

HUMUSCITÉ

429, route des Chaux - 26500 Bourg-lès-Valence
+33 679 675 671 - contact@jardinenvie.org

Cherche

250 000 € pour acheter une ferme (10 hectares et bâtiments de 680m²), route de Fouillouse aux portes de Valence, d'une valeur totale de 450 000 €.

Humuscité a pour but de gérer et valoriser du foncier urbain et péri-urbain, en soutien au développement entrepreneurial local. De la ferme aux consommateurs, en passant par les épiceries de quartier, les restaurateurs et autres métiers de bouche, elle favorise l'usage des Variétés Paysannes et de tout savoir-faire métier pour produire, transformer et distribuer des aliments de haute qualité. Ceci contribue aux transitions alimentaires nécessaires pour faire face aux bouleversements climatiques, l'érosion des sols et des biodiversités.

Information financière

SCIC-SA avec Conseil de Surveillance et Directoire :

- Fonds propres de 150 000 €, en cours de constitution
- Emprunt bancaire de 200 000 € en négociation

Gouvernance

Le statut de Société Coopérative d'Intérêt Collectif (SCIC) permet d'impliquer et mettre en synergie différents acteurs : producteurs, métiers de bouche, épiciers, consommateurs finaux, collectivités publiques... L'équipe dispose d'une solide expérience en matière de gestion collective pour des prises de décisions intelligentes préservant les intérêts de chacun et développant l'intérêt commun sur le moyen-long terme pour pérenniser l'investissement.

Equipe dirigeante

• Directoire :

Eric Marchand : attentif à une alimentation respectueuse du vivant, et engagé pour plus d'équité dans l'économie.

• Conseil de surveillance :

Valérie Peyret : diplômée de Sup de Co Grenoble, elle est attachée à une offre de qualité et de proximité.

Armand Vincent : retraité, responsable du groupe Vincent-Palfinger. S'engage pour une agriculture avec semences paysannes et sans pesticide.

Etienne Conjard : pharmacien, issu d'une famille paysanne. Convaincu de la nécessité de renouveler les filières alimentaires.

Lise Morel : retraitée, ancienne responsable de maison de santé. S'engage pour réussir les transitions sociales, alimentaires et écologiques.

Ecosystème

- Terre Avenir Ville
- Jardin'enVie, Artisan Semencier
- Amap le Goût Nature
- Epicerie et restaurants de quartier
- Restauration d'Entreprise Prestige, Lecoindre Paris
- Candidats à l'installation, porteurs de projets

Concurrence

- Directe : Exploitations agricoles industrielles, Promoteurs immobiliers
- Indirecte via la pression foncière : Agences immobilières, Sociétés foncières de la distribution (GMS et GAFAM)

Notre activité : Faciliter l'accès au foncier

- Acheter des terres et des bâtiments agricoles, logements, commerces et ateliers
- Rénover les bâtiments en fonction des activités prévues avec un objectif négawatt et stockage de carbone. Revitaliser les sols abîmés.
- Louer à des entrepreneurs locaux, aux familles de leurs associés et salariés
- Construire et louer des ateliers et plateformes partagées pour favoriser la relocalisation des filières alimentaires.

Une ressource foncière qui s'épuise

En zone urbaine et péri-urbaine, l'un des premiers obstacles à l'installation c'est l'accès au foncier. Disposer des surfaces nécessaires pour produire les aliments de base, les transformer ou les commercialiser est un véritable parcours du combattant. Les terres arables disparaissent ; ou ont perdu leur fertilité. Les centre-villes se vident de leurs commerces et artisans indépendants. Les investissements liés au foncier se font souvent au détriment de l'activité. Transmettre les activités aux générations suivantes devient complexe, entraînant destruction de ressources et de savoir-faire. Ceci fait obstacle aux transitions alimentaires, sociales et économiques pour respecter le Vivant.

