

*Association internationale pour l'agriculture biodynamique  
Association biodynamique internationale EPCE*

# Achat [libérateur] de terre

## Marché foncier et nouvelles formes de propriété dans l'agriculture écologique

*- Version internationale raccourcie -*



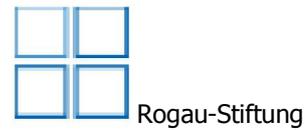
Dr. Titus Bahner  
Xavier Diermayr  
Thomas Schmid  
Alexander Schwedeler  
Matthias Zaiser  
Ilsabe Zucker

en Octobre 2012

Traduction française : F. Germani pour [www.triarticulation.fr](http://www.triarticulation.fr)  
version2 au 02/01/2014

Nous remercions de tout cœur les fondations et les organisations suivantes pour leur soutien dans la préparation de cette étude :

Demeter International  
Demeter Deutschland e.V.  
Stichting demeter NL



Contact des auteurs

c/o Dr. Titus Bahner  
Buchberg 9  
D-29456 Hitzacker  
+49 (0)5862 9411033

[titus.bahner@lebendigesland.de](mailto:titus.bahner@lebendigesland.de)

Photo de couverture:  
paysage dans les environs de Heggelbachhofs (Lac de Constance)

### *Libre expression du traducteur*

La traduction de la version raccourcie pour diffusion internationale de la présente étude a été entreprise dans le cadre de mes activités bénévoles d'édition internet pour le site [www.triarticulation.fr](http://www.triarticulation.fr)

On l'y trouvera, ainsi qu'un accès vers l'original complet et d'éventuels compléments à l'adresse internet suivante :  
<http://www.triarticulation.fr/Institut/FG/Articles/2012-10-001DemeterInt.html>

#### **Pourquoi particulièrement cette étude ?**

#### **Et qu'est ce donc que la « triarticulation » ?**

Comme petit agriculteur « néo-rural » ayant choisi la méthode d'agriculture biodynamique pour me repérer dans mon activité économique en rapport à la nature, je n'ai jamais oublié qu'elle se déroulait sur une terre que nous avons tous à partager le temps de notre présence.

Les conditions de ce partage sont, en même temps que notre rapport à la vie qui s'y déploie, le cadre avec lequel nous avons à faire lors de chacun de nos passages. Aujourd'hui cela devient même beaucoup plus facile de le comprendre. Il y a encore quarante ans on ignorait facilement que l'organisation de ce partage, s'il peut constituer un obstacle ou favoriser nos trajets de vie, peut même déterminer les futures conditions naturelles de nos activités.

La difficulté principale est que tout cela se déroule dans un temps bien plus long que notre quotidien mais le façonne pourtant aussi. Et peut même, si nous n'y prenons garde, déterminer jusqu'à notre façon de le penser. Décédé alors que mûrissaient ces lignes, Nelson Mandela dans sa prison se répétait pourtant :

« (...) Aussi étroit que soit le chemin,  
 Bien qu'on m'accuse et qu'on me blâme;  
 Je suis le maître de mon destin,  
 Je suis le capitaine de mon âme. »

En tant que « biodynamiste », ces quarante dernières années, j'ai bien parfois entendu parlé d'anthroposophie, de l'œuvre de Rudolf Steiner et de ce que d'autres humains tentaient de réaliser sur ces bases, en terme d'auto organisation de leur vie en commun, de formes sociales d'avenir et particulièrement dans le domaine de l'agriculture mais aussi de ce qu'on appelle aujourd'hui de l'accès à la terre, bref... de la propriété.

Et de ce satané « argent » qui semble toujours devoir aller avec !

Au fond, cela se passait jusqu'à présent en terres (presque) inconnues. Et la présente étude est donc la possibilité d'avoir enfin une vue à la fois d'ensemble mais aussi un peu du détail de cela à l'échelle de l'Europe. Tout comme de l'enjeu actuel et d'une des nouvelles pistes envisagée pour y faire face.

Dégagé enfin en partie de la pression économique que connaissent la plupart de ceux qui portent en humains « libres », « indépendants », un « domaine » agricole (qui plus est sur des bases écologiques sinon « biodynamiques »), je traduis donc également des passages de la partie « économique et sociale » de l'œuvre que constitue ce « maître à penser » que fut Rudolf Steiner par son engagement pour la triarticulation de l'organisme social puis avec le mouvement social du même nom.

Il s'agissait d'abord de sortir de la première guerre mondiale puis de tenter de nous épargner bien des choses qu'il voyait venir si n'était pas remédié aux causes profondes de cette première catastrophe mondiale. Et nous les avons connues (totalitarisme, polarisation est-ouest, échec du communisme) ou connaissons encore depuis (finance virtuelle aux effets bien réels, drames écologiques grandissants,...).

Bien entendu ce ne sont pas ces généralités qui sont importantes mais bien sa façon d'aborder jusque dans des détails comment par exemple **l'argent perd de sa capacité à rendre compte de la réalité de l'économie s'il est utilisé à la transmission de foncier, voire des moyens de production.** Dit autrement : lorsqu'on se met à faire et utiliser de l'argent là où on devrait seulement faire de la « politique » entre humains. Comment alors s'ouvre la voie à une concentration du pouvoir bien au delà des limites terrestres habituelles.

A ce sujet, la présente étude montre à la fois l'histoire d'efforts faits pour aller dans cette direction mais se heurte forcément au fait qu'à défaut d'arriver à un consensus conscient plus large sur la question, il faut bien se réjouir d'arriver à élaborer de nouveaux outils financiers pour commencer un tout petit peu à essayer de replacer le sol dans le domaine de vie en commun lui correspondant. Au moins là où il devient patent actuellement pour de plus en plus d'humains que l'avenir des conditions de vie sur Terre sont déjà en jeu : l'agriculture, point de rencontre entre ce que cette vie aurait encore de « sauvage » et celle de notre vie sociale « civilisée ».

Se pose alors la question de ce qu'on pourra réellement gagner à long terme avec cela si parallèlement, et donc peut-être pas forcément dans une communication visant à susciter un maximum de dépôt d'argent, n'est pas clairement travaillé aussi à la clarification des concepts d'organisation de la société, à des horizons politiques dépassant les clivages actuels, à une conscience renouvelée du fait social. Et cela, c'est bien ce qui caractérise l'activité pensante qu'exige l'approche à trois facettes portée par ce courant spirituel auquel nous devons une des premières approches d'agriculture « écologique » de l'histoire moderne.

F. G. 2 janvier 2014

D'autres éléments concernant la recherche en « triarticulation » en page 70

## Table des matières

<b>0</b>	<b>Résumé</b>	<b>6</b>
<b>1</b>	<b>Introduction</b>	<b>8</b>
<b>Partie I : Mode de fonctionnement du marché foncier</b>		<b>13</b>
<b>2</b>	<b>Le cadre institutionnel du marché foncier en Allemagne</b>	<b>13</b>
2.1	Théorie du marché foncier	13
2.1.1	Sens et but du marché des terres agricoles	13
2.1.2	Rente foncière et prix du foncier	14
2.1.3	Différence entre les valeurs vénale et valeur de rapport	14
2.2	Les marchés fonciers dans le système fédéraliste de la société	15
2.3	Héritage, achat, location et leurs conditions cadres en Allemagne	17
2.3.1	Droit successoral	17
2.3.2	Achat	18
2.3.3	Bail	18
2.4	La compétitivité de l'agriculture par rapport au marché foncier	19
2.4.1	Agriculture écologique	19
2.4.2	Agriculture conventionnelle	19
2.4.3	L'agriculture biologique peut-elle concourir pour l'acquisition de terres ?	19
<b>3</b>	<b>Aspects internationaux de marché foncier</b>	<b>21</b>
3.1	Droits de propriété fragmentés dans les pays postsocialistes : l'exemple de la Lituanie	21
3.2	Prix des terres modérées dans un marché réglementé des terres : l'exemple de la France	21
3.3	Sol et marché des transferts de ferme au Danemark	22
3.4	L'accaparement des terres et la situation des droits de propriété dans les pays en développement	23
<b>4</b>	<b>Pratique du marché agricole des terres</b>	<b>25</b>
4.1	Situation du marché foncier	25
4.2	Niveau des loyers et des prix d'achat	25
4.3	Enquête empirique chez des agriculteurs biologiques	27
<b>5</b>	<b>Résultat intermédiaire : Marché foncier en bouleversement</b>	<b>28</b>
<b>Partie II: Approches de solutions</b>		<b>30</b>
<b>6</b>	<b>Intérêt des investisseurs au financement de l'achat de terres pour l'agriculture biologique</b>	<b>30</b>
6.1	Demande après des fonds d'investissement durable et mandats en Europe et en Allemagne	29
6.2	Nombre de clients et volume des dépôts des banques alternatives	31
6.3	Les priorités des investisseurs privés dans les décisions d'investissement	31
6.4	Indices de l'intérêt croissant des investisseurs aux formes civiques/citoyenne de la finance	31
6.5	Conclusions	32
<b>7</b>	<b>Les approches existantes pour l'achat de terres</b>	<b>33</b>
7.1	Domaines en portage sans but lucratif	33
7.1.1	Les sociétés de recherche agricoles : Bauckhöfe / Recherche agricole Sottorf	34
7.1.2	Communautés agricoles : Domaine Sophienlust	35
7.1.3	Associations : Mercurialis EV / Heggelbachhof	37
7.2	Fondations	39

7.2.1	Action Terres cultivées (Aktion Kulturland)	39
7.2.2	Fondation Edith Maryon	40
7.2.3	Fondation trias	40
7.2.4	Fondation Rudolf Steiner eV	40
7.2.5	Fondation BD Grondbeheer	41
<b>7.3</b>	<b>Modèles de Fonds</b>	<b>42</b>
7.3.1	Fonds agricole I et II de la Banque GLS (Landwirtschaftsfonds I und II)	42
7.3.2	Fond Terres biologiques (Bio-Bodenfonds)	44
7.3.3	Fond Terre Nord-Est Uckermark (Nord Ost Bodenfonds Uckermark)	45
<b>7.4</b>	<b>Sociétés en capital</b>	<b>47</b>
7.4.1	Regionalwert AG	47
7.4.2	L`Aubier	49
7.4.3	Terre de Liens	51
<b>7.5</b>	<b>Fondations de protection de la nature</b>	<b>52</b>
<b>7.6</b>	<b>Études de cas du projet « accès à la terre pour l'agriculture communautaire connectée</b>	<b>55</b>
<b>7.7</b>	<b>KTG Agrar</b>	<b>57</b>
<b>7.8</b>	<b>Synthèse et évaluation</b>	<b>60</b>
7.8.1	Critères d'évaluation	60
7.8.2	Tableau d'évaluation	61
7.8.3	Caractère de la participation financière	62
7.8.4	Analyse des études de cas	62
<b>8</b>	<b>Transfert de ferme hors cadre familial et sécurité de la retraite</b>	<b>63</b>
<b>Partie III : Une nouvelle approche</b>		<b>64</b>
<b>9</b>	<b>Perspective et esquisse d'une nouvelle structure de soutien</b>	<b>64</b>
<b>9.1</b>	<b>Motifs pour une nouvelle approche pour l'achat de terres en agriculture biologique</b>	<b>64</b>
9.1.1	Capital extra agricole	64
9.1.2	Des niveaux de baux indépendants du marché du capital	64
9.1.3	Capital participatif et fonction de pont	64
9.1.4	Transparence et chaleur	64
9.1.5	Professionnalisme	65
<b>9.2</b>	<b>Principaux éléments d'une structure de support</b>	<b>66</b>
<b>9.3</b>	<b>Conception</b>	<b>67</b>
9.3.1	Structure de base	67
9.3.2	Côté dépôts	68
9.3.3	Contrats de location	68
9.3.4	Organisation et efficacité économique	69
<b>9.4</b>	<b>Conclusion</b>	<b>69</b>
<b>10</b>	<b>Références et sources</b>	<b>70</b>
<b>Annexe Résultats de l'enquête - l'achat de terres en agriculture biologique</b>		<b>74</b>

## 0 Résumé

La présente étude a été élaborée sur commande de l'Association internationale pour l'agriculture biodynamique ((International Biodynamic Association IBDA, Dornach/Suisse) dans l'été de 2012 dans le contexte d'une aggravation de la crise de la situation sur les marchés des terres agricoles.

Dans l'introduction, un aperçu historique de l'évolution de la propriété foncière agricole sera tout d'abord ouvert. Après que le système féodal avait été remplacé dans l'émancipation paysanne de la propriété foncière privée, se développa à nouveau par le changement structurel agricole du 20e Siècle, l'utilisation par bail comme cas normal.

Les initiatives d'« achat foncier libre » dans l'agriculture biodynamique visaient à libérer le sol de l'héritabilité liée à la famille et des intérêts spéculatifs.

Une fois exposé le cadre juridique du marché des terres en termes d'héritage, de l'achat et de la location dans le chapitre 2, suit au chapitre 3, une vue comparative de la situation sur les marchés fonciers en Lituanie, France, Danemark tout comme le problème de l'accaparement des terres dans les pays pauvres. Dans le quatrième chapitre suit un résumé de la situation sur le marché foncier en Allemagne ainsi que les résultats d'une enquête sur 78 fermes biologiques sur le marché des terres dans l'environnement d'exploitation.

De ce contexte, se montre dans le cinquième chapitre que le marché foncier se tient devant une évolution conditionnée par la situation démographique. Le lien de la famille des propriétaires avec leur terre commence à se défaire au moment de la cessation d'exploitation. La première génération qui a souvent grandi sur la ferme, maintient la propriété par location. La seconde génération ou même déjà la première vend toutefois le sol en préalable à l'héritage si la relation personnelle n'est plus là. Si ce processus de détachement prend généralement deux générations, alors nous sommes actuellement confrontés à une vague de ventes locatives foncières qui sont l'« écho » démographique de changement structurel dans les années 1950 et 1960.

Le chapitre 6 ouvre la seconde partie de l'étude, axée sur les solutions avec une enquête sur le marché des investissements éthiques, qui s'est fortement développée ces dernières années et décrit les motivations et les préférences des investisseurs.

Dans le chapitre 7, la partie centrale de l'étude comprend plus de 20 exemples d'appropriation innovants et de financement de la propriété des terres agricoles traitée en détail, en commençant par les porteurs sans but lucratif développés depuis 1969, et se termine avec les sociétés par actions agricoles modernes en partie aussi commerciales. Sont inclus également des exemples de France, Suisse, Pays-Bas tout comme Royaume-Uni, Italie et Roumanie.

À la fin se trouve une analyse en fonction de critères qui sont pertinents pour un modèle de porteur suffisant pour les exigences actuelles. Par cela se montre qu'il existe un large éventail de modèles de « libres achats/achats libérateurs », qui travaillent sur la base du don d'argent (dons, dotations), ainsi que quelques modèles qui offrent par contre un capital plus ou moins récupérable.

Dans le chapitre 8 suit dans la version allemande, une digression sur le transfert de ferme non familial et les possibilités de sécurisation de la retraite en rapport avec les porteurs sans but lucratifs agricoles. L'Assistance traditionnelle régulée par la propriété foncière familiale du « logement réservé au fermier ayant pris sa retraite » n'est plus ainsi possible sur la base de la propriété « neutralisée ». Beaucoup de fermes à but non lucratif connaissent cela comme un problème en ce moment dans le cadre du changement de génération à venir. Plusieurs options de solutions seront identifiées, qui ont été développées dans le cadre de plusieurs entretiens de spécialistes dans le nord de l'Allemagne.

La 9e chapitre oriente enfin l'œil vers l'avenir et demande sur la base de l'analyse structurelle, de l'enquête empirique et l'analyse des études de cas provenant de quatre décennies, après les éléments d'un porteur et structure de financement moderne pour l'achat de terres agricoles en l'agriculture biologique. Le porteur, nommé provisoirement « Kulturlandgesellschaft » (NDT « société de terre de culture ») doit être en mesure de mobiliser de la participation en capital extérieur à l'agriculture pour l'achat de sol

et le mettre à long terme à disposition des fermes écologiques pour un prix de bail permettant l'exploitation. Il doit permettre une relation entre les investisseurs et les fermes et en même temps travailler professionnellement et inter-entrepreneurialement. Il doit répondre aux besoins d'une large couche de propriétaires terriens.

Le chapitre conçoit la structure de base d'un tel support. Le propriétaire conserve sa propriété, mais le montant de la location est indépendant de la participation au capital, le sol est libéré de la valorisation forcée.

L'agriculteur gagne une base fiable et à long terme pour sa gestion. L'utilisation réelle des sols est déconnectée des plissements financiers du marché foncier.

## 1 Introduction

La présente étude a été réalisée à l'été de 2012, au nom de l'Association internationale pour l'agriculture biodynamique (IBDA Association internationale biodynamique, Dornach / Suisse). Elle est née dans le contexte d'une aggravation de la crise de la situation sur les marchés des terres agricoles en Europe centrale et aussi dans le monde entier.

L'agriculture biologique a évolué au cours des 20 dernières années à partir de l'existence de niche et exotique à un système de production reconnu mondialement et vient d'être confirmé dans ses fondamentaux une fois de plus par le "Rapport mondial sur l'agriculture" dans sa capacité d'avenir (IAASD 2008). Les crises répétées sur les marchés financiers mondiaux commencent cependant à empiéter sur les marchés des terres agricoles dans le monde. Les faillites bancaires aux États unis en raison d'erreurs de décisions spéculatives, puis l'instabilité monétaire de l'euro sur la base de la dette publique écrasante en Europe, tout comme les fortes attentes de chances de gains en raison de l'aggravation de la situation alimentaire dans le monde amènent investisseurs institutionnels et privés à investir dans les terres agricoles. Les bonds de prix qui en résultent retirent des sols aux agriculteurs dans les pays riches comme pauvres.

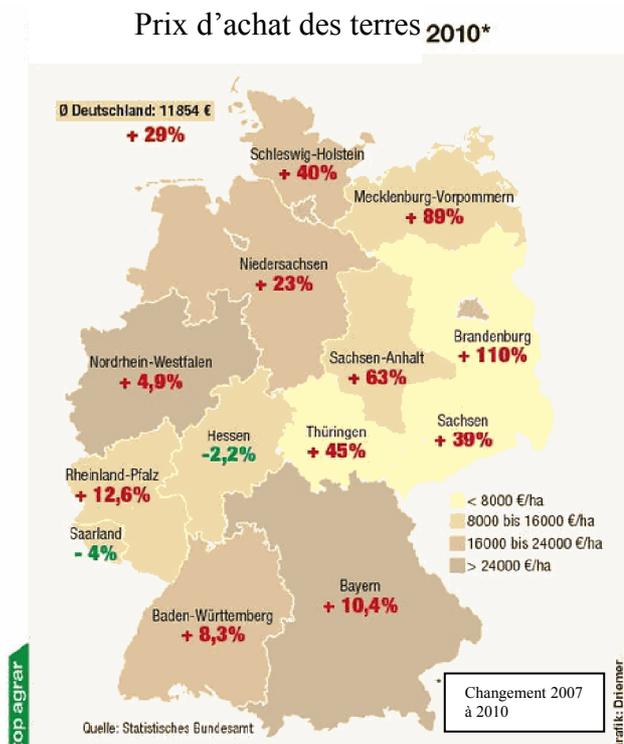
Dans ce contexte, la présente étude devrait fournir une orientation sur la manière de fonctionner et la situation sur les marchés fonciers et présenter des bases de discussion et de décisions pour des mesures à prendre.

### *Situation de départ*

Le point de départ de l'étude est la compréhension commune que le foncier par sa nature, n'est pas une marchandise vendable, mais cependant traitée comme marchandise sur le marché du sol (Janitzki 1989, p.29; Herrmannstorfer 1997 S.93f). Cela crée des tensions qui s'exercent inhibitrices sur le développement de formes orientées sur l'avenir dans l'agriculture écologique.

Dans ce contexte, depuis les années 1960, de la collaboration entre agriculteurs et consommateurs avec l'aide de juristes, conseillers fiscaux et professionnels de la finance du cercle autour de la Banque GLS nouvellement fondée alors, sont apparues sur certaines fermes Demeter en Allemagne de nouvelles formes juridiques de portage. La propriété de la terre est en cela transférée à un organisme la plupart du temps à but non lucratif, qui loue la ferme à un agriculteur ou groupe d'agriculteurs. Les humains se rassemblent autour de la ferme et prennent en charge - «fiduciairement» pour la collectivité - la responsabilité pour le sol. Avec cela la propriété des terres est libérée en même temps du courant d'héritage et de la possibilité de vente orientée vers la rente.

- Actuellement sont cependant apparues des augmentations importantes du prix d'achat sur le marché des terres agricoles en Allemagne et dans de nombreux autres pays, compte tenu de la crise actuelle sur les marchés financiers mondiaux et le boom des cultures énergétiques. Le graphique ci-contre montre le niveau du prix d'achat et de ses



Les prix des terres grimpent particulièrement dans l'est et le nord. Le plus haut niveau de prix règne en Nordrhein-Westfalen, Bavière et pays de Bade

modifications de 2007 à 2010.

Le marché de la location aussi a fortement augmenté. Après qu'il a été vraiment stable entre 1985 et 2005, et que par là la part des baux a augmenté en moyenne à 60 % en Allemagne, les prix ont doublé jusqu'à triplé dans certaines régions par le boom des cultures énergétiques. Des conditions de location stables ne sont plus données. Qui ne peut pas acheter ses surfaces en locations les perdra au profit d'exploitations financièrement plus solides ou des investisseurs. Aussi les fermes écologiques établies depuis longtemps sont menacées dans leur existence.

Dans d'autres pays, mais aussi en Europe, les changements globaux décrits conduisent aussi à « l'accaparement des terres », par lequel des investisseurs non agricoles achètent de grandes surfaces pour le placement financier et des productions agricoles industrielles et détruisent ainsi le lien de la population locale à ses moyens de subsistance.

### ***Propriété et marché fonciers***

Dans notre ordre social actuel, le droit à la propriété joue un rôle central. La Loi fondamentale fixe dans son article 14 comme droit fondamental : « la propriété et l'héritage seront garantis ».

Propriété, liberté et besoin de sécurité sont étroitement liés pour l'humain moderne : La propriété garantit la possibilité de façonner la vie selon ses propres représentations, de réaliser des initiatives privées et participer aux activités de marché de façon entrepreneuriale. À cela appartient aussi le droit de céder la propriété et « liquéfier » le produit ou à le déposer à nouveau dans une autre forme de propriété. La propriété ainsi conçue correspond à un état d'âme et d'esprit individualisé que veut développer son « je » indépendant des autres.<sup>1</sup>

D'autre part, la Loi fondamentale allemande détermine l'obligation sociale de la propriété à l'article 14, paragraphe 2: « La propriété oblige. Son utilisation devrait également servir en même temps le bien de la collectivité. L'État détermine sur quoi à le droit de se rapporter la propriété : la propriété peut rapporter à la terre, mais pas sur des esclaves. Les limites de la disposition (par exemple, protection de la nature, protection des sols, l'interdiction de labour sur prairie) sont définies en détail. Ils changent au fil du temps. Le changement se produit dans le contexte des décisions politiques qui sont atteintes dans une démocratie par la majorité des représentants élus du peuple.

La propriété de la terre est donc une institution voulue politiquement et formée par des lois. Le propriétaire foncier peut donner sa propriété par héritage ou par vente ou location. La manière de fonctionner des marchés fonciers qui en est issue devrait – selon le droit - servir au libre développement de l'individu et en même temps le bien commun.

Toutefois, une conception sage et réfléchie ne réside pas à la base de l'évolution réelle du marché de la terre, mais elle est le résultat de nombreux petits changements juridiques dans les deux derniers siècles. Le droit foncier porte donc également la signature des rapports de force passés et présents.

### ***« Achat rendant le foncier libre »***

Dans le cours de la libération des paysans au 19e siècle, il fut rendu possible aux agriculteurs de se délier de charges foncières féodales et du travail forcé, qui provenaient du système féodal moyenâgeux, par paiement en argent et par là de convertir des terres en propriété privée familiale. Les paiements liés à cela accablaient les familles paysannes jusqu'à deux ou trois générations. Simultanément, au cours du « découplage » les anciennes terres de commun furent partagées entre les paysans et adjudgées à la propriété privée nouvellement créée. L'agriculteur put désormais gérer ses surfaces librement indépendamment de l'autorité du gouvernement et de la communauté du village. Il pouvait en cela les hériter du courant familial, vendre vers le dehors et apporter en garantie sur le marché des capitaux.

---

<sup>1</sup> Rudolf Steiner (1904, p.35) qualifie cela comme attitude de « l'âme intellectuelle, de raison ».

Le sens de cette émancipation des agriculteurs a été le développement de l'auto-responsabilité paysanne, du soin et de l'expérimentation en agriculture. Elle alla de pair avec la création d'écoles agricoles. Les gentilshommes campagnards ont eu avec ce changement des conditions légales le motif d'améliorer l'approvisionnement alimentaire de leurs sujets et donc d'augmenter la prospérité économique et bien sûr leur revenu en impôt.

Les familles d'agriculteurs ont donc déjà « acheté libérant » en grande partie une fois leur terrain au 19-20e siècle. Si aujourd'hui - surtout dans le contexte bio-dynamique – est parlé d'achat libérateur du sol, cela veut dire la libération de la terre de la propriété privée : Le sol ne doit plus être héréditaire et vendable, mais être gérés par les agriculteurs dans le cadre d'un droit d'utilisation transférable. Il s'agit de s'assurer qu'à l'exploitation ne réside pas d'intérêt d'investissement et de contraintes de valorisation, que plus de surfaces ne seront vendues et qu'à tout moment un successeur approprié aussi étranger à la famille puisse entrer dans la ferme. Par l'impossibilité de vente, les terres doivent être sorties du courant successoral et rester durablement à l'exploitation écologique.

Dans cette perspective, la propriété privée n'est plus la libération qu'elle fut au le 19e siècle, mais un lien qu'il vaut de défaire. Cela exprime l'état d'esprit et d'âme d'humains qui ont déployé leur « impulsion au je » sur leur environnement et trouvent leur accomplissement dans le développement de leur entourage et à la réalisation des objectifs d'ampleur. À une telle attitude, la propriété privée de la terre conventionnelle est trop étroite. 2 2

### ***État de paysan, moyen-âge et avenir***

Dans le système féodal, «agriculteur» n'était pas une profession, mais une description d'état. Dans la société d'État du moyen-âge et du début des temps modernes, l'homme-paysan était un homme-paysan, et le restait par les enfants et les enfants de ses enfants. En lien avec la nouvelle propriété privée héréditaire de la terre fut – non considéré – un seuil d'entrée: l'état de paysan cacha maintenant avec la propriété du sol la condition de l'activité économique paysanne dans le courant héréditaire. Qui n'était pas né comme paysan libre, ne pouvait aussi pas en être un, il ne pouvait l'être qu'en achetant une ferme entière. Comme avec le développement de la société industrielle et, plus tard orientée vers les services à partir des états devinrent des professions pour lesquelles on pouvait se décider librement dans le sens des droits humains universels, la profession paysanne se découpla étrangement de cette évolution : les fils et filles d'agriculteurs pouvaient saisir d'autres professions (le chemin hors de l'agriculture était une condition préalable pour le changement structurel), mais les enfants de non-agriculteurs ne pouvait pas devenir agriculteurs. Jusqu'à ce jour, par la force de la propriété foncière vaut le principe médiéval que l'on est né dans la classe paysanne (BAHNER 1995 BAHNER 2010).

Aujourd'hui, après deux générations de changement structurel et dans le contexte d'une importante pénurie des successeurs motivés dans l'agriculture conventionnelle et écologique se pose croissante la question d'une entrée latérale des enfants non-paysans dans l'agriculture, selon le principe du libre choix de son travail dans une société moderne. Mais cela se tient en opposition à la constitution de la propriété foncière imprégnée par le droit successoral familial.

UDO HERRMANNSTORFER (1997, pp 87ss.) élabora les traits caractéristiques d'un nouveau droit foncier, dans lequel le transfert se fera sans prix de vente, et esqua un processus d'introduction progressive par décisions politiques. Cette esquisse est une vision inspirante et une base de discussion. Parce que la propriété foncière est toutefois largement dispersée socialement, on défavoriserait avec un « gel des prix des terrains » et son abolition ultérieure de nombreux propriétaires et donc des électeurs, un changement dans la situation politique en Allemagne n'est de ce fait pas en vue et pas en discussion. En Suisse, il est malgré tout un débat public. Toutefois, aussi longtemps que les conditions du droit des sols ne sont pas modifiées

---

<sup>2</sup> Cela est décrit par Rudolf Steiner (1904, p.37) comme l'attitude de « l'âme de conscience ».

en grand des alternatives pratiques ne peuvent être développées que dans le système existant. Ils ne s'opposent pas à une modification ultérieure du droit foncier et peuvent stimuler le débat public. C'est notre point de vue initial.

### **Structure de l'étude**

L'étude est divisée en trois parties. La première partie traite du fonctionnement des marchés fonciers, en commençant par une présentation du cadre juridique et institutionnel en Allemagne. Un regard comparatif sur les marchés fonciers à l'étranger et le problème de l'accaparement des terres complète la présentation. Après une présentation des données statistiques sur les données spécifiques du marché foncier suivent des témoignages sur la situation des fermes écologiques. Dans ce contexte, nous avons mené une étude empirique chez des agriculteurs Déméter et Bioland. Les résultats sont présentés en détail. Comme un résultat intermédiaire, nous décrivons la situation des marchés fonciers dans une perspective démographique peut-être un peu surprenante.

La partie II commence par une description du marché pour les placements financiers écologiques et les motifs éthiques des investisseurs. Suit le travail d'études de cas pour « achat libérateur » et modèles alternatifs de propriété et de financement pour le foncier. En cela se tiennent au centre avant tout, mais pas exclusivement, des développements en Allemagne que nous voulons le plus possible exploiter. La perspective n'est pas expressément limitée au mouvement biodynamique, mais englobe toute la largeur de l'agriculture écologique et conventionnelle.

Comme autre résultat intermédiaire suit une évaluation synthétique des études de cas en ce qui concerne les aspects qui nous semblent pertinents pour une nouvelle approche.

Comme digression suit une présentation des solutions possibles au problème de l'assurance-retraite dans le cadre des porteurs à but non lucratif et « l'entrée latérale » dans l'agriculture.

Dans la troisième partie, nous esquissons finalement un résumé des résultats pour une nouvelle approche pour l'achat de terres, qui développe plus loin les approches déjà éprouvées. Il s'agit d'une offre à des donneurs de capital (*NDT Kapitalgeber, ce qui est quand même un glissement sémantique non anodin !*) et aussi propriétaires fonciers par laquelle l'équivalent monétaire de la terre est maintenu sans enlever son exploitation au locataire par la vente.

L'objectif est de garantir les droits à disposition de l'exploitant dans le long terme et dans le même temps de manipuler la valeur monétaire de la terre dans une forme de propriété qui offre au propriétaire un « pont du je au toi » : Un chemin avec lequel le foncier peut reprendre d'une façon moderne son caractère de bien commun.

### **Motifs et auteurs**

L'équipe des auteurs se trouva réunie par une situation spécifique d'achat de terres. Sur la ferme biodynamique de 160 ha Heggelbach dans le Bade-Wurtemberg 15 hectares de terres agricoles déjà louées étaient à la vente. Il devait être traité rapidement pour sécuriser les surfaces à partir de la situation d'exploitation. Dans le même temps, il était clair qu'il ne pouvait être question, de convertir dans une propriété privée toujours plus de terres louées à partir des dernières forces économiques, mais que la sera à découper un problème fondamental : Quelle est - surtout à la lumière de la crise financière – la forme de propriété et de financement contemporain pour l'acquisition toujours à nouveau nécessaire de surface louée ? Le motif de la présente étude fut donné par une suggestion de l'agriculteur Christoph Simpfendörfer, membre du conseil de Demeter International. L'instance dirigeante mondiale des associations de l'agriculture biodynamique cherchait à résoudre le problème du foncier Il fût recherché un modèle citoyen dans lequel le sort des agriculteurs, les besoins des investisseurs, les intérêts des banques tout comme les marges de manœuvre juridiques seraient considérés.

Le motif de la présente étude fut donné par une suggestion de l'agriculteur Christoph Simpfendörfer, membre du conseil de Demeter International. L'instance dirigeante mondiale des associations de l'agriculture biodynamique cherchait à résoudre le problème du foncier après une réévaluation des formes de propriété alternative du sol et de succession hors cadre familial testées dans les dernières décennies.

