fermes et 4 projets de consolidation) contre 16 depuis le début en 2022. Cela a permis l'installation de **24 agriculteurs et agricultrices** supplémentaires. Ces fermes se sont toutes engagées à respecter notre charte agroécologique. Au total, ce sont **905 ha de terres agricoles supplémentaires converties à l'agroécologie** pour atteindre plus de **2 060** hectares depuis le démarrage de notre activité.

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 (détails plus loin dans le document), cela donne un résultat de **+127K€**. En parallèle de ces résultats, les fermes ont également pris un peu de valeur (même si moins que l'année précédente car le prix du foncier a évolué moins vite que l'année précédente - 1.5% versus 3.2%) comme expliqué dans la 4e partie, ce qui induit une proposition de revalorisation de la part de la foncière de **0.64%**.



Fin 2024, nous arrivons près du plafond de collecte pouvant donner droit à réduction d'impôt aux investisseurs particuliers. Nous avons donc lancé début 2025 une nouvelle foncière (LES FEVES 2). Nous continuerons à collecter sur LES FEVES avec les investisseurs personnes morales (ou qui ne bénéficient pas de la réduction d'impôt) et nous collecterons sur LES FEVES 2 avec les investisseurs personnes physiques.

Nous nous sommes fixés des objectifs ambitieux pour 2025 (sur les deux foncières) :

- Collecter plus de **30M€**
- Financer **30 nouvelles fermes** pour convertir **2000 ha supplémentaires à l'agroécologie**



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.



1 Activité de la foncière en 2024

1.1 La collecte et l'évolution du capital

Sur l'année 2024, ce sont plus de 19M€ qui ont été collectés, soit 2,5 fois plus qu'en 2023. Cela nous a permis d'atteindre notre objectif global de collecte qui était très ambitieux ! Nous avons même dépassé nos attentes côté investisseurs institutionnels.

L'élargissement de notre base d'actionnaires impliqués dans le soutien à la transition agroécologique est également une source de satisfaction importante : 1 150 citoyens et citoyennes engagé-es ont souscrit pour la première fois en 2024, nous permettant de dépasser la barre des 2000 actionnaires. À cela s'ajoute l'entrée de nouveaux investisseurs institutionnels : le fonds Entrepreneurs du vivant (géré par la Caisse des Dépôts et Consignations), le Crédit Coopératif (via le fonds solidaire d'Ecofi) et Mirova (via deux fonds solidaires). En comptant la nouvelle souscription de la Banque des Territoires, c'est au total 8 millions d'euros qui ont été investis par des investisseurs institutionnels en 2024.

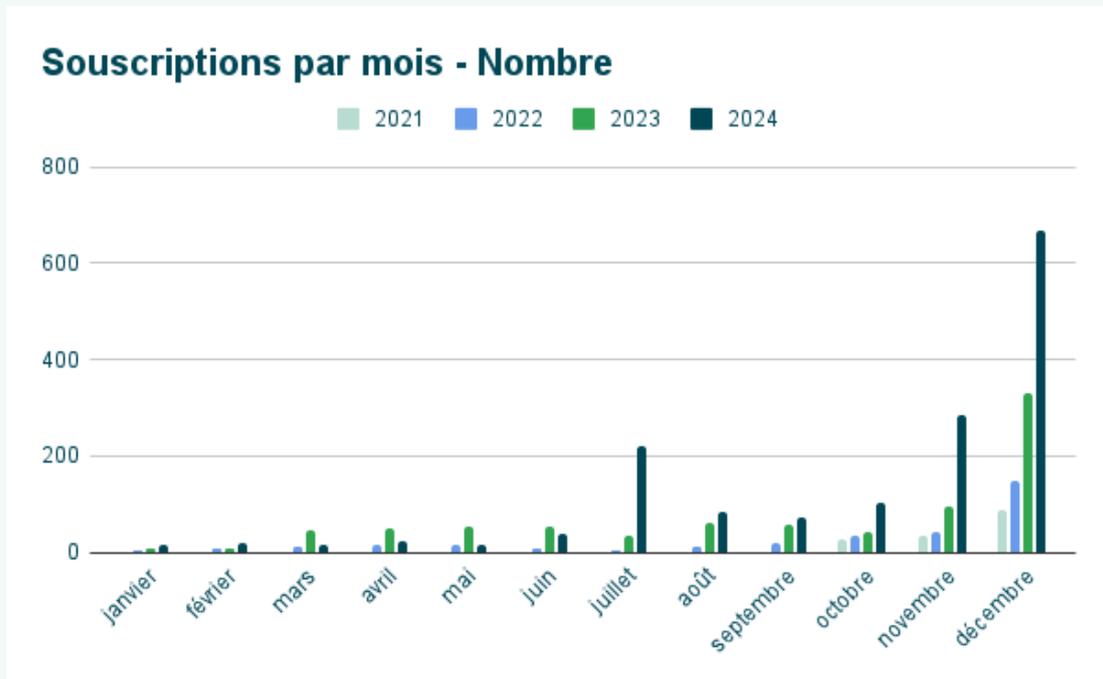
Nous nous réjouissons également de la fidélité des investisseurs, puisque près de 30 % des personnes ayant souscrit en 2023, ont souscrit à nouveau en 2024. L'enjeu est désormais de maintenir l'engagement et la confiance des investisseurs nous ayant rejoints en 2024 !

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.

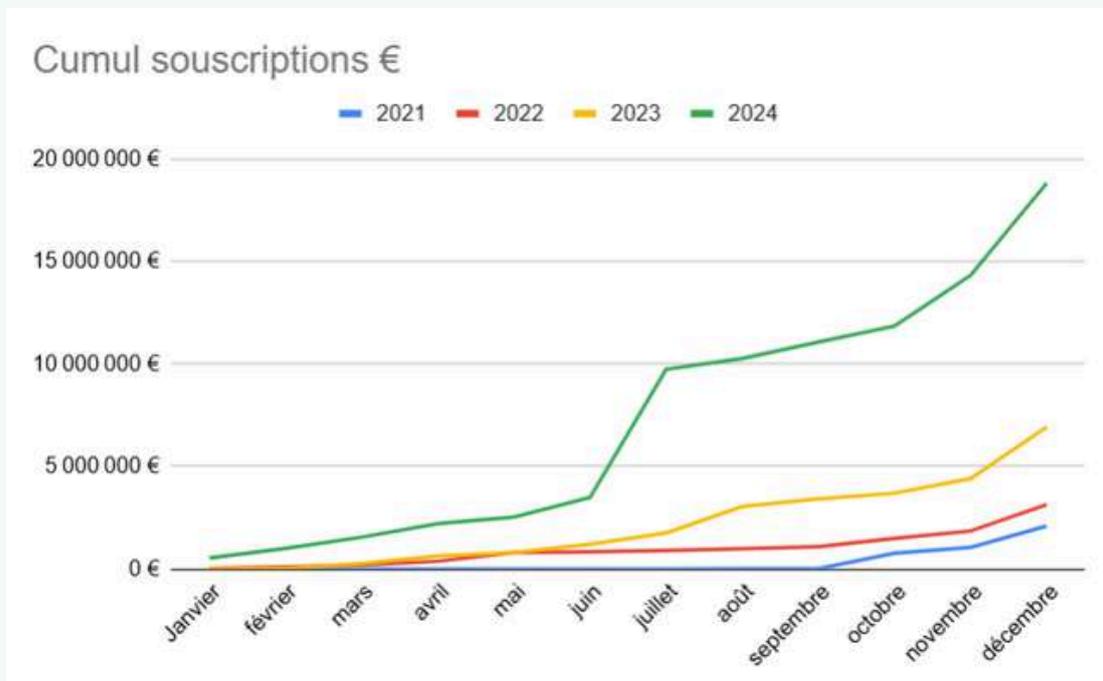
Cette année encore, le taux de réduction d'impôt de 25% a été validé ! Les tableaux ci-dessous reprennent les nombres de souscriptions ainsi que les montants souscrits par an afin de montrer la progression d'une année sur l'autre.



Nombre de souscriptions par mois



Montant cumulé souscrit par mois



Investissements en direct

En plus des deux premiers projets développés hors de la foncière (la ferme de Magnantru et la forêt de Higas), 3 fermes ont été en partie financées en direct par des investisseurs privés représentant 317 950€ supplémentaires. Cela a permis l'installation de :

- Suzanna sur la ferme de Ty Bufala (Bretagne)
- Benjamin sur la ferme de Chez Georgette (Haute-Garonne)
- Bastien sur la ferme des Monts (Manche)

À noter : dans le cas de ces investissements en direct, la foncière reste l'actionnaire majoritaire de la SCI.

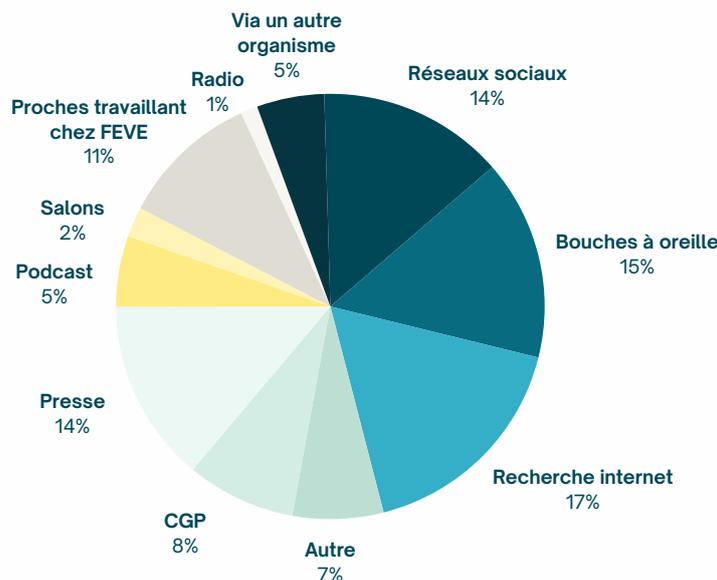
Comme l'an dernier, les investisseurs nous ont découverts par différents canaux. C'est **la diversité de ces canaux qui renforce la résilience et favorise une croissance saine de notre activité de collecte**. Nous allons continuer à tous les utiliser pour nous faire connaître. N'hésitez pas à parler de nous autour de vous, car vous êtes nos meilleurs ambassadeurs !

