

Observatoire du Management Alternatif
Alternative Management Observatory

—
Initiative de finance responsable.

La Foncière Terre de Liens



Laura Loffler – Janvier 2013
Majeure Alternative Management – HEC Paris – 2012-2013

La Foncière Terre de Liens

Cette analyse a été réalisée dans le cadre du cours «Finance responsable», donné par François Bottollier-Depois au sein de la majeure Alternative Management, spécialité du cours de troisième année du programme Grande École d'HEC Paris.

Résumé : Créée en 2006, la Foncière Terre de Liens est un outil d'investissement solidaire qui collecte de l'épargne citoyenne afin d'acheter des terres, pour installer ou maintenir des porteurs de projets agri-ruraux respectueux de l'environnement. Elle prend la forme d'une Société en Commandite par Actions (SCA) administrée par l'association nationale Terre de Liens qui a pour mission de soutenir l'agriculture durable en France en développant l'accès au foncier en milieu rural ainsi que par la NEF, société financière coopérative.

Mots-clés : Finance solidaire, Agriculture durable, Propriété de la terre

The “Terre de Liens” property company

This review was presented in the «Finance responsable» course of François Bottollier-Depois. This course is part of the «Alternative Management » specialization of the third year HEC Paris business school program.

Abstract: The Foncière Terre de Liens property company is a solidarity-based investment tool which collects savings from citizens to purchase land in order to install or maintain solidarity-based agri-rural project sponsors. Legally, it is a partnership limited by shares and it is managed by the Cooperative Finance Company La Nef and by the Terre de Liens association, whose mission is to support sustainable agriculture in France by facilitating access to agricultural land.

Key words : Solidarity-based finance, Sustainable agriculture, Land ownership

Sommaire

1. Présentation de la Foncière Terre de Liens : p. 3
2. Analyse critique : p. 4

Charte Ethique de l'Observatoire du Management Alternatif

Les documents de l'Observatoire du Management Alternatif sont publiés sous licence Creative Commons <http://creativecommons.org/licenses/by/2.0/fr/> pour promouvoir l'égalité de partage des ressources intellectuelles et le libre accès aux connaissances. L'exactitude, la fiabilité et la validité des renseignements ou opinions diffusés par l'Observatoire du Management Alternatif relèvent de la responsabilité exclusive de leurs auteurs.

1. Présentation de la Foncière Terre de Liens

Labellisée Finansol et agréée entreprise solidaire par l'État, la Foncière Terre de Liens est un outil financier d'investissement qui collecte de l'épargne citoyenne afin d'acheter des terres en milieu rural pour installer ou maintenir des porteurs de projets agricoles respectant les critères de la charte Terre de Liens.

S'inspirant du modèle juridique d'Habitat et Humanisme, la Foncière Terre de Liens est une Société en Commandite par Action (SCA), pilotée par la SARL Terre de Liens-Gestion dont les deux associés principaux sont La Nef et l'association nationale Terre de Liens. L'histoire de la Foncière Terre de Liens est ancrée dans celle de l'association : sa création en 2006 découle d'un besoin d'agir face à la disparition des terres agricoles et à la difficulté pour les agriculteurs de s'installer ou de transmettre leur exploitation. La Foncière partage donc la vision de l'association nationale selon laquelle la propriété privée qui peine à freiner (voire favorise) la spéculation foncière, la concentration des terres et l'artificialisation des sols doit être remplacée par une propriété collective des terres.

Ce contrôle citoyen des usages de la terre par la propriété collective répond à un double enjeu : un enjeu *écologique* d'abord, car les terres acquises par la Foncière Terre de Liens sont vouées à l'agriculture biologique ou au moins à l'agriculture durable (usage limité de pesticides, d'engrais chimiques et d'organismes génétiquement modifiés) ; un enjeu *social* ensuite car selon Jean Gadrey, professeur émérite d'économie et contributeur régulier au magazine *Alternatives Economiques*, la France perd 66 000 hectares de surface agricole chaque année, transformée par exemple en centres commerciaux ou en routes. Une perte plus de deux fois supérieure en France qu'en Allemagne et qui revient à perdre la surface d'un département tous les dix ans.

Présente dans treize régions en France, la Foncière Terre de Liens assume trois fonctions clés :

- *La collecte de l'épargne solidaire via* l'élaboration d'instruments de collecte auprès des épargnants individuels et institutionnels ;
- *L'acquisition de terres agricoles* et de fermes à travers l'identification d'opportunités, l'examen des projets et la conclusion d'accords avant la transaction ;
- *La gestion d'actifs via* la mise en place des baux, la gestion des locations, l'entretien des bâtiments ou encore le suivi des projets.