Thomas Schmid comme agriculteur donna l'impulsion, fit une recherche sur le marché foncier, organisa

l'enquête empirique et a apporté la perspective paysanne. Ilsabe Zucker en tant que représentante du porteur à but non lucratif Heggelbachhof Mercurialis eV compléta par réseautage. Matthias Zaiser comme consultant en gestion en Allemagne du Nord a contribué par beaucoup d'expérience aussi sur le thème assurance-retraite et transfert de ferme. Xavier Diermayr apporta la connaissance des techniques financières et les perspectives des investisseurs de son travail dans une entreprise de Capital-venture orientée éthique basée à Munich. Titus Bahner structura à partir du point de vue d'économie politique, le cadre de base des marchés fonciers, a ajouté la vue à des perspectives internationales et historiques, conçu la nouvelle structure de portage et formula une grande partie des textes. Tous apportèrent des études de cas.

Alexander Schwedeler invita finalement le groupe au travail en commun dans le cadre de la Banque Triodos à Francfort dirigée par lui et les inspira par son attitude, de faire partie d'un processus commun laissant libre et complètement ouvert - un processus qui cherche dans l'orientation de la « Théorie U » de Claus Otto Scharmer, à ramener du futur sur la terre.

## Partie I: Mode de fonctionnement du marché foncier

### 2 Le cadre institutionnel du marché foncier en Allemagne

Pour comprendre la situation sur les marchés des terres agricoles, il est d'abord nécessaire de comprendre le fonctionnement du marché foncier. À l'exemple de l'ordre juridique et de la propriété en Allemagne, divers aspects du marché foncier seront donc décrits ci-après.

#### 2.1 Théorie du marché foncier

##### 2.1.1 Sens et but du marché foncier agricole

Aussi dans la théorie économique néoclassique - qui sous-tend en grande partie le système occidental de représentations - n'est pas contesté que le sol est une ressource non productible et non augmentable.

« Avec le marché foncier, il s'agit d'un pur marché de stock. Sur ce marché, la question de savoir si la répartition des utilisations peut être laissée à la procédure de marché sera posée de la façon la plus tenace ». (EEKHOFF 2006 p.2)

La non-multipliabilité conduit à la création de rentes foncières élevées (voir ci-dessous), mais n'exclut cependant pas un processus de marché. Le sens du marché foncier, c'est-à-dire la négociabilité politiquement voulue du foncier, repose en cela, d'atteindre en grand et en entier par un mécanisme concurrentiel la gestion optimale du foncier.

«Fondamentalement, il est à supposer que le meilleur usage (avec le plus grand bénéfice économique total, l'auteur) entre en jeu dans un marché libre, parce que l'utilisateur qui vise les rendements les plus élevés avec le bien en question peut fournir le prix le plus élevé. ... Les incitations économiques œuvrent donc à ce que chaque parcelle se déplace vers le "meilleur patron", c'est à dire l'utilisateur qui ... choisit l'utilisation optimale ». (EEKHOFF 2006 p.210)

Un « marché libre » fonctionne seulement lorsque de nombreux fournisseurs et de nombreux demandeurs apparaissent. Chaque parcelle est certes unique dans sa position -

« Malgré tout demeurent absolument sur les marchés partiels particuliers - par ex. pour les terres agricoles, pour les terrains à bâtir et les terrains bâtis (...) - d'étroits rapports de substitution entre les différentes parcelles. ... Aussi loin que la propriété est largement répandue sur la Terre, fonctionne la concurrence du propriétaire autour de la meilleure utilisation. ... Évidemment, il y a sur le marché de l'immobilier comme sur chaque autre marché des erreurs de pronostiques, des préférences spéciales et des comportements irrationnels de propriétaires particuliers. Mais de ce que le propriétaire, toutefois porte les coûts de sa décision, cela n'est (d'un point de vue économique d'ensemble, l'auteur) pas à déplorer. » (EEKHOFF 2006 p.212)

Le mécanisme du marché peut faire son travail, en principe, aussi longtemps que les prix sur les coûts et les recettes donnant lieu à la marge sur coûts variables pour la gestion des terres traduisent la « vérité sociale ». Un problème se pose lorsque les prix comme par ex.

- la promotion du biogaz sont déformés, de sorte que des loyers excessivement élevés peuvent être payés,
- ou s'ils imposent certains frais consécutifs comme «effets externes » à imputer à la collectivité, comme par ex.la perte de la biodiversité en raison de la fertilisation azotée minérale (le prix de l'engrais azoté n'inclut pas ces « coûts » sociaux)
- ou lorsque le sol est demandé comme placement financier, indépendamment de l'utilisation (voir ci-dessous).

### **2.1.2 Rente foncière et prix du sol**

La rente foncière est le revenu net annuel d'une utilisation des terres, ainsi donc ce que le rendement du sol (par exemple, du produit de la récolte vendue) reste après qu'on ait déduit tous les coûts initiaux y compris la rémunération du temps de travail, du bail et de l'éventuel capital individuel engagé.

Sur surface en propriété, la rente foncière correspond dans l'agriculture au paiement de location maximum possible - mais alors ne resterait pas de gain, mais seulement un salaire horaire. Sur un terrain loué reste habituellement une rente foncière même après décompte du bail - ce qui rend le bail de la surface économiquement rémunérateur.

Le « facteur le plus important dans la détermination de la valeur d'une propriété » est maintenant la valeur liquide (valeur actuelle) de toutes les futures rentes foncières attendues (EEKHOFF 2006 193ff.). Les rentes futures sont actualisées en utilisant un taux d'actualisation, parce que l'argent de l'avenir, du point de vue du propriétaire, est de moins de valeur et aussi moins sûr que celui disponible sûr le moment.

Si la rente foncière annuelle attendue s'élève par ex. à 400 €/ha et qu'on calcule avec un taux d'intérêt de 4 % sur un temps « infini », la valeur actuelle de  $400/0,04 = 10.000$  €/ha. Ce serait le prix du sol, qui pourrait être dérivé du rendement attendu (valeur productive).

Du point de vue de la gestion la valeur de résultat se place pour l'acheteur, dans des conditions non inflationnistes, le prix d'achat le plus élevé possible et représente le minimum de prix de vente à atteindre pour le vendeur (HLBS 2007)

### **2.1.3 Différence entre la valeur de marché et les valeurs de rendement**

La valeur de circulation du sol, aussi nommée valeur de marché, se donne par contre du marché actuel et de la situation des prix. Elle est déterminée par une méthode de comparaison (HLBS 2007).

La valeur de circulation se trouve dans de nombreuses régions de l'Allemagne bien au-dessus de la valeur de rendement. Comme plus loin ci-dessous sera présenté, par la culture croissante de plantes énergétiques et l'intérêt croissant des investisseurs non agricoles au foncier, la valeur marchande des terres agricoles a encore une fois grimpée à une échelle massive depuis 2007.

Comment peut, dans un marché fonctionnant, se détacher autant la valeur marchande de la valeur de rapport ? Une explication possible réside dans la « fonction de réserve de valeur » du sol. Subsiste de l'incertitude sur l'évolution de la valeur monétaire sur le marché de placement financier (par ex. au regard d'une crise financière), alors

« ... la fonction de réserve de valeur de l'argent est perturbée. Qui veut se couvrir contre les risques d'inflation dans de telles conditions, va investir son capital de manière accrue dans des valeurs réelles, qui sont particulièrement bien adaptées pour une réserve de valeur comme l'or, le logement (or-béton) et terrains. La demande de terrains sera de ce fait supérieure que lors de la stabilité monétaire ou l'anticipation d'inflation certaine, et les prix des terrains seront d'autant plus élevés ». (EEKHOFF 2006 199)

L'acheteur de terrains qui veut placer son argent dans le sol, ne compte pas seulement en cela avec une rente foncière, mais si possible aussi avec une augmentation de la valeur des terres. L'évolution de la valeur du sol en Allemagne fut certes marquée non uniformément par la hausse des prix au cours des dernières décennies, mais en période de crise certainement. L'acheteur part possiblement d'une situation de crise en cours et avec cela de prix continuant à grimper - il spéculé l'accroissement de valeur du sol. Cela augmente à nouveau la demande, renchérit le sol, et crée ainsi une « bulle » auto-entretenu de valeur du sol accrue. Les prix du sol se découplent des valeurs de rapport et le sol ne peut plus être acheté économiquement démontrable à partir de l'utilisation agricole.

Décisif dans ce processus est la croyance de l'acheteur à la constance de la valeur des terres. Tant que cette croyance n'est pas ébranlée, les prix restent à un niveau élevé : le sol se laisse revendre à un prix élevé, parce que les autres acheteurs croient en la stabilité des prix. Une contre-valeur réelle n'est pas derrière cela. *Le sol est traité comme de l'argent* – semblablement à l'argent-papier qui doit en tout cas sa valeur à la confiance que le montant imprimé peut être échangé contre des prestations.

Le foncier ne serait-il pas vendable, mais par ex., seulement à louer, alors disparaîtrait cette fonction de réserve de valeur, et les valeurs de marché s'orienteraient mieux aux valeurs de rapport.

## **2.2 Les marchés fonciers dans le système fédéraliste de la société**

Pour comprendre, différencié, le fonctionnement des marchés des terres agricoles (marchés de l'achat et de la location), nous considérons dans ce qui suit la propriété comme un ensemble de droits à disposition. À cela appartient par ex. le droit de cultiver et récolter un morceau de terre, de convertir de terre cultivable en forêts ou prairies (mais pas inversement), de clôturer la terre, de gager, louer ou vendre la terre.

La propriété foncière est une enveloppe juridique pour des droits à disposition, qui peuvent se modifier dans le cours du temps. D'une part, le contenu du droit de propriété peut généralement changer par le biais de la loi : ainsi, la conversion des prairies permanentes en terres arables est de plus en plus interdite ces derniers temps. D'autre part, le contenu peut être changé pour la parcelle spécifique par des opérations d'administration : La terre peut être répertoriée comme zone appropriée à la l'énergie éolienne (appréciation) ou de réserve naturelle (dépréciation) ou enregistrée légalement comme biotope protégé par la loi, de sorte que, par ex. le drainage soit interdit.

Cette affectation et la définition des droits à disposition ont lieu sur des niveaux échelonnés régionalement. Le principe de base est le suivant : les règles de base de la répartition et la négociabilité sont fixées centralement au niveau national (en partie au niveau de l'UE). La définition des droits à disposition associés à une parcelle s'opère par contre décentralisé dans le processus de l'ainsi nommé aménagement du territoire.

L'aménagement du territoire est un processus politique qui fonctionne sur plusieurs niveaux régionaux, et avec les droits à disposition liés au sol et donc influence directement les prix du sol. Les différences de prix entre les terres arables et les terrains à bâtir, par exemple, sont une conséquence directe de l'aménagement du territoire - un champ, à la suite d'un processus de planification approprié peut augmenter d'un facteur de valeur de 50, sans que rien n'ait changé à la nature du sol, et qui aurait pu prédire ou influencer l'issue du processus de planification correctement, peut se mettre la différence de valeur dans la poche. La même chose vaut avec des indices inverses pour la désignation par ex. de surfaces de protection de la nature.

Le processus d'aménagement du territoire influence fortement les prix des terres agricoles de façon similaire comme des marchés fonciers faussés, est pourtant situé devant celui-ci.

La compétence législative et administrative en Allemagne est fondamentalement partagée entre les niveaux du gouvernement fédéral, des états, des pays et des municipalités.

Cette structure fédérale du système de l'État de la République fédérale d'Allemagne a des raisons historiques, qui remontent au 17<sup>ème</sup> au Siècle à l'ère de la réorganisation territoriale après la guerre de 30 ans. Dans le cadre de l'intégration de l'Europe centrale à la Communauté européenne, toutefois, des structures gouvernementales décentralisées se sont développées dans tous les pays d'Europe centrale de sorte que les mêmes conditions comparables s'appliquent dans les pays voisins.

Dans la version allemande de l'étude, les lois nationales régissant le droit foncier sont expliquées en détail. Au niveau fédéral, les règles de base du droit foncier sont définies. La Loi fondamentale garantit le droit à la propriété et à l'héritage, mais elle mentionne également l'obligation sociale de la propriété. D'autres lois régissent le rôle du registre foncier comme éléments de preuve pertinente de la propriété d'un terrain et de l'obligation de certification de toutes les transactions foncières avec un notaire.

D'autres lois régissent la location et la vente de terrains, la définition des utilisations permises dans le cadre de l'aménagement du territoire et la protection de la nature et du paysage.

### **Protection de la nature**

La conception de la mise en œuvre des politiques et des programmes de financement de l'UE est largement tributaire des États fédéraux respectivement des gouvernements régionaux dans d'autres États (NUTS niveau 2 )<sup>3</sup>. De nombreux programmes d'aide, entre autres aussi le deuxième pilier des programmes de soutien à l'agriculture (programmes agro-environnementaux) est conçu différemment selon les Lands.

La mise en œuvre de la loi sur la protection de la nature en Allemagne est l'affaire des Lands et en partie des pays et des municipalités (niveau communal). Mais là aussi les réglementations de l'UE jouent un rôle important. La directive Faune-Flore-Habitat posa en 1992 une liste des « habitats prioritaires » (annexe I de la directive) et une seconde liste des « espèces prioritaires » (annexe II), qui sont menacées dans la communauté ou n'existent que dans quelques régions. Sur la base de ces listes, un réseau européen « Natura 2000 » a été élaboré, pour cette protection les États membres sont compétents (zones FFH). Le choix des mesures est laissé à leur appréciation.

La désignation de zones protégées a un impact direct sur la valeur marchande des terrains concernés. Le développement économique d'une région FFH par lotissement, circulation, ou – aussi loin que le but protection est menacé - l'intensification agricole n'est possible que s'il est démontré dans le cadre d'un impact sur l'environnement que l'objectif de la protection n'est pas compromis ou est une mesure dans l'intérêt public. Par conséquent, les droits à disposition ont tendance à être retiré et conduits à la collectivité en désignant une zone de protection UE. Les prix des terrains sombrent par là.

La recevabilité de cette intervention dans la propriété foncière a souvent été contestée devant les tribunaux. La jurisprudence a évolué à un point tel que la perte de valeur foncière d'environ 20 % dans le sens de l'obligation sociale de la propriété doit être acceptée.

Dans les zones de protection de la nature cependant, les pertes de valeur sont souvent plus élevées. Par conséquent, dans de nombreux pays de l'union une compensation légale est prévue. Souvent, les zones dans les zones protégées où les restrictions de gestion sont planifiées sont achetées par les pouvoirs publics ou par des organisations de protection de la nature. La politique d'achat d'un État peut exercer un effet stabilisateur sur les prix des sols régionaux. Ainsi dans la Eider-Treene-Sorge-Niederung, dans le Schleswig-Holstein dans les années 1980 et 1990, les prix des sols ont été stabilisés par l'achat de prairies humides par le gouvernement du Land. La politique d'achat a contribué à l'acceptation dans la population des efforts de préservation de la nature à grande échelle.

### **Plan d'urbanisme**

La planification de l'urbanisme est conçue au niveau des municipalités et des districts. Leur compétence réside dans la désignation de zones de construction ou artisanales et industrielles tout comme de l'octroi d'autorisation pour les projets de construction privilégiés en dehors. Cela signifie régulièrement une énorme augmentation de la valeur marchande des terrains concernés. L'accroissement de valeur dans le domaine des zones de développement villageoises ou urbaines est dans la plage d'un facteur de 10 et un facteur de 100. Dans la zone en dehors le facteur d'accroissement de valeur peut par ex. dans le cas de la construction des centrales éoliennes être supérieur à 100. Toutefois, cette augmentation de valeur est généralement réalisée sur plusieurs années ou décennies, de ce que les tendances du développement urbain sont longtemps reconnues, et par conséquent, les surfaces comme « terre en attente de construction » visent des prix de marché plus élevés.

Les énormes augmentations de valeur dans ce système de formation des prix du sol et les longues périodes de la formation de prix conduisent à de massives prises d'influence politique dans les conseils municipaux - généralement en termes de désignation des droits à construire sur une zone donnée.

« Les énormes opportunités de gains sur le marché des terrains appellent à une prise d'influence des propriétaires de terrains et des investisseurs sur les décideurs municipaux » (EEKHOFF 2006, 217).

---

<sup>3</sup> 3 NUTS (nomenclature des unités territoriales statistiques) est un système européen de classification des niveaux d'administration. NUTS 2 correspond aux états fédéraux en Allemagne, NUTS. 3 les districts.

Inversement cependant, des groupes de citoyens ou associations de protection de l'environnement peuvent empêcher la prévision de droit de construction par la pression politique, de sorte à maintenir des surfaces à usage agricole et freiner sa prise de valeur par des pressions politiques.

En résumé, on peut dire que le développement du prix des terres arables ou prairies sur le « Marché libre » est flanqué de la planification de l'urbanisme, d'une part, en prévision de laquelle se donnent de drastiques augmentations de prix du sol et de la planification de protection de la nature d'autre part, par lesquels des surfaces sont dévalorisées tendancielle sur le marché sur la base des droits à disposition retirés. Le développement de terrain à construire comme une épée à deux tranchants retire des surfaces à l'agriculture, crée cependant des opportunités de développement pour certaines exploitations par d'énormes augmentations du prix de leur propre terre.

La planification de la préservation de la nature par contre va souvent en conformité avec l'autocompréhension de l'exploitation écologique du sol et peut créer par la baisse des prix d'achat et de location des opportunités de développement favorables pour les exploitations qui veulent s'impliquer dans la protection de la nature comme branche d'exploitation. - Dans de nombreux cas de ce genre, les exploitations écologiques sont le partenaire prédestiné pour des tâches à long terme d'entretien du paysage.

## 2.3 Héritage, achat, location et leurs conditions en Allemagne

### 2.3.1 Héritage

La loi successorale de la République fédérale prévoit que l'héritage est divisé en parts égales entre parents en ligne directe (enfants, parents, conjoints, petits-enfants). Par un testament qui est établi devant un notaire, une autre personne ou organisation peut être instituée comme héritier.

Après une certaine exonération commencent les droits de succession, c'est à dire, l'État encaisse une partie des actifs. Le montant de l'impôt dépend du degré de parenté, comme le montre le tableau ci-dessous :

Valeur de l'actif déduction faite du montant exonéré de :	Classe fiscale I				Classe fiscale II	Classe fiscale III
	Époux, partenaires de vie	Enfants	Petits-enfants	Parents	Frères et sœurs	tous autres héritiers
500.000	400.000	200.000	100.000	20.000	20.000	
Taux d'imposition à un actif						
jusqu'à 75.000	7%	7%	7%	7%	15%	30%
jusqu'à 300.000	11%	11%	11%	11%	20%	30%
jusqu'à 600.000	15%	15%	15%	15%	25%	30%
jusqu'à 6.000.000	19%	19%	19%	19%	30%	30%
jusqu'à 13.000.000	23%	23%	23%	23%	35%	50%
jusqu'à 26.000.000	27%	27%	27%	27%	40%	50%
après 26.000.000	30%	30%	30%	30%	43%	50%

Les taux de droits de succession ou de donation en Allemagne depuis le 1.1.2010

(Source : [de.wikipedia.org](http://de.wikipedia.org))

Le tableau fiscal indique que l'héritage des parents aux enfants et petits-enfants (et, temporairement, au partenaire de vie) n'est quasiment pas affecté, même par de gros actifs. Déjà avec la transmission à frères et sœurs, mais surtout sur tous les transferts en dehors de la famille, l'État par contre encaisse une bonne partie - jusqu'à 50 % sur un actif de plus de 6 M€.

Les mêmes taux d'imposition qui régissent les successions s'appliquent aux transferts entre vifs décrits par la loi comme « donation ». Il est fiscalement égal de savoir si un actif est transféré de son vivant ou après la mort.

Ce droit successoral vaut également pour l'agriculture. Afin de ne pas mettre en danger l'existence des domaines dans le cours d'un héritage, il y a cependant la possibilité d'évaluer *monétairement bas* l'actif foncier légué à la valeur de rapport à la place de la valeur de marché et de ce fait léguer largement dans l'abattement. Pour cela, un domaine peut être légué à la valeur de rapport à la place de la valeur de marché.

La valeur de rapport est dérivée de la valeur capitalisée actualisée des revenus futurs à obtenir du domaine. Les prix factuels des terres ne jouent en cela aucun rôle dans ce calcul. La condition préalable à cette valorisation est cependant, que le domaine soit transféré indivis sur un héritier du domaine et cultivé plus avant. Les frères et sœurs de l'héritier du domaine reçoivent une compensation financière réglementée.

La possibilité d'un héritage à la valeur de rapport valait depuis longtemps seulement au sein de la famille. Avec la réforme du droit successoral fût cependant introduit en 2008 un règlement par lequel fondamentalement l'actif est exempté de l'impôt sur les successions s'il continue à être utilisé sur le plan opérationnel. L'objectif était le maintien de l'emploi dans le commerce et la classe moyenne industrielle, qui se caractérise par des entreprises familiales.

Là aussi les actifs des exploitations agricoles tombent sous cette disposition, le règlement permet également une succession hors cadre familial simple.

### 2.3.2 Achat

L'achat et la vente de terres agricoles sont régis par une loi particulière. D'après elle chaque contrat d'achat conclu doit être signalé à la commission située au district (région NUTS 3), qui par ex. en Basse-Saxe est formée de 5 personnes élues par le conseil de district, dont 3 sont proposés par la Chambre d'Agriculture. Cette commission examinera si l'achat convenu conduit à une « distribution malsaine de foncier », c'est à dire contredit les « Mesures pour l'amélioration des structures agricoles ». C'est généralement le cas lorsque la surface est achetée par un non-agriculteur, bien qu'un agriculteur ait besoin de cette surface et est disposé à conclure le contrat de vente.

Si c'est le cas, alors le fermier prêt à acheter peut exercer un droit de préemption et entrer dans le contrat de vente dans les termes convenus.

Le processus d'autorisation pour l'achat privilégié de terres est différemment traité dans les districts. Les détails de ce privilège sont au cours des dernières années, l'objet d'un débat intense au regard de la hausse des prix des terrains. Une lacune importante de la loi est l'acquisition d'actions dans les grandes exploitations (surtout en Allemagne de l'Est) sous la forme d'une société en capital qui n'est pas assujettie à l'approbation. Dans ce cas, l'entrée d'investisseurs non agricoles en propriété agricole n'est pas contrôlable.

Un coup d'œil à travers la frontière montre que la question de l'achat du terrain privilégié est aussi ailleurs un problème. Le Fond français Terre de Liens peut par exemple acquérir des terres en France, s'il prouve par un bail à long terme que le terrain est acquis pour la gestion agricole réelle. Toutefois, les droits à bail en France protègent le locataire plus que le droit à bail allemand et vient également jusque sur la vendabilité de la surface d'un droit de propriété.

### 2.3.3 Bail

La loi prévoit qu'en Allemagne les baux doivent être signalés dans le mois de la conclusion par le bailleur au niveau du district. Le bail peut être contesté si le terrain est loué à un non-agriculteur, bien qu'un agriculteur ait besoin « urgemment » de la terre pour son exploitation ou si le bail « n'est pas dans une relation raisonnable avec le rapport qui peut être atteint en une bonne gestion pour une exploitation durable ». Les États peuvent défaire des obligations de déclaration les contrats de location au-dessous d'une certaine taille (exemple de Basse-Saxe, Schleswig-Holstein : 2 ha).

Dans la pratique, cependant, de nombreux contrats de location ne sont pas déclarés, car cela n'entraîne aucune sanction. La loi est donc un tigre édenté. En débat est actuellement proposé de rendre la validité des contrats de location dépendante de l'annonce aux autorités de l'Agriculture. Ce serait susceptible d'avoir un effet modérateur sur les excès de bail, par ex. le bail de terres pour l'exploitation industrielle d'installations de biogaz peut être refusé dans ce contexte. (BLG 2012, s.IV 13ss.)

## **2.4 Compétitivité de l'agriculture dans le marché foncier**

### **2.4.1 Agriculture écologique**

Afin d'arriver à une évaluation de la compétitivité des exploitations agricoles écologiques et d'évaluer leur champ d'action sur le marché foncier est nécessaire aussi bien la prise en compte des valeurs actuelles du marché qu'aussi la détermination des valeurs de rendement de la terre.

Dans ce qui suit est montré à l'exemple de Schleswig-Holstein, dans quel rapport le prix actuel se tient aux gains à viser sur la surface. Le prix d'achat pour un hectare de surface agricole reposait en 2010 dans le Schleswig-Holstein en moyenne à 16 923 €. Partant de cette somme, on obtient le refinancement de cet investissement sur 30 ans à un taux d'intérêt de 3,2 % de service du capital de 838,27 € par financement étranger.

Vis-à-vis de cela se tiennent les résultats d'exploitation de 53 fermes biologiques dans le Schleswig-Holstein des campagnes de commercialisation 2006/07 à 2008/09, qui ont été analysés par l'Institut d'économie agricole à l'Université Christian Albrecht de Kiel en 2011 et qui furent comparés aux résultats correspondants des exploitations conventionnelles (LATA CZ - LOHMANN et AL. 2011).

Les bénéfices moyens ajustés par exploitation reposent pour les exploitations écologiques ainsi que les conventionnelles à 43.500 € par exploitation. Ramené à l'hectare, le résultat dans l'agriculture écologique est toutefois légèrement inférieur à leurs homologues conventionnels, parce qu'ils exploitent sur des surfaces plus grandes. Sont inclus les paiements directs et les subventions qui sont en agriculture écologique d'environ 410 € par hectare, alors que de 485 € par hectare en agriculture conventionnelle. De la comparaison, il devient clair dans quelle mesure depuis 2010, les prix du marché du sol se sont éloignés de la réelle création de valeur agricole. Aucune des formes de gestion étudiée ne peut générer des profits qui rendent possible un refinancement de l'achat de terre, sans parler de fournir une part de revenus supplémentaires pour le/la gestionnaire.

Aux évolutions actuelles du marché foncier, la dramatique différence augmentera davantage et place les fermes écologiques devant la situation que l'achat de terres n'est plus les finançables, et ainsi met en péril leur développement futur.

### **2.4.2 Agriculture conventionnelle**

Cela vaut pareillement pour le grand nombre des exploitations conventionnelles. Le journal professionnel top agrar établi en 2011 se fonde deux exemples de calcul sur pour Allemagne : des entreprises bien gérées dans l'Ouest et l'Est

« Dans des conditions allemandes, il est presque impossible de sortir de la gestion actuelle des surfaces le service complet du capital d'une surface. Ainsi ne pourrait une exploitation qui rassemble elle-même 500 € / ha de rente foncière, dépenser 10,000 €/ha pour un achat de surface. Et cela, pour un taux d'intérêt de 3 % et une durée de remboursement de 30 ans ».

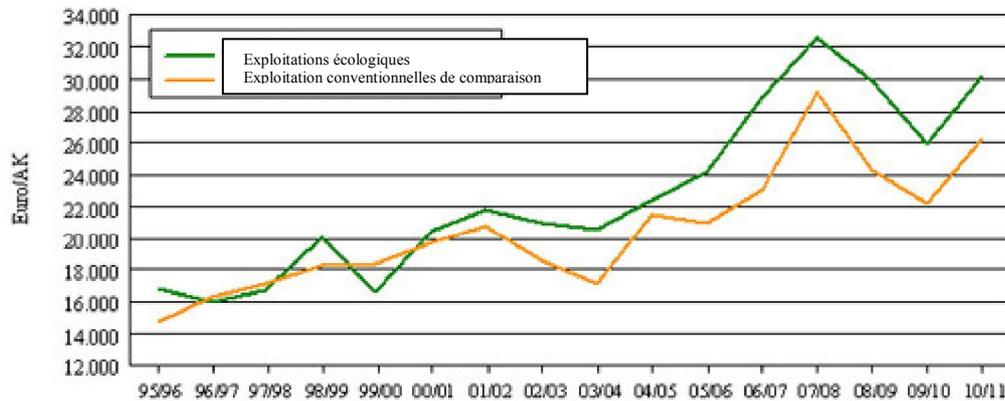
Un achat de surface ne se laisse envisager que parce que la partie principale (l'achat réel de la surface) est subventionnée à travers une autre branche d'exploitation ou par la rente foncière de surfaces en propriété existantes. « Qui achète du sol à besoin de sol en arrière-main ». Dans des exploitations bien gérées, la rente foncière peut générer par 1,0 à 1,4 ha en terres propres l'amortissement de 1 ha de terre d'achat. Mais même alors, les marges d'exploitation sont chargées à la limite, et par élévation du taux d'intérêt au cours de la longue durée du financement le calcul peut vite basculer. (TOP AGRAR 2011)

### **2.4.3 L'agriculture écologique peut-elle concourir pour l'acquisition de terres ?**

Les données disponibles suggèrent que les prix de surface élevés ne sont pas un problème particulier pour les agriculteurs écologiques. Au contraire, les exploitations écologiques sont économiquement mieux placées que les conventionnelles :

« En moyenne, pour les années 2005/06 à 2009/10, les exploitations principales professionnelles gérées écologiquement évaluées ont... 27 pour cent de gains plus élevés par entreprise que les exploitations principales conventionnelles ». (BMELV 2012, p.33)

C'est une tendance de longue date. Le graphique suivant présente une comparaison des bénéfices d'entreprise des exploitations biologiques et conventionnelles de comparaison du réseau de test pour les rapports agricoles annuels. Les exploitations de comparaison ont été choisies en fonction de leur structure d'exploitation similaire afin d'éviter les distorsions dues à l'élevage ou des différences de taille.



Quelle: Institut für Betriebswirtschaft des vTI auf Grundlage des Testbetriebsnetzes, WJ 1995/1996-2010/2011.

Comparaison des résultats des entreprises d'exploitation économique biologiques et conventionnelles en Allemagne de 1995 à 2011. Source : [WWW.BMELV.DE](http://WWW.BMELV.DE)

La plupart des exploitations écologiques en Allemagne sont affiliées à des associations de culture, essentiellement Bioland et Demeter (BMELV 2012a), de sorte que cette statistique n'est pas affectée par les fermes biologiques de l'UE.

Un problème (pour les exploitations écologiques comme conventionnelles) se tient plus vis-à-vis des fermes avec production de biogaz, qui ont un avantage concurrentiel évident.

Les agriculteurs écologiques ont de ce fait les mêmes difficultés au marché foncier que la plupart des conventionnels.

### 3 Aspects internationaux du marché foncier

#### **3.1 Droits de propriété fragmentés dans les pays postsocialistes : l'exemple de la Lituanie**

La Lituanie, le plus méridional et le plus grand des trois Etats baltes a obtenu son indépendance après 50 ans de régime soviétique en 1990. En 1991, a été lancée une réforme agraire dans le cadre de laquelle le plus grand nombre possible d' « ancien propriétaire » reçurent en retour leurs surfaces en propriété privée. 20 ans plus tard, la répartition était pratiquement terminée, 22% des surfaces utiles agricoles restaient encore aux mains de l'Etat.<sup>4</sup>

Cette réforme agraire avait comme résultat que la plus grande part des terres sont aujourd'hui tombées a des propriétaires fonciers qui vivaient en grande partie dans les villes ou qui après deux générations système kolkhozien n'avaient pas plus de rapport paysan à la terre. La distribution des terres conduisit- en particulier dans l'Ouest, l'Est et le Sud-Est de la Lituanie – à des trop petitement parcellisées conditions agronomiques. Si, par ex. à chaque villageois trois hectares ont été transférés en retour, c'était un hectare à la maison d'habitation et deux hectares, répartis en dehors du territoire communal. Entre les parcelles attribuées étaient toujours des surfaces en friche dont les propriétaires n'étaient toujours pas identifiés ou ne voulaient pas s'occuper de la gestion. L'économie orientée à la subsistance sur laquelle était adaptée cette répartition traditionnelle des surfaces arables, n'existait plus dans les souhaits et capacités des humains. Les agriculteurs des exploitations orientées vers la subsistance de moins de cinq hectares, dont beaucoup ont été reprises après l'indépendance dans les années 2000 étaient pour la plupart âgés de plus de 60 ans.

Malgré la structure de propriété éclatée de nombreux agriculteurs lituaniens réussirent à développer leur exploitation à une taille viable grâce à la location ou l'achat. La majorité de la surface agricole est désormais gérée par les groupes d'exploitation de 5 à 30 hectares et de 30 à 50 hectares. La production et les habitudes d'achat sont, cependant, généralement orientées vers le marché mondial, et dans les villages ont peine a obtenir des aliments locaux. Avec l'accord d'entrée dans l'UE pour 2014 unifiant l'achat des terres aussi pour les étrangers est attendue une vague d'investisseurs extérieurs qui vont utiliser pour des achats à grande échelle les prix du sol comparativement relativement faible de 1000 à 2000 € / ha des terres arables dans le pays climatiquement favorable et politiquement stable. On attend alors une forte augmentation du prix des sols.