Nous continuons justement à développer des systèmes de parrainages et de cartes cadeaux. Ont rejoint notre communauté cette année :

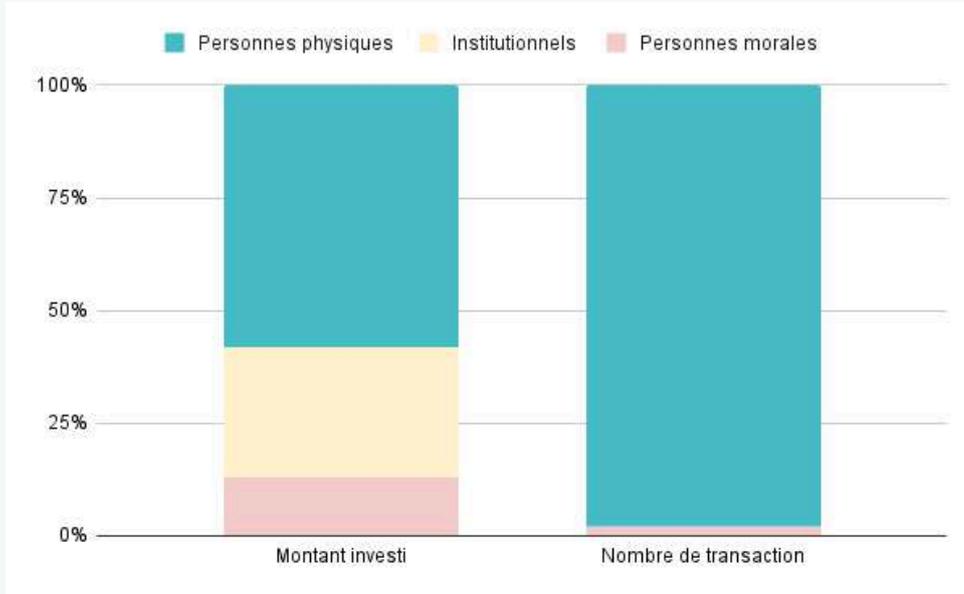
- 160 personnes ayant activé leur carte cadeau
- 152 personnes ayant été parrainées (pour un montant total de 661 740€)

L'objectif pour 2025 est d'accélérer ces moyens d'entrée dans la foncière. Vive le bouche à oreille !

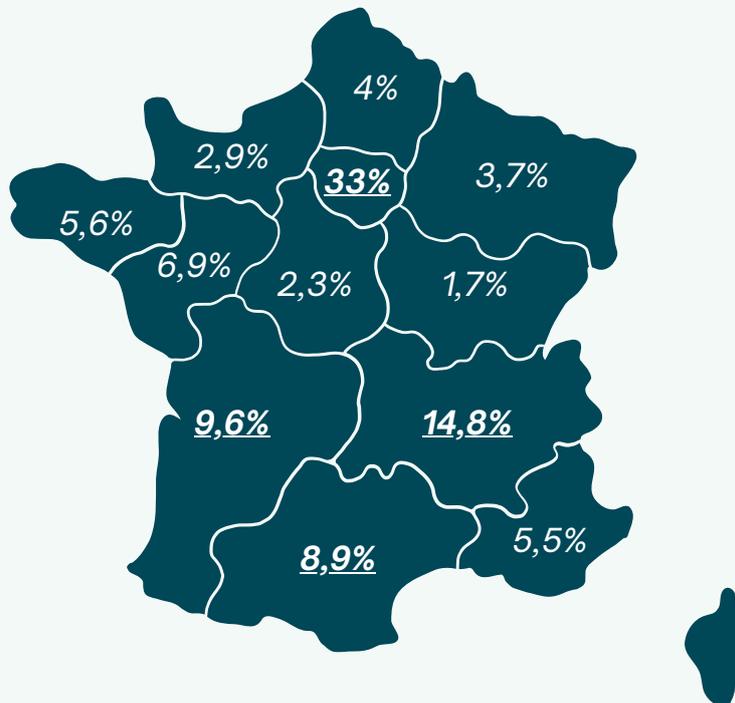
Comment nos investisseurs nous ont-ils connus ?



Répartition du type d'investissement selon le montant et le nombre de transactions

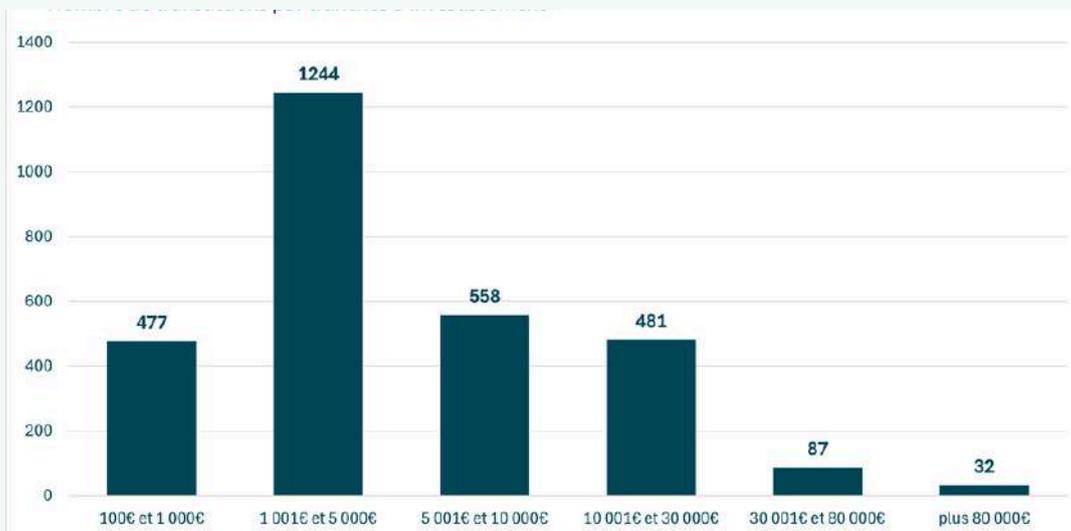


Répartition des investisseurs par zones géographiques



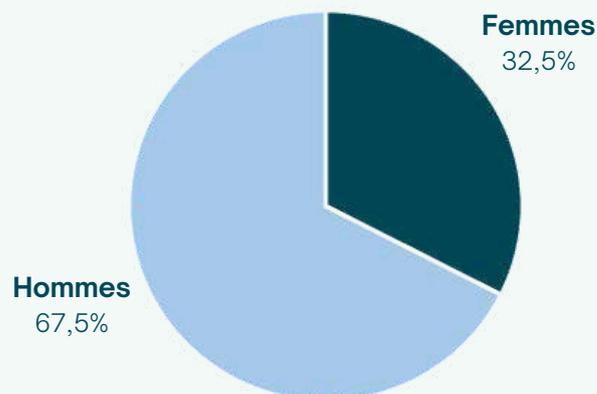
En terme de tranches d'investissement par montant, voici le détail des investissements qui sont relativement bien distribués. 60% en dessous de 5 000€ mais **la moyenne reste élevée à 10 370€ en raison d'investissements significatifs** (32 au-delà de 80 000€).

Nombre de transactions par tranches d'investissement

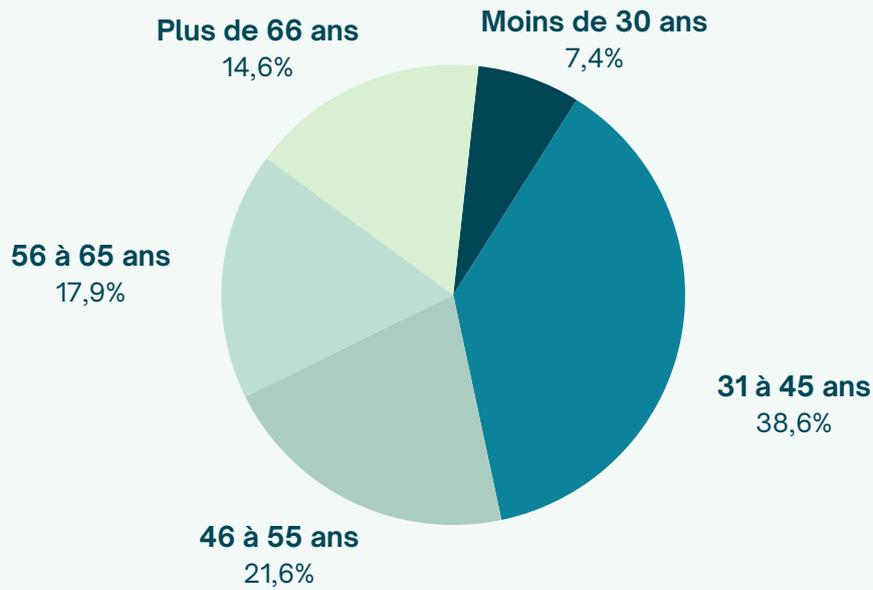


Ratio femmes / hommes au sein des investisseurs

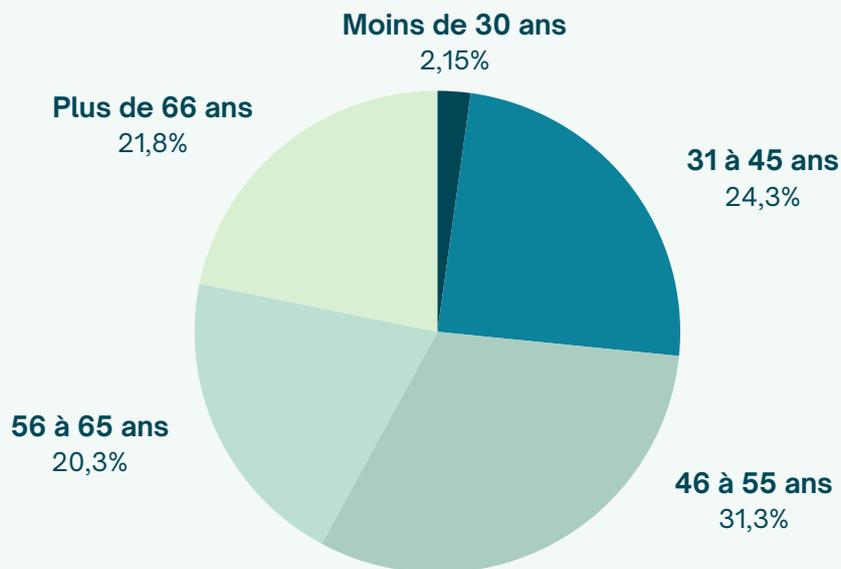
La part des femmes a augmenté de 5 points par rapport à 2023 !



Répartition du nombre d'investisseurs par tranches d'âge



Répartition des montants investis par tranches d'âge



Moyenne et médiane des investissements par tranche d'âge

	- de 30 ans	31 à 45 ans	46 à 55 ans	56 à 65 ans	Plus de 65 ans
Moyenne	3 079 €	6 642 €	14 897 €	11 944 €	15 411 €
Médiane	1 144 €	2 527 €	5 003 €	5 054 €	5 054 €

La **moyenne d'âge des investisseurs est de 48 ans** et **70%** de nos investisseurs ont plus 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.





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.