2. Analyse critique

La Foncière Terre de Liens est, selon, moi une des initiatives de finance responsable qui portent le mieux ce nom : elle met au centre de ses valeurs et de sa mission un ensemble de préoccupations qui me semblent être des plus importantes : l'accès à la Terre, la désertification des zones rurales, la disparition de fermes agricoles (près de 200 fermes disparaissent chaque semaine selon la Foncière) et la perte de lien avec la nourriture du fait d'une agriculture de masse industrialisée. A ces problématiques, la Foncière Terre de Liens apporte une solution innovante qui permet à chaque citoyen de s'impliquer grâce à son épargne dans la création d'une activité agricole respectueuse de l'environnement à côté de chez soi ou à l'échelle nationale, favorisant ainsi les circuits courts comme l'achat de paniers de fruits et de légumes biologiques par exemple.

D'un point de vue financier, il est vrai que ces actions ont une faible rentabilité : malgré le droit à une réduction fiscale au-delà de cinq ans de détention des actions, l'épargnant souscrivant des actions de la Foncière Terre de Liens ne reçoit aucun dividende. Cependant, cette ligne de conduite est cohérente avec le message global de la Foncière qui souhaite limiter la spéculation sur la valeur des terres agricoles. Par ailleurs, les actions étant non cotées sur le marché, elles ont un cours stable dans le temps, ce qui a pu être un avantage non négligeable ces dernières années avec la crise financière de 2008. Comme le rappelle Jean Gadrey :

« C'est vrai, cette sorte de banque d'investissement ne distribue pas de dividendes et le cours de l'action est resté à 100 euros depuis 2007. Mais après tout, si j'avais acheté en juillet 2007 un stock d'actions représentatif du CAC 40, je serais passé de plus de 6000 points à 4100 aujourd'hui ».

Enfin, cette rentabilité économique limitée est compensée par les bénéfices sociaux et écologiques importants qui peuvent être sources de satisfaction (qui le seraient du moins pour moi) et qui peuvent donc entrer en compte, au même titre que le rendement financier, dans le choix d'un fonds d'investissement pour y placer son épargne. Ainsi, la Foncière Terre de Liens fait le pari pour l'épargnant d'une motivation liée à la conviction en un changement de modèle pour l'agriculture française et pour l'alimentation supérieure à la motivation par l'appât du gain.

Une seconde limite qui pourrait être adressée à la Foncière Terre de Liens et qui me semble plus importante est la question de l'impact. Claude Kirchhoff, administrateur de Terre de Liens et agronome, rappelle que l'objectif de la Foncière « n'est pas de posséder la moitié de la France » mais plutôt d'« expérimenter une alternative à la propriété privée individuelle des terres ». La Foncière a donc une mission de plaidoyer qui consiste à construire un mouvement de transformation sociale autour du changement du rapport à la nature, à la terre et à l'alimentation.

Néanmoins, il faut reconnaître que les actions de la Foncière Terre de Liens se font à petite échelle, créant ou sauvegardant près de quinze fermes par an. Il peut paraître difficile dans ce contexte d'être un vecteur significatif de transformation sociale et de faire contrepoids à la spéculation immobilière et au lobbying agroalimentaire. L'existence même de la Foncière Terre de Liens me paraît toutefois essentielle pour montrer qu'une autre voie pour la propriété des terres, pour l'agriculture et pour l'alimentation est possible et souhaitable.

Le message de la Foncière semble d'ailleurs être de plus en plus entendu, touchant un nombre croissant de citoyens, qu'ils soient épargnants ou agriculteurs. Depuis six ans, la foncière Terre de Liens a collecté près de 23 millions d'euros auprès de 7000 actionnaires, ce qui lui a permis d'acquérir plus de 60 fermes (représentant environ 2000 hectares) et d'installer près de 150 agriculteurs désireux de promouvoir une agriculture biologique ou paysanne. Un appel public à l'épargne réalisé en 2010 lui a permis de collecter 8,9 millions d'euros, attestant de l'engouement qu'a réussi à provoquer cette initiative. La Foncière Terre de Liens connaît également une demande croissante de la part de jeunes et moins jeunes en réorientation. Pour certains d'entre eux, la Foncière a créé des couveuses d'activité où ils sont hébergés et bénéficient de formation avant de lancer leur projet.

En conclusion, la Foncière Terre de Liens se distingue par son aspect profondément engagé relativement à d'autres outils de finance responsable comme les fonds ISR ou *private equity*. Ceci s'explique par le fait que la Foncière Terre de Liens est étroitement liée à l'association nationale du même nom, ce qui lui donne un statut militant par nature. Elle constitue une alternative innovante et concrète dont la rentabilité financière limitée est plus que compensée par la rentabilité écologique, sociale et au final politique.