#### **3.2 Prix du sol modérés dans un marché foncier réglementé : l'exemple de la France**

Aussi en France, les prix des terres ont considérablement augmentés dans les dernières années, mais à un niveau nettement inférieur à celui de la plupart des autres pays européens avec 5.000 € par hectare en moyenne encore. Les prix de location aussi sont beaucoup moins chers. La raison à cela est un marché des terres agricoles fortement réglementé.

Le Code foncier (Code Rural) prévoit pour cela comme un élément central un droit de préemption des agriculteurs actifs voisin à un prix d'expertise fixe, basé sur la valeur de rapport de la parcelle.

La mise en œuvre de cette régulation se passe par les autorités agricoles dans les départements (régions NUTS 3, soit les districts), en collaboration avec les entreprises régionales d'intérêt général (SAFER5) qui ont été créés en 1960 dans le but d'accroître la productivité agricole. Les SAFER sont actives dans trois domaines: elles développent une expertise et des recommandations pour

<sup>4</sup> Source pour toutes les informations dans cette section: Jokubauskas 2011

<sup>5</sup> Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement rural, de la Société des sols et aménagement des ménages ruraux

traiter avec le marché foncier, elles effectuent une statistique détaillée des prix des terrains, et achètent, stockent et revendent les terres en vertu des lignes directrices de la politique agricole. Ces objectifs depuis le début de la SAFER comprennent aussi la promotion de la création de nouvelles exploitations de jeunes agriculteurs, y compris l'entrée latérale dans l'agriculture.

Pour mettre en œuvre ses objectifs, en plus des agriculteurs voisins, la SAFER dispose du même droit de préemption sur toutes les terres agricoles, que, cependant, elle ne peut exercer que dans des conditions définies et avec l'approbation du ministère de l'Agriculture. Depuis 1999, les SAFER achètent des surfaces sous des points de vue non seulement agricoles mais aussi écologiques si cela est lié à la planification de préservation de la nature.

Chaque vente de terrains en France est notifiée par le notaire à la SAFER régionale et est soumise à autorisation. La SAFER peut se plaindre à la fois du prix et de l'identité de l'acheteur. Le contrat de vente doit être modifié et ne sera approuvé que si le prix est abaissé à une valeur proposée par la SAFER et / ou le terrain est vendu à un acquéreur approuvé par la SAFER. Ce sont généralement des agriculteurs locaux actifs ou jeunes nouveaux arrivants.

La décision du comité de décisions de la SAFER régionale pour ces questions (Comité technique) est cependant essentiellement déterminée par la représentation locale du syndicat des agriculteurs, où les agriculteurs axés sur la croissance ont tendance à avoir le mot. Par là ce qui se passe sur les marchés fonciers reste déterminée par les agriculteurs locaux avec le côté obscur, que ceux-ci veillent aussi pour le maintien du sol dans leur cercle étroit et par ex., peuvent empêcher la vente de terres à des jeunes agriculteurs venus d'ailleurs ou avec des idées opérationnelles non conventionnelles (bio ...). « Il ya beaucoup de mauvais exemples là-dessus »<sup>6</sup> La composition de la commission de décision devrait être rendue plus démocratique, pour permettre un maniement plus ouvert.

Les baux agricoles en France sont négociables uniquement à l'intérieur d'une fourchette régionale donnée. Déjà dans les années 1950, la rentabilité des champs et des prairies pour chaque département a été déterminée et en a été dérivé un bail approprié. Jusqu'en 1994, les baux ont été convenus par principe en équivalents naturels, par ex.. quintaux de blé. Avec conversion en valeurs monétaires, un indice pour régler le bail minimum et maximum a été déterminé annuellement par le département, l'augmentation a été basée sur l'augmentation de prix des produits agricoles. En 2009, ce système a été remplacé au profit d'un seul indice national, avec lequel les loyers minimum et maximaux sont mis à jour. Cet indice (année de base 2009 = 100) prend en compte l'évolution du prix des produits agricoles et aussi pour la première fois, le taux général d'inflation avec une pondération de 40%, de sorte qu'à l'intérêt du bailleur soit un peu pris en compte et que les loyers ne soient pas toujours portés vers le bas en cas de prix des céréales à la baisse.

Les loyers convenus dans des contrats de location, sont indexés annuellement selon l'indice publié. Le propriétaire ne sait pas encore au début de l'année de bail en Octobre, quel loyer il obtiendra dans l'année à venir. Une fois l'index pour la location de l'année en cours publié en Juillet, le locataire paie en Septembre, après la fin de la récolte, sur l'indice mis à jour, le montant de la location au bailleur.

### **3.3 Marché foncier et transferts de domaines au Danemark**

L'image directrice de l'agriculture danoise peut être décrite avec les trois mots-clés indépendance, entrepreneuriale, organisation coopérative (Trede 1984).<sup>7</sup> L'agriculteur danois produit en principe dans l'image qu'il se fait de lui-même, pour le marché mondial, principalement des céréales, des oléagineux et du porc.

---

<sup>6</sup> Informations personnelles Sjoerd Wartena 4.7.2012

<sup>7</sup> Source pour tout complément d'information dans cette section: Thomas et al 2006, p 91 et suivantes

Il n'y a pas de règles successorales agricoles spécifiques au Danemark. Si un domaine doit être légué sans testament, il est partagé également entre les enfants. Cela ne va jusque là que dans de très rares cas. La règle est que le successeur agricole ou un agriculteur hors-famille achète la ferme au changement de génération. Pour le financement il y a des associations hypothécaires qui mettent environ 70% du prix d'achat comme capital étranger, le reste doit être capital propre. Pour les investissements dans les machines et étables des prêts bancaires sont utilisées.

Le domaine est transféré à la valeur du marché. Les réserves latentes dans la valeur du terrain qui se sont accumulés grâce à l'augmentation du prix des terres depuis la reprise de l'exploitation sont constamment découvertes et doivent être financés par des emprunts supplémentaires. Les jeunes agriculteurs commencent au Danemark avec un financement hypothécaire ou bancaire en capital étranger de 85% en moyenne.

Un côté positif est qu'une entrée latérale dans l'agriculture au Danemark va socialement et financièrement, en principe, dans les mêmes conditions que l'acquisition d'une exploitation familiale. Le surendettement, la faillite et la tâche économique d'exploitation ne sont pas ostracisés socialement. Une saisie-arrêt sur salaire privé dans les années qui suivent une insolvabilité de l'exploitation ne se produit pas.

Les *Altenteiler* (*NDT les bénéficiaires de la part des vieux paysans - pension*) sont financés au Danemark comme tous les autres retraités par une (petite) pension de base de l'état et par l'assurance retraite privée, qu'ils ont économisé au cours de leurs activités agricoles. Ils quittent le domaine, se tournent vers la vie sociale dans le village ou la ville et sont des retraités normaux.

Les fondations de domaines atypiques par ex. écologiques sont compliquées par le fait que les banques regardent lourdement sur les qualités personnelles du preneur d'exploitation et ainsi ne financent les concepts avec lesquels ils n'ont aucune expérience, qu'avec des primes de risque. Plus commune est une entrée latérale pour les agriculteurs conventionnels allemands ou néerlandais évincés par la ville, qui réinvestissent le produit de la vente de terrains de leur domaine dans une ferme au Danemark.

### **3.4 L'accapement des terres et la situation des droits de propriété dans les pays en développement**

L'accapement des terres décrit l'achat ou la location de vastes zones de terres agricoles dans les pays pauvres par des sociétés ou des gouvernements étrangers dans le but de produire des cultures vivrières ou de l'énergie pour le marché mondial. Dans de nombreux cas, la population résidente locale est déplacée et privée de ses moyens de subsistance agricoles. En surface, la plus touchée est l'Afrique, suivie par l'Amérique du Sud. Mais aussi en Europe de l'Est (Roumanie, Ukraine ....) l'accapement des terres a lieu. La surface touchée en 2012 est déjà 6 fois la taille de la Grande-Bretagne, entre 2000 et 2010, une superficie totale de la taille de la ville de Londres a été achetée en moyenne tous les six jours (Oxfam 2012). Sur les contrats d'achat et de location conclus, il y a peu de transparence et pas de données fiables. (MASSMANN 2011)

L'accapement des terres est généralement favorisée par une situation dans laquelle soit il n'y a pas de droits d'utilisation écrits des terres par les populations locales ou - plus souvent - ces droits ne peuvent être appliqués devant le tribunal et la police dans le cadre d'un système social corrompu. Les gouvernements vendent des terres ou des droits d'utilisation qui ne leur appartiennent pas.

Les pays développés favorisent indirectement l'accapement des terres, par prise d'influence sur la loi constitutionnelle foncière dans les pays cibles au sens d'un renforcement de la propriété privée au détriment de la propriété commune ou de la propriété d'utilisation. Cela se produit, par ex. dans le cadre de prestation d'investissement et de conseils de la Banque mondiale. L'organisation d'aide Oxfam appelle donc la Banque mondiale à tout d'abord en assumer les conséquences et geler les accords de prêt avec les gouvernements concernés lorsque les achats de terres seront faits au détriment de la population locale.

- À première vue, l'accapement des terres semble avoir peu à faire avec l'Europe centrale, où les droits de propriété sur les terres sont relativement clairement définies et appliquées.

Mais pour l'un existe un lien sur les marchés alimentaires. Tant que les consommateurs laissent la responsabilité de l'origine de leur nourriture et les conditions sociales de leur production à la caisse du supermarché, ne

compte plus que norme commerciale et prix, et il ya une incitation pour les fournisseurs à obtenir des avantages concurrentiels par tout moyen. A cela appartient aussi dans les cas extrêmes, l'acquisition de foncier étranger sans égard aux victimes sociales, culturelles et environnementales, aussi longtemps que le consommateur ne sait rien à ce sujet.

Dans le cas des biocarburants, qui sont ajoutés aux combustibles fossiles dans l'UE en raison des prescriptions étatiques, le consommateur n'a même pas le choix.

Cela conduit à la deuxième ligne de connexion entre les pays d'industrie et l'accapement des terres dans les pays en développement. Le rapport mondial sur l'agriculture développé pour le compte de la Banque mondiale (IAASTD 2008) a montré que l'agriculture intensive orientée vers le marché mondial par importation d'engrais, de semences et de machines peut moins bien fournir sa nourriture à la population mondiale en augmentation, surtout dans les régions pauvres du monde, que l'agriculture et de fourniture d'aliments de base régionalisée.

Le phénomène de l'accapement des terres conduit une autre connaissance à cette connaissance : l'agriculture intensive n'est pas seulement inadapté à résoudre le problème alimentaire mondial mais aggrave le problème, en ce qu'elle fournit des incitations à expulser la population locale de sa base alimentaire. Cette expulsion se fait en partie aussi légalement grâce à l'achat ou le contrat de location « volontaires » à long terme comme dans la culture de l'ananas par Delmonte au Kenya, qui laisse les sols inutilisables après 15 ans (MASSMANN 2011, p.7).

Le paradigme de l'agriculture intensive orientée vers le marché mondial vaut là comme ici. Elle fourni aux consommateurs un marché qui est aveugle aux communs sociaux et environnementaux. Dans cette cécité se passe l'accapement des terres.

La contre-proposition décrite dans le rapport mondial sur l'alimentation est la régionalisation des relations économiques à une mesure qui permet l'autodétermination humaine, la transparence et la responsabilité. « Les droits fonciers et les formes d'organisation sociale sont inextricablement liés à l'avenir. Mais cela signifie toutefois qu'à la place des effets de forces de marché doivent et veulent apparaître des associations conscientes des humains concernés. ... Cette étape de développement nécessaire se cache aujourd'hui sous le mot-clé de réseau ". (HERRMANSTORFER 2011)

Établir de telles relations dans un monde de libre-échange global, dans lequel les barrières douanières nationales sont tombés à bon droit n'est pas facile. Transféré aux conditions d'Europe centrale il s'agit du développement d'« agriculture connectée à la communauté » de « Kulturlandhöfen - Fermes de terres de culture », qui se lient à leur environnement social et économique, et avec cela fournissent des prestations à leur région qu'on ne peut acheter sur le marché mondial, par ex. la protection de la nature ou la pédagogie.

De tels domaines ont besoin de formes de porteur de propriété et de financement innovantes. Avec ces formes, l'accapement des terres est évité par principe. Leur développement est encore à ses débuts.

## 4 Pratique du marché des terres agricoles

### 4.1 La situation dans le marché foncier

Dans la version allemande de cette étude, à ce point suivent 16 pages avec une description détaillée de la situation sur le marché de la location et l'achat des terres agricoles en Allemagne, qui peuvent être résumées comme suit :

~ Malgré que là dessus n'existent pas de données statistiques, le foncier agricole appartient à environ 80% de propriétaires privés (personnes physiques). Bien plus de la moitié de la terre appartient à des propriétaires qui possèdent un maximum de 100 ha.

~ Comme partout en Europe, le nombre de fermes a diminué de façon spectaculaire au cours des dernières décennies. La taille moyenne des exploitations en Allemagne est maintenant de 60 hectares, en quoi l'écart se situe dans la game entre 31 ha en Bade-Wurtemberg et 290 ha en Mecklembourg-Poméranie-Occidentale. Un tiers des fermes allemandes est situé dans la seule Bavière. La part de la location des terres est de 60%.

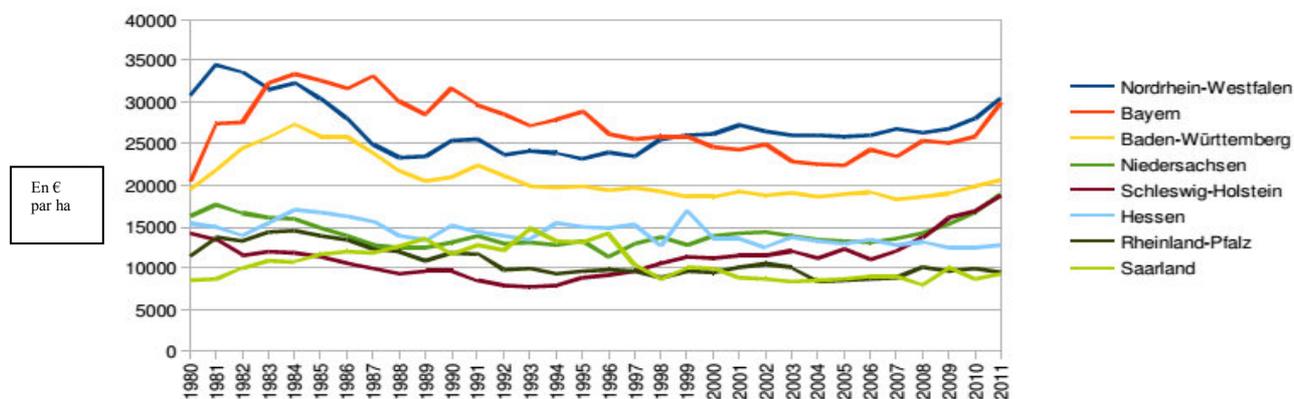
~ Les prix des terrains se sont développés de 1962 à 1976 sur le ratio de l'inflation, sont donc restés constants en réalité. Avec les crises pétrolières de 1973 et 1981, qui étaient liées avec une crise économique mondiale, les prix des terrains ont grimpés par bonds. Évidemment, à cette époque a eu lieu un stockage d'actifs du marché financier dans le sol, donc de valeurs monétaires dans des valeurs réelles, générant ainsi une demande de terres, ce qui a propulsé les prix vers le haut.

-En 1983, dans l'UE, commença alors le processus de convergence en préparation de l'introduction de l'euro en 2001. Par la sécurité croissante des valeurs en argent des actifs furent à nouveau investis plus fortement dans le marché financier, de sorte que la demande de sol recula et le prix de la terre accusa d'une baisse d'environ 15%. au cours des 20 années suivantes.

### 4.2 Niveau des loyers et des prix d'achat

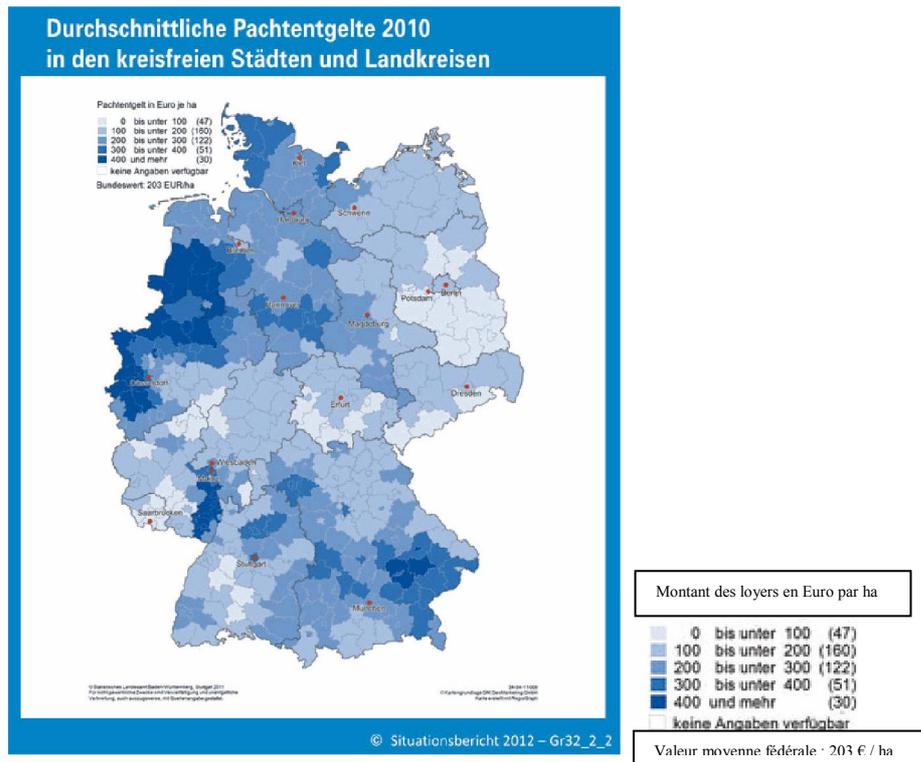
Le graphique suivant montre une évolution des prix à long terme de l'ouest des États fédéraux allemands. Ici à côté de l'évolution générale des prix sont à reconnaître clairement les grandes différences régionales.

Evolution de prix par Land



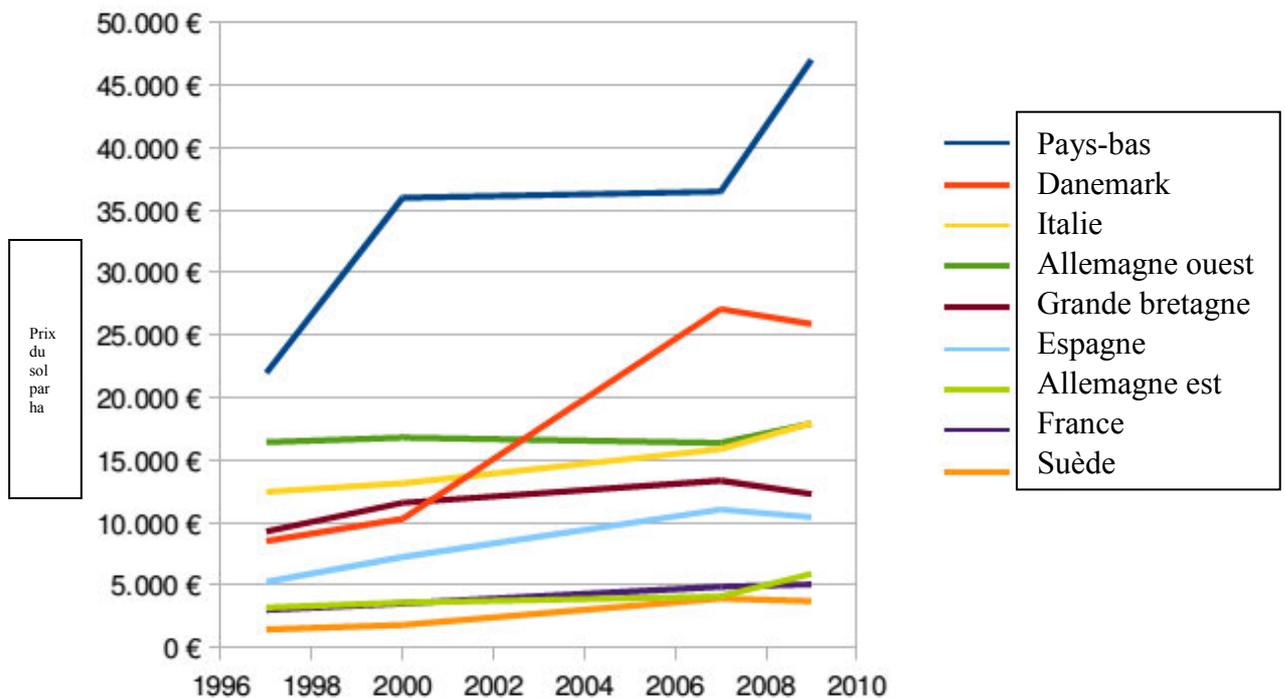
. Source: le propriétaire illustration selon Présentation personnelle d'après les données de [www.agrar.de/de/pachtspiegel\\_Bodenmarkt.html](http://www.agrar.de/de/pachtspiegel_Bodenmarkt.html), de 2006, statistiques de l'Office fédéral

Aussi, le niveau des loyers est régionalement très différent, comme le montre la carte ci-dessous.



Également dans les pays voisins européens les prix du foncier ont augmenté ces dernières années. Cependant, ils diffèrent grandement. C'est aussi une conséquence de différents systèmes de marché foncier comme développé précédemment en utilisant l'exemple de la France

**Les valeurs pour l'achat de terres agricoles dans les pays d'Europe occidentale**



Source: *Présentation personnelle selon BLG 2012 p.25*  
 Données: Eurostat, statistiques nationales, Bureau fédéral de la statistique, BVVG

L'augmentation drastique des prix du sol depuis 2007 - outre l'augmentation générale de la demande pour les denrées alimentaires et plantes énergétiques sur le marché mondial – dépend en Allemagne de quatre facteurs:

- ~ La vitrification de surfaces agricoles à des fins de lotissement et de circulation, ainsi que des mesures de compensation liées continue d'augmenter chaque jour d'environ 90 ha.
- ~ La production d'électricité à partir de biogaz promue en Allemagne par une taxe sur l'électricité aux consommateurs d'électricité conduit à des augmentations de loyer massives dans l'environnement des installations.
- ~ Dans la poursuite de la privatisation des terres appartenant anciennement à l'Etat en Allemagne de l'Est est utilisée depuis 2009 une procédure d'appel d'offres de sorte que les prix augmentent fortement.
- ~ Des investisseurs non agricoles sont de plus en plus actifs dans le marché foncier. Un tiers de l'achat de terres en Basse-Saxe en 2011 a été faite par des non-agriculteurs.

### ***4.3 Enquête empirique auprès d'agriculteurs biologiques***

Dans le cadre de l'étude, une enquête empirique auprès de plusieurs centaines de fermes biodynamiques et biologiques a été réalisée sur la situation du marché foncier dans leurs entourage. 78 exploitations ont renvoyé des informations détaillées. Environ la moitié des exploitations avaient acheté de la terre au cours des cinq dernières années, en tout cas une moitié attendait d'être en mesure d'acheter des terres dans les cinq prochaines années. Le sol et aussi les loyers avaient fortement augmenté partout.

Il fut intéressant que les bailleurs et aussi vendeur de surfaces était en majorité des héritiers d'agriculteurs qui avaient abandonné l'exploitation dans le passé. Le marché foncier se joue localement, on apprend de la vente prévue de surfaces principalement par les propriétaires, voisins et collègues.

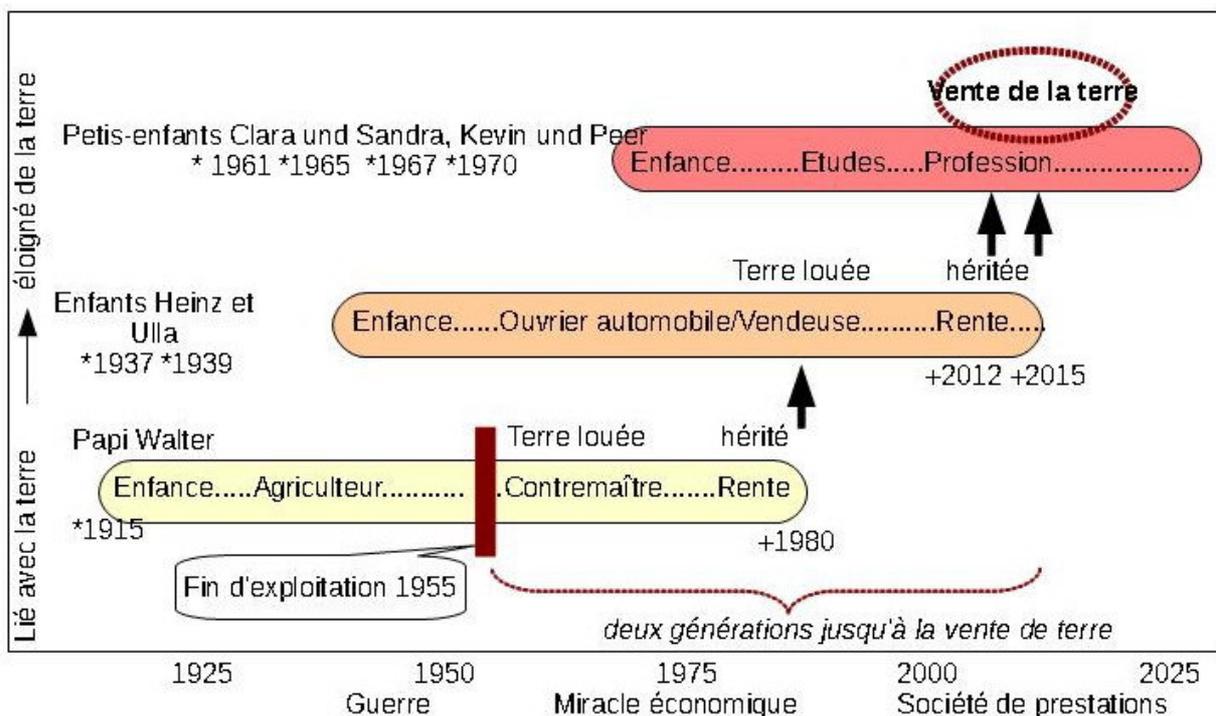
## 5 Résultat intermédiaire: marché foncier en bouleversement

Après analyse des statistiques existantes et valorisation factuelle, et avant tout aussi après évaluation de l'enquête empirique, nous avons eu l'impression que les marchés fonciers sont actuellement caractérisés par un bouleversement conditionné démographiquement, qui se déroule en arrière-plan. La crise financière actuelle et le boom du biogaz, sont par contre secouant, mais peut-être des phénomènes passagers.

Vu historiquement, la situation du droit foncier reflète encore la situation de l'émancipation des paysans dans la deuxième moitié du 19e Siècle, où les agriculteurs pouvaient pour la première fois acquérir la propriété privée des terres agricoles. Les dispositions légales en vigueur aidaient les agriculteurs à acquérir la propriété de leurs surfaces («Terres agricoles en mains d'agriculteurs»).

Avec le développement de la société industrielle et plus tard de services au 20e Siècle, le droit au bail sur les terres agricoles se développa toutefois du cas spécial à la norme aujourd'hui. On pourrait d'abord supposer que preneur et le bailleur se connaissait personnellement de la communauté villageoise et que le bailleur avait un intérêt au soin de son foncier, qu'il avait lui-même exploité ou hérité de ses parents agriculteurs.

La génération d'agriculteurs débarquant et celle de leurs héritiers, est maintenant progressivement remplacée par les héritiers de la deuxième génération, comme le schéma ci-dessous montre:



Dans notre famille fictive le grand-père a laissé l'exploitation agricole en 1955 avec 40 ans dans le «miracle économique» de la jeune République fédérale, et adopté un emploi bien rémunéré dans le secteur de la construction, et loué les surfaces. Ses enfants Heinz et Ulla ont encore grandi sur la ferme. Ils étaient attachés à la terre, pour eux la vente des terres à la mort du grand-père en 1980 était hors de question, le bail a été poursuivi.

Quatre petits-enfants, nés dans les années 1960, se dispersèrent à étudier dans les grandes villes, se sont développés professionnellement très différemment et ont fondé des familles éloignés les uns des autres. Que commenceraient-ils avec la terre qui leur échoit après la mort des parents dans les années 2010?

Ils n'ont plus vécu le mode économique du grand-père lui-même, la majorité ne vit pas sur place, n'ont pas de relation personnelle avec les surfaces et la voit donc avant tout comme un actif à valeur d'argent

mais dont le bail ne fournit que de faibles rendements. Peut-être que les parents au regard de cette situation ont déjà réalisé la vente de leur vivant comme la répartition équitable de la succession sur les enfants est plus facilement résolue par l'argent. Avec la génération des petits-enfants apparaît donc un haut niveau de préparation à la vente de foncier.

L'agriculteur exploitant est relié au sol. Avec la fin de l'exploitation, la séparation commence. Environ - avec de larges variations - deux générations (60 ans) plus tard, la connexion des héritiers a disparu avec la terre, et les surfaces viennent de plus en plus sur le marché.

Les agriculteurs exploitant aujourd'hui se tiennent de ce fait face à une vague de ventes de terres à bail dans les années et décennies à venir, presque comme un «écho» démographique du changement structurel commencé dans les années 1950.

Mais la loi foncière allemande n'est pas prête à cela. Un marché foncier réglementé comme en France avec droit préemption des voisins agriculteurs avec tarification d'experts sur la valeur de rendement sécurise aussi les agriculteurs à des tarifs raisonnables dans cette situation d'accès à la terre. Par des valeurs de circulation/marché en Allemagne qui représentent en partie un multiple de la part des baux capitalisés, l'agriculteur exploitant n'en sera plus capable. Les droits de location ne lui accordent dans ce cas, aucune protection. Par conséquent, les surfaces attirent des capitaux extérieurs à l'agriculture, et la question est quelle attitude ont les nouveaux propriétaires pour la gestion de la terre. Comme l'ont montré plusieurs études de cas présentées ci-dessous, c'est d'abord la maximisation du profit avec l'agriculture fortement rationalisée ou la production de biogaz correspondante. Il apparaît une incitation précédemment non présente d'externaliser les coûts sociaux et environnementaux sur la collectivité.

L'ancrage éthique et social de la propriété foncière sur le terrain est largement étranger au capital non agricole. Un contrepoids ne peut se former que de nouvelles formes de participation civique au foncier, l'apport dans l'agriculture de capital extra agricole de manière éthiquement motivée. Les citoyens doivent recevoir la possibilité de prendre des terres à bail vacantes en tant que propriétaires actionnaires d'exploitations agricoles et ainsi assurer la base économique d'exploitations régionales orientées socio-écologiquement, pour les aider dans leurs services à la collectivité.

Pour ces formes de participation il y a un certain nombre d'exemples qui seront présentés ci-dessous des 40 années passées d'Allemagne et des pays voisins. Cependant, la loi foncière agricole durcit en grand et en entier la représentation du propriétaire lié au sol, ce qui rend difficile le développement des formes futures appropriées.

## Partie II: Bases de solutions

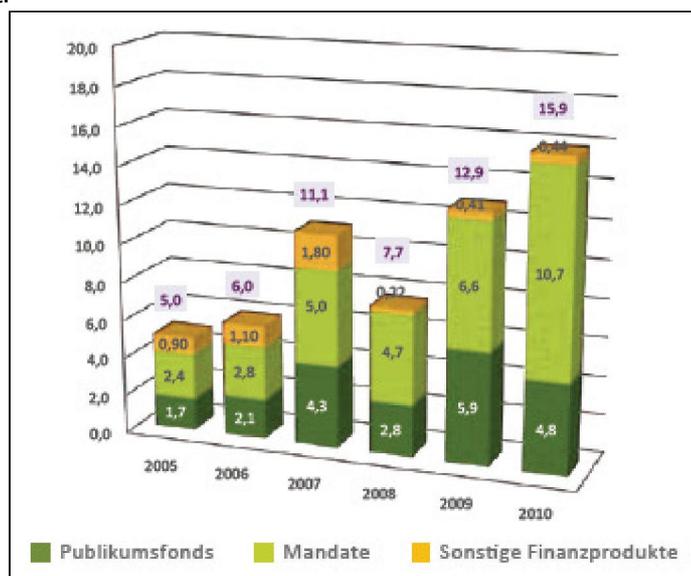
### 6 Intérêt des investisseurs au financement civique pour l'achat de terres pour l'agriculture biologique

Il n'y a actuellement pas d'enquête qui permettent une conclusion directe sur la volonté des déposants d'investir leur argent dans l'achat de terres pour l'agriculture biologique. Pour tirer des conclusions indirectes sur celle-ci, le marché des fonds d'investissement socio-écologiques ou de développement durable, le développement de banques alternatives en Allemagne, les priorités des investisseurs privés dans les décisions d'investissement, ainsi que quelques exemples de la finance civique sont examinés plus en détail ci-dessous.