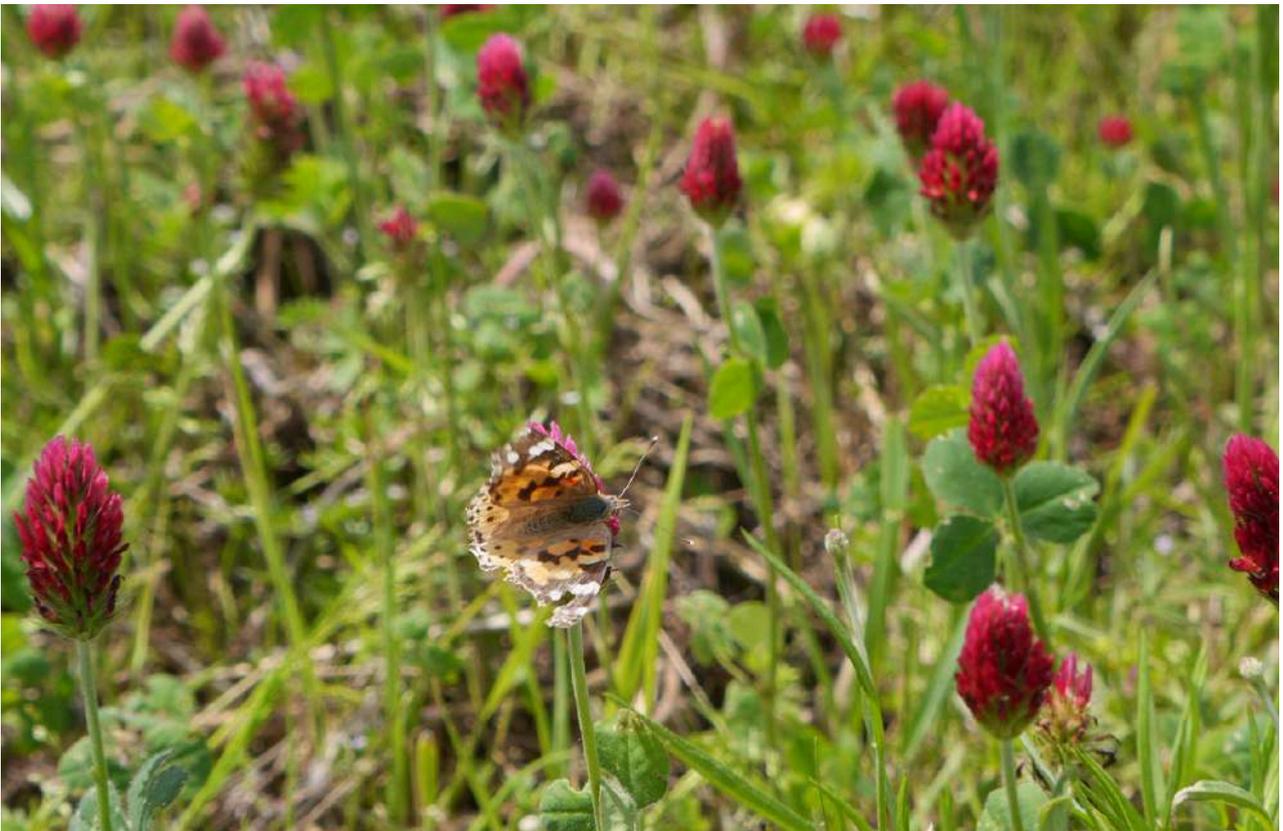
1.1.2 Placement des liquidités

Les sommes collectées non encore investies sont placées sur des placements **très peu risqués et relativement liquides**, principalement des SICAV monétaires et 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 liquidités continuent d'être placées en grande majorité dans des SICAV monétaires et des comptes à termes au Crédit Coopératif, en plus du compte historiquement ouvert au Crédit Agricole. Pour rappel, le choix avait été fait de se diriger vers le Crédit Coopératif de par sa plus grande proximité avec nos valeurs et les missions de la foncière.

En 2023, Marc Batty (un des fondateurs de FEVE) avait apporté 2M en comptes courants afin d'avoir les sommes pour signer les promesses souhaitées. Comme prévu, nous avons en 2024 remboursé, au fur et à mesure de la collecte, la totalité de cet apport.



1.2 L'activité opérationnelle

1.2.1 L'acquisition des fermes

Pour rappel, 16 fermes avaient été acquises entre 2021 et 2023. En 2024, l'activité a été soutenue et a encore accéléré : 17 nouvelles fermes ont été acquises et 4 projets de consolidation ont été réalisés (Ty Bufala, Pérouti, la Fontaine du Feu et Coutemillière)

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).

	Date d'acquisition	Montant investi par la foncière	Surface	Nb de pp*	Activités
Ty Bufala <i>consolidation</i>	20 février	403 388 €	51,90 Ha	2	Bufflones (lait) Transformation (mozzarella) Agroforesterie
Montépreux	11 avril	1 514 554 €	79,15 Ha	1	Céréales
Les Cheminots	21 mai	386 163€	47,80 Ha	1	Ovin (viande, lait et laine)
La Fontaine du Feu <i>consolidation</i>	22 mai	38 021 €	7,20 Ha	1	Ovin Volaille Jus de pomme
Coutemillière <i>consolidation</i>	23 mai	48 838 €	8 Ha	1.5	Agroforesterie Polyculture élevage Transformation
Runio	24 mai	178 089 €	25,45 Ha	2	Ovin lait Paysan boulanger
Les Bains Endormis	1 juillet	282 499 €	56,60 Ha	2	Bovin lait Transformation
Le Verdier	3 juillet	176 188 €	14,05 Ha	1	Maraichage
Ducrose	9 juillet	198 255 €	17,58 Ha	1	Paysan boulanger
Pérouti <i>consolidation</i>	2 septembre	344 970 €	55,45 Ha	2	Bovin viande Polyculture élevage

ACTIVITÉS DE LA SOCIÉTÉ 2024

	Date d'acquisition	Montant investi par la foncière	Surface	Nb de pp*	Activités
Chez Georgette	1 octobre	202 991 €	36,05 Ha	1	Ovin viande Volaille chair Volaille pondeuse
Aiguillon	10 octobre	911 405 €	40,44 Ha	2	Grandes cultures Maraichage Paysan boulanger
Campus Cultive	15 octobre	751 540 €	48,41 Ha	2	Production légumes, fruits, herbes aromatiques Poules pondeuses en polyculture-élevage.
Les Garlauds	30 octobre	413 955 €	57,50 Ha	2	Ovin (viande et lait) Caprin (lait) Transformation (fromage, glace) Gîte
La Foucaudière	31 octobre	931 262 €	106 Ha	2	Brebis allaitantes Céréales et fourrages Ferme pédagogique
Des Monts	5 novembre	190 337 €	21,73 Ha	1	Ovin et caprin, (lait) Transformation Agrotourisme Ferme pédagogique
Quibou	16 décembre	1 907 100 €	107,10 Ha	1	Bovin (lait et viande)
Couscouillet	20 décembre	324 923 €	49 Ha	1	Grandes cultures
l'Estourbillonnais	26 décembre	257 931 €	29 Ha	1	Bovin (lait et viande)
Sud Dordogne	27 décembre	429 428 €	47,82 Ha	2	Grandes cultures Noyers Ovin viande Paysan boulanger

*Nb de pp = nombre d'agriculteur-ices installé-es sur l'exploitation

ACTIVITÉS DE LA SOCIÉTÉ 2024

Certains projets qui étaient prévus pour se concrétiser en 2024 ont finalement abouti en 2025 ! C'est le cas des fermes de Coutots, des Papinades et de Saint-Lanne, toutes trois signées en février 2025.

En moyenne, de la phase de recherche de la ferme à la signature de l'acte de vente, une acquisition prend entre 8 et 12 mois. De nombreux projets à l'étude en 2024 ne seront donc finalisés qu'en 2025 !



1.2.2 Exemples de projets développés sur des fermes financées

Les fermes d'Aiguillon, des Jardins Bio du Verdier et des Cheminots, **toutes les trois financées en 2024**, 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**.

Elles sont aussi la preuve concrète de l'impact de l'épargne que les citoyens de notre communauté nous ont confiée.

Juillet 2024

Ferme du Verdier



Localisation : Dordogne (25 min de Périgueux)
Porteur de projet : Kévin

4

salariés qui
restent en poste

15 ha

en agroécologie

100 %

de vente en
circuits courts



Ce qui est chouette avec FEVE, c'est qu'il y a la possibilité de devenir propriétaire. Ce qui, je pense, est le désir de pas mal de personnes. C'est aussi intéressant d'être financé par des citoyens.

Kévin

Pratiques agroécologiques

- Couverts végétaux
- Engrais verts pour restaurer les sols
- Maraîchage diversifié
- Aménagement de haies fruitières

La ferme du Verdier est une ferme maraîchère avec une production de noix annexe, en agriculture biologique. Elle est composée de 13 ha d'un seul tenant, avec une maison d'habitation, un corps de ferme et des serres. Plus d'une trentaine de légumes différents sont produits et commercialisés en circuits courts et de proximité : sur les marchés d'Astier et de Périgueux, dans un restaurant bio à Périgueux ainsi que dans un magasin de producteurs et sur Manger Bio Périgord, une plateforme de producteurs bio . En plus de la gérante, 5 travailleurs sont présents sur la ferme, dont le futur repreneur. Les autres salariés souhaitent conserver leur travail sur la ferme.

Kévin Berthelot, le repreneur, s'est reconverti dans le maraîchage après un doctorat en biologie. Fort de plusieurs années d'expérience, travaillant actuellement sur la ferme, il souhaite reprendre l'exploitation telle quelle, afin de maintenir ce système performant socialement, économiquement et agronomiquement. La cédante restera disponible 1 an pour apporter son expérience et ses conseils.



Pour en savoir plus, vous pouvez consulter notre rapport d'impact 2024 !

Octobre 2024

La ferme d'Aiguillon



en conversion
BIO



Localisation : Lot-Et-Garonne (47)

Porteurs de projet : Florian et Philippe

41

ha en conversion
bio

2

agriculteurs
installés

4

ateliers et donc une
forte diversification



FEVE m'a permis de m'installer et de produire de bons produits dans de bonnes conditions avec des moyens que je n'aurais jamais pu financer seul, comme le bâti et les terres. Je suis heureux d'avoir croisé leur route et de faire ce que j'aime sur cette exploitation.

Philippe

Pratiques agroécologiques

- Conversion en bio
- Rotations longues et couverts
- Cultures variées (dont certaines anciennes)
- Transformation locale d'une partie des récoltes

Ce projet d'installation permet de pérenniser une activité agricole pour Philippe et de démarrer un projet pour Florian. Le but étant de finaliser la conversion en agriculture biologique qui a été entamée sur cette ferme. En plus d'une production en grandes cultures (blé, colza, tournesol), Philippe souhaite également pérenniser des activités de meunerie, huilerie et boulangerie. Quant à Florian, il démarre son activité de maraîchage et de production de plants de légumes bio.

L'activité est déjà implantée au sein du territoire et les produits de l'exploitation sont directement transformés dans le fournil. C'est un moyen de mieux valoriser la production agricole de Philippe tout en contribuant directement à améliorer l'autonomie alimentaire du territoire. Les productions de Florian et Philippe sont toutes labellisées AB et seront ensuite vendues directement au fournil et sur les marchés.



Pour en savoir plus, vous pouvez consulter notre rapport d'impact 2024 !

Mai 2024

Ferme Des Cheminots



en conversion
BIO



Localisation : Saône-et-Loire (proche du Creusot)
Porteurs de projet : Chloé

48 ha

en conversion bio

8ha

d'IAE* soit 17% de la
surface totale

100 %

de vente en
circuits courts



Je me suis quand même dit je tente ma chance, ça a l'air dynamique ! En plus il y avait l'option d'achat qui m'intéressait. J'ai décidé d'appeler et ça s'est enchaîné, ça n'a pas traîné !

Chloé

Pratiques agroécologiques

- Conversion de la ferme en agriculture biologique
- Production de foin et de méteil dans un objectif d'indépendance alimentaire
- Implantation d'arbres
- Prairies permanentes et plantation d'haies

Agricultrice depuis 2017 en ovin viande laine et lait bio, Chloé se voit contrainte de déménager suite à des problèmes sanitaires liés à l'eau sur l'exploitation qu'elle louait. Elle avait repéré la Ferme des Cheminots, idéalement située, qui lui permettait d'envisager de doubler son troupeau actuel et de pérenniser son activité.