Notre réponse

Impliquer consommateurs, entrepreneurs et élus locaux dans une interaction constructive pour gérer des ressources foncières. Si les entrepreneurs ne sont pas seuls propriétaires, ils gagnent en autonomie financière ; peuvent se focaliser sur leurs compétences métier et construire leur offre en fonction des besoins réels de leurs clients. Pour les consommateurs ou les entreprises qui veulent sécuriser leur approvisionnement sur un marché de pénurie, il s'agit d'un placement peu risqué qui leur permet de participer aux décisions ayant un impact sur leur vie quotidienne. Les terres arables protégées à long terme redeviennent fertiles ; le coût est lissé sur plusieurs générations et assumé de manière collective. Les transmissions sont facilitées par l'échange de parts sociales plutôt que par la vente spéculative d'un bien. Les locataires sont prioritaires s'ils développent l'usage des variétés paysannes et des savoir-faire capables de relever les défis économiques, alimentaires et climatiques.

Le marché

La moitié des agriculteurs en activité prendront leur retraite dans les prochaines années. Les terres libérées seront très convoitées pour poursuivre l'urbanisation ou réduire le nombre d'exploitations. 40 à 60 % des produits bio sont importés. Sous l'impulsion des distributeurs GMS (Grande et Moyenne Surface) ou des GAFAM (dont Amazon), la production bio se « conventionalise », à l'inverse des tendances profondes d'une demande toujours plus qualitative. Les entreprises indépendantes qui misent sur la qualité pour y répondre cherchent à sécuriser leurs approvisionnements. Les consommateurs désirent se réapproprié leur avenir alimentaire. La plupart des candidats à l'installation ne trouvent pas de terrains pour s'installer.

Il existe un espace pour croiser ces besoins complémentaires et transformer les frustrations en énergies créatrices de richesses. La gestion partagée du foncier est l'occasion d'un nouveau contrat social entre consommateurs, élus locaux et acteurs professionnels des filières alimentaires pour permettre aux territoires de dégager de nouvelles marges de manœuvre.

Nos réalisations

Notre candidature devant le comité technique de la Safer a été déclarée prioritaire. Elle maintient la vocation agricole de la totalité des biens achetés. De plus en plus d'habitants de l'agglomération nous rejoignent.

Des propriétaires qui avaient gelé leurs terrains nous contactent dans l'espoir d'y accueillir des productions riches en emplois, respectueuses du vivant et basées sur les Variétés Paysannes.

Notre stratégie de développement & revenus

Par des rénovations adéquates, baisser le coût de fonctionnement et d'entretien des locaux pour mieux valoriser les loyers. La marge locative permettra de libérer les entrepreneurs de tout souci lié au foncier et de dégager une rémunération équitable des capitaux apportés. Les ateliers partagés de transformation ou plateforme de conditionnement/livraison seront dimensionnés à l'échelle de l'agglomération de Valence-Romans. Capables de traiter petits et gros volumes, ils valoriseront les produits en préservant leurs qualités gustatives et nutritives.

SCIC HumusCité – Associés et Collèges décisionnaires

Les sociétaires de la SCIC (Société Coopérative d'Intérêt Collectif) HumusCité sont regroupés en collège pour prendre les décisions de développement des programmes fonciers. Les investissements et la gestion ont pour but d'accompagner le développement économique des entrepreneurs de la filière alimentaire, du producteur à la distribution en passant par la transformation, tout ceci à l'échelle humaine d'une agglomération. A la création de la SCIC, on compte 4 collèges :

- Les « épargnants » qui soutiennent l'acquisition et la rénovation du foncier, la revitalisation des terres pour bénéficier, comme client, des productions de la coopérative.
- Les « bénéficiaires » qui louent le foncier de la SCIC ou en sont des salariés pour développer une activité économique locale de la filière alimentaire.
- Les « partenaires producteurs » qui réalisent une activité professionnelle (commerces et/ou production de biens ou de services) grâce ou via une activité hébergée par la coopérative ou l'un de ses bénéficiaires.
- Les « institutions publiques et privées » et les « collectivités territoriales » qui soutiennent, par leur mécénat et leurs actions, le développement de la coopérative.