#### 6.1 La demande après des fonds d'investissement et mandats durable en Europe et en Allemagne.

Selon le Forum d'investissement social européen (EUROSIF 2010), le volume du marché européen des fonds d'investissement durable (ISR Investissement Socialement Responsable) a augmenté de 2002 à la fin de l'année 2009 de 2,5 milliards d'euros à 5.000 milliards d'euros, a ainsi augmenté par un facteur de 2.000, avec environ 75% de ces investissements poursuivant une approche très large de la durabilité (par ex. juste l'exclusion de branches particulières, ou l'utilisation de droits des actionnaires afin de travailler avec les entreprises sur l'amélioration de l'environnement écologique ou social). Cette approche " SRI large " est poursuivie en particulier par des investisseurs institutionnels tels que les fonds de pension. Globalement, la part de marché des fonds de placement durables en Europe est d'environ 10% - cela principalement en raison du grand marché néerlandais qui pousse la moyenne vers le haut avec une part de 30% .

En Allemagne, le volume des fonds et mandats publics durables, selon le Forum de l'investissement durable est juste de 16 milliards d'euros, la part de marché n'est que de 0,9% - toutefois la nature de ces investissements liés à durabilité sont plus conséquents (évaluation écologiques et sociale des entreprises, critères d'exclusion, approche best-in-class). Le volume du marché des produits de placement durables a eu en Allemagne depuis 2005 - à l'exception de l'année 2008 - une évolution positive. Cependant, il est frappant de constater que le volume des fonds publics (avant tout les investisseurs privés) a à peine repris depuis la crise financière, mais les mandats (en général des déposants institutionnels comme églises et fondations) progressèrent clairement.



**Fonds communs de placement durables (Publikumsfonds) , mandats et autres produits financiers (Sonstige Finanzprodukte) en Allemagne (en milliards d'euros).**

**Source: FNR 2012**

## **6.2 Nombre de clients et volume des dépôts des banques alternatives**

La Banque GLS et la Banque de l'environnement sont les deux grandes banques alternatives en Allemagne, qui financent explicitement que des entreprises ou projets écologiques et sociaux. Le développement du nombre de clients et le volume des dépôts pour les deux banques soulignent la prise de conscience croissante des citoyens pour une utilisation responsable de l'argent : le nombre de clients des deux banques a doublé entre 2006 et 2011 (de 104.000 à 210.000) et le volume des dépôts de la clientèle a presque triplé de 1,2 milliard € à 3,3 milliards € (GLS Bank 2012 UMWELTBANK 2012) Au niveau européen, le volume des dépôts a augmenté de façon significative dans les banques alternatives comme par ex. la Banque Triodos active dans toute l'Europe de 1,6 milliard € en 2007 à 3,7 milliards € en 2011.

## **6.3 Priorités des investisseurs privés dans les décisions d'investissement**

La crise financière a entraîné chez une grande partie des Allemands la priorité pour le placement des fonds loin du rendement élevé vers la haute sécurité. De nombreuses études sur le comportement d'investissement des Allemands le confirment ([portfolio-international.de](http://portfolio-international.de) 2012/04): pour juste deux tiers des Allemands, la sécurité de l'investissement de l'argent est à la première place. Un an plus tôt, c'était de 45 pour cent. Au deuxième rang, la flexibilité est classée comme but de l'investissement, avec environ 22 pour cent. Et seulement pour huit pour cent l'objectif principal de l'investissement est le rendement le plus élevé possible. Il y a un an, ce chiffre était deux fois plus élevé. Selon ces priorités, le livret est dans les ménages privés avec 79 % la forme la plus répandue de dépôt, suivie par des contrats d'épargne construction (57 %), les dépôts fixes et à terme (45 %), fonds en actions (34 %) et les fonds du marché monétaire comme les fonds de pension (chaque fois 22 %) ([portfolio-international.de](http://portfolio-international.de) 2012/05). Le respect d'aspects éthiques dans le placement financier ne joue qu'un rôle marginal.

## **6.4 Indices de l'intérêt croissant des déposants dans les formes civiques de financement**

Les financements civiques sont encore un phénomène nouveau dans le paysage de l'investissement pour lequel il n'existe actuellement pas de formes standardisées. Dans tous les cas, il est important que les projets citoyens mettent directement à disposition - sans passer par une banque - le capital d'investissement. L'argent peut être mis à disposition via la participation directe à des coopératives ou des sociétés de projets ou par la souscription de droits de jouissance et d'emprunts ou par des prêts normaux.

Les motifs pour le financement direct de projets sont variés : la promotion de certains objectifs (par ex. mutation énergétique, agriculture écologique), référence directe à l'environnement personnel (par ex. magasin du village), on voit où son argent travaille, etc.

Voici trois exemples de la nouvelle tendance du financement direct de projets par les citoyens :

:

- les coopératives de l'énergie appartiennent au conducteur de la mutation énergétique en Allemagne. Leur nombre a quadruplé de 2010 à 2012 sur plus de 500 aujourd'hui Plus de 80.000 personnes ont des intérêts dans les centrales exploitées en commun pour l'électricité renouvelable et la génération de chaleur. Dans la plupart des cas, il s'agit de systèmes solaires, où les citoyens peuvent déjà participer en petits apports. Jusqu'à présent, environ 800 millions d'euros ont été investis dans les énergies renouvelables par les coopératives énergétiques. (AEE 2012)
- Crowd funding (pour des dons) et Crowd investing (pour investissements) sont un jeune instrument financier venu des États-Unis : jeunes entreprises ou travailleurs culturels financent leurs projets (par ex, fondation d'entreprises, développement de produits, films) par une variété de bailleurs de fonds - le financement sera organisé sur des plates-formes sur Internet ( [par ex. kickstarter.com](#), [startnext.de](#), [seedmatch.de](#)). Aux États-Unis, les montants d'investissement sont déjà à 128 millions de dollars annuellement. En Allemagne, 460 000 € ont été recueillis en 2011 par crowdfunding (au 1er semestre 2012, 640 000 €) dans le domaine du crowd investing ce furent en 2011 justes 450.000 euros (au 1er semestre 2012 déjà 1,4 million €).
- Le financement direct de fermes par les clients et environnement : Il n'existe pas de statistiques là dessus, mais de plus en plus d'exemples pratiques. Les clients et les gens de l'environnement

fournissent du capital à la ferme sous la forme de droits de jouissance, obligations ou prêts, et recevoir le plus souvent des intérêts en nature. D'autres exemples de financement civique dans l'agriculture peuvent être trouvés dans le chapitre d'études de cas.

### **6.5 Conclusions**

L'investissement conséquent de fonds pour les critères environnementaux et sociaux demeure un petit marché de niche. Toutefois, dans ce marché de niche, des sommes toujours plus importantes pour financer des projets environnementaux et sociaux et les entreprises seront mobilisées. Les besoins de base dominants des investisseurs privés continuent d'être la sûreté des placements, avec un plus grand écart suivi par la flexibilité (l'argent doit pouvoir être retiré rapidement de la forme de placement). Le désir d'avoir un rendement élevé ne joue par rapport à la sécurité et flexibilité - au moins pour l'instant - aucune importance remarquable.

Le financement direct de projets environnementaux ou sociaux par la société civile a certainement le potentiel pour mobiliser des ressources importantes, aussi longtemps que les besoins prioritaires des investisseurs seront pris en compte.

## **7 Les approches existantes pour l'achat de terres**

La propriété privée de la terre est un élément constitutif de notre société actuelle et donc constitue également le cadre de l'agriculture pour l'accès à la terre. En focus de ce chapitre se tiennent des formes alternatives de propriété des terres. Le spectre s'étend de la propriété d'intérêt public des communautés dans l'agriculture biodynamique par propriétaires institutionnels orientés vers l'intérêt général avec relation régionale à l'écologie ou protection de la nature jusqu'à des sociétés en capital orientées au rendement. Les données d'affaire de chaque organisation, leurs motivations et les activités liées au foncier, les détails sur le plan du financement et (aussi loin que descriptible), la relation entre les investisseurs et les domaines sera décrite.

### **7.1 Fermes en portage sans but lucratif**

Remettre le domaine de possession familiale en portage sans but lucratif - encore pour beaucoup toujours une idée audacieuse. Mais cette idée vit – avant tout dans l'espace germanophone - depuis plus de 40 ans et a donné naissance à une variété de fermes gérées écologiquement d'une particulière diversité et possibilité de développement.

Ce furent des pionniers biodynamiques qui ont développé avec le soutien actif de Ernst-Wilhelm Barkhoff, un cofondateur de la banque GLS et de l'agence fiduciaire GLS de Bochum, de portage sans but lucratif. En 1969 après de grands efforts et négociations juridiques la première ferme biodynamique fut remise dans la propriété d'un organisme formé à cet effet « société de recherche agricole à but non lucratif »

Les exposés de Rudolf Steiner pour la triarticulation de l'organisme social qui inspirèrent une nouvelle approche du foncier prirent un rôle important dans le développement de cette nouvelle structure organisationnelle (Janitzki 1998). De la compréhension fondamentale que le sol ne doit pas être une marchandise qui peut être hypothéquée et vendue, mais qui est la base existentielle de chaque humain, fut ambitionné un nouveau rapport au foncier. L'« achat libérateur » ou le don des domaines neutralisait la propriété et l'ouvrait pour la gestion communautaire. Dans le même temps, cette nouvelle structure organisationnelle a permis le transfert latéral et en dehors du cadre familial des domaines et a permis d'impliquer l'environnement social dans l'agriculture. Ainsi fut créée la base d'une agriculture, qui sera soutenue par une plus grande communauté et qui la relie avec d'autres fonctions sociales et culturelles.

Dans les décennies suivantes, l'idée progresse toujours plus largement autour d'elle, en particulier sur la scène biodynamique et constitue désormais la forme d'organisation d'environ 80 exploitations en Allemagne (ZSL 2008 p.25).

Des exemples diversifiés et réussis confirment de la pratique que le potentiel de l'agriculture écologique peut se déployer dans une mesure particulière dans cette forme d'organisation. Le portage sans but lucratif n'a donc rien perdu en actualité après 40 ans.

#### **7.1.1 Sociétés de recherche agricoles : Bauckhöfe / recherche agricole Sottorf**

En 1968-1969 les premières domaines en Allemagne du Nord, le domaine Buschberg à Fuhlenhagen, le domaine Bauck dans la lande de Lunebourg et le domaine Ehlers au nord de Hambourg, ont été remis de la propriété privée des familles rurales à un porteur à but non lucratif, dans une nouvelle sorte de forme juridique, la société à but non lucratif à responsabilité limitée (gGmbH) (GENGENBACH 1989 a). Dans ce qui suit est décrit l'exemple des domaines Bauck.

### ***Données d'affaires***

La société de recherche agricole à but non lucratif Sottorf mbH (LBFG Sottorf mbH) est le porteur des domaines Bauck. À la GmbH (SÀRL) appartient aujourd'hui 19 actionnaires qui sont responsables du capital initial en fiducie dans le sens des Statuts.

La LBFG Sottorf mbH avait en 2011 un volume de bilan de 3668 T€ et un chiffre d'affaires annuel de gestion d'actifs (baux), les dons et fonds pour projet en moyens de recherche et financement public de 307 T€.

A la société avaient été transféré 178 ha des terres et 3 emplacements d'exploitation comme un don de la propriété privée de la famille Bauck. Les emplacements d'exploitation Amelinghausen, Petit Süstedt et Stütensen se situent à environ 40 km de distance entre elles dans un triangle entre Lüneburg et Uelzen. Aujourd'hui, trois entreprises indépendantes s'en sont développées avec des points de gravité différenciés : pédagogie curative, pédagogie et affinage & commercialisation. Sur les Bauckhöfen sont 8 entreprises différentes (sans le Moulin d'aliments naturels Bauck GmbH & Co. KG) dans les domaines de l'agriculture, de la transformation alimentaire, le commerce, la thérapie sociale et l'énergie qui emploient environ 80 personnes, génèrent un chiffre d'affaires annuel de plusieurs millions d'euros.

### ***Description des activités***

Comme le nom Société de recherches agricole l'indique, c'est un sujet de préoccupation du porteur d'accompagner l'agriculture bio dynamique par des recherches. Par le pionnier Dr. Nicholas Remer et depuis les années 90 par le Dr Ulrike et Raimund Remer de la recherche agricole a été activement poursuivie et un large environnement humain concerné. À côté de la recherche, la gestion d'actifs et le développement prospérant des Bauckhöfe, la protection de l'environnement et la conservation de la nature, ainsi que l'éducation des jeunes, etc.. sont une affaire importante dans le sens les objectifs à but non lucratif visés.

### ***Détails du côté du financement***

À la fondation de la LBFG Sottorf mbH, les actions ont été rachetées à leur valeur nominale par la Société et remises à nouveau fiduciairement à des personnes appropriées dans le milieu autour du domaine. Un capital fixe initial a été transféré à l'agence fiduciaire de Hambourg. La tâche de l'associé gérant de la fiducie est de veiller aux fins énoncées dans les statuts, en particulier l'agriculture biodynamique. Par cela est essayé de former aussi les domaines spécifiques des Bauckhöfe (thérapie sociale, pédagogie, agriculture, transformation, commerce et recherche) en cercle d'associés. Par l'invendabilité du capital initial (capital social) l'objet statutaire est assuré à long terme. Selon les statuts n'est ni autorisé d'hypothéquer le sol, ni de le vendre, à moins que l'argent ne soit réinvesti pour acheter d'autres surfaces. Spécialement l'interdit de non-hypothèque du foncier dut cependant être adouci en raison d'investissements des locataires pour fournir des garanties de sureté de nature bancaires.

Par Joachim Bauck comme un représentant important de l'agriculture écologique dans les années 1980 en Allemagne du Nord des dons non négligeables ont été acquis. En parallèle, des prêts privés à faible intérêt et de dons conditionnels ont été reçus. Par là des achats de terre pouvaient toujours à nouveau être faits. En 2011, 15 hectares de terre ont été achetés pour arrondir un des domaines.

En outre, un des exploitants des Bauckhofes réussit à trouver un investisseur, avec qui il pouvait acheter sous la forme d'une GbR (société civile, forme de base des sociétés de personnes) une ferme non exploitée avec 70 hectares de terre, qui à l'avenir pourra également être louée par lui comme Bauckhof.

### ***Relation entre les investisseurs et les domaines***

Il a deux fois par an, des réunions d'actionnaires, où sera informé en détail sur les domaines.

Tous les déposants, les clients, parents et les amis sont invités par les domaines à des fêtes du domaine et des journées portes ouvertes. Chaque année, à Noël un bulletin d'information détaillée (40-50 pages A5) est envoyé qui rend compte des événements du domaine. Là est aussi informé sur les formes possibles d'investissement dans la LBFG Sottorf mbH et les entreprises particulières des Bauckhöfe.

### **Site Web et sources**

[www.bauckhof.de](http://www.bauckhof.de)

Matthias Zaiser (coauteur) est directeur général de LBFG Sottorf mbH

### **7.1.2 Communautés agricoles : domaine Sophienlust**

L'idée de la communauté agricole est de donner aux gens qui le veulent la possibilité de prendre la responsabilité pour la Terre, au mieux à un bout de terre particulier, une ferme. (GENGENBACH 1989). Ce morceau de terre on pourrait se le représenter ainsi: tout le monde a besoin d'air pour respirer et de terre pour y vivre, pour aller et se nourrir. L'Allemagne a une superficie par habitant d'environ 4000 m<sup>2</sup>. Si on retire les superficies pour l'industrie, les routes, le logement et la forêt restent 2500 m<sup>2</sup> par habitant. Chaque personne aurait à prétendre mathématiquement à 2500 m<sup>2</sup> de surface de terre pour réaliser ses besoins vitaux et pour cela en assumer la responsabilité. Selon cette formule, beaucoup de personnes adultes (sociétaires) devraient être gagnées pour la communauté agricole (LWG), autant que le domaine est grand.

Il devrait être élaboré et vécu avec un rapport entrepreneurial, solidaire entre les gens de la ville et les gens de la campagne qui abolira partiellement la séparation entre producteurs et consommateurs. Dorteia et Christoph Klemmer développèrent ensemble avec W.E. Barkhoff dans les années 1970, le modèle de la communauté agricole pour cette ferme.

### **Données d'affaires**

Le domaine Sophienlust 24241 Schierensee (près de Kiel) se divise en plusieurs entreprises reliées:

~ Le propriétaire des terres et des bâtiments est l'association à but non lucratif « Sophienlust - pour l'éducation publique, la science agricole et le travail sociaux ».

L'association est porteuse de différents buts d'activité :

- Travail social - Travail avec les handicapés
- Périodes agricoles de l'école Waldorf de Kiel.

~ L'association loue l'exploitation agricole à la communauté agricole Sophienlust (LWG) et garantit fiduciairement l'exploitation biodynamique. La LWG a la forme juridique d'une société de droit civil (GbR). Elle est la propriétaire des actifs circulants et des machines. Elle a actuellement (2011) 158 sociétaires et a un chiffre d'affaires de l'ordre de 2000 € / ha, cela signifie pour l'année de gestion 2010/11 avec 80 ha 160.000 €, en 2012/13, le chiffre d'affaires sera d'environ à 200.000 € pour 100 ha.

~ Le distributeur - GbR Sophienlust tient un étal de marché, une boutique de la ferme, un café et une boulangerie. Pour raisons fiscales, la totalité du commerce de la ferme a été démembrée de l'agriculture.

~ Le Parc éolien GbR exploite une éolienne sur la ferme.

La ferme cultive une superficie totale largement arrondie de 100 ha, dont 53 hectares sont détenus par l'association porteuse, le reste est loué.

L'association porteuse ne dispose que de peu de membres, mais justement ceux qui veulent veiller sur le but de l'association et se préoccuper qu'il soit maintenu. Elle veille comme fiduciaire vis-à-vis de la LWG que la gestion ait lieu selon les principes de l'agriculture biodynamique. Elle est certes la propriétaire.

La vie de l'entreprise a cependant lieu dans la LWG. Deux personnes de la communauté d'exploitation sont chaque fois aussi dans le Conseil de la LWG.

L'association LWG et la distribution ont une somme de bilan commune de 2.783.000 € et un chiffre d'affaires annuel de 1,3 million €.

### ***Description des activités***

Le domaine Sophienlust était à acheter en 1979. La société à but non lucratif du land de Schleswig - Holstein avait le droit de préemption. Les agriculteurs prêts à l'achat étaient privilégiés. Comme aucun agriculteur ne se trouva, l'association Sophienlust nouvellement fondée pouvait acheter la ferme en 1979. Le capital pour l'achat de la ferme à l'époque se constituait en 1979 d'une subvention de 2,1 millions de DM de la fiduciaire GLS à Bochum, 100 000 DM de la Fondation Tiedemann et d'importants prêts de sociétaires. Cela correspond à environ 1.176 millions d'euros aujourd'hui. La communauté agricole paie un loyer usuel pour l'endroit à l'association. Quand elle investit - par exemple, dans l'étable construite depuis peu - l'Association veille à ce que puisse être construit. Elle est maîtresse d'œuvre. Le loyer s'augmente des coûts du service du capital des coûts d'investissement. Les membres de la LWG cofinancent la construction de l'étable, entre autres au moyen de prêts et de dons à la LWG.

De nouvelles surfaces sont acquises par le propriétaire Sophienlust e.V. et financées à partir de prêts privés à long terme, à très faible taux d'intérêt, généralement garantis par les terrains, qui sont progressivement payés par l'association de ses revenus locatifs. Le bail peut-être augmenté en conséquence.

Dans les 2-10 prochaines années, 29 hectares de terres louées devraient être proposés à l'achat.

### ***Détails du côté du financement***

Chaque citoyen de plus de 18 ans peut devenir sociétaire de la communauté agricole. Le motif de la plupart des investisseurs est le concept global. La LWG est une GbR avec limitation interne de responsabilité : chaque partenaire (Citoyen de la Terre) se porte garant par son entrée de 1.535,88 € (anciennement 3.000 DM) vis-à-vis de la Banque GLS. La ligne de crédit ainsi obtenue de la Banque est mise à disposition de la LWG pour l'exploitation de la ferme. Les sociétaires sont fiscalement des entrepreneurs agricoles qui sont impliqués dans les profits et les pertes. Cela se marque dans leurs comptes de capitaux.

Habituellement chaque sociétaire, est responsable pour pertes devant la « société de droit civil » avec la totalité de ses biens personnels. Si un créancier ne peut rien chercher auprès d'un sociétaire, il peut se tourner vers un autre comme il le souhaite. Pour rendre ce risque portable et le répartir sur beaucoup d'épaules, la responsabilité est limitée en interne au montant de la garantie dans la LWG Sophienlust. Les sociétaires se garantissent donc mutuellement leur solidarité. Dans le même temps, la dette totale possible est limitée à l'extérieur par la somme des montants garantis.

Le montant total de tous les emprunts contractés chaque fois ne doit pas dépasser les 1,533.88 € pour chacun des différents sociétaires responsables.

La gestion de l'exploitation est déléguée aux agriculteurs. Ils sont eux-mêmes sociétaires de la LWG et donc engagés à rendre compte régulièrement une fois par an. À la fin de l'année, lors de la réunion générale, sera décidée de l'utilisation des profits et pertes. L'année suivante, le processus recommence. Les sociétaires choisissent de leur cercle les fondés de pouvoir de la LWG, qui se tiennent à côté des chefs d'exploitation donnant conseil et en aidant. Ils sont responsables de la ligne de crédit à la banque communautaire GLS.

Les sociétaires peuvent être libérés de toute responsabilité si un sociétaire de remplacement est trouvé, ou si le crédit total correspondant à leur responsabilité proportionnelle est ramené par un versement non planifié de 1,533.88 €.

### **Relation entre les actionnaires et le domaine Sophienlust**

L'étal de marché, le magasin, les assemblées générales des actionnaires, manifestations sur la ferme et entretiens individuels sont des occasions de trouver de nouveaux sociétaires. Les sociétaires obtiennent de 2 à 5 % de rabais sur tous les produits de la ferme.

Par le co-entrepreneuriat des sociétaires, la coopération des fondés de pouvoir avec la communauté d'exploitation et l'assemblée des sociétaires apparaît un haut degré d'identification de l'environnement social avec le développement de l'entreprise commune. Cela conduit à ce que les compétences professionnelles des partenaires constituent une ressource importante dans de nombreux domaines différents. Pour financer les investissements et l'acquisition de terrains, l'entreprise peut toujours se reporter aux offres de prêts directs et de subventions. Après 30 ans, naturellement des sociétaires partent. Jusqu'à présent, a bien réussi d'attirer de jeunes nouveaux sociétaires.

### **Site Web et sources**

~ [www.hofsophienlust.de](http://www.hofsophienlust.de)

~ Hof Sophienlust, 24241 Schierensee, Téléphone 04347-3360

~ entrevue personnelle d'Ilisabe Zucker avec l'agriculteur Christoph Klemmer

### **7.1.3 Associations: Mercurialis e. V. / Heggelbachhof**

L'association enregistrée est une structure juridique porteuse des droits courants pour des domaines à but non lucratif. L'association en tant que forme juridique est simple à utiliser et permet l'inclusion d'un grand nombre de sympathisants et de clients de la ferme dans une responsabilité au moins symbolique (Janitzki 1989). Les associations porteuses sont gérées en général par des bénévoles, et louent alors ensuite leurs surfaces en propriété à des communautés d'exploitation d'une ou plusieurs familles et d'autres employés supplémentaires, qui sont responsables de l'exploitation pratique. À titre d'exemple pour beaucoup d'autres, la situation sur le Heggelbachhof sur le lac de Constance doit être décrite ci-dessous.

### **Données d'affaires**

Le propriétaire de la ferme est l'association Mercurialis e.V., Arbeitsgemeinschaft für Therapie, Kunst und soziales Leben, 88682 Salem, Heiligenberger Str. 5.

L'association gère trois exploitations différentes:

~ une entreprise à but culturel, qui fait des événements dans les domaines spécifiés dans les statuts de l'association.

~ Aide ambulante : soins à domicile, soins aux personnes âgées, les soins de la famille

~ Loue 40 hectares de surface utile agricole à la communauté agricole Heggelbach GbR et garanti fiduciairement l'exploitation biodynamique.

### **Description des activités**

En 1993 se montrait sur le Heggelbachhof existant depuis 1986 que la GbR, composé de trois sociétaires exploitants, ne pouvait pas être poursuivie ainsi. L'association Mercurialis se déclara prête par contrat d'achat daté du 25.11.1994 à être le propriétaire des surfaces de la ferme. Dans ses statuts, la collaboration avec des agriculteurs avait été retenue depuis déjà 14 ans plus tôt.

L'objet du contrat d'achat était la superficie agricole utile de 40 ha. La communauté agricole exploite aujourd'hui 162 hectares. La « propriété économique » dans le sens fiscal de tous les bâtiments érigés tout comme des quotas laitiers appartenant à la ferme ainsi que l'inventaire mort et vivant sont restés à la communauté agricole existante Heggelbach GbR.

Les obligations reposant à la base de ces prêts hypothécaires sont servies par les sociétaires de la communauté d'exploitation pour le financement de leur propriété économique. À l'association ont été cédés tous les droits et obligations en vertu de ces prêts hypothécaires.

Les buts d'engagement décrit dans le contrat de bail portent sur

- ~ l'exploitation biodynamique,
- ~ recherche dans divers domaines,
- ~ manifestations pour l'éducation et la formation continue,
- ~ mise à disposition de stages et d'apprentissages.

Le premier bail a été conclu pour 20 ans. En 2007, l'ajout suivant au contrat de location a été décidé dans le § 5 :

«La durée du bail est conclue pour la durée de vie active (retraite) du plus jeune membre de la communauté agricole Heggelbach GbR. L'entrée d'un nouveau partenaire dans la société civile l'incite à la fixation d'une nouvelle durée du bail ».

Cela signifie que le bail se prolonge automatiquement toujours à l'âge de la retraite du plus jeune des agriculteurs. Les agriculteurs ont donc une garantie factuelle, tant qu'ils assurent la gestion.

Entre-temps il y a une nouvelle génération de 3 sociétaires successeurs.

### **Détails du côté du financement**

Le prix d'achat de 700 000 DM a été financé par le Fond agricole II de l'agence fiduciaire à but non lucratif Bochum (GTS, voir P.41), financé par des dons privés et par des prêts à long terme sans intérêts. La ferme paie un loyer usuel local à l'association. L'association dispose désormais d'un actif de 640 000 €.

Pour financer de nouveaux projets, l'association peut utiliser des prêts (à long terme, sans intérêt) et des dons. Des prêts à long terme sans intérêt pour l'achat de terres sont remboursés par le bail. L'actif échoit à l'association.

En 2012, 15 ha de surfaces supplémentaires ont été achetés par un membre de la société civile (agriculteur) parce que l'association Mercurialis n'est pas privilégiée pour l'achat de terres agricoles. Les surfaces louées de la ferme, qui viennent à l'avenir sur le marché foncier ne peuvent être achetées qu'à haut risque par l'association Mercurialis, car la vente peut être contestée par les autorités agricoles locales et la surface être transféré à un autre agriculteur par l'exercice du droit de préemption par la société du Land (*NDT sorte de SAFER comme en France*).

### **Relation entre les investisseurs et le domaine**

Les déposants du Fond agricole de cofinancement de la GTS reçoivent annuellement un panier de marchandises d'une valeur d'environ 2% du capital déposé. Il y a aussi des investisseurs qui renoncent à leur panier de marchandises annuel. Au fil du temps, un certain nombre d'investisseurs ont converti leur investissement dans une subvention ou il tomba à la ferme par la mort.

L'un des sociétaires de la communauté agricole est dans le conseil de Mercurialis e.V. L'Assemblée générale de l'Association, des petits déjeuners du dimanche et de nombreuses manifestations sur la ferme soignent le rapport à l'environnement des investisseurs, intéressés et amis.

### **Site Web et sources**

- ~ [www.heggelbachhof.de](http://www.heggelbachhof.de)
- ~ Fermier Thomas Schmid, Heggelbach 8, 88634 Herdwangen – Schönach
- ~ Contrats entre Heggelbachhof et Mercurialis eV
- ~ La coauteure Ilsabe Zucker est une membre du conseil de Mercurialis eV.

## **7.2 Fondations**

Une fondation est un bien juridiquement indépendant qui est utilisé pour atteindre certains objectifs définis dans la charte de fondation. Il est géré par un conseil d'administration, dont le travail peut être accompagné par un conseil consultatif de Fondation et repose sous l'organe de surveillance des fondations des États fédéraux.

Dans le domaine de l'agriculture écologique, différentes fondations agissent comme porteur de propriété foncière en Allemagne. Contrairement aux fondations de pur octroi de subventions qui investissent leur capital dans le marché de l'argent et promeuvent des projets des revenus d'intérêts, ils investissent leurs biens directement dans des terres agricoles (fondations basées sur immobilisations) et veillent à la gestion des terres au sens des objectifs de la Fondation. L'objectif principal est donc de libérer le sol de sa vendabilité et de la spéculation et l'investir durablement pour l'agriculture écologique.

### **7.2.1 Action terres cultivées**

Action terres cultivées avec son siège à Hambourg, a été fondée en 1988 pour faire d'un actif industriel hérité un patrimoine disponible pour l'agriculture écologique. Une préoccupation particulière de la Fondation est la combinaison de l'agriculture écologique avec la protection de la nature. La Fondation dispose aujourd'hui d'un actif d'environ € 2 millions, qui a été construit à côté du patrimoine de fondation par d'autres donations et aussi de dotations de l'UE et des Lands en rapport à des acquisitions de terres à des fins de protection de la nature.

La Fondation est actuellement propriétaire des exploitations agricoles Hof Löstrup, Hof Neusegard et Hof Bremholm dans le Schleswig-Holstein, Mirandahof près de Bremen tout comme Untermühlbachhof/Mathislehof dans la Forêt Noire, avec une superficie totale en propriété d'environ 140 ha. Les exploitations sont gérées dans un rapport de location par des communautés d'exploitation ou en famille. (En plus des surfaces en fondation, elles exploitent des surfaces louées supplémentaires.) Quatre fermes sont gérées selon les lignes directrices Demeter et une selon Naturland.

En sus de ces fermes de Fondation elle conduit des projets de protection de la nature et dans ce contexte est propriétaire de 200 ha supplémentaires de prairies et forêts dans le Schleswig-Holstein, qui sont gérés dans une orientation de protection de la nature en coopération avec principalement des exploitations locataires écologiques, mais aussi conventionnelles. Env. 25ha sont soignés par une exploitation propre.

Elle agit également comme porteur de projets de protection de la nature exigés sur des domaines supplémentaires, par exemple, pour protéger les herbes sauvages des terres cultivées, met en œuvre des bilans accompagnement, développe des concepts et favorise des projets individualisés par des revenus monétaires.

La Fondation est gérée par des bénévoles. Dans le conseil de dix membres, des représentants des domaines et projets sont représentés.

Les actifs donnés à la fondation sont investis soit dans le foncier ou attribués sous forme de prêts à faible intérêt aux fermes coopérantes pour soutenir les investissements productifs.

Les donateurs et les fermes sont tenus au courant par un site Web tout comme une feuille « Terres cultivées actuellement » publiée chaque année en décembre. Les fermes de la Fondation et les exploitations coopérantes sont invitées à participer au conseil d'administration. En sus, La Fondation entretient également des contacts avec les fermes par des « accompagnateurs d'exploitation » qui accompagnent le développement des exploitations par des entretiens réguliers.

Plus d'informations sur [www.aktion-kulturland.de](http://www.aktion-kulturland.de).

### **7.2.2 Fondation Edith Maryon**

La Fondation suisse Edith Maryon dont le siège est à Bâle, est active principalement dans le domaine résidentiel comme porteur de propriété et de promoteur de ses projets communautaires et intergénérationnels. Cependant, elle dispose également de quatre fermes en Suisse avec une superficie agricole totale de 68 hectares en propriété, avec cela en Basse-Saxe (Weidenhof) un domaine avec 60 hectares tout comme la bien agricole Pretschen en Thuringe avec 480 ha + 95 ha de bois et eaux. La Fondation créée en 1990 gère aujourd'hui un actif total de 137 millions. CHF (env. 110 millions €), dont 39 millions CHF (31 millions €) de capital propre (SEM 2011). Le travail de la fondation est fait majoritairement par 10 employés professionnels. La Fondation prospecte activement des donations, en particulier dans le milieu anthroposophique, et acquiert par là du foncier. Elle a également repris des exploitations de porteurs à but non lucratif qui se sont retrouvés dans des difficultés financières.

Plus d'informations sur [www.maryon.ch](http://www.maryon.ch).