De comédienne à agricultrice expérimentée, Chloé s'installe en mai 2024 sur la Ferme des Cheminots, en Saône-et-Loire, pour écrire un nouveau chapitre de sa vie. Elle y commercialise de la viande d'agneau et de brebis au détail, de la laine transformée en chaussettes, gants, pelotes et semelles, ainsi que du lait transformé en savons saponifiés à froid.



[Pour en savoir plus, vous pouvez consulter notre rapport d'impact 2024 !](#)

*IAE = infrastructures agroécologiques hors prairies permanentes. Zone dans ou autour de laquelle se développe une végétation spontanée ou un couvert semé dit « de service » et intentionnellement non récolté. L'IAE participe à l'accomplissement de tout ou partie du cycle de l'eau, du carbone qu'elle contribue à stocker, de l'azote et de tous les autres éléments minéraux.

1.3 Développement de l'activité en 2024

1.3.1 Renforcement de notre visibilité

Notre présence médiatique ne cesse de grandir, et c'est une excellente nouvelle !

En 2024, nous avons produit 46 vidéos, mettant en avant les témoignages de nos investisseurs et investisseuses ainsi que nos fermes. Parmi elles, la vidéo de Suzanna et ses bufflonnes a particulièrement marqué les esprits, cumulant 300 000 vues sur Instagram et plus de 570 000 vues sur Facebook. Nous avons à cœur de mettre en lumière les projets que nous accompagnons et de montrer concrètement à quoi sert l'argent des investisseurs. Nous partageons ces belles histoires à travers nos newsletters, des événements, des témoignages vidéo et des webinaires.

Sur les réseaux sociaux, nous avons noué des collaborations avec des acteurs engagés de l'économie sociale et solidaire tels que Green-Got, Lita et Enerfip, afin de faire découvrir FEVE à un public toujours plus large. Aujourd'hui, c'est une communauté de près de 40 000 personnes qui nous suit sur nos différents réseaux. Un changement notable cette année : nous avons quitté X (anciennement Twitter) pour rejoindre BlueSky. Nous comptons sur notre communauté pour nous y retrouver et continuer à échanger !

Enfin, notre visibilité médiatique s'est renforcée, avec 119 apparitions dans les médias. FEVE a été mis en lumière dans des reportages télévisés d'*Envoyé Spécial*, du *JT* de France 2 et de France 3 Bretagne. Nos actions ont également résonné à la radio, sur France Inter et Europe 1.

L'année à venir sera marquée par une prise de parole plus affirmée sur les sujets qui nous tiennent à cœur, notamment **la défense de la BIO** et son importance dans la transition agricole.

Nous travaillons également à développer notre réseau d'influenceurs engagés, issus d'univers variés : le sport, la gastronomie, l'art... Des personnalités inspirantes qui, nous l'espérons, auront envie de relayer notre mission et nos actions.

L'aventure continue, et nous sommes impatients de poursuivre cette dynamique aux côtés de notre communauté !



Une Communauté de 40 000 personnes

Instagram

Evolution du nombre d'abonnés *entre 2023 et 2024*

+ 108,4%

Facebook

Evolution du nombre d'abonnés *entre 2023 et 2024*

+ 56%

Linkedin

Evolution du nombre d'abonnés *entre 2023 et 2024*

+ 48%

Tiktok

Evolution du nombre d'abonnés *entre 2023 et 2024*

+ 218%

Parutions presse

Evolution du nombre de parutions *entre 2023 et 2024*

+ 28%



Avec Fermes en Vie, Marc Batty soutient la transition agroécologique

Cofondateur, en 2020, de Fermes en Vie (FEVE), Marc Batty a imaginé une solution d'investissement solidaire pour aider la nouvelle génération d'agriculteurs et d'agrichultices à s'installer.



1.3.2 Mise en place de nouveaux partenariats

a) Valorisation des externalités positives (via le Label Bas Carbone)

L'objectif est de valoriser les pratiques agroécologiques des fermes et de trouver des leviers financiers pour les soutenir. Nous travaillons notamment avec deux partenaires dans ce cadre : Sysfarm et ReSoil. Grâce à notre modèle, les agriculteurs perçoivent au minimum 75 % de la valeur des crédits générés, tout en bénéficiant d'un accompagnement pour optimiser leur transition vers des pratiques bio-régénératives. Le gain concret est un financement d'un accompagnement agronomique sur mesure ainsi qu'un revenu complémentaire pouvant aller jusqu'à 50€/ha/an sur un programme de 5 ans (soit sur nos trois projets des gains allant de 1 539 €/an à 20 502 €/an). Nous avons accompagné 3 fermes en 2024 de cette façon : Réguyon, Pérouti et Montépreux.

b) Projets photovoltaïques

Nous avons ouvert 6 projets sur toiture dont deux avec création de bâtiment agricole. L'objectif de ces projets :

- Réduire les factures d'électricité grâce à des schémas d'autoconsommation (jusqu'à 10 000€ par an selon la consommation)
- Permettre des travaux de rénovation sur les bâtiments (désamiantage et renforcement de structures)
- Proposer un partage de valeur adapté avec les porteurs de projet comme une réduction de loyer ou encore la location de la toiture (minimum : 500€/an selon le montage)

Nous accompagnons 6 fermes sur ces projets : Le Trey, Magnantru, Cussac, les Bouriettes, Lussat et Sauroux. Les premiers panneaux seront posés en 2025 et nous espérons développer encore d'autres projets par la suite.

c) Formations

Nous avons mis en place des partenariats de formation pour en faire bénéficier les aspirants agriculteurs dans la Grange. Notamment avec :

- L'Institut Jardinier Maraîcher, fondé par le célèbre maraîcher Jean-Martin Fortier, dans le cadre de sa masterclass sur le maraîchage.
- La plateforme Agrilearn qui accompagne les porteurs de projets dans la mise en place de leur business plan.

1.3.3 De nouveaux développements côté tech

Notre équipe technique a achevé deux grands chantiers cette année pour faciliter encore plus l'installation de la nouvelle génération en agriculture !

a) Création d'un simulateur d'éligibilité au financement FEVE

L'objectif de ce simulateur est de clarifier les critères de financement de FEVE pour les visiteurs du site. Cet outil permet un gain d'efficacité et de temps pour tous :

- pour les candidat-es : leur éviter de déposer un dossier qui ne correspond pas à nos critères, et mieux orienter ensuite celles et ceux qui ont un projet qui nous correspond pour leur répondre dans les meilleurs délais ;
- pour notre équipe en charge du suivi des dossiers : moins de dossiers refusés à gérer, et une meilleure organisation en ayant pré-filtré et organisé les demandes selon les critères.

b) Lancement d'une version augmentée du Parcours sur La Grange

La Grange, c'est une plateforme gratuite et pédagogique qui rassemble tout ce dont les porteurs de projet ont besoin pour réussir leur projet d'installation : outil de recherche de fermes, annuaire des acteurs incontournables, conseils pour le financement, et une communauté pour s'entraider.

Cette année, nous avons développé un parcours complet avec toutes les étapes, depuis la recherche d'inspiration jusqu'à la création d'une entreprise agricole, pour aider de futurs agriculteurs ou agricultrices à réussir leur projet de A à Z.

12 étapes et plus de 70 actions à réaliser pour avancer en autonomie dans la maturation de son projet, pour guider au mieux les porteurs de projet et recenser les informations disponibles en fonction de leur stade d'avancement.

Les objectifs de l'outil :

- donner un aperçu de toutes les étapes à réaliser pour un parcours d'installation réussi,
- organiser et rendre accessibles les conseils et ressources utiles aux porteurs de projet pour les retrouver au bon moment de leur avancement,
- aider à concevoir une présentation structurée de son projet d'installation pour la partager aux autres interlocuteurs sur le terrain,
- préparer les porteurs de projet en amont ou en parallèle de l'accompagnement indispensable par les acteurs de l'installation, pour augmenter les chances de réussite en limitant les risques de frustration et de perte de temps.

1.3.4 L'équipe Investisseurs sur la route !

L'année 2024 a été riche en déplacements pour l'équipe investisseurs !

9 soirées ont été organisées dans plusieurs villes de France : Biarritz, Paris, Nantes, Lille, Toulouse, Versailles, Lyon, Bordeaux et Rennes.

Différents formats, un même objectif : permettre aux investisseurs et aux agriculteurs installés par FEVE de pouvoir se rencontrer dans un cadre convivial.

Ces soirées ont réunies plus de 500 personnes au total et nous ont permis de convaincre une cinquantaine de nouveaux investisseurs de rejoindre notre communauté !

Nos investisseurs ont ainsi pu rencontrer et discuter avec les agriculteur-ices qui se sont très gentiment porté-es volontaires :

- **Yoann** de la ferme de Higas et **David** de la ferme de Pérouti
- **Franck** de la ferme de Réguyon puis **Vanessa & Baptiste** du campus Cultive
- **Simon** de la ferme de Coutemillière
- **Pierre** de la ferme des Bouriettes
- **Chloé** de la ferme des Cheminots
- **Kévin** des Jardins Bio du Verdier
- **Suzanna** de la ferme de Ty Bufala

Vous trouverez en suivant un best of de ces soirées !



1.3.5 Arrivée et intégration du programme Fabacéé

Un programme pour aller encore plus loin dans la transition agroécologique

Depuis toujours, chez Feve, nous avons à coeur de contribuer à la transition agroécologique des agriculteurs et à la durabilité de leur modèle économique. C'est pour aller encore plus loin dans cette direction que nous avons répondu en 2024 à l'appel d'offre du ministère en charge de l'énergie pour porter et déployer le programme Fabacéé dans le cadre du dispositif des "Certificats d'Economie d'Énergie" (CEE).

Ce programme, qui dispose d'un budget de 17 millions d'euros, vise à financer, former et outiller les structures agricoles pour qu'elles accompagnent les agriculteurs vers des pratiques plus sobres en énergie au travers de l'évolution de leurs pratiques.

En quoi consiste Fabacéé ?

Fabacéé s'adresse aux structures d'accompagnement du secteur agricole (coopératives, chambres d'agriculture, CUMA, réseau CIVAM, bureaux d'études...) et offre à leurs adhérents l'opportunité de se mettre en action de manière collective pour atteindre un objectif de réduction de leurs consommations énergétiques de 15% d'ici 2027.

Concrètement, Fabacéé permet :

- De financer à 100% les postes d'animateurs des groupes des structures accompagnantes, et d'accéder à une enveloppe de 13 600 euros d'aide à l'investissement en cas de besoin d'équipements agricoles, de petit matériel, d'analyses et d'études.
- D'outiller les agriculteurs et leurs animateurs pour mettre en œuvre les projets d'économie d'énergie : accès à des formations, à des outils de diagnostic énergie et climatique, une plateforme de suivi des actions...
- De bénéficier de solutions de financements innovantes : un fonds de garantie pour faciliter l'accès au crédit bancaire et à une assurance transition pour prendre en charge une partie du risque porté par les agriculteurs qui feront évoluer leurs pratiques agricoles.

Fabacéé est un programme partenarial



Co-porteur et responsable des outils de diagnostic Énergie et Climat, et de la formation des animateurs du programme.



Co-porteur, pilote du programme en Occitanie et responsable d'opérer le fonds de contre-garantie.



Pilote des régions Bretagne, Normandie et Pays de la Loire.