Les votes en assemblée générale sont répartis entre ces collèges respectivement à hauteur de 40%, 30%, 15% et 15%. Cette gouvernance par collège assure un équilibre dans les choix pour pérenniser l'activité en prenant en compte les différents enjeux : les besoins métier des professionnels, les préoccupations des clients et des habitants, les aspects économiques et environnementaux, les aspects financiers. Chaque collège est représenté au conseil de surveillance. Le directoire valide toute nouvelle admission, faite par cooptation au regard de l'objet social, pour garantir l'intérêt collectif.

SCIC HumusCité – Programme de la Ferme de Fouillouse

Ce programme a pour but d'acquérir une ferme comprenant 10ha de terre et 680m² de bâtiment à rénover, situé à la sortie immédiate de Bourg-lès-Valence sur la route de Fouillouse. Les terres et les hangars sont loués à Jardin'enVie, Artisan Semencier qui depuis 15 ans développe les savoir-faire et modes de culture autour des Variétés Paysannes pour une alimentation sans pesticide et une agriculture « co-évolutive » dans le respect du vivant, de la biodiversité et de la fertilisation des sols. Une partie des bâtiments est rénovée en locaux d'activité (Atelier de Transformation et Boutique) pour développer la filière alimentaire autour des Variétés Paysannes. L'autre partie est rénovée en logements loués aux entrepreneurs et salariés des activités hébergées par la SCIC. La SCIC permet également de faire levier sur des aides européennes pour valoriser le foncier et développer l'activité économique du territoire : tisser des liens entre producteurs et citoyens ; revitaliser les sols, replanter des haies (agroforesterie). L'atelier de transformation et l'espace logistique relocalisent l'économie, créent de l'emploi et fournissent aux producteurs locaux une meilleure visibilité auprès des métiers de bouche et des consommateurs. Ces échanges dynamisent les activités économiques et sociales.

Le financement du programme est assuré par de l'investissement au capital de la SCIC, des apports en compte courant et des emprunts bancaires. Le versement en compte courant nécessite d'avoir 5% du capital au moment du versement. Les sommes versées et bloquées au moins 5 ans, en capital ou en compte courant, donnent droit à une réduction d'impôts de 18% du montant versé. Cette réduction s'applique sur votre impôt sur le revenu suivant votre situation fiscale. Les versements en capital et en compte courant correspondent à 2 profils de risque différents, le premier plus sûr car rémunéré prioritairement, le second plus risqué car rémunéré si l'excédent de gestion est suffisant mais à un taux plus élevé en fonction du bon remplissage locatif et du rendement associé.

Une fois l'acquisition et les travaux de rénovation réalisés, la SCIC dégage un excédent brut de gestion permettant de rembourser l'emprunt bancaire et de reconstituer la réserve légale et statutaire. Sur l'excédent net restant, les investissements en capital sont rémunérés jusqu'à 1,35% en priorité sur le versement d'intérêts sur les montants en compte courant. Sous réserve d'un excédent suffisant, un intérêt est versé aux détenteurs de compte courant jusqu'à 1,35%. L'excédent final est ensuite réparti entre réserve, capital et compte courant, avec un facteur qui favorise la rémunération des comptes courants.

Les 10ha de terres sont louées à Jardin'enVie à 350€/ha/an et les hangars et stockage à 84€/m²/an. Après 2 ans de rénovation, les logements d'habitation sont loués à 11€/m²/mois. L'objectif est de réhabiliter de 300m² à 600m² de logement. Les simulations ci-dessous sont calculées avec l'appui de subventions pour la rénovation négawatt des bâtiments, un taux d'occupation des logements de 70%, frais de gestion et d'entretien à hauteur de 9% des loyers.

Scénario	Investissement Total	Emprunt Bancaire	Dividendes Capital* (à partir Année 3)	Intérêts* Compte Courant (à partir Année 3)
Acquisition seule	450 000 €	200 000€	≈ 1,6%	≈ 5,2%
Acquisition + Rénovation Logement 300m ²	850 000 €	450 000€	≈ 1,6%	≈ 5,3%
Acquisition + Rénovation Logement 600m ²	1 200 000 €	700 000€	≈ 1,7%	≈ 6,7%

* Ces simulations, réalisées suivant des hypothèses à confirmer lors de l'exécution du programme, sont données à titre indicatif, sans engagement.