### **7.2.3 Fondation trias**

Fondation trias basée à Hattingen (Ruhr) se concentre sur le développement de projets de logements communautaires et fait fonction de porteur de propriété de nombreux habitats communautaires autogérés dans des zones urbaines.

Elle travaille activement au développement de nouvelles formes sociales et juridiques et leur ancrage dans la conscience publique de la République fédérale. Ainsi, elle exploite le site [www.wohnprojekte-portal.de](http://www.wohnprojekte-portal.de) pour servir de médiateur entre les projets et chercheurs de logements et a publié plusieurs guides des formes juridiques dans le domaine du logement.

Une préoccupation particulière est l'utilisation du droit de superficie héréditaire comme une alternative à la propriété privée des terrains résidentiels. Par le droit de superficie héréditaire, une terre est mise à disposition au constructeur pour la construction d'une maison d'habitation pour la plupart du temps 99 années sans qu'il acquière la propriété de la terre. Par là de l'espace habitable peut être construit et loué beaucoup moins cher. Le propriétaire du sol est la fondation, afin qu'aucune valeur spéculative n'ait lieu. La Fondation dispose actuellement d'un total du bilan de 5,7 M€ et est gérée par 3 employés rémunérés (1,7 poste). Elle est également active dans le domaine de la construction résidentielle agricole, lorsque des aspects de vie communautaire sont inclus. Une bonne coopération existe avec la fondation Action terres cultivées (voir ci-dessus), de sorte que, selon les conditions et les objectifs des outils appropriés puissent être choisis.

Plus d'informations [www.stiftung-trias.de](http://www.stiftung-trias.de).

### **7.2.4 Fondation Rudolf Steiner e. V.**

La Fondation Rudolf Steiner, basé à Altleiningen (Rhénanie-Palatinat) <sup>8</sup> est légalement une association, qui se comprend comme porteur de propriété dans la fonction d'une fondation. L'Association est propriétaire de quatre fermes Demeter Neuhof (Altleiningen) Obsthof (près Freiburg), et Wendengarten (près d'Hanovre) et Grasdorf (près de Brême) avec une superficie totale de 61 ha en propriété.

La fondation remonte à des travaux préliminaires en Suisse depuis les années 1960. Cependant, la fondation envisagée d'une « Fondation Rudolf Steiner » ne put être mise en œuvre, et on se décida pour la fondation plus simple d'association en Allemagne afin de mettre en œuvre les impulsions développées dans le cadre de la conversion du Neuhofs.

Le but de la fondation est la « libération » de la terre de la vendabilité et de la spéculation. Les fermes sont louées à des communautés d'exploitation ou des familles, tous les droits et obligations de la fréquentation ont été transférés aux gestionnaires dans le cadre d'«accords de transfert ». La Fondation ne joue délibérément aucun rôle actif dans le fonctionnement et le développement et est considérée comme un support de la propriété pure. Les gestionnaires peuvent développer la ferme comme leur propriété, seulement pas la léguer ou vendre. <sup>8</sup>

<sup>8</sup> Source de cette section : appel téléphonique de Titus Bahner à Georg Markus Goyert (Conseil de gérance), 28.08.2012.

Ils doivent toutefois réaliser les objectifs de l'association - l'éducation et la formation complémentaire, la thérapie, formation générale - sur leurs fermes afin de maintenir le statut d'intérêt général du porteur.

L'Association réalise chaque année un congrès en collaboration avec la communauté de travail biodynamique de Rhénanie-Palatinat à partir de son faible revenu de location.

Une cinquième ferme dans le Hunsrück appartenait jusqu'il y a quelques années à la Fondation. Pour cette ferme ne put être trouvé de successeur eu égard au changement de génération. La ferme a donc été vendue et le produit utilisé pour développer les quatre fermes restantes.

L'accompagnement des fermes dans leur développement est un sujet actuel dans le travail de l'association, en particulier en ce qui concerne les successions d'exploitation à venir. Ici, l'association partage l'expérience d'autres porteurs à but non lucratif que la question de l'assurance retraite n'a pas été suffisamment pensée avec la transition vers la nouvelle forme juridique.

### **7.2.5 Fondation Grondbeheer**

La fondation néerlandaise « Grondbeheer agriculture biologique dynamique » administre (fin 2011) 82 ha de terres en propriété et 106 ha en locations qui sont louées ou sous-louées à 13 exploitations.

L'engagement à l'agriculture biodynamique est défini dans les statuts de la Fondation, et aussi que le sol et les bâtiments ne peuvent être gagés ou de nouveau vendus que dans des cas exceptionnels et avec l'approbation du Conseil de Surveillance.

La « Fondation Grondbeheer » a été fondée en décembre 1978 pour soutenir l'agriculture biodynamique et l'horticulture dans la continuité de sa gestion. Après une longue phase pionnière et quelques années plus calmes, la Fondation a lancé depuis 2007 un bouquet de nouvelles activités afin de professionnaliser son travail dans le sens de la phase «organisation».

Avec de l'argent donné à ondition et des dons ordinaires, la Fondation achète de la terre pour les agriculteurs qui veulent fonder ou agrandir leur exploitation, ou veulent aussi réduire leur endettement. Elle loue aussi des terres à des propriétaires à long terme qui se méfient de la méthode agricole biodynamique ou du locataire, et les sous-louent à des exploitations biodynamiques. En dehors de cela, elle soutient également les agriculteurs d'après ses possibilités dans la recherche d'un successeur à la ferme, pour sécuriser la culture biodynamique.

Les coûts administratifs sont financés par les intérêts et les revenus locatifs, de sorte que des dons acquis viennent entièrement à l'avantage de l'achat de terres.

Le montant de la location est basé sur la performance économique des surfaces, en particulier sur la qualité du sol et le type d'utilisation (jardin, champs agricoles, prairie). La Fondation a travaillé avec l'aide de l'Institut Louis Bolk sur un modèle de calcul pour la détermination de ce bail. Les coûts administratifs et l'achat de terres supplémentaires seront cofinancés des revenus locatifs et avec cela les objectifs de la fondation.

La valeur locative des bâtiments n'est pas incluse dans le bail. Le terrain à bâtir est partie intégrante du contrat de bail, mais le bâtiment lui-même, sera transféré à l'agriculteur en droit de superficie héréditaire à la condition de transférer les immobilisations à la résiliation du bail à la valeur comptable et donc de renoncer à une croissance potentielle de la valeur de marché. Le locataire doit donc de ce fait financer à l'entrée l'achat de la maison et les bâtiments agricoles (excluant le terrain) à partir de ressources propres ou externes et peut relayer le financement corrigé des dépréciations/hausses, à nouveau à la revente. Par là d'une part le locataire devrait prendre l'entière responsabilité des bâtiments, d'autre part le transfert de la ferme au successeur rester financièrement toujours abordable.

Comme plus récente exploitation, de la propriété le Kraaybeekerhof à Driebergen avec le centre de formation biodynamique, jardin de légumes et d'herbes aromatiques et le restaurant a été ajouté par achat en 2011. Cet achat a été préfinancé en premier à 75 % par un prêt, remboursable dans les 5 ans à partir de dons.

Parce qu'avec cela les fonds disponibles sont épuisés pour les prochaines années, la Fondation est à la recherche d'une nouvelle façon de répondre aux demandes des agriculteurs. En discussion est la fondation de « fondations d'entrée » liées aux exploitations (Fondations camérales de veille) pour acheter le terrain avec financement par prêts et en reportant alors le crédit (comme pour le Kraaybeekerhof) sur des dons

de particuliers et d'entreprises. L'intérêt des prêts temporaires devrait être fourni par le locataire – à cela se décide la faisabilité (SGB 2011, p.3).

Après remboursement réussi du prêt de l'achat, la terre pourrait être transférée à BD Grond Beheer, la Fondation d'entrée locale dissoute et l'environnement social poursuivi par une association.

Les membres du comité de fondation ont travaillé dans le passé à la création du Fond pour la terre « Biogron » et aussi soutenu par achat de terres des exploitations écologiques (qui souvent plus tard, passent à la culture biodynamique) et pour augmenter la part du financement privé dans Biogron. Biogron a ensuite été menée quelques années comme partie du Fond Triodos Groenfond et il se trouve maintenant, parce que son orientation non commerciale ne rentre pas dans le contexte de banque, à la veille de la dissolution. (Ainsi l'a rapporté un représentant de la Fondation). Les parcelles du Fond seront acquises principalement par les locataires.

La Fondation s'occupe aussi récemment du problème de l'assurance retraite de ses locataires et a développé un concept en 2010 (SGB 2011a). Cette couverture est fondamentalement considérée comme une question du locataire, mais la Fondation veut offrir son assistance pour trouver des arrangements individuels appropriés. La Fondation favorise les dotations (dons) et les legs de nombreuses personnes privées, jusqu'à présent plusieurs centaines. Le nombre de dons augmente lentement, mais continuellement. Certains donateurs donnent régulièrement. En 2011 rentraient 61.000 € de dons. Après que de nombreuses années durant, les contributions venaient en général de bienfaiteurs (trices) individuels (les) âgés (es), on s'efforce plus récemment à une approche large de nombreux petits donateurs tout comme les fonds de dons, comme le fond de loterie néerlandais.

En 2011 la fondation a développé un nouveau concept de collecte de fonds. Afin d'accroître sa présence dans le public, la Fondation a été présente à la foire hollandaise Bio Vak dans le cadre du stand Demeter, a élargi son bulletin annuel à l'envoi par email et développé une base de données d'adresses pour une approche plus ciblée, afin d'élargir sa présence sur différents sites web de collecte de fonds et caser des articles dans divers journaux régionaux et professionnels. La page web a été visitée deux fois plus souvent que l'année précédente en 2011.

Sont aussi recherchés des partenaires stratégiques pour élargir la base des donateurs. Ainsi, a été convenu avec l'organisation de protection de la nature Natuurmonumenten d'explorer des formes possibles de coopération. Avec la Fondation Avalon existe une coopération depuis 2009, mais l'idée d'une fusion a de nouveau été rejetée.

Actuellement se déroule un processus de reconnaissance pour le sigle d'état de fondation CBF pour les petits organismes de bienfaisance. Dans ce contexte, la comptabilité et les rapports annuels seront convertis aux exigences de ce label.

Chaque année a lieu une journée des donateurs, en 2011 en lien au congrès annuel biodynamique. 70 personnes ont participé à l'atelier. En 2011, une journée de locataires qui a eu lieu dans l'une des fermes a aussi eu lieu pour la première fois.

Chaque année paraît une lettre d'information, et il y a un site agréable et actuel.

### **Site Web et sources**

~ [www.bdgrondbeer.nl](http://www.bdgrondbeer.nl) tout comme les documents mentionnés dans le texte

~ Entretien de Titus Bahner avec Jan van Mansvelt Diekmann (Conseil) le 5.9.2012 à Osnabrück

## **7.3 Modèles de fonds**

### **7.3.1 Fonds agricole I et II de la Banque GLS (Landwirtschaftsfonds I und II der GLS-Bank)°**

Le Fonds agricole (LWF) I et II furent émis en 1992 et 1994 par l'agence fiduciaire d'intérêt général Bochum eV (GTS aujourd'hui GLS Treuhand), en coopération avec la Banque GLS et des initiatives régionales

par exemple, la Fondation Action terres cultivées. En 1992, 1,3 million de DM ont été levés et distribués à 9 domaines. En 1994, un total de 25 exploitations sera encouragé avec un volume de 2,3 millions de DM par la LWF II divisé en sud, centre et nord. Les montants des dividendes annuels se montrent par un panier de marchandises et représentent un intérêt d'environ 2 %. Il convient de noter que le Fond a été conclu avec des taux d'intérêt du marché élevés au début des années 90 de 6-8%.

Les parts du fond ont été commercialisées comme un produit de GLS Bank. Avec la participation au Fonds agricoles I et II des moyens financiers ont été mis à disposition des porteurs écologiques d'intérêt général dans l'agriculture par la GTS ou la fondation Action terres cultivées pour l'achat libérateur de foncier, la construction de bâtiments, l'acquisition d'installations agricole, la mise en œuvre de projets écologiques et à des fins similaires.

### **Détails du côté du financement**

La participation à la LWF avait lieu par souscription d'actions en 5000 DM en n'importe quelle quantité, avec un investissement minimum de 2.500 DM la participation n'est pas d'abord lieu de motivations proprement économiques. Ce n'est que dans des cas exceptionnels, pour des raisons de détresse personnelle, qui peuvent mener à la révocation d'un don selon le § 528 BGB qu'elle est révocable. C'est-à-dire que la participation a caractère de don et n'est pas transférable. Toutefois, elle accorde un droit à vie à des aliments, éligible en nature ou en argent, ainsi qu'un droit à coopération et à information, comme il ressort clairement des dispositions du Fond.

À la mort du signataire, la participation tombe comme un don directement à l'organisme sans but lucratif porteur de la ferme financé par le fond. Le fond lui-même est conduit en autogestion et comme actif particulier spécial du porteur correspondant (GLS agence fiduciaire ou Action terres cultivées).

Le droit d'option à vie est calculé annuellement d'une valeur tirée de l'indice des aliments pour 5000 DM du montant de la contribution sur les aliments issus de l'agriculture biologique dans les valeurs de :

10 litres de lait, 5 kg de pain, 5 kg de pommes de terre, 10 œufs, 5 kg de carottes et 5 kg pommes.

Le montant des droits de souscription est actualisé chaque année vers la fin août/début septembre par le cercle des fiduciaires (organe autonome du Fond, composé des signataires et des fermes bénéficiaires) et en accord avec le porteur du fond (GTS ou Action terres cultivées) après actualisation d'un indice des prix. Pour l'exercice des droits de souscription, chaque participant obtiendra une attestation de résultat qui peut être échangée dans un point d'enlèvement en nature ou dans un magasin d'aliments naturels comme équivalents. Les bons des signataires honorés dans les magasins d'aliments naturels sont remboursés par les fermes aux magasins.

Au fil des ans, s'est démontré que le panier de marchandises correspond à un rendement de 2 à 3 % du capital investi. L'administration du Fond agricole a été par moment soutenue par la société affiliée GLS, qui pour ses prestations à estimé 0,75% de l'actif total comme dépenses administratives, de sorte qu'effectivement il y a une charge annuelle comprise entre 2 % et 3,5 % sur les actifs acquis pour les fermes.

### **Relation entre les déposants et les fermes**

Par l'autogestion du Fond et par le droit d'information retenu dans l'Accord de la participation du souscripteur est présent un échange intensif entre les déposants et les fermes. À l'assemblée annuelle, tous les participants seront contactés et invités à chaque fois aux événements et discussions sur la ferme du moment. La plupart des fonds (Sud, Centre, Nord) font aussi un rapport annuel qui parvient aux souscripteurs par écrit. De facto la grande participation des souscripteurs à ces réunions faiblit cependant fortement au cours des années, de sorte qu'aujourd'hui de nouvelles stratégies d'information sont recherchées.

Un sondage des souscripteurs après 15 ans a montré ici que l'intérêt des participants à l'information sur le développement des exploitations prévaut dans la plupart des cas vis-à-vis de l'intérêt monétaire à participer. Après 15 ans, il est possible de gérer les fonds pour développer de nouvelles formes plus extensives de gestion conformément à l'accord de participation. Dans cette transformation, les Fonds agricoles sont actuellement compris, après un long et intensif accompagnement des souscripteurs, à en venir maintenant à la longévité des engagements (pour la durée de vie – les souscripteurs les plus jeunes ont reçu les actions de leurs grands-parents en cadeau à la naissance !) et à une intensité d'administration fournie durablement. Le Fond agricole de la GLS Bank émis dans les années 90 parvint, après tout, à activer environ 3,6 millions de DM d'argent-cadeau. Selon des déclarations de participants, il n'est de toute façon pas possible aujourd'hui d'acquérir de la même façon des fonds pour l'agriculture écologique. La Banque GLS a donc démarré le Fond sol bio sur le même sujet en 2008 à cause de cela.

### **Site Web, liste des sources**

- ~ Action terres cultivées, brochure Fond agricole II Nord, 2<sup>e</sup> Édition 1995/1
- ~ Action terres cultivées, accord de participation fond agricole II Nord, décembre 1994
- ~ [www.GLS-Treuhandstelle.de](http://www.GLS-Treuhandstelle.de)
- ~ [www.aktion-kulturland.de](http://www.aktion-kulturland.de)

### **7.3.2 Bio-Bodenfonds : Fonds terres biologiques**

Le Fond terres bio GmbH & Co. KG est une initiative de la Banque GLS. La GLS Bank avec la Treuhand GLS eV et la fondation Evidence sont commanditaires pour 100.000 euros du Fond terre bio. Des commanditaires ne peuvent que devenir des collectivités d'intérêt public. Complémentaire au BioBodenfonds est l'administration et participation BioBodenfond GmbH, dont l'unique actionnaire est le Bio-Bodenfonds GmbH & Co. KG lui-même (société unipersonnelle). Le capital de participation est acquis par des droits de jouissance. Le Bio-Bodenfonds a un actif total d'env. 18 millions € au bilan fin de 2011, et a acquis environ 3.000 hectares jusque-là.

### **Description des activités**

L'objectif du Fond foncier bio fondé en 2009 est de soutenir des agriculteurs écologiques pas seulement par le classique financement de crédit exclusivement, mais aussi avec des instruments supplémentaires pour la préservation permanente des terres. Contrairement aux modèles en participation devrait être mis à disposition des agriculteurs un instrument qui n'influence pas l'autonomie des agriculteurs. Pour cela des surfaces de terres agricoles et forestières et des zones naturelles sont achetées pour assurer de manière permanente l'agriculture biologique. Le point fort régional était initialement l'acquisition de 2.500 hectares de terres agricoles dans la Schorfheide, district Uckermark (Brandebourg), des surfaces peuvent désormais largement être acquises dans toute l'Allemagne - et peut-être au-delà -. Cela a lieu déjà pour des exploitations agricoles dans le Brandebourg, Saxe, Saxe-Anhalt, Saxe, Hesse, Bade-Wurtemberg, et en Rhénanie du Nord-Westphalie, Schleswig-Holstein et Mecklembourg-Poméranie-Occidentale c'est donc imminent. Les surfaces ne sont pas exploitées en propre, mais exclusivement loués à des exploitations biologiques. Les baux sont la seule source de revenus du Fond foncier bio. Une vente de terrains n'est autorisée que dans des cas exceptionnels (Intérêt public, locataire).

Les locataires s'engagent à gérer les terres louées et l'ensemble de leur exploitation au moins au niveau du règlement biologique de l'UE. – Le Fond foncier bio a un droit extraordinaire de résiliation dès que les surfaces ne sont plus cultivées en agriculture écologique. La société ne prend aucune influence sur le type d'exploitation.

Actuellement, le Code civil n'autorise la durabilité voulue pour une durée maximale de location que sur 30 ans. Par conséquent, le bail est renouvelé et étendu toujours plus loin dans l'avenir des 30 ans tous les 10 ans.

Le loyer initial du bail a été jadis mis à 3.2% du prix d'achat. La poursuite du développement des prix de location est basée sur l'évolution des prix à la consommation, prix à la production et prix du carburant pour activités agricoles.

La procédure est qu'un agriculteur se tourne vers un conseiller en crédit de la GLS Bank et analyse avec lui les possibilités de cette acquisition de terres. Si pas de financement par crédit n'est possible ou souhaitée par l'agriculteur, que le financement par l'environnement social n'est pas possible, alors l'acquisition peut être examinée par le BioBodenfonds. Dans des cas particuliers, de la terre a aussi été acquise auprès des agriculteurs pour l'allègement de la dette. Des auditeurs du cercle des sociétaires décident de l'achat.

Le sociétaire gérant du Fond Terre Bio est la Banque GLS. e.G.

### ***Détails du côté du financement***

Si la sécurisation de la terre doit être durable, alors le refinancement doit être investi pour durer. Par essence, le Fond terre bio repose donc sur du capital avec une durée indéterminée.

Le financement se compose de plusieurs éléments : capital propre, financement par crédit et moyens en quasi-fonds propres sans droit de regard. La société a démarré avec des capitaux propres et le capital de collectivités d'intérêt général et quelques particuliers peu nombreux. En complément des personnes privées dans les années 2010/2011 ont mis à disposition 10 millions d'euros sous la forme de bons de participation au porteur avec une durée de validité illimitée. Les certificats de jouissance d'alors sont rémunérés par un intérêt fixe de 2,5 % par an- plus un intérêt additionnel lié aux bénéfices. La durée est illimitée. La dépendance du gain provient de l'accouplement des baux à divers indices, ce qui suggère qu'au moins un effet partiel d'équilibrage de l'inflation peut être atteint.

Ils sont transférables et aliénables : la Banque GLS organise pour cela un marché secondaire interne. Le Fond terres bio vise sur des humains qui veulent soutenir l'agriculture écologique, qui recherchent une valeur sûre et durable grâce à l'investissement dans la terre et sont prêts à mettre à disposition du capital sans limitation de durée.

### ***Relation entre les investisseurs et les domaines***

Le Fond sol bio n'a pas d'activités qui permettent une connexion directe des déposants avec les fermes équipées de surfaces.

### ***Les perspectives de développement***

Après qu'aient été achetées dans la phase initiale les surfaces mentionnées pour les agriculteurs spécifiques, le Fond terres bio contribue maintenant aussi au désendettement des exploitations existantes grâce à l'acquisition de surfaces d'exploitation. Viendra ensuite, que des fermes biologiques entières seront également achetées, qui n'ont pas de successeurs ou d'héritiers. L'acquisition de surfaces agricoles de collectivité d'intérêt général est aussi en préparation. Un pas supplémentaire important est que des exploitations encore gérées conventionnellement vont être acquises et mises à disposition de jeunes agriculteurs.

### ***Sources***

- ~ GLS Bank, titre de jouissance Bio-Boden Schorfheide 2010, Prospectus du titre, 25 juin 2010
- ~ Entretien téléphonique de Xavier Diermayr avec John Prahel, Fond terres bio – en représentation du gérant M. Greff

### ***7.3.3 Fond foncier nord-est Uckermark (Nord Ost Bodenfonds Uckermark)***

Le Fond foncier I GmbH & Co.KG, avec siège social à Penzlin (Mecklenburg-Vorpommern) avait en 2006 (année de fondation) un actif total de 20,7 millions €, 23,1 millions € à la fin 2010.

Le management foncier du nord-est GmbH est l'associé personnellement responsable avec un capital enregistré de 25.000 €. Le propriétaire-gérant (2010) Wolfgang Jaeger. Les commanditaires sont les 11 agriculteurs (la plupart personnes juridiques) avec 34 exploitations qui louent la terre au Fond foncier.

Les terrains acquis incluaient jusqu'à février 2008 5.500 hectares à un prix moyen de 4.000 €/ha (NL 2009), dont environ 75% des terres arables, des prairies de régénération, des forêts et autres. Le lieu de réalisation est l'est Mecklenburg-Vorpommern et le nord-est du Brandebourg.

### ***Description des activités***

Le Fond foncier Nord-Est a par la similarité au Fond foncier bio Schorfheide, le but de fournir la sécurité économique aux locataires avec des baux à long terme, mais s'adresse à des fermes conventionnelles. Il a été fondé en 2006 par Wolfgang Jaeger comme un projet modèle pour la protection à long terme des sols pour les exploitants. M. Jaeger a été de 1991 à 2005 directeur général du Groupement des agriculteurs de Mecklembourg-Poméranie occidentale e.V.

Le Fond foncier achète des terres à partir de la BVVG et finance l'achat à 100 % par une banque. L'achat de terres par les exploitations participantes au moment opportun n'était pas possible parce que la propriété des terres déjà acquises servait comme garantie pour des prêts et donc que pour les exploitations individuelles n'était pas possible de financement à 100 % de la nouvelle acquisition. Toutefois, la responsabilité conjointe des exploitations par le Fond a permis à la banque le financement intégral.

Le Fond foncier I était fermé en principe avec la réalisation de l'achat en 2007, il n'a été suivi seulement que par des achats supplémentaires mineurs. Dans le cadre des Fonds fonciers II et III planifiés avait été discuté avec le BVVG, dans les années 2007/2008 une nouvelle acquisition 19.000 ha par environ 80 agriculteurs. Le projet a toutefois été rejeté par le BVVG à la fin de 2008 en raison de nouveaux principes de privatisation (appel d'offres). Un recours contre ce rejet est toujours pendant.

### ***Détails du côté du financement***

Le Fond foncier du Nord-Est est conçu comme un financement intérimaire pour l'achat de terres par les agriculteurs. Les propriétaires du capital sont également les utilisateurs des terres. La question de l'achat privilégié de terres était non problématique dans ce contexte.

Les agriculteurs (associés commanditaires), signaient une contribution exceptionnelle d'un montant calculé à la surface, d'environ 250 €/ha. L'achat de surfaces a été fait directement à partir de la BVVG, alors encore sans procédure de marché public. Le capital sera investi directement dans le sol.

Le sol est loué par baux à 15 ans aux locataires existants (NL 2008), ce qui correspond à la durée du financement. La charge d'intérêts, le remboursement de 1,5 % par an et les faibles coûts du fond sont assurés par les recettes de location. Les taux d'amortissement augmentent le capital de commandite des agriculteurs afin qu'ils deviennent conjointement pleinement propriétaires de la terre après le remboursement intégral du financement de la dette. À la fin du financement bancaire en 2021 environ 30 % du capital étranger sera remboursé.

### ***Relation entre les investisseurs et les domaines***

Le fond ne visait à établir aucun droit de propriété permanente de la terre, mais a voulu créer une solution provisoire afin de ne pas submerger les exploitations économiquement à travers un vaste achat de terrains et la hausse des prix. Toutefois, le sort du sol après l'expiration des baux n'est pas encore décidé. Le sol peut être repris par les exploitations individuelles, ici tombe pour les agriculteurs la taxe d'acquisition des terres, tout comme le cas échéant des impôts sur le revenu ou des collectivités par découvertes de réserves latentes du Fond foncier. Cependant, il peut aussi rester en permanence dans le Fond foncier et continuer à être utilisé par location.

Les exploitations participantes sont très satisfaites de la procédure, avec le recul, bien qu'à l'époque fut rentré dans de nouvelles terres et que bien des agriculteurs trouvaient la procédure trop risquée. La coopération dans le KG semble être sans problème.

## **Contact et sources**

~ Management foncier nord-est GmbH  
Neubrandenburg Chaussee 14, 17217 Penzlin, téléphone 0 39 62/21 02 31

~ Entretien téléphonique Titus Bahner avec Wolfgang Jaeger 29.06.2012

## **7.4 Sociétés en capital**

### **7.4.1 Regionalwert AG**

Valeur régionale AG – société citoyenne par actions (RWAG) dans la région de Fribourg a un bilan de 2 millions € et environ 500 actionnaires. Le RWAG est impliqué dans 6 exploitations agricoles et 7 entreprises de la branche de l'alimentation bio. Jusqu'à présent, l'achat de 9 hectares a été mis en œuvre sur une petite échelle.

La RWAG est un instrument de financement et de mise en réseau d'entreprises orientées écologiquement, socialement et économiquement dans le secteur de l'agriculture et l'approvisionnement alimentaire dans la région de Fribourg. Cet objectif sera réalisé grâce à la participation dans les exploitations et entreprises tout au long de la chaîne de création de valeur des aliments (préproduction agricole, production, transformation et commercialisation), ainsi que par l'achat et la location de surfaces agricoles. En cela la RWAG ne veut pas gérer elle-même les surfaces de terre et de bois se trouvant sous sa propriété, mais louer à bail à des dirigeants d'exploitation indépendants (exploitation en bail).

Le financement de RWAG sont : 1) les participations silencieuses, 2) la participation avec droit de vote, et 3) l'acquisition de biens fonciers et immobiliers et leur mise à bail ou à la location. En outre, la RWAG fournit également des investissements directs dans des entreprises de l'économie agricole et alimentaire.

Toutes les entreprises partiellement ou totalement financés sont vues par la RWAG comme des entreprises partenaires, formant un réseau sous l'égide de RWAG. En plus des contacts du réseau, RWAG veut offrir à ces établissements connaissances, expériences et voies de commercialisation.

### **Description des activités**

La RWAG a été fondée en 2006 par Christian Hiss et a un rayon d'action exclusivement régional dans la région de Freiburg et de la Forêt-Noire. Mais le modèle de RWAG est conçu pour la transférabilité à d'autres régions. Fin 2011, une société holding a été créée en soutien d'initiatives régionales dans le cadre d'une « franchise sociale » à la construction de nouvelles RWAGs. La nouvellement fondée fiduciaire Regionalwert UG (à responsabilité limitée.) & Co. KG détient les droits d'utiliser la marque "Regionalwert AG", tous les sociétaires de RWAG existantes et futures sont actionnaires de la société mère et peuvent donc faire usage du savoir-faire existant et le la marque. À l'automne 2011, une deuxième RWAG a été fondée à Munich.

Dans le groupement des entreprises financées doit survenir le développement d'une production régionale, le traitement et le marketing de réseau pour les aliments biologiques et d'autres produits agricoles. Sur cette base, des revenus doivent être atteints, qui sous la forme de revenus de placements et de la location coulent à la RWAG.

Des sources de revenus – toutefois de second ordre -sont les conseils sur le développement socioécologique et le fonctionnement d'entreprise et sur la levée des capitaux ainsi que des commissions pour la mise en place d'investissement direct auprès d'investisseurs.

La RWAG a développé ses propres critères d'investissement écologiques, sociaux et économiques qui sont publiés sur le site. Les entreprises financées s'engagent à un rapport basé sur les indicateurs de durabilité établis. Le mode de gestion écologique respectivement un engagement à le convertir sous 4 ans est indispensable pour une participation.

L'achat de terres survient seulement dans la coopération avec des partenaires dans la RWAG. Les achats de terres précédents étaient des bagatelles et n'exigeaient pas de privilège. L'achat de plus grandes surfaces devrait survenir via une société en commandite établie conjointement entre les entreprises partenaires. Les surfaces seront laissées aux agriculteurs pour l'exploitation au prix du marché (environ 1-1,5 % du prix d'achat).

Le conseil est responsable de l'administration et de la mise en œuvre opérationnelle du processus de participation et de certification (identification de projets et étude, préparation de décision pour le conseil de surveillance, la convention de financement, le contrôle de l'utilisation des fonds, contrôle et reporting...) et coordonne le travail de réseau entre les partenaires de la RWAG. Le conseil de surveillance contrôle le conseil d'administration. L'exécution des décisions de placement du conseil est soumise à l'approbation du Conseil de surveillance de six membres.

Le comité de trois membres est extra-professionnel, le Conseil de surveillance est actif bénévolement jusqu'à l'heure d'atteindre des gains, alors il devrait y avoir une rémunération.

### ***Détails du côté du financement***

Sont appelé à être déposant des citoyens de la région, pour lesquels le développement et l'intégration dans les cycles économiques régionaux - en particulier dans le domaine de l'agriculture écologique et l'économie alimentaire - sont un sujet de préoccupation. Leur objectif financier est premièrement le maintien des actifs respectivement une appréciation du capital à très long terme.

Pour la constitution de capital, la RWAG publie des prospectus de titre, qui doivent être approuvés conformément à la Loi sur les sociétés par l'Autorité fédérale de surveillance financière.

Les déposants acquièrent des actions et obtiennent des droits de regard dans la proportion de leur part. La RWAG a clairement fait savoir qu'elle ne prévoit pas de distributions de bénéfices dans le proche avenir. Les déposants ne peuvent se séparer de leurs actions que par la vente à des tiers (marché secondaire informel) - un retour des actions à la RWAG n'est pas possible.

La levée de fonds va directement (cela signifie sans partenaires de distribution) à travers les relations publiques et le réseautage dans la région. Un avantage est la couverture médiatique importante de Valeur régionale AG (Christian Hiss) et le comportement professionnel.

Les actionnaires ont leur droit de regard dans la RWAG conformément à la loi sur les actions. Chaque année a lieu une assemblée générale des actionnaires tenue en présence des entreprises financées, et la RWAG rapporte sur les créations de valeur économique et socioécologique des entreprises financées et de la RWAG dans son ensemble. Il n'y a pas d'intégration directe dans le devenir d'entreprise des entreprises financées, mais toutes les entreprises financées portent le label « partenaire de Valeur régionale AG » et renforcent ainsi la visibilité et de l'identification du déposant (= consommateurs) avec les entreprises respectives.

### ***Site Web, indication de source, adresse de contact***

~ [www.regionalwert-ag.de](http://www.regionalwert-ag.de)

~ Valeur régionale AG (2012): Prospectus de titre Valeur régionale société citoyenne par action SA Isar Inn

~ Christian Hiss, Regionalwert AG, Hauptstraße 140, 79356 Eichstetten am Kaiserstuhl  
Tel.: +49 (0) 76 63 / 94 24 01, [Email: kontakt@regionalwert-ag.de](mailto:kontakt@regionalwert-ag.de)

### **7.4.2 L'Aubier**

L'Aubier est un groupe d'entreprises à Montezillon près de Neuchâtel dans la partie française de la Suisse. L'Aubier se compose d'une ferme biodynamique avec transformation et un domaine touristique adjoint, un café-hôtel dans la ville voisine et un projet de logement intergénérationnel.