Pilote région PACA.



Contribue au déploiement du programme notamment au travers du réseau territorial des CUMA.



Expertise en matière de pilotage de programme CEE et aide à renforcer les liens entre FABACÉÉ et les collectivités territoriales.

1.3.6 L'équipe Projets s'engage pour la parité

En France, les femmes représentent

38,4 %

des salariées agricoles

26,5 %

des non-salariées agricoles

25 %

des chef-fes d'exploitation

Les femmes sont essentielles au renouvellement des générations. En effet, elles sont cheffes d'exploitation dans 34,6% des nouvelles installations agricoles.

Chez FEVE, elles représentent **30%** des responsables d'exploitation, ce qui est proche de la moyenne nationale. En 2024, pour faire un pas de plus vers la parité, nous avons :

- **Adhéré à l'écosystème Vox Demeter** : nous inscrire dans ce réseau nous permet de soutenir l'égalité des genres en agriculture.
- **donné la parole aux femmes** agricultrices via :
 - **une vidéo de Suzanna**, éleveuse de bufflonnes installée début 2024 avec FEVE, qui a rassemblé près d'un million de vues sur l'ensemble des réseaux.
 - **la publication d'articles thématiques** sur notre site internet, rédigés par Juliette, notre responsable des porteurs de projets chez FEVE.
 - **l'organisation d'un webinaire** dédié en juin au cours duquel Suzanna et Julie, agricultrices installées avec FEVE, ont partagé leur expérience auprès d'une centaine d'auditeurs et auditrices. Autant de moments dédiés qui permettent de mettre en avant nos agricultrices !
 - **l'organisation d'un appel à projets** (mai à juin 2024) ! Ce dernier a suscité un fort engouement : ce sont au total 126 demandes de financement qui ont été déposées pendant un mois et demi ! Notre équipe a ensuite analysé et sélectionné les dossiers et certains projets sont en étude aujourd'hui !



Focus sur 5 agricultrices qui ont pu s'installer en 2024 avec FEVE !



Léa sur la ferme de la Foucaudière (Orne)

Fille d'agriculteurs et issue de la région, titulaire d'un BPREA et anciennement salariée agricole sur une ferme voisine, s'installer sur la ferme de la Foucaudière était une évidence pour Léa ! Avec son conjoint, elle élève des ovins et a créé un accueil pédagogique sur la ferme.

Chrystelle sur la ferme des Bains Endormis (Gers)

Chrystelle a accumulé de nombreuses expériences de woofing, au Canada notamment, avant de s'installer avec son conjoint dans le Gers. Elle élève des bovins et transforme à la ferme en une gamme de yaourts, glaces et beurre.



Clara sur la ferme de Runio (Morbihan)

Après une première expérience de cinq ans dans l'association Solidarité Paysans qui accompagne les agriculteurs et agricultrices rencontrant des difficultés dans leur activité professionnelle, Clara a franchi le pas de l'installation en rejoignant son conjoint, déjà paysan-boulangier. Clara élève maintenant des brebis et transforme sa production en fromages.

Vanessa sur le Campus Cultive (Vendée)

Initialement ingénieure en environnement, c'est grâce au woofing que Vanessa a eu la révélation de l'agriculture. Avec son conjoint, elle a construit progressivement le campus Cultive, une ferme-pilote qui propose à des apprenti.es de se former et de tester en tant que futur agriculteur ou agricultrice.



Chloé sur la ferme des Cheminots (Saône-et-Loire)

Anciennement comédienne à Paris, Chloé s'est reconvertie dans l'agriculture il y a 7 ans. L'installation avec FEVE lui a permis de pérenniser son activité existante en lui permettant de déménager sur une ferme plus adaptée. Elle commercialise des savons, des vêtements en laine (gants, bonnets, chaussettes) et un peu de viande.



2 Organisation et structuration

Rappel de la structuration

SCA LES FEVES

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.

À noter, la SCA LES FEVES a obtenu l'Agrément ESUS (économie sociale et solidaire) le 4 août 2021 puis réitéré le 20 juillet 2023 pour deux années supplémentaires suite à la décision n° 31 23 017.

SAS Fermes en Vie

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 :

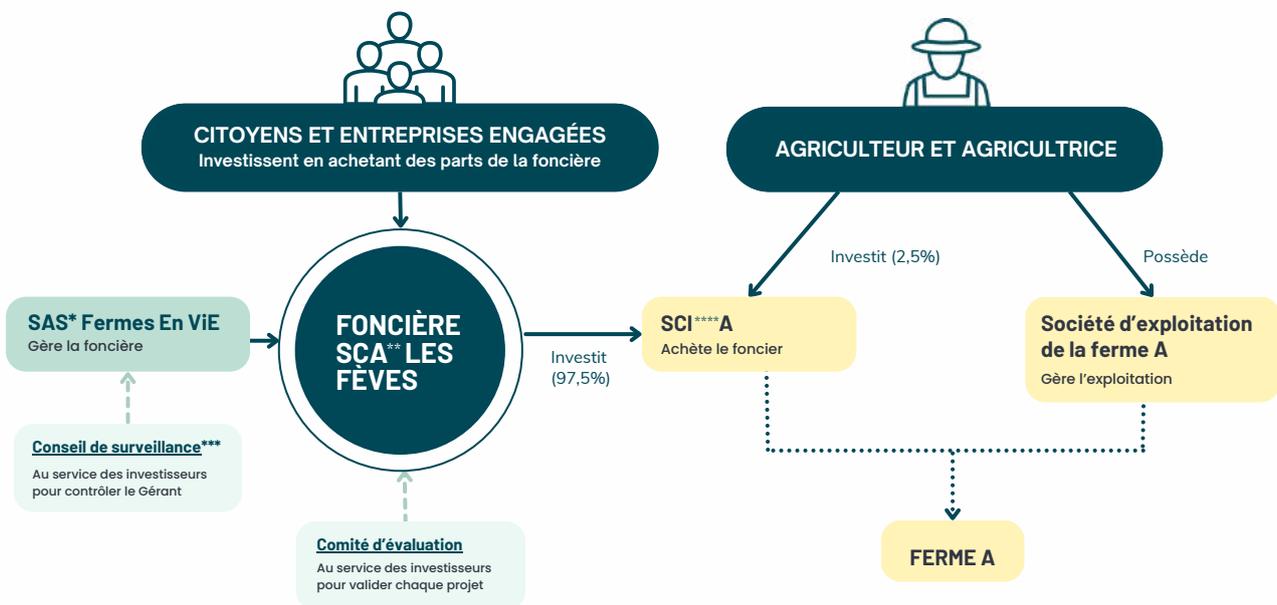
- **identifier les projets ;**
- **s'assurer que la ferme est achetée à une valeur de marché** (négociation si besoin auprès des cédants) et vérifier que la ferme peut être adaptée à différents projets si l'installation ne perdure pas ;
- **identifier et valider les futurs agriculteurs** ayant un projet 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.

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

L'activité de la SCA ainsi que de la SAS sont encadrés par **plusieurs comités**. **Leurs actions**, détaillées en suivant, permettent de garantir la poursuite de la mission de FEVE.



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. Fermes En Vie c'est :

2.1. 2 L'équipe FEVE

Les co-fondateurs



Simon
Co-fondateur et
directeur des
Opérations



Vincent
Co-fondateur et
directeur des
Investissements



Marc
Co-fondateur et
directeur Outils &
Digital

L'équipe Technique

En charge du développement technique de nos différents outils et plateformes (comme le site web, la Grange ou le Grenier)



Andréa
Responsable
plateforme digitale
FEVE



Alexandre
Développeur



Marion
Designeuse
d'expérience
utilisateur

L'Équipe Projets

En charge du sourcing, de l'installation et du suivi des fermes installées par FEVE dans toute la France

Sur l'installation et le suivi



Maxime
Chef de projets
Nord-Ouest



Samuel
Chef de projets
Centre-Ouest



Carine
Cheffe de
projets Sud-
Ouest



Quentin
Chef de projets
Nord-Ouest



Elise
Cheffe de projet
post-installation

Sur le sourcing



Gaël
Responsable
porteurs de projet
et écosystème



Élise
Responsable
porteurs de projet
et exploitations
agricoles

Équipe Communication & Marketing

En charge de la communication à destination des investisseurs + des agriculteurs ainsi que de la croissance de la visibilité !



Coline
Responsable
Communication
et Marketing



César
Responsable
Growth



Agathe
Chargée de
communication



Eva
Chargée de
création graphique



Antoine
Responsable des
partenariats
stratégiques

L'équipe Partenariat

En charge du développement et de la mise en œuvre des partenariats (aussi bien pour les agriculteurs que pour les investisseurs!)

L'équipe Investisseurs

En charge de la collecte et de l'animation de la communauté d'investisseurs



Paul-Antoine
Responsable
Investisseurs



Louise
Cheffe de projets
Finance opérations



Jeanne
Cheffe de projets
chargée d'animation
investisseurs



Chloé
Chargée relation
investisseurs

2.1. 2 L'équipe Fabacée

Accompagne et forme des collectifs pour encourager des pratiques plus sobres en énergie des agriculteurs



Romain
Directeur du
programme Fabacée



Julianna
Responsable
communication



Hadrien
Chef de projet

Un grand merci à Romane Villain, Delphine Regnault et Edgar de Turckheim pour leur contribution aux activités de FEVE lors de leurs stages en 2024 ainsi qu'à Juliette Vigato, partie pour de nouvelles aventures début 2025 !

2.2 Gouvernance

2.2.1 Conseil de surveillance

Au service des investisseurs pour contrôler le gérant

Le Conseil de Surveillance est composé de 3 à 11 personnes choisies et élues par les commanditaires. Ces personnes sont choisies pour leurs compétences, leurs expériences et leurs connaissances dans les domaines financiers et agricoles.

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 a intégré 3 nouveaux membres en 2024 :

- **Constance Hamelin** et **Chloé Gerin** pour représenter les particuliers et **Emmanuel Gautier** (représentant de Mirova) ! Philippe a été remplacé par Thibault fin 2024 pour le Crédit Mutuel

Parmi les 7 membres, 4 sont des représentants des investisseurs particuliers :



Constance Hamelin

Directrice juridique chez Caption.market.



Chloé Gerin

Chargée d'affaires à l'Andra



Julien Calmette

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



Emeline Bentz

Ingénieure agronome et maraîchère



Thibault Hiller von Gaertringen

Représentant le fonds CM AM Engagement Solidaire



Emmanuel Gautier

Représentant les fonds solidaires de Mirova



Hugo Ménestret

Représentant la Banque des Territoires



Il s'est réuni aux dates suivantes :

- 12 juillet 2024
- 17 avril 2024
- 07 octobre 2024
- Consultation écrite - 31 octobre 2024
- 27 janvier 2025
- 17 mars 2025
- 22 mai 2025

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

- Création d'un fonds de dotation
- Points sur les projets et la collecte
- Nominations au comité d'investissement
- Création de la seconde foncière début 2025 et fonctionnement avec la première

2.2.2 Comité d'investissement

Au service des investisseurs pour valider chaque projet

Le comité d'investissement est aujourd'hui composé de six 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.



**Bernard
Charlotin**

À l'origine de Quatuor, une agence immobilière dédiée au secteur agricole et désormais fondateur de 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.