- ~ La société par actions L'Aubier SA (société anonyme) est propriétaire du fond, du sol et des bâtiments.
- ~ L'association L'Aubier Partenaires incarne les objectifs idéaux de l'organisation et détient la majorité des voix de la société par actions.
- ~ La Fondation L'Aubier Fondation a été fondée en 1984 pour promouvoir les initiatives, la recherche et l'éducation. Depuis 2004, elle a été reconnue comme intérêt général et exonérée d'impôt.
- ~ La ferme L'Aubier fondée en 1979 a été détachée de la société en 2001 pour pouvoir bénéficier des paiements directs suisses à l'agriculture. Elle est conduite comme entreprise personnelle et est propriétaire de l'inventaire mort et vif, y compris les équipements de fromagerie. Terrains et bâtiments restent la propriété de la société par actions.

L'Aubier exploite 35 hectares de surface, un restaurant de 120 places, un écohôtel de 25 chambres et salles de séminaire, un café et un hôtel de neuf chambres supplémentaires à Neuchâtel, une boutique à la ferme, un projet de logements pour les familles et les personnes âgées, ainsi qu'un petit centre thérapeutique anthroposophique. Grâce à diverses formes de participation (voir ci-dessous) 1.300 personnes sont financièrement impliquées dans la responsabilité.

#### **Description des activités**

L'Aubier se constitua sur une petite ferme, et la décision de vendre directement lait. De la résultante du cercle de commercialisation directe se forma un environnement de la ferme par des clients et amis, à partir duquel un restaurant attendant étant à vendre, une société par actions a été formée sur la base d'une contribution financière. La poursuite de la croissance a eu lieu étape par étape par des projets d'investissement concrets sans idées préconçues d'un concept d'ensemble : au restaurant suivit l'hôtel, la boutique, les séminaires, le café de l'hôtel, et enfin « le quartier écologique de solidarité intergénérationnelle les Murmures ».

La structure juridique et financière développée au fil des ans exprime que les personnes actives responsables reçoivent la liberté de concevoir d'un environnement soutenant. Les différents domaines d'entreprise sont économiquement indépendants. Une haute valeur est placée sur la direction collégiale et transparente. Aussi, la comptabilité est axée sur la transparence interne. Les actionnaires et donateurs de prêt regroupés autour des humains actifs fournissent à l'entreprise du capital sans droits de vote donnant la mesure et donnent à « l'idée L'Aubier » comme association d'intérêt général, la majorité des voix dans la SA (Hurter 2009).

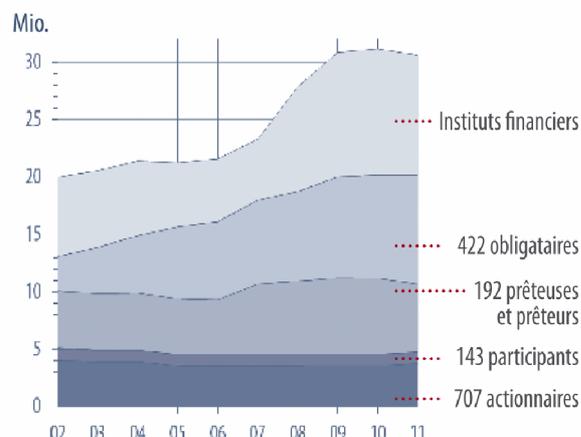
Aujourd'hui, une responsabilité est vue de rendre accessible l'expérience de ces dernières années, et les formes juridiques et d'affaires développées ici pour un public plus large par ex. sous la forme de conférences et de séminaires.

#### **Détails du côté du financement**

Le capital social de bien 30 millions CHF (24 millions €) fut assemblé en dehors de prêts bancaires par divers instruments financiers, dont les parts se donnent dans le graphique ci-dessous (État 2011, L'AUBIER 2011) :

- ~ 707 actionnaires détiennent 7600 parts nominatives à valeur nominale de 100 ou 1000 CHF. La valeur du capital-actions s'élève à 4,0 millions CHF.

- ~ 143 personnes ont souscrit des titres de participation avec une valeur nominale de 5,000 CHF et une valeur totale de 1.0 million CHF (titre au porteur).
- ~ 192 prêteurs ont consenti des prêts privés à l'Aubier SA (comptes de prêts directs) totalisant 5,2 millions CHF accordé à un taux d'intérêt moyen de 1,51 %. 3/4 des bailleurs de fonds sont en même temps actionnaires.
- ~ Finalement, l'association L'Aubier Partenaires émis annuellement des obligations (emprunt) d'une durée de cinq ans et un taux d'intérêt fixe de 2,0 % actuellement (2,5 % de 2006 à 2008). Après l'expiration de la période, les obligations sont remplacées par de nouvelles émissions d'obligations ajustées à la situation actuelle. Le volume de ces obligations s'élève actuellement à 9,5 millions de francs. Les obligations ont un fractionnement de 10.000 CHF et ont été souscrites par 422 personnes. ~ Le capital de prêt est prêté plus loin à l'Aubier SA sécurisé par hypothèque à un taux d'intérêt de 2,7 %.



- ~ Le reste est assuré par des prêts hypothécaires auprès de diverses banques écologiques/éthiques et fonds de pension.

Par une conception particulière du capital en action est assuré que la majorité dans la société par action se trouve toujours dans l'association L'Aubier Partenaires. Le capital en action se différencie en actions privilégiées d'une valeur nominale de 100 CHF et actions ordinaires d'une valeur nominale de 1000 CHF. Les deux types d'actions confèrent une voix. L'achat d'une action ordinaire survient au prix de 1.111 francs et comprend l'achat d'une action privilégiée, qui devient la propriété de l'association. L'association est donc toujours le propriétaire majoritaire de la société. L'adhésion à l'association est limitée aux porteurs de l'initiative et responsables économiques des diverses entreprises. L'association est également gérante de la société par actions et de la Fondation de L'Aubier. (Desaules 2010)

### **Relation entre les investisseurs et les domaines**

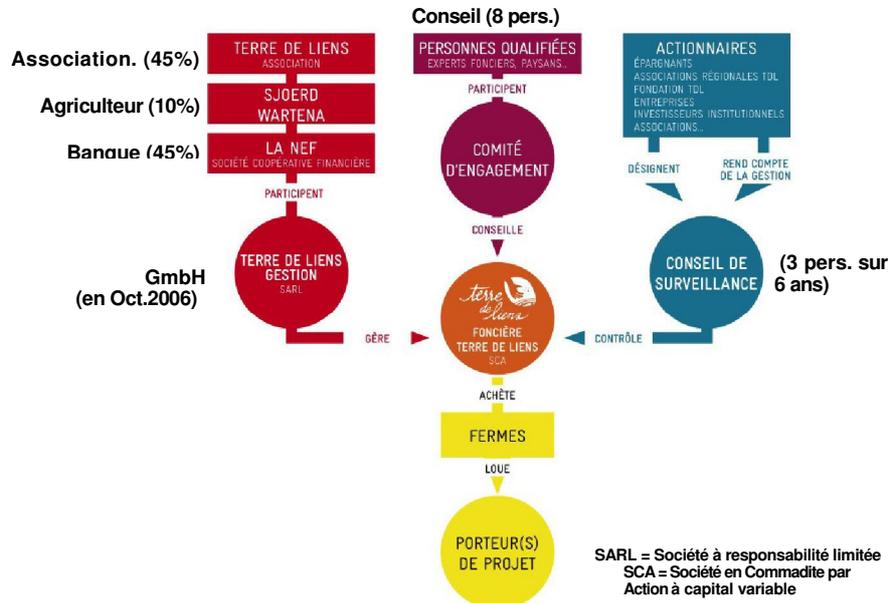
La communication avec l'environnement des déposants et des amis est une préoccupation centrale de l'Aubier. Environ deux fois l'an, le bulletin « Nouvelles de L'Aubier » est publié sur quatre à dix pages. Le rapport annuel donne une description détaillée et intelligible des détails financiers des quatre entreprises affiliées, et tout comme des événements de l'année écoulée. Le site bien structuré et largement bilingue (fr / all) contient beaucoup d'informations actuelles.

Plus d'informations sur [www.aubier.ch](http://www.aubier.ch)

### 7.4.3 Terre de Liens

Terre de liens est un groupement de plusieurs entités juridiques avec siège social à Crest près de Grenoble (France). L'organigramme suivant illustre la structure de l'entreprise : (trad. TB)

#### Organigramme :



- ~ Association Terre de Liens est une association à but non lucratif, qui incarne les objectifs idéels de l'ensemble de l'organisation.
- ~ SARL Terre de liens Gestion (société à responsabilité limitée), fondée en 2006, est une société correspondant aux GmbH allemandes. Les possesseurs de parts sont pour 45 % l'association Terre de Liens, 45 % la banque La Nef, 10 % la personne privée Sjoerd Wartena.
- ~ La Foncière Terre de Liens est une société sous la forme juridique de la SCA (société en commandite par actions à capital variable), correspondant à la GmbH & Co. KGaA allemande. La SARL Terre de Liens est complémentaire. Les commanditaires sont les déposants de capitaux (particuliers, investisseurs institutionnels, associations, pouvoirs publics). Les commanditaires choisissent un conseil de surveillance (Conseil de surveillance). En outre, il existe un conseil consultatif (Comité d'engagement), qui conseille l'organisation sur les questions stratégiques.  
La forme juridique de SCA a été choisie parce que la société en commandite permet une séparation entre le domaine de la gestion et le domaine de l'apport de capital. Contrairement à la S.A. est d'évitée une détermination directe du propriétaire de part sur la politique d'exploitation. Les 3 propriétaires de la SARL se portent garant pour une politique d'entreprise dans le sens des objectifs de fondation. Du côté du capital, à son tour, la S.C.A. limite la responsabilité financière du déposant et permet une capacité illimitée de lever des capitaux par le biais des marchés publics (Appels publics à l'épargne).
- ~ Finalement, le fonds Terre de Liens est un fond à but non lucratif (« fond de dotation », non inclus dans le tableau ci-dessus) comme une ébauche d'une fondation développée en tant que porteur de propriété pour des sols et des bâtiments de donations. La confirmation d'inscription prévue de la « Fondation Terre de Liens » dans le registre français des fondations est attendue d'ici la fin de 2012.

Après la clôture de la dernière offre de souscription fin septembre 2011 le capital en commandite s'élève à 22,3 M€. Un nouvel appel d'offres pour 7.M € a été émis fin décembre 2011 pour une durée jusqu'au 26/12/2012.

En l'état 2011/2012 - après 5 ans d'activité – appartenaient à Terre de Liens les 2.300 ha de terre de 102 fermes sur lesquelles exploitent environ 180 agriculteurs. L'Association avait 1700 membres, environ 6.500 actionnaires étaient impliqués dans le capital.

### **Description des activités**

Le Néerlandais Sjoerd Wartena dirigea pendant de nombreuses années une exploitation Demeter de chèvres et de légumes grande d'environ 26 hectares près de Grenoble. Après le transfert de l'exploitation à son successeur, il se consacra au souhait de son cœur, la libération du territoire agricole de la négociabilité sur le marché, et initia la fondation de Terre de Liens dans la structure décrite ci-dessus. En France, depuis les années 1960, existent les formes juridiques communautaires SCI (Société Civile immobilière) et GFA (Groupement Foncier Agricole) pour faciliter la coopération agricole des exploitations et le transfert des exploitations aux successeurs et aussi des arrivants hors métier (*NDT* : « *Quereinsteiger* » = *qui montent latéralement*). Elles permettent le portage commun de terres agricoles par agriculteurs et non-agriculteurs (par exemple l'adoucissement des héritages) et sont également utilisées pour l'inclusion des consommateurs dans la responsabilité conjointe de fermes biologiques.

Cependant, plusieurs décennies d'expérience avec ce type de formes juridiques conduisent pourtant les fondateurs de Terre de Liens à partir de 1999 à rechercher une nouvelle forme juridique :

- ~ Il s'est avéré difficile de maintenir vivante la participation active des copropriétaires à la vie des fermes au fil des ans.
- ~ Lorsque les fondateurs décédaient ou changeaient professionnellement, le capital de participation était dissous, et il était difficile de remplacer un capital introduit d'un cercle personnel par du nouveau.
- ~ SCI et GFA ne peuvent pas effectuer des appels d'offres publics pour lever des capitaux.

Les travaux préliminaires ont abouti en 2003 à la création de l'association « Terre de Liens ». L'Association se concentra d'abord sur le conseil aux agriculteurs dans le développement de formes de propriété foncière communautaire et de financement. En 2007, les activités ont été étendues à l'acquisition directe de propriété foncière dans le contexte de la société Foncière Terre de Liens nouvellement créée pour solliciter des fonds à plus grande échelle pour la mise en œuvre des objectifs de l'association. Dans l'intervalle, l'association a des groupes régionaux actifs dans chacune des 16 régions françaises. Environ 60 % des budgets des groupes de travail régionaux provient des gouvernements régionaux respectifs qui soutiennent l'association dans ses objectifs. La Foncière TdL a été fondée avec participation en commandite à hauteur de 57.200 €, qui a été rassemblée par 47 actionnaires. Un premier appel d'offre d'achat public en octobre 2008 apporta 4 millions € à partir de 2.200 actionnaires dans les cinq mois (on s'attendait à 3 millions en neuf mois). Un deuxième appel d'octobre 2009 à juin 2010 apporta 6 M€ supplémentaires. Depuis, chaque année la société dépose un nouvel appel en capital. En dehors des investissements d'appel d'offres, la participation individuelle est possible à tout moment.

En 2009, le fonds TDL a été créé comme un précurseur de la fondation prévue. Son but est une libération à long terme des terres de la vendabilité. Le Fonds est reconnu d'intérêt général et a trois domaines d'activité : l'information et la mobilisation, sollicitation de dons et dotations, ainsi que la gestion des terres et de fermes pour leur protection et mise en valeur à long terme. Fin 2011, le fonds disposait de 690.000 € de capital, qui avait été versé par 800 personnes. Six fermes étaient en sa possession, la dotation de 4 nouvelles en négociation. Pour 2012, l'enregistrement officiel comme fondation d'utilité publique est ambitionné. Pour ce faire, 1 million € en capital et des procédures de vérification de longue haleine sont nécessaires.

Les terres données ou achetées mises dans les mains de la Fondation sont suivant les possibilités louées aux agriculteurs existants, mais la Fondation organise également la nouvelle location et le futur développement de fermes et de surfaces données. Bien que la Fondation détienne actuellement seulement environ 1/20 du capital de Terre de Liens, elle incarne le véritable objectif à long terme de l'organisation.

L'action de la société peut être offerte au rachat dans un délai de six mois à la fin de l'année et est reprise par elle, à condition que les liquidités réservées nécessaires de 25 % de l'investissement en capital ne soient pas encore épuisées.

La valeur comptable du placement (le compte de capital de l'associé commanditaire) peut être ajustée à l'inflation par la résolution de l'assemblée générale des actionnaires. Lors de l'assemblée générale 2012 survint pour la première fois un ajustement de valeur de 100 à 102 € par action. Ceci a pour conséquence que les actions demandées aux fins de rachat seront désormais payées à la valeur comptable augmentée. Ni dans les statuts ni dans le contrat de partenariat ou les documents d'appel d'offres n'est toutefois une mention, un indice ou une précision instituant cet ajustement de sorte qu'il n'y a aucune garantie pour cette évolution de valeur.

Les déposants sont en mesure de faire valoir fiscalement leur investissement dans certaines limites (TDL 2011 p.30 et p.99.). Terre de Liens a été reconnue par le fisc local en 2009 comme « Entreprise de l'économie solidaire » (entreprise solidaire), la reconnaissance doit être renouvelée tous les deux ans. En 2011, les déposants pouvaient faire valoir sur cette base, 22 % d'un max. de 20.000 € (40.000 € pour les couples mariés) de leur investissement dans l'impôt sur le revenu comme un investissement dans des « entreprises écologiques et sociales » (« loi Madelin »), cela signifie déduire un maximum de 4.400/8.800 € de leur revenu annuel imposable. La déduction pour 2012 a été réduite à 18 % et a augmenté les montants maximaux à 50,000/100,000 €. Pour bénéficier de cet avantage fiscal, jusqu'à Oct.2010 les dépôts devaient être auparavant maintenus au moins 5 ans, puis maintenant pendant 10 ans (TDL 2011 p.31). L'avantage fiscal décrit s'applique également aux dons au Fond/fondation Terre de liens. Un avantage fiscal supplémentaire est accordé pour l'impôt sur la fortune (ISF - Impôt de solidarité sur la fortune) : 50 % d'un investissement pouvant aller jusqu'à 45.000 € peut se faire valoir dans l'assiette de l'impôt (TDL 2011 p.103).

En 2011, le montant total des exonérations autorisées dans les deux types de paiements fiscaux à Terre de Liens a été plafonné par le changement de législation fiscale à 2,5 M€ à une moyenne glissante de 12 mois, c'est-à-dire que l'organisation annonce en quelque moment au cours de l'année, qu'à partir de maintenant des certificats de déduction d'impôt ne peuvent plus être émis. Il en a résulté un certain effondrement de l'activité de souscription. Cependant, il y eut cependant à peine d'actionnaires qui voulurent se rétracter.

Depuis 2010, les participations d'entreprises dans le contexte de l'investissement des garanties d'entreprises sont acceptées. Selon les statuts, cependant, aucun propriétaire de parts ne peut souscrire une part supérieure à 5 % du capital total.

Du capital acquit dans le cadre de l'appel d'offres public, 25 % sont maintenus dans une réserve de liquidité avec la banque coopérative agricole locale (Crédit Coopératif), le reste sera investi dans le foncier.

L'action est rachetable dans le cadre de la réserve de liquidité et sera rachetée par la Société à leur valeur nominale plus ou moins les profits et pertes d'entreprise à ce jour. L'investisseur reste responsable des dettes de la société cinq ans après résiliation à hauteur de la contribution remboursée.

Le montant moyen d'investissement des actionnaires est 3610 €. L'actionnaire typique investit une partie appréciable de ses économies pour soutenir les objectifs de Terre de Liens.

La plupart des fermes appartenant à Terre de liens ont une superficie de peu d'hectares. Toutes sont exploitées en écologique ou biodynamique ou se trouvent en conversion, bien que le soutien de l'agriculture paysanne (*NDT* « *kleinbäuerlicher Landwirtschaft* » *petite agriculture de paysans*) soit possible selon les statuts. Il y a aussi quelques grandes exploitations (au delà de 100 ha). Les fermes se répartissent sur toute la France.

### ***Relation entre les investisseurs et les domaines***

Au début de l'achat de terre se tiennent des agriculteurs qui souhaitent construire une exploitation et ont de la terre en vue, ou qui veulent sécuriser leur exploitation grâce à l'achat de terres louées. Les conditions de l'achat de terres, est à côté des perspectives de viabilité du projet, la preuve d'un soutien

local par l'acquisition de moyens propres dans le cercle des amis ou de consommateur ou par un avis favorable de la commune locale. Le Comité d'Investissement prend pour chaque achat une position sur la base du rapport du groupe régional de Terre de Liens.

Les terres acquises sont initialement attribuées avec un bail de 9 ans, de plus en plus, avec un bail de 18 ans. Pour le prix de location est utilisé le prix habituel local réglementé institutionnellement en France. Accompagnant la location, Terre de Liens accompagne l'agriculteur, vérifie l'état d'avancement du projet, la viabilité économique et les activités environnementales de l'exploitation. La société investit également en cas de nécessité dans les bâtiments et les maisons d'habitation nécessaires à la ferme.

### **Site Web, la liste des sources**

~ [www.terredeliens.org](http://www.terredeliens.org) et les documents mentionnés dans le texte.

~ Conversations de Titus Bahner avec Sjoerd Wartena

### **7.5 Fondations de protection de la nature**

La protection de la nature comme souci du public peut être mise en œuvre sur les terres en propriété privée, soit par entente contractuelle volontaire sur les réserves obligatoires avec une compensation financière ou par l'achat de la totalité des terres par des organismes de protection de la nature ou le secteur public. Le dernier moyen est le plus cher, parce qu'en cela tous les droits d'usages des surfaces doivent être achetés par ex. la valeur patrimoniale des surfaces. Cependant, cette approche s'est imposée depuis le début de la politique de protection de la nature de l'État dans le milieu des années 1980, dans de nombreux cas, car il promet le meilleur contrôle sur la mise en œuvre des objectifs de protection de la nature et la relativement généreuse compensation de la perte crée une acceptation pour les propriétaires.

Depuis le milieu des années 1990, des surfaces achetées dans les zones protégées sont de plus en plus transférées à la propriété de fondations. Les surfaces concernées forment les actifs de la Fondation, et le but de la Fondation est leur soin, leur développement et la gestion permanente, en termes de conservation de la nature.

La loi allemande sur les fondations différencie fondations de droit public, dans lequel l'État va externaliser une partie de ses actifs avec un but précis, et des fondations du secteur privé, qui sont gérées de façon indépendante. La plupart des fondations de conservation sont des fondations du secteur privé, même si elles furent établies et dotées en surface par la puissance publique.

L'état de Schleswig-Holstein, par exemple, a poursuivi pendant 25 ans une politique d'acquisition relativement cohérente de zones de conservation (principalement financé par des fonds de l'UE) et, dans ce contexte, fondée la fondation de droit privé « Protection de la nature Schleswig-Holstein » qui avec 27.000 ha de surface en propriété est probablement la plus grande fondation de terres et le plus grand propriétaire terrien de l'État. Aussi, Mecklembourg-Poméranie, Brandebourg, Rhénanie-Palatinat, Saxe et certains districts en Basse-Saxe ont créé des fondations de conservation de la nature. La Fondation fond de conservation de la nature Bade-Wurtemberg a été fondée comme une fondation publique. (VDS 2009) D'autres fondations de conservation de la nature ont été fondées par des unions de conservation de la nature. Ainsi, la fondation NABU héritage nature national dispose de plus de 12.100 hectares de zones de conservation de la nature (état 2012). À côté de cette fondation active à l'échelle de la fédération la famille de fondation NABU comprend neuf autres fondations dans différents états. Les conseils de fondation sont statutairement occupés exclusivement par NABU-Active.

Dans le cadre de la reprivatisation de l'ancienne propriété publique d'Allemagne de l'Est, l'ancien gouvernement fédéral rouge-vert a décidé sous le chancelier Schröder après des années de pressions exercées par les organisations environnementales de transférer gratuitement 50.000 hectares de terres sous le titre « Patrimoine naturel national » aux autorités de conservation des états fédéraux, à des unions et fondations de conservation. Le gouvernement suivant noir et rouge sous la chancelière Merkel poursuit la stratégie avec une transmission d'environ 120.000 hectares,

pour la plupart d'anciens sites militaires. En 2011, le transfert de 25.000 hectares de terres militaires supplémentaires a été décidé.

46.000 hectares de cette terre - essentiellement des mines à ciel ouvert abandonnées et des zones d'entraînement militaire - ont été transférés à la DBU patrimoine naturel GmbH, une filiale à but non lucratif active à l'échelle de la nation : Fondation fédérale allemande pour l'environnement (DBU). Les différentes fondations de protection de la nature disposent pour part de plusieurs milliers d'hectares, dont une partie doit être cultivées extensivement pour atteindre les objectifs de conservation.

Ces zones à exploiter seront comme aussi des zones de conservation en propriété publique directe, dans de nombreux cas, mise en location gratuite aux exploitations agricoles coopérantes. Dans le contexte d'une ferme écologique, elles peuvent être un complément utile et parfois un pilier de l'exploitation globale.

### **7.6 Études de cas du projet « accès à la terre pour l'agriculture connectée à des communautés »**

Le réseau européen Forum synergie élaboré en 2011 avec le fond foncier français Terre de Liens sous le titre de « L'accès à la terre pour l'agriculture connectée à des communautés », une série d'études de cas. À sept projets dans cinq pays européens fut montré comment des projets agricoles innovateurs se développent de communautés locales et comment elles se ravitaillent avec le foncier nécessaire. À côté de Terre de liens (F) décrits ci-dessus et Valeur régionale AG (D) les d'autres exemples supplémentaires ont été présentés :

- ~ **Les biens d'État de Hambourg Bien Wulksfelde, Bien Wulfsdorf et ferme Wohldorfer** (BAHNER 2011) exploitent chacun entre 250 et 350 hectares de terres appartenant à la ville de Hambourg. Les biens ont été loués en 1989/1994 par la ville de Hambourg après un processus d'appel d'offres à des agriculteurs qui voulaient développer là de l'agriculture écologique multifonctionnelle. Sur la base de baux à long terme, le Bien Wulksfelde et le Bien Wulfsdorf se sont développés en des fermes de culture florissantes et diversifiées avec chacune environ 100 collaborateurs. Transformation, commercialisation dans l'environnement urbain (systèmes de paniers et boutique de ferme) et ouverture sociale pour les visiteurs et les groupes scolaires caractérisent les exploitations agricoles. Bien Wulfsdorf est devenu en plus point de cristallisation pour des projets de lotissement écologique aux environs. Entre temps, la ferme Wohldorfer par contre s'est développée en une ferme laitière intensive avec accueil de chevaux en pensions, qui est géré par seulement 4,5 collaborateurs.
- ~ **La coopérative Agricoltura Nuova** près de Rome (FRATICELLI 2011) remonte à une occupation dans les années sauvages 1970, quand des jeunes ont protesté contre l'urbanisation galopante de l'environnement rural de la capitale italienne. Pour utiliser productivement la terre occupée appartenant à la ville de Rome, ils ont développé d'abord une ferme conventionnelle, mais bientôt organique diversifiée et intégrée depuis le début des groupes socialement marginalisés. En 1996, la ville de Rome a accordé un contrat de location à long terme et créé alentour un parc régional. Aux 180 premiers hectares occupés de terre, le groupe put louer en 2006 70 hectares supplémentaires d'un monastère à l'appui de ses activités sociales. La coopérative compte maintenant 50 collaborateurs. À côté de l'agriculture, de l'élevage et de légumes ont également lieu de nombreuses activités de transformation (produits laitiers, pain, pâtes). Les produits sont commercialisés aux environs. La coopérative est une destination populaire pour les groupes scolaires et propose également un centre d'information pour les énergies renouvelables. Ces deux exemples montrent qu'aussi la propriété publique peut jouer un rôle clé dans le développement de nouvelles entreprises agricoles.
- ~ **En Angleterre**, le transfert des terres à une fondation foncière de droit privé (land trust) a une longue tradition sociale. Le National Trust par exemple, le plus grand propriétaire terrien après la reine, gère et entretient les zones de conservation de la nature, bandes côtières, maisons et monuments archéologiques d'intérêt public. La forme de la «community land trust», dans lequel un groupe de personnes acquiert ainsi localement la terre et la transfère en propriété à but non lucratif est la base de nombreux projets de fermes biodynamiques.

Un exemple de ceci est les projets de fermes communautaires Plaw Hatch et Tablehurst, deux exploitations agricoles polyvalentes, pour un total d'environ 300 hectares de terre entourant la commune de Forest Row, East Sussex, à environ une heure au sud de Londres (RAVENSCROFT / HANNEY 2011). À l'environnement social des deux fermes correspond l'école Waldorf Michael Hall et le collège Emerson, deux centres de formation riches en traditions du mouvement Waldorf en Angleterre. La terre exploitée par les fermes est majoritairement détenue par le Trust Saint-Antoine, qui a été fondé en 1972 comme une institution de prévoyance des enseignants de l'école Waldorf Michael Hall et a été en mesure d'acheter le terrain à partir de l'argent des pensions et de dons.

La participation de l'environnement social survient par la forme juridique du preneur agricole. Environ 600 actionnaires forment une coopérative qui rassemble le capital d'exploitation et occupe 20 collaborateurs agricoles (14 équivalents temps plein) comme employés.

- ~ **En Lituanie**, l'association «Viva Sol » travaille depuis 2006 à établir l'idée de relations directe producteurs-consommateurs dans le cadre de petites fermes écologiques (Jokubauskas 2011). Fondée par deux exploitations agricoles de fromages de brebis nouvellement fondées et deux « clients de fromage», l'association a pris jusqu'en 2011 en charge la construction de 10 fermes avec transformation et vente directe, un centre de cours et de séminaires et de plusieurs marchés hebdomadaires. Les fondateurs de l'association étaient avant actifs professionnellement à l'étranger et ont apporté des suggestions par ex. par la culture de vente directe française.
- En dépit de ses activités à petite échelle, l'association jouit d'une attention publique élevée et pourrait mettre en mouvement, par ex. le ministère de l'Agriculture, pour réduire les seuils d'admissibilité pour les exploitations de semi-subsistance.
- L'association est consciente des problèmes du foncier, mais n'a pas encore la capacité de lancer un fonds de terres agricoles pour soutenir de nouvelles fondations. En point central est d'abord le ré-ancrage d'une culture de nourriture régionale en autosuffisance en Lituanie. Malgré tout, les fêtes organisées sur les exploitations partenaires attirent toujours de nombreux intéressés, et la bonne volonté de l'environnement social pour une aide active à la création de nouvelles exploitations est grande.
- ~ **En Roumanie**, il y a l'étude de cas de la famille Jaglea dans les Carpates (LE CROUHENNEC 2011) pour une forme émergente de l'agriculture à petite échelle modernisée. La ferme biologique certifiée repose pour des économies de coûts sur le travail au cheval et manuel et transforme et commercialise tous les produits elle-même. Avec des collègues cette famille d'assise locale depuis des générations a ouvert le premier magasin bio coopératif de la Roumanie dans la capitale du district voisin Sibiu. Le couple Jaglea a commencé l'opération en 2006 avec une ferme héritée, 3 hectares de terrain et une vache comme dot pour le mariage. En 2011, ils travaillent sur 17 hectares avec 12 vaches. Pour à moyen terme grandir sur 45 hectares (20 prairies, terres arables 25) avec 40 vaches et culture de légumes, ils ont besoin des terres supplémentaires.
- Mais cela pose un certain nombre de problèmes : bien que les pâturages environnants appartiennent à la communauté, ils sont seulement loués à des agriculteurs d'au moins 40 vaches. La demande est forte, là dans le traité FFH-région de l'UE prévu, des paiements contractuels de conservation de la nature de 200 € / ha seront payés, qui sont utilisés par les éleveurs de moutons pour leur subsistance, sans vraiment prendre soin du troupeau. Troupeaux de moutons en maraude constituent une menace constante pour les légumes et les cultures de plein champ.

Des terres arables à nouveau, il y en a à peine à acheter ou louer, car à la restitution des biens collectivisés dans les années 1990, elles appartiennent à des sociétés d'héritiers qui sont incapables d'agir par manque de documents cadastraux, ou parce que les propriétaires ne louent pas officiellement leurs terres pour garder eux-mêmes la prime de surface de l'UE. En outre, les parcelles sont petites et dispersées du fait de la division réelle. C'est aussi impraticable en raison du vol généralisé de matériaux et des récoltes en raison de la pauvreté généralisée et du chômage dans les villages. Des terres agricoles supplémentaires n'ont donc de sens qu'arrondies et autour de la ferme.

## 7.7 KTG Agrar S.A.

Le modèle présenté dans ce qui suit n'est pas parmi les exemples pour une forme significative de la propriété pour l'agriculture écologique, mais au contraire, décrit une structure de portage qui d'ailleurs exploite en agriculture écologique selon les directives de l'UE, mais représente le contraire d'une agriculture ancrée régionalement. L'exemple est décrit ici afin de comprendre la stratégie de « l'autre côté ».

KTG Agrar AG Hambourg est une société holding pour l'agriculture conventionnelle, dont le total du bilan est de 191,3 millions € (2010), principalement d'actions ou Créances vis-à-vis de plus de 70 entreprises filiales, avec lesquelles existe en général une participation à 100 %.

KTG Agrar AG est active dans l'est de l'Allemagne et la Lituanie. À la fin de l'année 2010 la société exploite 32.500 ha dont 25.700 ha en Allemagne (2.500 en propriété, le reste en contrat de location à long terme), 6.800 en Lituanie (3900 en propriété).