Ils ont rejoint le comité récemment



Emanuelle Bour Poitrinal

Retraitée, ingénieure des eaux et forêts et notamment ancienne membre du CGAER (Conseil Général de l'Alimentation, de l'Agriculture et des Espaces Ruraux)



Alain Barbier

Investisseur depuis 2023, basé à Clermont-Ferrand. Ingénieur agronome de formation, il a travaillé pendant 30 ans dans le secteur agroalimentaire. Il fait partie du comité agriculture du Shift Project et est membre du CA de Solidarité Paysans Auvergne.

Le comité s'est réuni à 6 reprises en 2024, les :

- 6 mars 2024
- 29 avril 2024
- 25 juin 2024
- 22 juillet 2024
- 10 octobre 2024
- 9 décembre 2024

Afin d'évaluer une vingtaine de projets (18 projets d'acquisition dont un refus et 4 projets de consolidation). La politique d'investissement rédigée en 2023 a continué d'être appliquée en 2024.

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 :

ORGANISATION ET STRUCTURATION



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

Co-fondateur de Fermes en VIE



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



Grégoire Bleu a rejoint le Comité en 2024

Investisseur dans la foncière les FEVES

Ce comité s'est tenu deux fois en 2024 :

- 03 septembre 2024
- 04 décembre 2024

Les membres ont principalement discuté des indicateurs d'impact pour suivre les fèves installées ainsi que d'une potentielle évolution de la charte pour mieux intégrer certains points (ajouter des critères chiffrés, expliciter des critères de sélection de l'équipe projets, faire évoluer des critères présents mais non appliqués). Des échanges sur des projets un peu particuliers ont généré de nombreux débats !



3 Situation Financière

L'année 2024 est le troisième exercice de la SCA LES FEVES (après l'exercice 2021-2022 et l'exercice 2023).

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 127K€ en "consolidé" un tout petit peu en dessous des prévisions.

3.1 Bilan de la SCA

ACTIF		PASSIF	
Actif immobilisé		Capitaux propres	
Immobilisations incorporelles	14 228 €	Capital	30 954 390 €
Immobilisations corporelles	1 903 591 €	Primes d'émission, de fusion, d'apport	167 943 €
Autres participations	16 735 607 €	Réserve légale	263 €
Autres titres immobilisés	1 007 €	Réserves réglementées	1 050 €
Total actif immobilisé	18 654 433 €	Report à nouveau	3 937 €
		Résultats de l'exercice	-13 870 €
Actif circulant		Total capitaux propres	31 113 713 €
Clients et comptes rattachés	34 923 €	Dettes	
Autres créances	1 478 693 €	Emprunts et dettes financières diverses	321 291 €
Capital souscrit - appelé non versé	38 679 €	Dettes fournisseurs	59 469 €
Valeurs mobilières de placement	6 364 262 €	Dettes fiscales et sociales	58 569 €
Disponibilités	4 987 747 €	Autres dettes	5 898 €
Charges constatées d'avance	204 €	Total dettes	445 227 €
Total actif circulant	12 904 508 €		
Total actif	31 558 940 €	Total Passif	31 558 940 €

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 des dettes envers les SCI correspondant à une gestion de la trésorerie via des conventions de trésorerie. L'apport en compte courant de Marc Batty a été remboursé intégralement au cours de l'année.

L'actif

Il est composé d'immobilisations corporelles (un projet - Quibou - acquis en direct par la foncière et de participations dans les SCI qui ont permis l'acquisition des fermes) ainsi que des liquidités correspondant à la réserve de 15% (4,5M€) et à la collecte non encore déployée (8,5M€) dont une partie importante (5,7M€) est déjà prévue d'être investie dans des fermes en 2025.

La trésorerie a été placée en 2024 sur des Sicav monétaires ("valeurs mobilières de placement" dans les comptes) et des comptes à terme (à 5 ans, mais avec possibilité de les sortir à tout moment avec 30 jours de délai).

3.2 Compte de résultats

COMPTE DE RESULTATS	
Production vendue de services	291 067 €
Chiffre d'affaires net	291 067 €
Subventions d'exploitation	2 000 €
Autres produits	5 €
Total produits d'exploitation	293 072 €
Charges d'exploitations	
Autres charges et charges externes	224 610 €
Impôts, taxes et versements assimilés	2 509 €
Salaires et traitements	138 139 €
Charges sociales	47 393 €
Dotations aux amortissements	3 080 €
Autres charges	76 €
Total des charges d'exploitations	415 807 €
Résultat d'exploitation	-122 735 €
Produits financiers	194 802 €
Charges financières	61 440 €
Résultat courant avant impôts	10 627 €
Charges exceptionnelles	1 256 €
Résultat avant impôt	9 371 €
Impôts sur les bénéfices	23 241 €
Bénéfice net	-13 870 €

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

Il est en fait comptablement très légèrement négatif mais les résultats comptables n'incluent pas la plus value latente sur les Sicav monétaires au 31 décembre (valorisation quotidienne, liquidité totale) pour près de 50K€ (cf annexe de la plaquette). Nous faisons le choix de réintégrer cette plus value qui peut être considérée comme un produit financier sur l'année (c'est ce qui est fait dans le cadre de règles comptables non françaises).

Dans le détail, 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 principales charges 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 bénéfices). 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 négatif. Cela s'explique à la fois par :**

- des frais de souscription inférieurs aux attentes en particulier pour les investisseurs institutionnels
- des acquisitions arrivant tardivement dans l'année (et pas centrées autour de juin) générant un peu moins de loyers et donc moins de frais de gestion.

Les acquisitions arrivant tardivement, les liquidités ont été placés en attendant d'être investies et viennent compenser ce résultat d'exploitation négatif d'où un résultat courant avant impôt positif.

En plus du Compte de résultat de la foncière, il est important d'y ajouter :

- la plus value latente sur les SICAV monétaires au 31/12 (environ 50K€)
- les résultats comptables de chacune des SCI



Voici le détail des résultats pour chacune des SCI :

Nom SCI	Date d'acquisition	Capital initial	% de détention par la foncière	Loyers touchés en 2024	Résultat année 2024	Part du résultat revenant à la foncière
BARTHOUIL	17 févr. 22	203 200 €	97,54%	5 006 €	3 273 €	3 192 €
LES BOURIETTES	12 juil. 22	1 050 000 €	99,99%	33 876 €	14 882 €	14 881 €
FERME DE CUSSAC	31 août 22	590 042 €	97,80%	19 370 €	-8 997 €	-8 799 €
FERME DU TREY	28 févr. 23	2 025 450 €	97,50%	52 561 €	25 895 €	25 248 €
FERME DE DORMEILLOUX	31 mars 23	328 755 €	99,94%	8 776 €	5 239 €	5 236 €
SARCELLE	05 juil. 23	891 000 €	92,14%	23 674 €	16 723 €	15 409 €
COUTEMILLIERE	28 juil. 23	805 200 €	97,62%	31 573 €	13 476 €	13 155 €
FONTAINE DU FEU	21 août 23	168 500 €	99,94%	4 747 €	1 648 €	1 647 €
REGUYON	04 oct. 23	420 100 €	99,98%	18 300 €	2 585 €	2 585 €
DOMAINE DE LA MODESTE	14 déc. 23	1 390 000 €	60,43%	47 285 €	-7 373 €	-4 455 €
LE BUISSON	20 déc. 23	586 600 €	97,61%	12 426 €	7 675 €	7 492 €
JDA TERREA	22 déc. 23	371 700 €	97,61%	10 929 €	5 149 €	5 026 €
CHEMIN DES NOISETIERS	26 déc. 23	784 000 €	97,58%	28 200 €	6 849 €	6 683 €
LA FERME DU MANOIR D'ANCTOVILLE	29 déc. 23	979 300 €	97,61%	30 303 €	-2 474 €	-2 415 €
OBALICE	20 févr. 24	399 000 €	51,00%	8 450 €	4 918 €	2 508 €
JANNET AVENIR	11 avr. 24	1 517 000 €	97,50%	13 665 €	5 484 €	5 346 €
FERME DES CHEMINOTS	21 mai 24	383 780 €	97,50%	8 264 €	991 €	967 €
LE BLÉ OU LE MOUTON	24 mai 24	176 500 €	97,50%	2 769 €	852 €	830 €
LE MOURA	01 juil. 24	280 100 €	99,93%	3 046 €	1 282 €	1 281 €
LE VERDIER	03 juil. 24	174 030 €	97,50%	1 860 €	550 €	536 €
DUCROSE	02 juil. 24	188 200 €	97,50%	1 688 €	394 €	384 €
CHEZ GEORGETTE	01 oct. 24	203 000 €	75,33%	1 083 €	174 €	131 €
SAUROUX	10 oct. 24	906 550 €	97,68%	4 000 €	-411 €	-401 €
LE MESNIL	15 oct. 24	270 740 €	97,50%	7 521 €	-1 068 €	-1 041 €
FERME DES GARLAUDS	30 oct. 24	413 460 €	97,50%	3 961 €	-3 857 €	-3 760 €
FERME DE LA FOUCAUDIÈRE	31 oct. 24	938 230 €	97,50%	3 578 €	1 212 €	1 182 €
CLLOS DES MONTS	05 nov. 24	187 000 €	51,00%	749 €	3 €	2 €
FERME DE COUSCOUILLET	20 déc. 24	324 930 €	97,50%	257 €	-327 €	-318 €
FERME DE L'ILLET	26 déc. 24	257 950 €	97,50%	98 €	-422 €	-411 €
LA NAUSSANNAISE	27 déc. 24	429 430 €	97,50%	118 €	-424 €	-413 €
TOTAL		17 643 747 €		388 135 €	93 904 €	91 707 €

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

Commentaires

À noter : il n'y a pas de loyers impayés à ce jour.

Ainsi, la majorité des SCI ont des résultats positifs conformément aux prévisions. Et l'ensemble des résultats est en effet positif à hauteur de 92K€.

Dans le détail, il y a quelques SCI dont les résultats comptables sont négatifs :

- les SCI correspondant aux fermes acquises tardivement dans l'année (coûts fixes, peu de loyers, TVA non récupérable partiellement dans certains cas - cf rapport 2023) - on parle souvent de quelques centaines d'euros
- les SCI sur lesquelles la part de bâti est importante (Cussac, Modeste, Anctoville) et où ces résultats s'expliquent par une part importante d'amortissements comptables.

Au global (sur l'ensemble des SCI) cela représente un **résultat positif de 92K€**.
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 (avec la plus value sur les sicav), on arrive à un résultat net positif de 127K€.**

Résultat SCA	-13 870 €
Plus value latente des placements de la SCA	49 674 €
Résultat de l'année des SCI	91 707 €
Total	127 511 €

3.3 Evaluation financière des fermes

Notre politique de gestion est de réaliser une évaluation externe des fermes sur un échantillon de 10 à 15% des fermes déjà acquises en début d'exercice.

Fin 2022, la ferme de Barthouil avait été évaluée, puis ce fut le tour de Cussac et des Bouriettes en 2023 avec à chaque fois des évaluations significativement supérieures aux valeurs d'acquisition.

Nous avons réalisé 3 expertises fin 2024 pour les fermes de Le Buisson, Chemin des Noisetiers et la Ferme du Manoir d'Anctoville.

- Le Buisson : valorisation au niveau de la valeur comptable (-0,6K€)
- Chemin des Noisetiers : valorisation sensiblement supérieure à la valeur comptable (6K€)
- Ferme du Manoir d'Anctoville : valorisation sensiblement supérieure à la valeur comptable (40K€)





Pour les autres fermes, nous avons suivi la règle édictée l'an dernier et avons utilisé **le taux de réévaluation du prix des terres agricoles en 2024** (avec un pro rata dans le cas des fermes acquises en cours d'année), **taux égal à 1,5%** cette année versus 3,2% l'an dernier (**cf source SAFER**).

Voilà le tableau récapitulatif des réévaluations pour chacune des fermes :

Nom SCI	Date d'acquisition	Capital	% de détention par la foncière	Actif immobilisé	Valeur actuelle de l'actif immobilisé*	Plus ou moins value 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	203200 €	97,54%	195088 €	234646 €	39558 €	19779 €	19938 €	-155 €
LES BOURIETTES	12 juil. 22	1050000 €	99,99%	1018808 €	1097660 €	78851 €	39426 €	36571 €	2854 €
FERME DE CUSSAC	31 août 22	590042 €	97,80%	614779 €	631089 €	16310 €	8155 €	1205 €	6797 €
FERME DU TREY	28 févr. 23	2025450 €	97,50%	2004761 €	2035012 €	30251 €	15125 €	9309 €	5671 €
FERME DE DORMEILLOUX	31 mars 23	328755 €	99,94%	329163 €	336461 €	7298 €	3649 €	2674 €	975 €
SARCELLE	05 juil. 23	891000 €	92,14%	888868 €	889190 €	322 €	161 €	2574 €	-2223 €
COUTEMILLIERE	28 juil. 23	805200 €	97,62%	772554 €	785005 €	12451 €	6226 €	1984 €	4141 €
FONTAINE DU FEU	21 août 23	168500 €	99,94%	209772 €	209396 €	-377 €	-377 €	274 €	-650 €
REGUYON	04 oct. 23	420100 €	99,98%	406648 €	413867 €	7219 €	3610 €	405 €	3204 €
DOMAINE DE LA MODESTE	14 déc. 23	1390000 €	60,43%	1325219 €	1371825 €	46606 €	23303 €	625 €	13704 €
LE BUISSON	20 déc. 23	586600 €	97,61%	585255 €	584508 €	-747 €	-747 €	99 €	-826 €
JDA TERREA	22 déc. 23	371700 €	97,61%	711411 €	709355 €	-2056 €	-2056 €	49 €	-2055 €
CHEMIN DES NOISETIERS	26 déc. 23	784000 €	97,58%	671251 €	677710 €	6459 €	3230 €	60 €	3093 €
LA FERME DU MANOIR D'ANCTOVILLE	29 déc. 23	979300 €	97,61%	893779 €	935511 €	41733 €	20866 €	49 €	20320 €
OBALICE	20 févr. 24	399000 €	51,00%	392948 €	394880 €	1932 €	966 €	0 €	493 €
JANNET AVENIR	11 avr. 24	1517000 €	97,50%	1500574 €	1499110 €	-1464 €	-1464 €	0 €	-1427 €
FERME DES CHEMINOTS	21 mai 24	383780 €	97,50%	270161 €	300453 €	30292 €	15146 €	0 €	14767 €
LE BLÉ OU LE MOUTON	24 mai 24	176500 €	97,50%	176805 €	176111 €	-693 €	-693 €	0 €	-676 €
LE MOURA	01 juil. 24	280100 €	99,93%	279707 €	279232 €	-475 €	-475 €	0 €	-474 €
LE VERDIER	03 juil. 24	174030 €	97,50%	176392 €	176060 €	-332 €	-332 €	0 €	-324 €
DU CROSE	02 juil. 24	188200 €	97,50%	198229 €	197993 €	-236 €	-236 €	0 €	-230 €
CHEZ GEORGETTE	01 oct. 24	203000 €	75,33%	202130 €	201777 €	-353 €	-353 €	0 €	-266 €
SAUROUX	10 oct. 24	906550 €	97,68%	886845 €	887757 €	912 €	456 €	0 €	445 €
LE MESNIL	15 oct. 24	270740 €	97,50%	746918 €	751137 €	4219 €	2110 €	0 €	2057 €
FERME DES GARLAUDS	30 oct. 24	413460 €	97,50%	401192 €	402787 €	1596 €	798 €	0 €	778 €
FERME DE LA FOUCAUDIÈRE	31 oct. 24	938230 €	97,50%	928778 €	929050 €	273 €	136 €	0 €	133 €
CLLOS DES MONTS	05 nov. 24	187000 €	51,00%	188033 €	187797 €	-235 €	-235 €	0 €	-120 €
FERME DE COUSCOUILLET	20 déc. 24	324930 €	97,50%	324461 €	324403 €	-58 €	-58 €	0 €	-56 €
FERME DE L'ILLET	26 déc. 24	257950 €	97,50%	218149 €	218129 €	-20 €	-20 €	0 €	-20 €
LA NAUSSANNAISE	27 déc. 24	429430 €	97,50%	431059 €	430941 €	-117 €	-117 €	0 €	-115 €
		17 643 747 €		17 949 735 €	18 268 853 €	319 118 €	155 978 €	75 816 €	69 814 €

* réintégrant les frais d'acquisition amortis (sur 7 ans)

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**



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 2024 - part foncière	Plus value ferme - part foncière	Résultat + Plus value (part de la foncière)
BARTHOUIL	17 févr. 22	203 200 €	97,54%	198 200 €	3 192 €	-155 €	3 037,20 €
LES BOURIETTES	12 juil. 22	1 050 000 €	99,99%	1 049 800 €	14 881 €	2 854 €	17 735,21 €
FERME DE CUSSAC	31 août 22	590 042 €	97,80%	577 050 €	-8 799 €	6 797 €	-2 001,81 €
FERME DU TREY	28 févr. 23	2 025 450 €	97,50%	1 974 814 €	25 248 €	5 671 €	30 919,00 €
FERME DE DORMEILLOUX	31 mars 23	328 755 €	99,94%	328 555 €	5 236 €	975 €	6 210,68 €
SARCELLE	05 juil. 23	891 000 €	92,14%	821 000 €	15 409 €	-2 223 €	13 185,25 €
COUTEMILLIERE	28 juil. 23	805 200 €	97,62%	786 000 €	13 155 €	4 141 €	17 295,80 €
FONTAINE DU FEU	21 août 23	168 500 €	99,94%	168 400 €	1 647 €	-650 €	997,20 €
REGUYON	04 oct. 23	420 100 €	99,98%	420 000 €	2 585 €	3 204 €	5 788,53 €
DOMAINE DE LA MODESTE	14 déc. 23	1 390 000 €	60,43%	840 000 €	-4 455 €	13 704 €	9 248,95 €
LE BUISSON	20 déc. 23	586 600 €	97,61%	572 600 €	7 492 €	-826 €	6 666,20 €
JDA TERREA	22 déc. 23	371 700 €	97,61%	362 800 €	5 026 €	-2 055 €	2 971,14 €
CHEMIN DES NOISETIERS	26 déc. 23	784 000 €	97,58%	765 000 €	6 683 €	3 093 €	9 776,19 €
LA FERME DU MANOIR D'ANCTOVILLE	29 déc. 23	979 300 €	97,61%	955 900 €	-2 415 €	20 320 €	17 904,80 €
OBALICE	20 févr. 24	399 000 €	51,00%	203 500 €	2 508 €	493 €	3 000,75 €
JANNET AVENIR	11 avr. 24	1 517 000 €	97,50%	1 479 000 €	5 346 €	-1 427 €	3 919,23 €
FERME DES CHEMINOTS	21 mai 24	383 780 €	97,50%	374 180 €	967 €	14 767 €	15 733,89 €
LE BLÉ OU LE MOUTON	24 mai 24	176 500 €	97,50%	172 080 €	830 €	-676 €	154,22 €
LE MOURA	01 juil. 24	280 100 €	99,93%	279 900 €	1 281 €	-474 €	807,11 €
LE VERDIER	03 juil. 24	174 030 €	97,50%	169 680 €	536 €	-324 €	212,74 €
DUCKROSE	02 juil. 24	188 200 €	97,50%	183 500 €	384 €	-230 €	154,30 €
CHEZ GEORGETTE	01 oct. 24	203 000 €	75,33%	152 930 €	131 €	-266 €	-135,04 €
SAUROUX	10 oct. 24	906 550 €	97,68%	885 550 €	-401 €	445 €	44,07 €
LE MESNIL	15 oct. 24	270 740 €	97,50%	686 490 €	-1 041 €	2 057 €	1 015,39 €
FERME DES GARLAUDS	30 oct. 24	413 460 €	97,50%	403 120 €	-3 760 €	778 €	-2 982,64 €
FERME DE LA FOUCAUDIÈRE	31 oct. 24	938 230 €	97,50%	914 790 €	1 182 €	133 €	1 314,73 €
CLLOS DES MONTS	05 nov. 24	187 000 €	51,00%	95 370 €	2 €	-120 €	-118,46 €
FERME DE COUSCOUILLET	20 déc. 24	324 930 €	97,50%	316 800 €	-318 €	-56 €	-374,90 €
FERME DE L'ILLET	26 déc. 24	257 950 €	97,50%	248 625 €	-411 €	-20 €	-431,19 €
LA NAUSSANNAISE	27 déc. 24	429 430 €	97,50%	419 250 €	-413 €	-115 €	-527,51 €
		17 643 747 €		16 804 884 €	91 707 €	69 814 €	161 521 €

La somme :

- du résultat net de la foncière
- de la plus value latente sur les placements liquides de la foncière
- des résultats des SCI détenues par la foncière est de 127 511€.

Si l'on y ajoute la plus value latente supplémentaire de 2024 sur les actifs détenus par la foncière, cela représente 69 814€.

On arrive à un total de 197 325€.

Or le capital de la SCA est de 30 954 390€ au 31/12/2024.

Ainsi la réévaluation des actifs représente 0,64% et nous proposons donc une réévaluation de la part de la foncière de 0,64% ce qui la ferait passer de 10,108€ à 10,173€.

	Nombre de fermes financées	Revalorisation	Valeur de la part
2021 - 2022	3	0,25%	10,025€
2023	11	0,83%	10,108 €
2024 *À valider en AG	17	0,64%	10,173 €

Cette réévaluation est positive. Cela est conforme à nos objectifs sur les premières années bien qu'inférieur à nos "objectifs de croisière" de revalorisation qui se situent plutôt aux alentours de 2 à 3% par an.