### **Description des activités**

Les premières opérations de la future KTG Agrar AG ont commencé en 1994 dans le Brandebourg, où les frères Siegfried et Werner Hofreiter ayant grandi sur une ferme de fraises près de Munich commencèrent avec l'acquisition d'anciennes fermes coopératives en Allemagne de l'Est (Spiegel 2007). À partir de 1996, une ferme écologique de culture de rente a été construite. En 2000 KTG Agrar GmbH a été fondée comme une société holding et transformée en S.A. en 2004. En 2005, la société s'étend à la Lituanie et a commencé dans la même année avec la production de biomasse et la mise en place de ses propres usines de production de biogaz. En 2010 elle dépasse la superficie cultivée de 30.000 ha. Les installations de surface et les ventes ont augmenté au cours des dernières années, avec des taux à deux chiffres.

KTG Agrar AG se considère comme un « bon investisseur majeur » :

« En tant qu'entreprises agricoles, nous sommes avec nos activités une forte partie intégrante de la communauté locale. Nous sommes conscients de cette responsabilité, et elle détermine nos actions quotidiennes. Nous nous engageons à une acquisition sociale de terres : KTG Agrar acquiert des terres agricoles pour la production de produits agricoles et non à des fins spéculatives. Nous n'achetons pas les terres arables qui sont exploitées ou sont louées par d'autres agriculteurs. Tous les biens et les terres à bail sont exploités par nous-mêmes à long terme. Nous nous concentrons sur la production agricole pour la nourriture saine au premier plan. En outre, nous produisons de l'énergie propre à partir de sources renouvelables, ce qui se passe de plus en plus à partir de déchets (herbe et de paille) et cultures intercalaires (par exemple, Millet) qui sont produits après la culture principale ». (Www.ktg-AGRAR.DE)

L'entreprise achète et loue des terres agricoles, de préférence des fermes entières dans l'est de l'Allemagne et de la Lituanie. L'acquisition des terres survient à travers l'acquisition de parts dans des sociétés agricoles en capital existantes (GPL ou entreprises VEG-successorales).

Le modèle d'affaires comprend la culture des cultures vivrières (céréales, maïs, colza), leur commercialisation, la transformation par ex., pour les produits Convenience (surgelés) et huileux tout comme l'énergie dans des installations de biogaz. Superficie biologique et conventionnelle font chacune environ 50 %.

Les produits biologiques sont produits selon la norme biologique de l'UE et commercialisés sous la marque « Biofarmers ». L'entreprise prétend être le plus grand producteur biologique en Europe.

C'est surtout dans le secteur écologique nourriture de commodité que KTG Agrar voit un grand potentiel. Par conséquent, « biofarmers » offre de pommes de terre fraîches ou surgelées, les carottes et les oignons et les crêpes de pommes de terre et de spécialité de dessert Quarkkälchen. Les nouveaux produits seront commercialisés par le biais d'épicerie de détail, les magasins discount et le commerce des produits biologiques. Également la fourniture directe aux grands consommateurs tels que les cantines est possible. Selon les exigences de l'évolution démographique, les ménages de deux personnes peuvent être abordés avec les petites et moyennes portions. Siegfried Hofreiter : « Avec nos nouveaux produits, nous sommes en plein dans la tendance ». (KTG 2012)

À l'opposé flagrant à cela se trouve la perception des activités de KTG Agrar AG sur place. Au Nord de Francfort/Oder, le Groupe exploite par ex. de vastes surfaces et est en pourparlers sur plus de 10.000 ha supplémentaires dans l'Oderbruch. Aussi des surfaces morcelées sont achetées pour arrondissement à venir.

Les gérants des coopératives agraires ont acquis à titre privé après le tournant souvent de grandes participations de leurs exploitations. Après la mise en commun des actions ; les sociétés coopératives ont été transformées en sociétés en capital, aussi pour ramener à l'intérieur des investisseurs extérieurs pour le développement de l'entreprise. Avec l'âge de la retraite, ces actions peuvent être valorisées comme assurance vieillesse par exemple par la vente à KTG Agrar AG. Après la prise de possession, les branches qui n'expriment pas la représentation de rentabilité du Groupe sont fermées, les employés congédiés, et les exploitations partiellement converties en entreprises extérieures de prestations agricoles. Des tractoristes roumains conduisent en empilement intensif et retournent ensuite dans leur patrie. La création de valeurs flue pour une partie importante hors de la région, d'intégration sociale n'est rien à voir.

Auparavant déjà les entreprises succédant aux LPG exploitaient des communes entières. Dans cette structure était d'autant plus important l'ancrage local personnel du management. Par la prise de possession, le contrôle du devenir d'exploitation se priorise dans le siège du Groupe KTG à Hambourg, les possibilités d'influence de la commune sur l'exploitation du pays avant encore possible par les rapports personnels disparaissent presque complètement. À certains endroits, en Allemagne de l'Est, des étendues au niveau de districts, sont déjà sous le contrôle de sociétés en capital non ancrées localement avec une tendance croissante.

La logique de cette évolution s'oriente dans une direction internationale. Avec l'exploitation agricole du Groupe optimisée à la rente, le capital en action devient intéressant pour des investisseurs internationaux. Si le Groupe ne devait pas pouvoir remplir la haute rémunération sur l'emprunt obligataire et les attentes d'augmentation de valeur des actionnaires et de ce fait se retrouver en difficultés économiques, des fonds et des sociétés en capital actives globalement peuvent sans problème reprendre les exploitations, avec lesquelles aussi alors l'auto-engagement cité ci-dessus se tient à disposition.

KTG est donc la conséquence logique d'une évolution qui a commencé avec la conversion des coopératives ancrées régionalement en des sociétés en capital librement négociables. Inversement, on peut affirmer que la prise en compte des intérêts régionaux peut seulement être garantie que par un ancrage régional du capital d'exploitation.

### ***Détails du côté du financement***

KTG Agrar AG finance sa croissance par actions et émissions de droits de jouissance. C'était en 2007, la première société allemande de capital agricole qui a été inscrite à la Bourse de Francfort d'après l'Entry Standard.

Le capital social se compose actuellement de 5,68 millions d'actions ordinaires au porteur sans valeur nominale (valeur mathématique 1 €). La société appartenait tout d'abord à l'horticultrice et unique actionnaire Beatrix Ams partenaire de vie de Siegfried Hofreiter. Lors de l'introduction en bourse en novembre 2007, 1,8 million d'actions ont été placées, dont 1,3 million d'euros comme augmentation de capital. 54% des actions de trouvent aujourd'hui en possession dispersée (investisseurs institutionnels principalement), 46% continuent d'appartenir à Mme Ams, qui est également membre du Conseil de Surveillance. Le prix d'émission en 2007 s'élevait à 17,50 €.

En septembre 2010 fut placée une obligation (obligation au porteur) d'environ 50 M€. (KTG Biowertpapier I), qui avec une durée de 5 ans a donné un rendement de 6,75 %. En juin 2011, une obligation supplémentaire pour 100 M€ (KTG Biowertpapier II) a été placée avec une maturité de 6 ans et un taux d'intérêt de 7,125 %. En juin 2012, la KTG Energie AG a été détachée en tant qu'entreprise indépendante et à cette occasion dotée avec une augmentation de capital de 1 million d'actions nouvelles à un prix d'émission de 13,80 €.

Les groupes cibles de ces obligations sont principalement des investisseurs institutionnels sur le marché du capital normal qui recherchent un intérêt élevé et en cela aussi s'accommodent d'un risque de non-cautionnement pour le reliquat de la dette. Le groupe cible de l'émission d'actions est des investisseurs

qui souhaitent bénéficier des perspectives positives de l'agriculture conventionnelle et biologique sur le marché européen. La rentabilité de KTG Agrar découle en partie du système de prime de l'UE. La direction souligne cependant que KTG peut fonctionner de façon rentable, même avec un changement du système de prime.

L'action est librement négociable sur la Bourse de Francfort. Les obligations sont limitées et non échangeables. Les produits financiers ont été placés sur les mécanismes standard du marché des capitaux, dont l'obligation I à Stuttgart, les autres à Francfort.

Les investisseurs « éthiques » aussi, comme par exemple la Banque pour l'environnement détiennent des parts en actions de KTG Agrar AG. Il se pose la question de savoir si la réalité sociale sur place autoprésentée des exploitations KTG a été incluse dans l'évaluation de la « durabilité » de ce placement financier.

### ***Relation entre les investisseurs et fermes***

Les environ 30 fermes de KTG Agrar AG (dont 3 en Lituanie), sont conduites comme filiales à 100 % sous la forme de SARL. À quelques exploitations agraires et de transformation existent des participations entre 51-80 %, en partie aussi des imbrications.

Dans les cercles d'investisseurs, la structure de holding partiellement illisible est critiquée

(WO 2012).

### ***Webseite, Kontaktadresse***

~ [www.ktg-agrar.de](http://www.ktg-agrar.de)

~ KTG Agrar AG, Ferdinandstraße 12, D-20095 Hamburg, Tel.: 040 / 303764 – 7, [info@ktg.de](mailto:info@ktg.de)

## 7.8.2 Tableau récapitulatif

## Exploitation récapitulative des études de cas

Modèle	Forme de participation							Superficie ha	Fondation					
	Argent donné (Don ordinaire/don à fondation)	Capital-mezanine (participation de second rang)	Capital propre (participation en société)	Argent privé (Prêt privé)	Rendement	Option de sortie	Administration							
<b>Fermes en portage d'intérêt général</b>														
Landbauforschungs-GmbH Bauchohof					jusqu'à 1,5 %	aucune	bénévole/indépend. représentation.	élevées	non / lié à la personne non / offre modérale	basses	non	oui	local	moyennes
Sophientlust e. V.					jusqu'à 2 %	aucune	bénévole	moyennes		basses	non	oui	local	élevées
Faubler SA					jusqu'à 2%	Action transmissible emprunt limité	professionnelle	élevées	(Suisse)	très élevées	non	oui	local	élevées
Mercantilis e.V. / Hoggelbachhof					0 %	aucune	bénévole	faibles	non	basses	non	oui	local	moyennes
<b>Fondations</b>														
Aktion Kulturland					0 %	aucune	bénévole/indépend. représentation.	moyennes	non / Exploitation propre Protec.Nat.	moyennes	non	oui	D	moyennes
Edin Maryon Stiftung					0 %	aucune	professionnelle	moyennes	non	moyennes	non	oui	CH, D	moyennes
Rudolf Steiner Stiftung e.V.					0 %	aucune	bénévole	faibles	non	moyennes	non	oui	D	moyennes
BD Grundbeheer					0 %	aucune	indépend. de représentation	faibles	(Hollande)	moyennes	non	oui	NL	moyennes
<b>Modèles de fonds</b>														
Landwirtschafts-fonds I und II					-2%	aucune	bénévole	faibles	oui	basses	non	oui	D	élevées
Bio-Bodenfonds GmbH					2,5 %	transmissible (Marché secondaire)	professionnelle	élevées	non / occasionnellement	élevées	non	oui	EU	basses
Nord-Ost Bodenfonds GmbH & Co KG					Accroissement valeur du sol	transmissible (Part SCAI)	professionnelle	faibles	oui	moyennes	oui	oui	Regional	moyennes
<b>Société en capital</b>														
Regionalwert-AG					0 %	transmissible (Marché secondaire)	indépend. de représentation	élevées	non, indirecte par SCA	très élevées	oui	oui	Transmissible regionalement	élevées
Terre de Liens					jusqu'à 1 % avantage fiscal	garantie de revente limitée	professionnelle	élevées	oui / contrat de bail (France)	très élevées	non	oui	France	élevées
KTG Agrar AG					6 %	Action notée en bourse, emprunt limité	professionnelle	élevées	oui / achat des parts	très élevées	oui	non	EU	basses
Fondations de protection de la nature					0 %	aucune	professionnelle	élevées	oui	moyennes	non	oui	D	moyennes

\* Les moyens furent majoritairement investis productivement, part d'achat de terre non claire.

### 7.8.3 Caractère de la participation financière

Sur le chemin idéal du « je » au « toi » le capital mis à disposition prend différentes formes juridiques que nous apportons dans l'ordre ci-dessous.

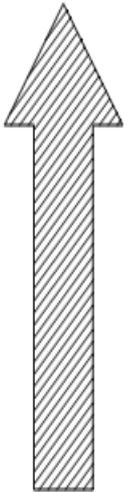
La forme la plus radicale est le don, dans laquelle le bailleur de fonds (*NDT Lit. Donneur de capital*) (je) abandonne le contrôle de son argent et le transfère au donataire (tu). Ce geste correspond le mieux aux préoccupations de « l'achat libérateur de terres ».

L'autre extrémité de l'échelle, c'est l'argent du prêt. Par prêts personnels, l'argent reste pleinement dans la propriété du donneur. Il peut exiger son argent, et il y a convenu d'un solide intérêt, indépendant du cours d'activité de l'entreprise.

Contrairement à ces formes appliquées traditionnellement par les porteurs à but non lucratif le capital en participation est une forme intermédiaire. Le donneur qui fournit à l'entreprise des capitaux propres acquiert de la propriété commune et une opportunité de codécision correspondante. Il la favorise par là, mais voudrait être impliqué dans les décisions économiques et, par conséquent, la réussite ou l'échec de l'entreprise.

Un pas supplémentaire vers la donation va encore le capital de mezzanine (de mezzanine = entresol), dans lequel le « donneur de capital » reste impliqué au succès financier de l'entreprise, mais n'exerce pas de participation directe sur l'activité entrepreneuriale. La transition entre les fonds propres et capitaux mezzanine est fluide, la classification est une question des modalités convenues.

Par les différentes formes de participation, existe la possibilité de se connecter en tant qu'investisseurs à

 <p><b>TU</b></p> <p><b>JE</b></p>	<p>argent-cadeau</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Donner de l'argent « libre »</li> </ul>	<p>Dons Fondations</p>
	<p>Capital mezzanine</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bénéfice/partage de perte</li> <li>- À long terme (au moins 7 ans)</li> <li>- Sécurité subordonnée</li> <li>- Argent de Prêt à caractère de capitaux propres</li> <li>- Droit de regard</li> </ul>	<p>Participations silencieuses Droits de jouissance</p>
	<p>Capital propre</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sociétaire</li> <li>- Copropriétaire</li> <li>- Droit de regard</li> <li>- Responsabilité selon la forme de part</li> </ul>	<p>Actions Parts de GmbH Parts de coopérative Part de GbR (société civile) Parts en commandite</p>
	<p>Argent de prêt</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Limité, résiliable</li> <li>- Indépendamment de la réussite</li> </ul>	<p>Prêts personnels</p>

### 7.8.4 Analyse des études de cas

Le résumé des études de cas décrites révèle plusieurs tendances.

Dès premières sociétés de recherche agricole en 1969 jusqu'au GLS Fonds foncier en 2008 reposent 40 années de développement. Tout d'abord, il est frappant de constater que dans les années 70 / 80 de nombreuses fondations sont survenues (cela inclurait aussi la majorité des environ 80 associations et sociétés porteuses à but non lucratif pour des fermes uniques non exposées en détail dans le tableau), puis beaucoup moins. Une nouvelle « vague de fondation » est à enregistrer depuis 2000.

Entre les « anciennes » et « nouvelles » fondations, il existe des différences frappantes dans le contenu. Ainsi les porteurs des années 1970/80 - sociétés de recherche agricole, communautés agricoles,

associations, fondations - travaillent principalement avec du capital donné sous la forme de dons et donations. Le mot magique est « Achat libérateur du sol », le geste approprié était le don. En revanche, les fondations les plus récentes fonctionnent avec diverses formes de capital en participation, ce qui accorde aux bailleurs de fonds plus ou moins de participation à la formation et institue plus ou moins de récupérabilité : Valeur régionale S.A. émet des actions, les fonds fonciers GLS des droits de jouissance, Terre de Liens, des parts en commandite. (Dans les exemples conventionnels, KTG Agrar S.A. travaille avec des actions et droits de jouissance et le Fond des terres du nord-est avec des parts en commandite et prêts privés.) Il s'agit généralement de capital mezzanine, donc d'argent de prêt à long terme à caractère de capitaux propres sans droit de regard, chez Valeur régionale S.A. aussi avec droits de regard. La disposition durable de la terre doit être assurée malgré tout chez les nouveaux porteurs, mais il n'est pas exigé des bailleurs de fonds de se séparer pleinement de leur capital. Tous les porteurs travaillent également avec des prêts personnels garantis ou non – ici aucune différence n'est observée.

Il est également frappant de constater que les « anciennes » fondations travaillent fondamentalement avec une, parfois plusieurs, fermes (fondations, Baukhöfe). Dans la « nouvelle » vague de fondations se développent alors des structures régionales (Valeur régionale) ou à l'échelle de l'État (Fonds Terre Bio, Terre de Liens) qui comprennent de nombreuses fermes et de vastes étendues ou aussi intersectorielles travaillant le long de la chaîne de création de valeur (Valeur régionale S.A.). Il est également frappant de constater qu'en cela l'aspect d'intérêt général fiscal passe en retrait dans la communication et aussi dans la structure juridique. Cela peut être lié au fait que de toute façon aucun avantage fiscal ne va avec la participation en capitaux propres (exception France/Terre de Liens), et que depuis 2008 n'est plus aucune condition préalable pour le transfert non familial de ferme exonéré d'impôt en Allemagne avec la modification de la loi successorale.

Une position intermédiaire intéressante est prise par le Fonds agricole I et II de la Banque GLS depuis le début des années 1990. Ici a déjà été créée une forme d'engagement en capital dépassant une exploitation, alors encore sans porteur juridique propre. L'argent a été mis à disposition par donation conditionnelle à un groupement de fermes. Dans la forme de financement par argent-cadeau une poursuite du développement des « anciennes » fondations, dans l'approche dépassant l'exploitation unique une forme « moderne », le fond ne pouvait pas alors encore tenir le grand écart entre le lien local et la collecte de fonds dépassant l'exploitation individuelle : les coûts administratifs relativement élevés furent portés par les donateurs ou par les exploitations bénéficiaires. L'approche ne fut de ce fait pas développée plus loin. Seulement avec les BioBodenfonds la banque reprit le thème en 2008 après plusieurs années de travaux préliminaires et résolut le problème par un conséquent renoncement à l'ancrage local.

Cette évolution peut également être relevée sur le critère de la « chaleur », c'est-à-dire la possibilité d'établir une relation affective entre la ferme et les donateurs par le modèle de financement. Les premières fondations ont rendu cela possible à un haut degré. Les porteur d'intérêt général d'exploitation unique, dans une moindre mesure, les fondations, étaient l'expression d'un environnement social autour de la ferme du moment et coïncidaient avec celui-ci dans leur rayon d'action. Les nouvelles formes des années 2000 se délient de ce contexte d'exploitation unique et façonnent maintenant la relation investisseur-ferme d'une manière différente : Terre de Liens travaille avec des bureaux régionaux, et ceux-ci à leur tour, avec un groupe de soutien autour des fermes du moment ou avec des administrations locales.

Valeur régionale S.A. s'appuie sur la communication publique tout comme sur la collaboration dans la chaîne de création de valeur dans un cadre régional bien défini. Le Fond terres bio se comprend finalement comme un instrument financier sobre, une répartition de la contribution financière à une opération spécifique n'est pas prévue.

Dans le domaine conventionnel le Fonds des terres du Nord-Est est essentiellement une institution d'autoassistance création d'agriculteurs financés par une banque sans la participation de bailleurs de fonds externes. KTG Agrar AG se tourne sur le marché boursier vers des investisseurs anonymes et institutionnels, un aperçu de ce qui se passe dans chaque ferme n'a pas d'importance ici. La motivation d'y participer ne prend pas sa source de la chaleur, mais du taux d'intérêt.

## 8 Transmission de ferme hors cadre familial et assurance de la retraite

Dans la version allemande de l'étude suit ici une présentation de huit pages sur les problèmes et les solutions du transfert de la ferme hors cadre familial et les options pour la sécurité de la retraite dans ce contexte.

Lors du transfert de la propriété foncière sur les profits ou porteur neutralisé apparaît le problème que la sécurité de la retraite des agriculteurs ne peut plus être réglé sur la location du terrain (ou le cas échéant la vente de terrains). L'assurance vieillesse agricole en Allemagne, continue de s'appuyer sur le modèle de transfert familial de la ferme : les [bénéficiaires de la] « part des anciens » (*NDT* « *Altenteiler* ») restent habiter sur la ferme comme travailleurs familiaux non rémunérés, ils ont là l'espace d'habitation dans le grand corps de ferme ou dans une maison de « part des anciens » spécialement construite et aident dans l'exploitation, tant qu'ils peuvent. Les prestations financières de la Caisse de retraite se limitent donc à un argent de poche d'environ 440 € par mois et par personne.

Il y a différentes possibilités d'organiser une assurance retraite aussi par propriété foncière neutralisée. Sous les conditions allemandes ce sont

- ~ la « sécurité vieillesse de base » (un revenu de base inconditionnel pour les personnes de plus de 65 ans qui ne peuvent pas couvrir leur vie par leur propre revenu ou propre pension)
- ~ les régimes de retraite privés sous la forme d'une police d'assurance-vie qui peuvent être appliquées d'après des critères écologiques
- ~ les investissements dans les énergies alternatives sur la ferme, comme par ex. installations photovoltaïques ou éoliennes
- ~ ou aussi la construction d'immeubles comme par ex. appartement de vacances ou pour anciens, qui peuvent être utilisés dans l'intervalle pour les employés par le fermier qui par là voudrait construire son assurance retraite.

Dans le meilleur des cas, l'argent mis de côté pour la retraite ne quitte pas l'exploitation, mais construit là une branche opérationnelle supplémentaire.

## Partie III : Une nouvelle approche

### 9 Regard et esquisse d'une nouvelle structure de portage

Dans ce dernier chapitre de conclusion, le regard devrait être ouvert sur les perspectives de futurs développements. De l'inventaire de la situation actuelle peuvent être dérivées des motifs pour une nouvelle structure de portage pour le foncier et conçu les grandes lignes d'une telle structure.

#### 9.1 Motifs pour une nouvelle approche pour l'achat de terres en agriculture écologique

L'occasion pour le développement de nouvelles structures de portage découle d'une combinaison de plusieurs motifs différents dans la situation de l'heure actuelle.

##### 9.1.1 Capital extra agricole

Tout d'abord, le marché foncier est confronté à une énorme vague de vente de terres louées conditionnées par des facteurs démographiques. Certaines de ces surfaces sont essentielles par la position ou la taille pour l'existence des exploitations. Cependant du produit de la terre, le remboursement de l'achat ne peut pas être financé dans les rapports de prix attendus actuels et futurs les plus intéressants. Les domaines ont donc besoin de capital extra agricole.

En outre, il y a aussi la question de savoir si un achat de terres par l'agriculteur lui-même est absolument encore conforme au temps. Pour la sécurité personnelle et bancaire, une certaine quantité de la propriété foncière est certainement appropriée aussi longtemps qu'aucune structure porteuse d'intérêt général n'existe. D'un point de vue opérationnel, cependant, aucune objection n'est en principe contre une grande proportion en bail. Le capital disponible se laisse placer de manière plus sensée économiquement en raison des prix élevés des terrains, dans des bâtiments ou le domaine des machines. Le facteur décisif n'est pas la part de location, mais le prix de location et avant tout la sécurité des surfaces, à savoir la nature à long terme des baux.

Finalement, cela exprime aussi une gestion moderne « associative » (*NDT ici l'auteur fait bien de mettre des guillemets, s'il pense à ce que R. Steiner entendait par association dans le cadre de sa triarticulation !*), si l'agriculteur n'est pas lui-même propriétaire des surfaces, mais des clients, sympathisants, amis ou actionnaires lui mettent le sol à disposition pour son exploitation. L'agriculteur est par là libre dans un autre sens, que quand il exploite sur une propriété privée. Il exploite pour un environnement qui lui met en contrepartie le sol à disposition et lui garantit par là son existence.

La structure de support doit donc mobiliser du capital extra agricole pour l'achat de terres à louer aux exploitations écologiques.

##### 9.1.2 Montant de bail foncier indépendant du marché des capitaux

Deuxièmement, un nouveau porteur doit être en mesure de découpler la gestion des terres de l'évolution des marchés financiers et de capitaux, et d'exiger un loyer qui n'est pas basé sur le prix d'achat du sol, mais orienté sur des rendements durablement réalisables.

##### 9.1.3 Capital en participation et fonction de pont

Nous voyons un troisième motif, dans un besoin changé des investisseurs. Si dans le temps du développement des porteurs d'intérêt général des années 1980 et 1990, des personnes pourvues d'actifs ont donné des sommes plus importantes pour l'achat de terres pour des motifs idéalistes, ainsi nous avons l'impression qu'aujourd'hui chez les bailleurs de fonds gagne en signification la référence directe au projet soutenu. Le bailleur de fonds ne veut pas lâcher (donner), mais est intéressé par un lien au projet.

À cela correspond la forme de capital en participation.

Le lâcher (donner) peut également être le résultat d'un engagement à long terme. Les précédents modèles placent le détenteur de capital devant le choix : « donner » ou « garder ». Une transition signifierait que le propriétaire par le capital de participation construit d'abord un lien à la ferme respectivement à une nouvelle sorte de porteur de foncier, cultive le contact, est membre d'une coopérative ou d'association et par là gagne progressivement la liberté d'être en mesure de donner aussi son capital. Il manque un tel porteur avec « fonction de pont » sur le chemin du Je (argent de prêt) au Tu (argent-cadeau) (voir p.60) pour des personnes qui ne veulent pas (encore) lâcher leur argent.

#### **9.1.4 Transparence et chaleur**

Le capital de participation signifie en rapport de la formation d'un environnement associatif que le modèle de porteur doit être transparent et communicatif. Le porteur du sol s'oriente au principe des fermes intégrées régionalement (Kulturlandhöfe -NDT fermes de terres de culture), agriculture connectée à communauté) et stimule un développement des fermes dans ce sens. Pour le bailleur de fonds de la « chaleur » doit être possible : il doit pouvoir vivre concrètement comment le sol est mis à disposition à l'agriculteur, ce qui vit sur la ferme et ce que l'agriculteur fournit au cercle alentour. Il doit donc être cultivé une communication courante par ex. par informations et offre de visites.

La communication concerne aussi la relation entre le porteur et agriculteur. Du foncier rendu libre par l'achat a besoin de dialogue : liberté signifie responsabilité, et cette réponse nécessite le dialogue. *(NDT Ici l'auteur joue sur la structure des mots allemands : responsabilité –verANTWORTung et réponse – ANTWORT)*

#### **9.1.5 Professionnalisme**

Finalement, la situation de l'époque demande une structure de portage professionnalisé et au-delà l'exploitation unique pour un achat de terres riches et variées pour faire face à la demande à venir. Les formules de portage déjà développées sont basées sur des fermes uniques ou peu nombreuses. Il en va d'après les projets pilotes des dernières décennies donc maintenant, de l'effet de masse (« changement d'échelle », « grand public »).

Dans cette structure supra exploitation, nous voyons une solution possible à un problème immanent du petit porteur d'intérêt général. Beaucoup de porteurs de support dédiés à une ferme ont fait l'expérience qu'en temps de fondation étaient absolument disponibles engagement, dynamisme et professionnalisme, pourtant avec l'établissement de la ferme sur les 10, 20 ou 30 années suivantes, l'engagement de membres d'association a fortement diminué, et finalement dans le changement de génération, ne sont partiellement plus parvenus à remplacer les membres fondateurs par de nouveaux, actifs.

La prise en charge du périmètre social a été souvent la tâche de l'agriculteur, qui est le centre naturel de la ferme, mais qui ne peut plus toujours fournir cette tâche supplémentaire.

En ce sens, fut par ex. exprimé par des agriculteurs la suggestion de centraliser et professionnaliser la gestion des actifs des exploitations d'intérêt général existantes pour avoir en tant que locataire, un interlocuteur fiable, similaire à la fonction d'un administrateur de domaine ou d'une chambre de monastère.<sup>10</sup> La fonction de propriétaire doit être vécue d'une manière active et attentive. Cela des porteurs d'exploitations uniques souvent gérés par des bénévoles ne peuvent souvent pas l'assurer à long terme.

En résumé, nous voyons la nécessité d'une nouvelle structure portage qui

- ~ acquiert du sol sur la base de capital non agricole
- ~ loue à long terme à des exploitations écologiques
- ~ oriente le montant de la location à la fertilité des sols
- ~ travaille avec le capital-participation
- ~ oeuvre transparente et communicative, et
- ~ est constituée professionnellement et au-delà d'une exploitation

---

<sup>10</sup> Incitation dans le cadre de l'atelier « En avant vers les racines » de la GLS Treuhand le 03/03/2012 sur le Dottenfelderhof.

## 9.2 Pierres angulaires d'une structure de portage

Le noyau d'une structure de portage est la séparation de la valeur des terres et de l'utilisation des terres par le biais d'un support intermédiaire, un fonds foncier. Nous l'appelons à titre expérimental « Société de terres cultivées » ( Kulturlandgesellschaft).

La Société de terres cultivées acquiert du foncier et le loue à long terme, mais pas indéfiniment, à des exploitations coopérantes par un bail orienté à un panier de marchandises. Le bail rempli à certaines conditions de fond qui assurent le développement d'une «ferme de culture ».

Le déposant acquiert des parts de la société de terres cultivées et finance avec cela l'achat de terres. Les actions ne peuvent pas être résiliées, mais sont négociables sur un marché interne secondaire.

L'attente de dividende est communiquée à zéro (un petit dividende est théoriquement possible). La valeur des parts est mise à jour avec l'évolution prix des terres, un changement de valeur peut être réalisé via le marché secondaire.

Par la séparation de la « fonction de réserve de valeur » de l'utilisation des terres, le sol acquis dans cette structure n'est plus une marchandise négociable.

Seule la *valeur* de la terre continuera à être négociée sous la forme de parts de fonds. Cela n'atteint pourtant plus la pratique de l'agriculteur. La terre est mise à disposition à long terme, sous la condition d'aligner la ferme dans son développement aux besoins sociétaux et biens communs.

Trois objectifs sont poursuivis simultanément ainsi :

**Promotion des « fermes de culture ».** Par l'instrument, devraient être promues des fermes écologiques qui pas seulement dans la production, mais aussi dans leur organisation sociale et juridique jouent un rôle de premier plan dans le développement de l'agriculture durable. Elles réalisent au-delà de l'agriculture écologique des prestations sociales pour leur environnement. Les critères pour cela sont :

- ~ L'inclusion des phases de transformation et de mise en marché direct
- ~ Adoption des tâches de protection de la nature et l'entretien d'aires de conservation
- ~ Ouverture des domaines pour la pédagogie, la thérapie et/ou l'habitat multigénérationnel
- ~ forte intensité de travail en rapport à la surface
- ~ Bonnes relations avec les collaborateurs et développement des formes sociales colorés
- ~ Ouverture de la ferme au public par ex. dans le cadre de visites guidées, des événements culturels ou des opportunités de participation.

De telles « Fermes de culture » orientent leur développement d'exploitation à leur environnement régional (communauté agricole connectée). La concentration sur la promotion des fermes de culture fournit aux investisseurs éthiquement motivés un investissement à forte valeur ajoutée.

**Intégration régionale.** Devant l'arrière-plan des flux mondiaux de capitaux la Société de terres cultivées doit rendre possible un attachement régional du capital investi. Le déposant apatriote peut quasiment s'ancrer régionalement par son argent et peut se lier avec la production agricole originelle comme la plus réaliste partie de l'économie réelle. Par la transparence, la communication et la coopération avec des partenaires régionaux (agriculteurs ou des organisations proches de l'agriculture), cet ancrage est rempli de vie.

**Placement de valeur stable.** La participation en capital ne fournit pas de rendement sur la gestion courante, mais exclusivement la stabilité de la valeur et de possibles évolutions de celle-ci. Tout d'abord dans le passé, le prix des terres agricoles a eu tendance à monter. D'autre part, les terres agricoles demeurent comme une ressource pour la production alimentaire et elle par appréciation humaine la meilleure garantie pour sa fertilité est l'agriculture écologique. Les facettes supplémentaires de l'intégration régionale des fermes de culture font des fermes par delà la nourriture, un endroit de création de valeurs supplémentaires (transformation, commercialisation, services sociaux) et stabilisent en plus par là la valeur idéale et également monétaire du foncier, en ce qu'elles stabilisent l'exploitation agricole financièrement et la rende capable de développement.

La Société de terres cultivées devrait rendre ainsi possible aux déposants une participation à la stabilité de la valeur des terres et, éventuellement, permettre une évolution de la valeur du foncier. Pour l'agriculteur, il est décisif qu'il puisse disposer des surfaces à long terme, à des conditions abordables. Cela garantit la construction juridique de Société de terres cultivées comme un porteur intermédiaire.