Cela s'explique par plusieurs raisons qui étaient majoritairement anticipées :

- **les acquisitions sont réalisées assez tardivement dans l'année** (beaucoup entre octobre et décembre) ce qui diminue les montants des loyers perçus et la rentabilité locative annuelle ;
 - À noter : il n'y a pas de loyers impayés à ce jour.
- Il y a quelques **coûts inhérents aux acquisitions** (création de la SCI, frais de mise à bail) qui diminuent la rentabilité d'un projet sur la première année versus les suivantes. 17 fermes ont été acquises dans l'année et sont soumises à ces frais sur 31 au total ;
- **une partie importante des fonds a été collectée en fin d'année** (collecte en novembre et décembre très importante) et n'a rien rapporté car elle n'a été **ni placée ni investie** ;
- nous avons réalisé 3 expertises sur des fermes en 2024. Pour les autres fermes, nous avons utilisé le taux de réévaluation du prix des terres agricoles en 2024 (avec un pro rata dans le cas des fermes acquises en cours d'année). **Le taux est relativement bas cette année : 1,5% versus 3,2% l'an dernier (cf source SAFER).**

Le rendement devrait augmenter significativement sur la foncière en 2025 pour plusieurs raisons :

- 31 fermes financées avant le début de l'année. Objectif d'en financer une trentaine cette année (mais 25 environ avec cette foncière et 5 avec l'autre) **donc le ratio de fermes achetées en cours d'année baisse** (et donc les coûts inhérents au départ).
- **Les projets photovoltaïques** vont commencer à générer du revenu pour la foncière

Nous conservons nos objectifs de 2 à 3% par an de réévaluation des parts en période de croisière. **Nous espérons l'atteindre dès 2026.**





4 Perspectives et objectifs

4.1 Objectifs 2025

À l'issue de ces 3 premiers exercices, notre conviction du pouvoir d'action de notre foncière demeure ! Dans un contexte de crise climatique, auquel s'ajoute un problème de renouvellement des générations, nous sommes convaincus qu'il est nécessaire de continuer et d'étendre encore plus nos activités. D'autant plus dans le contexte agricole et politique de l'année passée :

D'un côté la "crise du bio" est aujourd'hui principalement un problème de débouchés, alimenté par 3 facteurs :

- le facteur Prix : une autre étude de l'UFC-Que Choisir montre que 46% du surcoût du Bio est imputable aux sur-marges de la grande distribution !
- un manque de confiance (6.1/10 !) et d'information sur les impacts positifs des produits issus de l'AB
- la concurrence des autres labels, HVE en tête, qui a semé une confusion en laissant entendre - à tort - que des produits pouvaient être vertueux en étant bien moins chers

Malgré cela, nous nous réjouissons de la reprise progressive de la consommation de produits bio en 2024. Si les ventes de produits bio peinent encore à regagner du terrain dans les rayons des grandes et moyennes surfaces, elles sont en revanche reparties à la hausse en vente directe et en magasins bio. Cela confirme la pertinence de notre charte pour la viabilité des activités de nos agriculteurs et agricultrices

De l'autre la dernière Loi d'Orientation Agricole (LOA), votée le 18 février dernier. Très attendue, cette LOA devait consacrer l'agriculture comme "Intérêt Général Majeur" pour le pays, favoriser la formation des jeunes, leur installation, la parité. Mais aussi simplifier les démarches et garantir la "Souveraineté Alimentaire" de la France. Autant d'éléments auxquels FEVE souscrit ! Mais qui, dans le détail, nous semble porter d'importantes incohérences avec le principe d'une transition du secteur agricole (vision de la souveraineté alimentaire, principe de non régression qui fait primer l'économique sur la santé et l'environnement et enfin le principe d'intentionnalité sujet à de trop larges interprétations).

En conclusion : une LOA qui n'est sans doute pas une régression totale, mais qui fait mal aux plus convaincus, qu'une transition vers un modèle agricole plus vertueux est indispensable et urgente.

Vous trouverez sur la page suivante nos priorités pour 2025 afin de mener à bien cette transition du modèle agricole français !

Installer plus de porteurs de projets

- Financer au minimum **30 projets** et permettre l'installation de **45 agriculteurs et agricultrices**
- **Créer et renforcer nos liens** avec nos partenaires de l'installation
- Utiliser encore mieux **notre plateforme La Grange pour recevoir plus de projets**

Collecter 30 millions

- **Engager** la communauté des investisseurs et mesurer leur satisfaction
- **Diversifier** nos sources d'acquisition
- **Renouveler** la confiance des investisseurs institutionnels
- Créer une **seconde foncière** pour continuer à proposer un investissement avec réduction d'impôt aux investisseurs particuliers

Accélérer les activités partenariales

- **Diversifier les sources de revenus** pour les agriculteurs et la foncière (photovoltaïque, crédits carbone)
- Mieux **accompagner les agriculteurs** pour leur permettre d'améliorer leur rentabilité financière
- **Renforcer les liens** avec les acteurs de l'accompagnement dans l'agriculture (formations, financement, agence de l'eau, syndicats)

Devenir un acteur clé de l'installation solidaire

- S'engager dans des actions de plaidoyer auprès des responsables politiques
- Être une référence dans l'installation en agroécologie auprès des porteurs de projet

4.2 Focus pour 2025

4.2.1 Création d'une deuxième foncière

Le début d'année 2025 va être marquée par la création d'une seconde foncière !

Pourquoi créer une deuxième foncière ?

Concrètement, les investisseurs bénéficient de 25% de réduction d'impôt grâce au dispositif Madelin. Cependant, le montant total des versements reçus par la foncière LES FEVES ne doit pas excéder 15 millions d'euros. En cas de dépassement, la souscription dans la foncière ne permettrait plus d'obtenir cette réduction d'impôt ! Or, du fait d'une très bonne collecte auprès des investisseurs particuliers, nous avons atteint cette limite réglementaire tout début 2025.

Pour remédier à cela, nous avons créé une seconde foncière qui nous permet de repartir de zéro vis à vis de ce plafond. Les modalités pratiques seront les mêmes que sur la foncière initiale (agrément ESUS et label Finansol, même politique d'investissement, encadrement de l'activité par un Conseil de Surveillance et un Comité d'investissement)

4.2.2 Une communauté Fabacéé qui se dessine

A l'heure où nous écrivons ces lignes, le programme Fabacéé est déployé sur 5 régions (Bretagne, Normandie, Pays de la Loire, Occitanie et PACA) et nous allons bientôt l'ouvrir à d'autres territoires. Plus de 40 structures d'accompagnement ont déjà intégré le programme. Parmi elles, des structures de toutes tailles et de tout type de production : la FRAB, le réseau CIVAM, des coopératives viticoles et des coopératives d'éleveurs et grandes cultures (Biolait, Les fermes de Figeac, Eureden), la chambre d'agriculture de la Haute Garonne, les Jeunes Agriculteurs de Paca...

Dans le cadre du programme, ces structures emmènent avec elles un peu plus de 1000 exploitations agricoles pour les guider vers des pratiques plus durables et plus sobres en énergie. À terme, l'objectif de Fabacéé est d'accompagner autour de 5000 exploitations agricoles.

4.2.3 Création d'un fonds de dotation

Face aux nombreuses propositions d'aides et de bénévolat, nous avons décidé de permettre une implication plus large de nos investisseurs ! Pour cela, il est nécessaire de créer un fonds de dotation qui nous permettra de recevoir des dons de particuliers et de mécènes puis d'avoir un cadre légal pour mettre en place un système de mécénat de compétences !

L'objectif pour 2025 est de créer et lancer ce fonds de dotation !

4.2.4 L'entrée d'entreprises engagées dans notre communauté

En fin d'année 2024, nous avons eu la surprise de recevoir une demande assez atypique : deux entreprises à impact (Hésiode et The Fat Broccoli), nous ont proposé d'investir chaque année 1% de leur chiffre d'affaires. La cohérence entre les valeurs de FEVE et celles de ces structures engagées nous ont convaincus de leur ouvrir les portes de notre communauté !



4.5 Recrutements envisagés

En 2025, 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.**

Avec la création de la deuxième foncière, nous avons décidé d'intégrer au sein de la SAS Fermes en Vie les personnes en charge de la collecte (puisque'elles travaillent pour les deux collectes en parallèle).

Côté Les FEVES, nous prévoyons un recrutement pour venir consolider la gestion administrative, financière et la gestion des travaux.

Côté Fermes En Vie, nous prévoyons 1 à 2 recrutements dans l'année sur les postes de chef-fes de projets afin d'étendre nos activités dans l'Est et en particulier la région AURA. L'objectif est d'arriver à consolider les équipes et d'augmenter nos résultats sans faire grossir ces équipes.





5 Proposition de résolutions pour l'AG mixte de juin 2025

Les résolutions prévues lors de l'AG mixte sont relativement peu nombreuses et comme chaque année, 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 5 : résultats financiers

Les premières résolutions concernent la partie "ordinaire" de l'AG qu'il faut valider chaque année et qui concerne les résultats financiers de l'année : approbation des comptes, affectation du résultat, conventions réglementées et pouvoirs. Ainsi que la nomination de commissaires aux comptes. Il n'y a pas d'obligation nous concernant, mais nous pensons qu'il est temps d'en nommer pour professionnaliser encore plus notre démarche.

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 Modification du fonctionnement du Conseil de Surveillance (résolution 6)

Afin de pouvoir mieux gérer les différents types d'investisseur au sein du Conseil et leur donner un poids cohérent, nous proposons de modifier le fonctionnement du Conseil pour qu'il y ait deux collèges, un collège des investisseurs institutionnels et un collège des autres investisseurs (essentiellement des citoyens particuliers). Chaque prise de décision devra être prise avec la majorité simple de chacun des deux collèges. Les détails se retrouvent dans une proposition d'amendement des articles 19 et 20 des statuts.

5.3 Propositions de nomination au Conseil de Surveillance (7 et 9)

Plusieurs investisseurs institutionnels ont investi en 2024 et en 2025.

Ainsi Allianz est la première structure n'étant pas un fonds spécifique à l'ESS à investir 1M€ en 2025. Nous proposons de nommer un représentant d'Allianz en tant que représentant du collège d'investisseurs institutionnels en plus des trois déjà présents (représentants de la Caisse des Dépôts, du Crédit Mutuel et de Mirova). Nous pensons qu'il est important qu'Allianz puisse venir compléter ces représentants puisqu'Allianz est un profil très différent des autres institutionnels et pourra certainement apporter une belle complémentarité.

En parallèle, nous proposons la candidature de Thibaut Duguet pour lequel nous vous demandons de bien vouloir voter. C'est un particulier **qui a investi dans la foncière et qui s'est montré intéressé par un poste au sein du Conseil de Surveillance.**

Il avait rencontré les membres du Conseil de Surveillance l'an dernier et Constance et Chloé lui avaient été préférées mais comme Emeline quitte le Conseil, nous souhaitons qu'elle puisse être remplacée numériquement et celui-ci couvre les critères suivants : disponibilité, compétences à apporter, représentativité des investisseurs. Plus d'informations sur son profil linkedin : <https://www.linkedin.com/in/thibautduguet/>

5.4 Démission du Conseil de Surveillance (8)

Emeline Bentz avait été nommé au Conseil de Surveillance depuis la création de la foncière. Nous avons convenu ensemble qu'elle serait encore plus utile dans le Conseil d'Administration du Fonds de Dotation en cours de création. Il semblait donc logique qu'elle démissionne **du Conseil.**

5.5 Résolutions 10 à 13 : modifications techniques des statuts

Nous proposons quelques modifications des statuts suite à la due diligence de la Caisse des Dépôts en 2024 qui nous avait demandé de modifier quelques articles pour lever tout doute ou imprécision.

5.6 Rémunération du gérant (14)

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 2024.

5.7 Proposition d'augmenter la part de la foncière de 0.64% (15)

Suite aux résultats financiers détaillés dans le présent rapport d'activité, **nous proposons d'augmenter la valeur de la part de la foncière de 0.64% à 10.173€ au lieu de 10.108€.**

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



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

investir@feve.co

www.feve.co