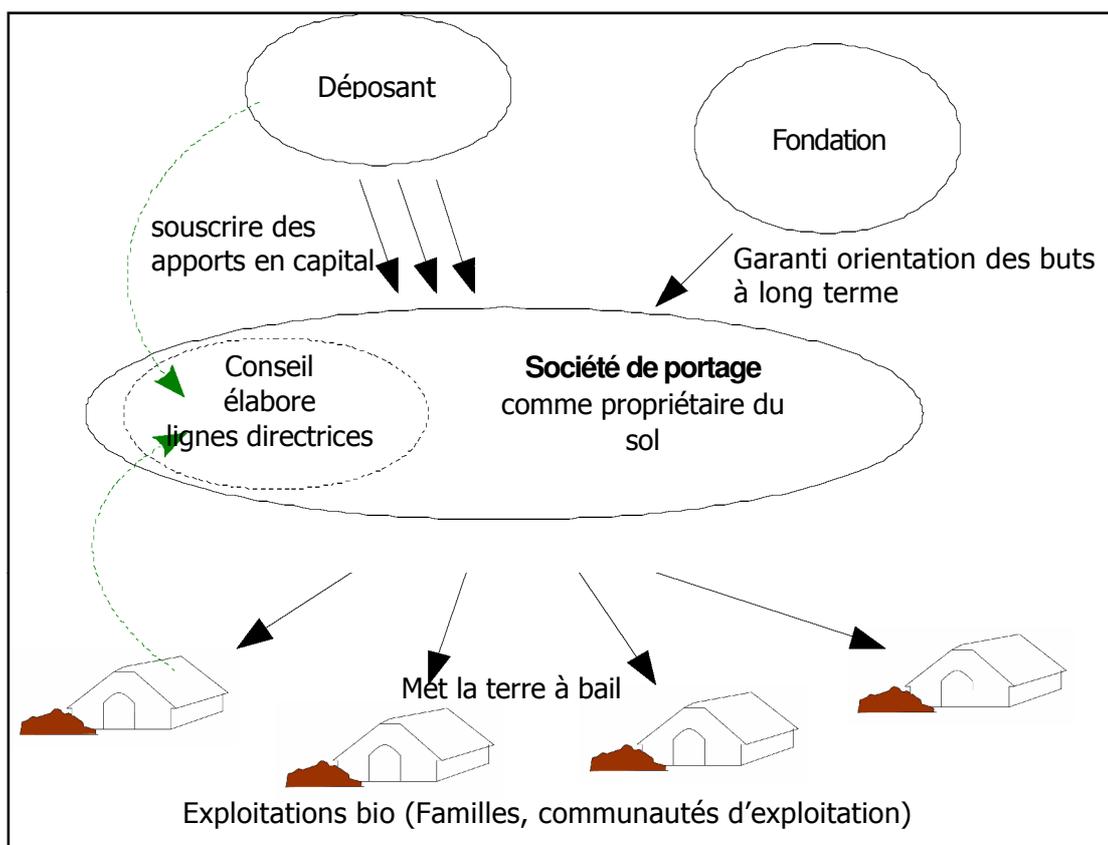
En résumé, une participation offre

- ~ une grande qualité éthique et la transparence de l'investissement
- ~ une haute stabilité de base (pas de rechute sous la valeur de rapport capitalisée)
- ~ un rendement possible de l'augmentation attendue de la valeur des terres. [\(NDT 1\)](#)

### 9.3 Conception

#### 9.3.1 Structure de base

Le schéma suivant illustre la structure de base.



**La structure de base d'une « Société de terres cultivées » (Source : illustration personnelle)**

Le noyau de la Société de terres cultivées forme une compagnie de portage dans une forme juridique appropriée (AG = société par actions ? KG = société en capital ? Coopératives, associations), qui devient le propriétaire du foncier acquis. La société de portage loue le sol durablement à des agriculteurs. La société porteuse reçoit son capital par dépôts (Actions, parts en commandite, parts de société, parts de coopératives, participations silencieuses à l'association).

Une proportion minimale définie des actions sera détenue par une fondation qui possède un droit de vote ancré statutairement (golden share) pour protéger le fonds foncier contre les « prises de participation hostiles ». Dans le même temps, la Fondation est le lieu de collecte de dons pour le Fonds foncier et offre aux propriétaires de part de convertir leur participation en une donation à une date ultérieure.

Le conseil de la société de portage nomme une gérance. Un conseil où travaillent ensemble des représentants des déposants et des agriculteurs accompagne l'orientation de base du Fond et a également droit de regard sur certaines questions.

### **9.3.2 Du côté des placements**

Les déposants reçoivent un taux d'intérêt de 0 pour cent pour leurs dépôts. La participation elle-même est non résiliable. Cependant, par un marché secondaire organisé par la société, ils ont cependant une possibilité pour la revente avec en vue de la participation à l'augmentation de la valeur des terres (ou aussi la baisse). La valeur du capital foncier acquis est actualisée comptablement par ex. au moyen d'une réserve latente avec l'indice régional des prix des terrains agricoles.

Par ailleurs se donne l'évolution du prix des parts de société résultant de l'offre et de la demande sur le marché secondaire. Si la demande de nouvelles actions devait retourner à zéro, celles-ci seraient temporairement invendables. Ce risque le déposant le porte lui-même, pas autrement que pour les investissements dans le marché des capitaux, qui sont par moments retirés du marché.

Si un placement en capital, qui (temporairement) n'est pas ré échangeable en argent, est encore une « valeur », est une question à laquelle il doit lui-même répondre. La terre agricole peut en tout cas par-dessus la garantie de sa fertilité durable dans le cadre de l'agriculture écologique garantir presque sans limitation une stabilité de valeur dans l'économie réelle. Dans quelle mesure cette valeur peut être traduite dans le contexte de la Société de terres cultivées à un moment donné en argent est variable. Les investisseurs doivent prévoir la variabilité.

Le fonctionnement du marché secondaire se donne pour l'un de l'évolution de la situation changeante des actifs tout comme de l'appréciation des déposants sur l'attractivité du Fonds, qui laisse débarquer certains et embarquer les autres. Pour l'autre, il est également envisagé une vente réelle de la terre du Fond à sa valeur de marché et par la une réalisation de la croissance de la valeur du terrain, et d'ailleurs dans les cas où un locataire veut acquérir lui-même la terre en propriété ou alors que l'exploitation écologique est abandonnée ou que le développement de l'exploitation dans le sens d'une Ferme de culture n'existe plus. Le jugement la dessus revient à la responsabilité au conseil de la Société (ou d'un comité), ou sont représentés déposants et agriculteurs

### **9.3.3 Contrats de location**

Sur la formation des contrats de location, c'est le Conseil qui décide. Voici une suggestion :

Le terme est de 18 ans, le loyer est basé sur le niveau habituel régional ainsi que sur la qualité des sols respectifs, qui détermine la rentabilité de l'agriculture écologique, avec 200 à 400 € par hectare. Le loyer est ajusté tous les six ans au prix d'un panier de marchandises écologiques ou de l'indice statistique des dépenses courantes. L'orientation de la location aux prix des denrées alimentaires découple l'agriculture des distorsions du marché des loyers et de l'évolution du prix du sol.

Les contrats de bail peuvent être résiliés par la Société que dans le cas d'une pratique de développement et de gestion opérationnelle qui est contraire aux objectifs de la société. Ces objectifs comprennent, parallèlement à l'exploitation écologique aussi les activités de développement dans le sens d'une Ferme de culture. Le contrat peut être résilié avec un préavis d'un an tous les six ans. Pour le critère « Ferme de culture » seront mis en place sur la base de la compilation sur p.66 des critères minimaux vérifiables de l'extérieur dont le respect par l'agriculteur donne la sécurité de pouvoir disposer à long terme de la terre. Les critères peuvent être mis à jour par le Conseil avec la participation des agriculteurs.

La relation entre exploitations agricoles et la Société de terres cultivées sera conçue dans sa compréhension comme un partenariat. La société soutient l'agriculteur en lui mettant du foncier à disposition. L'agriculteur soutient la société par le développement de l'exploitation dans le sens du déposant motivé éthiquement. Le partenariat est cultivé grâce à une communication régulière. La société informe au moins chaque année dans un bulletin d'information sur ses activités. L'agriculteur informe en tout cas au moins annuellement la société sur les résultats et les perspectives de son développement d'exploitation. La relation entre la société et l'agriculteur doit à ce sujet être nourrie par

la connaissance personnelle et une relation de confiance. Lors de difficultés dans le développement de l'exploitation la société s'engage dans la collaboration avec un conseiller agricole local ou dans le cadre d'un processus de médiation avant qu'une résiliation soit prononcée. Elle peut en cela mettre des limites. La clarification des cas problématiques survient constamment par l'implication des agriculteurs représentés au Conseil consultatif. Les règles devraient être pratiquées ainsi que le nombre de cas problématiques ne dépasse pas 2 % des exploitations coopérantes par an.

#### **9.3.4 Organisation et efficacité**

Le bureau de la Société de terres cultivées acquiert l'actif immobilisé, réalise l'achat de foncier, communique avec les agriculteurs et les déposants et représente la société en public.

L'achat de surface est le goulot d'étranglement potentiel de la Société de terres cultivées. Il ne devrait pas être acquis plus d'argent, qu'il ne peut être dépensé pour d'achats de terres sur deux ans. Les achats de terre sont toujours effectués en collaboration avec un agriculteur coopérant qui établit le contact avec le vendeur et prend la surface à bail. La société elle-même ne pourrait pas du tout identifier des offres d'achat régionales appropriées.

Les produits de la Société de terres cultivées sont les recettes de location, l'intérêt du placement des capitaux pas encore investi, tout comme éventuellement un droit d'entrée (agio) (*NDT : traduction non sûre de Ausgabebaufschlag*). Les frais de fonctionnement découlent du coût de gérance comme de consultations externes de gestion dans le cadre de l'accompagnement d'exploitation.

#### **9.4 Conclusion**

Après des milliers d'années d'économie de subsistance, et deux siècles de différenciation industrielle et de l'ordre des services se montrent actuellement de nouvelles formes de coopération de l'activité économique. Sur l'arrière-fond des marchés mondiaux des partenaires économiques organisent des relations directes flexibles pour assurer l'équité et la fiabilité mutuelle (économie associative). Cela nécessite une organisation juridique et communicative.

Par la participation directe en capital aux terres agricoles dans le cadre des « Sociétés de terres cultivées » peuvent participer de façon responsable dans l'approche de l'agriculture toutes les personnes intéressées. Le sol est ainsi mis à nouveau à la disposition de la société. Consommateurs-clients, amoureux des paysages, partisans idéalistes – mettent le sol à disposition de l'agriculteur bio et soutiennent par là pour l'utiliser comme un développement d'exploitation dans le sens de l'intérêt commun. Sur la base de l'agriculture écologique, de telles exploitations développent un ancrage régional et fournissent des services à leur environnement social immédiat. Ils sont donc plus indépendants du marché mondial. (*NDT2*)

Un accompagnement partenarial d'exploitation dans le cadre de la Société délie (par rapport aux surfaces louées) du marché des terres agricoles, qui ne garantit pas la « marche du foncier au meilleur patron » dans le sens de l'intérêt général.

Du côté de l'investissement, la société offre aux déposants orientés éthiquement l'occasion d'une participation personnelle dans l'agriculture écologique, sans pour autant abandonner leur propriété. L'instrument de financement est un complément aux offres de participation existantes dans le contexte des organisations à intérêt général ou par des dons et donations. L'investisseur ne fait pas de dons, mais participe. Ainsi, il se lie avec l'agriculture écologique. À une date ultérieure, il peut convertir sa participation en un don.

Par conséquent, la structure de support offre aux investisseurs une fonction de pont : par les trois étapes investir - participer - donner il peut suivre un chemin où il peut laisser son capital à disposition de la bonne cause de plus en plus librement, car intérieurement il se lie peu à peu avec elle. En cela, le chemin est toujours réversible.

Par rapport aux simples possibilités d'investissement uni exploitation : prêts personnels, droit de jouissance ou achat de surface, elle travaille par delà les exploitations uniques, et fournit l'avantage d'une diversification des risques plus large et un suivi professionnel extérieur des fermes. La charge de faire l'information personnelle et de l'accompagnement d'investissement devient plus petite pour l'investisseur. La possibilité de revente avec éventuelle augmentation de la valeur sur le marché secondaire rend

l'investissement attractif pour les investisseurs orientés éthiquement qui veulent investir leur argent durablement de manière sensée, mais pas irrévocable. Ils obtiennent une participation transparente et une possibilité de cofaçonnement au développement des fermes de culture. Utilisation des terres et valeur de marché de la terre sont séparées. Les paiements de location sont indépendants de l'intérêt du capital, le sol est libéré de l'exploitation forcée. L'agriculteur qui veut développer ses activités en termes de « Ferme de culture (NDT Kulturlandhofs) » gagne une base fiable et à long terme pour sa gestion, son sol est invendable.

*Notes et commentaires du traducteur  
en lien à la triarticulation de l'organisme social*

*(NDT1) - C'est donc très bien dans le court et moyen terme. Mais comment rendre ce faisant plus perceptible l'impulsion de R. Steiner sur le foncier et la transformation de l'organisme social? Comment signifier ici de manière positive, ce qui conceptuellement est quand même le contraire de ce à quoi R.S. tentait d'éveiller?*

*(NDT2) – Mais cela ne change fondamentalement rien à l'ordre établi destructeur qui confond droit entre humains et économie tels que R.S. les décrit.*

*Conseil de lecture*

*Arrivé en fin de cette étude, c'est par les deux notes précédentes que je manifestais le contraste saisissant avec ce que par ailleurs, je traduisais du fond allemand de triarticulation. La contradiction n'est évidemment qu'apparente. L'étude elle-même est bien parcourue, pour celui qui s'y intéresse, d'éléments en provenant.*

*Il faut bien sûr faire avec son temps, et surtout avec ses contemporains. Ceux-ci sont attachés à transformer **tout de suite** le monde, d'autant plus quand ils voient une certaine urgence. Nous voulons cependant souvent le faire selon le mode de pensée qui a eu tant de succès ces deux derniers siècles. Nous oublions tout simplement qu'il est pour une part la cause de ce à quoi nous voulons remédier. Mais aussi que celui-ci est le fruit d'une lente évolution de la conscience humaine. Celle-ci ne se déploie pas tout à fait dans le même temps que les réalisations dites « pratiques ». Et au fond nous agissons peut être plus vite que nous ne comprenons vraiment ce que nous faisons. L'histoire de cette évolution n'est pas terminée et demande aussi sa place.*

*Peut être qu'alors on prendra **aussi** le temps pour chercher à **renouveler** le regard porté sur celui-ci. En rapport avec cette étude vous trouverez donc des éléments à la page internet :*

<http://www.triarticulation.fr/Institut/FG/PagesThematiques/Foncier.html>

## 10 Références et sources

- Acteon / Le Agronauten (2012): Community Supported Agriculture: Un aperçu des caractéristiques, de la diffusion et de l'interaction politique en France, en Allemagne, en Belgique et en Suisse. Étude. [www.agronauten.net](http://www.agronauten.net). Freiburg.
- AGE (Agence pour l'énergie renouvelable) 2012 : Communiqué de presse 19.7.2012 « coopératives de l'énergie investissent 800 millions € dans la politique énergétique »
- Bahner, Titus (1995): Le développement de la politique agricole de l'UE au niveau de l'état. Terre vivante Numéro 5/1995, pp 382-388.
- Bahner, Titus (2010): Fermier cherche environnement social. D'autres formes de propriété de la terre. Rapport agricole critique 2010 p.35-42e
- Bahner, Titus (2011): Hamburg City Estates. Étude de cas d'une série sur l'accès à la terre pour l'agriculture connectée à communauté [www.forum-synergies.eu/docs/a012\\_hamburg2.pdf](http://www.forum-synergies.eu/docs/a012_hamburg2.pdf), 29.06.2012.
- BDS (Association fédérale des fondations allemandes) 2009 : Les fondations environnementales se présentent. Berlin.
- BLG (Fédération des sociétés d'utilité commune régionales) 2012 : marché économique des terres, les perspectives et les limites du développement du cadre de la politique foncière pour les transactions foncières. Rapport. Berlin.
- BMELV (Ministère fédéral de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Protection des consommateurs) 2006 : promotion de l'entrepreneuriat indépendant dans le secteur agricole. Science appliquée cahier 513 Série d'écrits du Ministère fédéral de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la protection des consommateurs.
- BMELV (Ministère fédéral de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Protection des consommateurs) 2012: Rapport sur la politique agricole 2011 du gouvernement fédéral. [www.bmelv.de](http://www.bmelv.de)
- BMELV (Ministère fédéral de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Protection des consommateurs) 2012 a : L'agriculture biologique en Allemagne. <http://www.bmelv.de/SharedDocs/Standardartikel/Landwirtschaft/Oekolandbau/OekologischerLandbauDeutschland.html> (13.09.2012)
- Brown, Jürgen et al. (2012): biogaz dans la CEE 2012: la structure régionale et les effets de revenu en Rhénanie du Nord - Westphalie. Rapports de recherche de la Faculté de l'Agriculture Soest n ° 28. [www.FH-SWF.de](http://www.FH-SWF.de).
- Bulletin fédéral : les états financiers annuels de différentes entreprises. [www.bundesanzeiger.de](http://www.bundesanzeiger.de).
- Desaules, Marc (2009): De quel droit ? Exposé pour le 30e réunion annuelle de l'Aubier. L'Aubier Nouvelles 61, p 3
- Doll, Helmut (2001) : Impact potentiel du Fonds foncier comme un investissement sur des exploitations agricoles. Manuscrit. [www.fal.de](http://www.fal.de), Braunschweig.
- Doll, Helmut et al. (2000): Influence du droit successoral et de la politique foncière sur l'organisation et de la compétitivité des exploitations agricoles en Allemagne. Manuscrit. [www.fal.de](http://www.fal.de), Braunschweig.
- Eekhoff, Johann (2006): Le logement et le marché foncier. Tübingen.
- Eurosif (Forum européen de l'investissement durable) 2010 : Étude ISR européenne. Édition révisée. [www.eurosif.org](http://www.eurosif.org).
- Fachinger, U., Oelschläger, A. Schmähl, W. (2004): Pension retraite des travailleurs indépendants - inventaire et options de réforme. LIT Verlag, Münster.
- FNG (Forum pour l'investissement durable e.V.) 2012 : Rapport sur le marché de l'investissement durable 2011 - Allemagne, Autriche et Suisse
- Fratelli, Marta (2011): Agricoltura Nuova : une coopérative multifonctionnelle intégrée à la ferme sur son territoire. Étude de cas d'une série sur l'accès à la terre pour Agriculture connectée à Communauté. [www.forumsynergies.eu/docs/a012\\_agricoltura\\_nuova2.pdf](http://www.forumsynergies.eu/docs/a012_agricoltura_nuova2.pdf), 29.06.2012.
- Gengenbach, Heinz (1989): Porter ensemble la responsabilité. L'exemple de communauté agricole. Dans Gengenbach, Heinz (ed.) : La coopération ou la faillite ? L'agriculture a besoin de nouvelles formes sociales. Stuttgart. Pages 72 à 85
- Gengenbach, Heinz (1989a): les sociétés de recherche agricole. En Gengenbach, Heinz (ed.) : La coopération ou la faillite ? L'agriculture a besoin de nouvelles formes sociales. Stuttgart. Pages 72 à 85
- GLS Bank, 2012: rapport annuel 2011.

- Henning, Friedrich Wilhelm (1985) : Agriculture et la société rurale en Allemagne. Volume 1: 800-1750. Paderborn.
- Henning, Friedrich Wilhelm (1985) : Agriculture et la société rurale en Allemagne. Volume 2: 1750-1976. Paderborn.
- Herrmannstorfer, Udo (1997) : Économie de marché d'apparence. L'invendabilité de travail, terre et capital. Stuttgart, 3e édition.
- Herrmannstorfer, Udo (2011): l'accapement des terres. Esquisse d'éléments d'un nouveau droit du sol. Manuscrit à l'occasion de la discussion de l'atelier «A qui appartient le sol ? Qui détient le sol ? » de la GLS Treuhand le 10.12.2011 à Bochum.
- HLBS (Groupement principal des experts-comptables agricoles) 2007 : Concepts d'exploitation économique pour la comptabilité et le conseil agricole. Cahier 14, 8e édition. Edition HLBS Saint-Augustin.
- Hurter, Ueli (2009) : Quatre Regards sur une initiative. L'Aubier Nouvelles 58- Édition spéciale 30 ans, septembre 2009 [www.aubier.ch/pdf/nouvelles-58.pdf](http://www.aubier.ch/pdf/nouvelles-58.pdf), 26.07.2012.
- IAASTD (Évaluation internationale des connaissances, des sciences et de la technologie pour le développement) 2008:  
 Agriculture à la croisée des chemins [www.agassessment.org](http://www.agassessment.org), traductions partielles en allemand sur [www.weltagrabericht.de](http://www.weltagrabericht.de).
- Janitzki, Axel (1989): Propriété, détention et utilisation dans l'agriculture. Gengenbach, Heinz (ed.) : Coopération ou faillite ? L'agriculture a besoin de nouvelles formes sociales. Stuttgart. P.27-35
- Janitzki, Axel (1998): L'agriculture est-elle à but non lucratif ? Le rapport agricole critique 1998.
- Jokubauskas, Audrius (2011): Viva Sol : association de mangeurs et producteurs de fromage. Étude de cas d'une série sur l'accès à la terre pour l'agriculture connectée à communauté. [www.forum-synergies.eu/docs/a012\\_vivasol2.pdf](http://www.forum-synergies.eu/docs/a012_vivasol2.pdf), 29.06.2012.
- KTG (2010): KTG Agrar S.A. Prospectus du détenteur de titre – Partie obligations. 24/08/2010 KTG
- (2011): KTG Agrar S.A. : Rapport annuel2010. [www.ktg-agrar.de](http://www.ktg-agrar.de)
- L'Aubier (2011): Rapport annuel 2011.
- Latacz-Lohmann, U., Tiedemann, T. Jensen, H. (2011): L'agriculture écologique sous perfusion de l'État ? - Une analyse des effets sur les exploitations individuelles de la mission des exigences de conservation en Schleswig-Holstein, <http://www.agric-econ.uni-kiel.de/Abteilungen/betriebslehre/pdf-daten/Aufgabe%20der%20Beibehaltungsfoerderung%20fuer%20Oekolandbau%20in%20SH.pdf>, Juli 2012.
- Le Crouhennec, Caroline (2011): La ferme familiale Jaglea. Étude de cas d'une série sur l'accès à la terre pour agriculture connectée à communauté. [www.forum-synergies.eu/docs/a012\\_jaglea\\_farm2.pdf](http://www.forum-synergies.eu/docs/a012_jaglea_farm2.pdf), 29.06.12.
- Massmann, Annette (2011): À qui appartient la terre / Qui reçoit le sol ? Conférence prononcée dans l'atelier de discussion du même nom de la fiduciaire GTS – Fondation pour l'avenir de l'aide au développement 10.Dec.2011 à Bochum. Manuscrit.
- NL (Nouvelle agriculture) 2008 : Qui tourne la vis du prix des terres ? Nouveau cahier agricole n ° 2/2008, p. 16 et suiv.
- NL (Nouvelle agriculture) 2009 : La politique est maintenant sur le parcours. Entretien avec Wolfgang Jaeger. Nouveau cahier d'agriculture n ° 1/2009, p 16
- Oxfam 2011 : Notre terre, notre vie. Mi-temps sur la ruée globale à la terre. Note d'information Oxfam, Oct.2012.
- PFI ([portfolio-international.de](http://portfolio-international.de)) 2012/04: les investisseurs préfèrent la sécurité (<http://www.portfolio-international.de/newsdetails/article/ruecklaeufiges-renditedenken-erhoeht-risikoaversion-deutlich.html>), 04.05.2012
- PFI ([portfolio-international.de](http://portfolio-international.de)) 2012/05 : Le retour du livret d'épargne (<http://www.portfolio-international.de/newsdetails/article/das-comeback-des-sparbuchs.html>), 04.05.2012
- Ravenscroft, Neil et Hanney, Rachel (2011): fermes communautaires Tableurst et Plaw Hatch. Étude de cas d'une série sur l'accès à la terre pour l'agriculture connectée à communauté. [www.forum-synergies.eu/docs/a012\\_tablehurst2.pdf](http://www.forum-synergies.eu/docs/a012_tablehurst2.pdf), 29.06.2012.
- Rioufol, Véronique et Wartena, Sjoerd (2011) Terre de liens : Retrait de terre du marché des commodités et permettre aux agriculteurs biologiques et paysans de s'installer dans de bonnes conditions. Étude de cas d'une série sur l'accès à la terre pour agriculture connectée à communauté [www.forum-synergies.eu/docs/a012\\_terre\\_de\\_liens.pdf](http://www.forum-synergies.eu/docs/a012_terre_de_liens.pdf). 29.06.2012.
- Rüter, Thomas (2011): lignes directrices du transfert d'exploitation et de la « part des anciens » sur les fermes en portage sans but lucratif. URL : [http://www.kanzlei-rueter.de/pdf/leitfaden\\_hofnachfolge.pdf](http://www.kanzlei-rueter.de/pdf/leitfaden_hofnachfolge.pdf) (Etat 3.3.2012)

- Schramm, Lothar (2007) Rapport sur l'application de la loi sur le transfert des terres dans l'agriculture. Manuscrit. Berlin.
- SEM (Fondation Edith Maryon) 2011 : Rapport annuel, 2011. Bâle.
- SGB (Fondation Grondbeheer) 2009 : Toekomstplan 2008 2014 (plan d'avenir 2008-2014). Manuscrit.
- SGB (Fondation Grondbeheer) 2011 : Éditions Bestuur 2011 (Rapport annuel 2011) [www.bdgrondbeheer.nl](http://www.bdgrondbeheer.nl) .
- SGB (Fondation Grondbeheer) 2011 a : Rapportage Commissie oudedagvoorziening (rapport de la commission des pensions vieillesse). Manuscrit, octobre 2011.
- Sindayigaya, Willy (2011) : Les investissements étrangers dans l'agriculture - "accaparement des terres". Traduction Jannis Steinke. GLS Treuhand – Fondation d'avenir aide au développement, document thématique. Bochum.
- Spiegel 2007 : Un agriculteur sur un parquet lisse. Der spiegel 46/2007.
- Steiner, Rudolf (1904/1962): Théosophie. Introduction à la connaissance suprasensible du monde et de la destinée humaine. Édition de poche 1962 d'après le volume éponyme des Œuvres complètes de Rudolf Steiner 1904. Dornach / Suisse.
- TdL 2011: Prospectus concernant l'augmentation de capital de la Société Foncière Terre de Liens Visé le 27/12/2011 par l'AMF (n ° 11-593). [http://www.terredeliens.org/IMG/pdf/Prospectus\\_2011-2012.pdf](http://www.terredeliens.org/IMG/pdf/Prospectus_2011-2012.pdf), 20.07.2012.
- Thomas Frieder et al. (2006): Promotion de l'entreprise individuelle dans l'agriculture. Rapport de projet. Université de Kassel, FB 11 sciences agricoles écologiques.
- Top Agrar (2011): Coup de poker à quelle hauteur ? Limites économiques d'exploitation à l'achat de sol. Numéro 11/2011, p.30-32.
- Trede, Karl-Joachim (1984): orientation des valeurs et des espaces d'action de la politique des marchés agricoles au Danemark. Dans : Priebe, Hermann et al: la politique agricole de la CE - problèmes et perspectives. Baden-Baden. p.107ss.
- Trias (2012): aperçu les récents taux de l'impôt sur l'acquisition de terrains.  
[Grunderwerbsteuersätze. www.stiftung-trias.de](http://www.stiftung-trias.de).
- Hattingen. Banque de l'environnement 2012: rapport annuel environnemental Bank AG 2011.
- WO (Wallstreet en ligne) 2012: KTG Agrar – la S.A. d'agriculteurs ou encore plus ? Forum de discussion <http://www.wallstreet-online.de/diskussion/1135292-1-10/ktg-agrar-die-bauern-ag-oder-doch-mehr>, 27.06.2012
- ZSL (Fondation d'avenir pour l'agriculture) 2008 : Fonder et maintenir des fermes - un fil conducteur pour la transmission de fermes et l'entrepreneuriat dans le secteur agricole. Kassel. [www.upress.uni-kassel.de](http://www.upress.uni-kassel.de).

## Annexe Résultats de l'enquête - Achat de terres en agriculture écologique

	Nombre réponses	% de l'ensemble	Valeur moyenne des réponses
<b>Dans quel état se trouve votre exploitation</b>	<b>78</b>	<b>100%</b>	<b>Diagramme p.43</b>
<b>Avez vous achetés de la prairie dans les 5 dernières années : ha</b>	<b>21</b>	<b>27%</b>	<b>4,19 ha</b>
<b>Avez-vous acheté terres arables au cours des 5 dernières années: ha</b>	<b>33</b>	<b>42%</b>	<b>13,81 ha</b>
Le prix à l'hectare était entre	38	49%	18.161 €
et	38	49%	22.316 €
<b>De la terre aurait-elle dû être achetée dans les 5 dernières</b>	<b>34</b>	<b>44%</b>	<b>16,44 ha</b>
/ha (si une indication est possible)	25		30.979 €
pas acheté parce que: aucun intérêt	6	18%	% de 34
- pas de capital	27	79%	% de 34
- trop cher	27	79%	% de 34
<b>Par qui la terre vous a-t-elle été proposée?</b>	<b>55</b>	<b>71%</b>	<b>Diagramme S.46</b>
<b>Agriculteur (Voisin)</b>	<b>10</b>	<b>18%</b>	<b>% de 55</b>
<b>1ere génération non agriculteur</b>	<b>22</b>	<b>40%</b>	<b>% de 55</b>
<b>2e génération non agriculteur</b>	<b>14</b>	<b>25%</b>	<b>% de 55</b>
<b>Ville, administration publique</b>	<b>9%</b>	<b>% von 55</b>	
<b>Par insolvabilité</b>	<b>6</b>	<b>11%</b>	<b>% de 55</b>
<b>Autre</b>	<b>6</b>	<b>11%</b>	<b>% de 55</b>
<b>Comment avez-vous appris la vente de terre?</b>	<b>55</b>	<b>71%</b>	<b>Diagramme S.44</b>
Journal agricole, quotidien	9	16%	% de 55
terres louées par soi-même jusqu'à présent	23	42%	% de 55
Amis, voisins, collègues	26	47%	% de 55
Institutions, sociétés agricoles, les banques	3	5%	% de 55
Autres voies	9	16%	% de 55
<b>Possible achat de terres dans les 5-10 prochaines années, si moyens disponibles</b>			
Possibilité 1 (ha)	39	50%	13,00 ha
Vraisemblance	38	49%	71 %
Possibilité 2 (ha)	18	23%	15,11 ha
Vraisemblance	17	22%	58 %
<b>Situation locative</b>			
Superficie totale de l'exploitation	69	88%	87,00 ha
Part en location	70	90%	56 %
Prix de location moyen terres arables il y a 5 ans	63	81%	291 €
Prix de location moyen terres arables aujourd'hui	63	81%	423 €
durée moyenne des contrats de location actuels	65	83%	7,5 années
surfaces sûres pour les 10 prochaines années_%	58	74%	54 %
<b>De qui la terre est louée?</b>	<b>67</b>	<b>86%</b>	<b>Diagramme S.46</b>
Agriculteur (Voisin)	36	54%	% de 67
1ere génération non agriculteur	39	58%	% de 67
2e génération non agriculteur	25	37%	% de 67
Ville, administration publique	14	21%	% de 67
Autre	20	30%	% de 67
<b>Contexte sur le thème de la relève</b>			
Age de l'agriculteur	62	79%	47,0 Jahre
Successeur			Diagramme S.45
l'achat de terrains / les conditions de propriété jouent-elles un rôle	51	65%	Signification 2,1
Les options de location / l'équipement en surface jouent-il un rôle	52	67%	Signification 2,3
La forme du capital joue t'elle un rôle	54	69%	Signification 2,3
<b>Je suis intéressé par des instruments de financement</b>	<b>47</b>	<b>60%</b>	<b>81%</b>
<b>Pour l'acquisition à long terme des surfaces possibles, les conditions suivantes sont acceptables pour moi :</b>	<b>58</b>	<b>74%</b>	<b>Diagramme p.45</b>
Ajustement loyer tous les 5 ans	31	53%	% de 58
<b>à l'augmentation de l'indice des aliments</b>			
Reprise de l'impôt sur les mutations immobilières (5% du prix d'achat)	22	38%	% de 58
Condition dans le bail: l'agriculture écologique	52	90%	% de 58
<b>Condition du bail: au moins une activité complémentaire d'intérêt général (par exemple protection de la nature)</b>	<b>29</b>	<b>50%</b>	<b>% de 58</b>
Prix de location maximum	55	71%	432
<b>Avez-vous d'autres commentaires, suggestions</b>	<b>19</b>	<b>24%</b>	
<b>Je suis intéressé par plus d'informations</b>	<b>42</b>	<b>54%</b>	