



# RAPPORTS DE GERANCE 2025

Assemblée générale mixte de la Foncière Terre de Liens - 7 mai 2026

---



# sommaire



**Rapport de gérance  
sur les comptes de l'exercice  
clos le 31 décembre 2025** ..... 4

**Les activités de la Foncière en 2025** ..... 5  
Le capital et l'actionariat ..... 5  
La valeur de l'action ..... 13  
L'acquisition et la gestion des fermes ..... 13

**Les instances de gouvernance de la Foncière** ..... 24  
La gérance et le CCF ..... 25  
Le Conseil de surveillance ..... 27

**Les ressources humaines** ..... 28  
L'équipe salariée ..... 28

**Situation financière** ..... 32  
Présentation du bilan comptable ..... 32  
Le compte de résultat ..... 35  
Proposition d'affectation du résultat ..... 38

**Orientations et perspectives 2026** ..... 39

---

**Rapport de gérance pour  
l'Assemblée générale extraordinaire** ..... 42





## Chères actionnaires, chers actionnaires

L'agriculture est actuellement très présente dans le débat public et traversée par des questions de fond. Epizooties, accords internationaux, détresse de certains paysans, loi Duplomb et désaccords profonds sur les grandes orientations à prendre pour l'avenir de l'agriculture. La complexité de ces sujets rend difficile leur compréhension, et la subtilité est plus que nécessaire pour appréhender l'ensemble des enjeux.

La contribution de Terre de Liens au sein de ces débats est en premier lieu notre action : protéger les terres agricoles et installer des paysans, grâce à vous, citoyens. Avec, pour colonne vertébrale, les dimensions sociale, solidaire, économique et écologique auxquelles nous sommes collectivement attachés et qui structurent notre action.

Début 2025, nous évoquons le besoin de marquer une respiration dans notre développement pour repenser nos fondamentaux, retrouver du souffle, engager des chantiers structurants. Cela signifiait que le rythme des urgences ne devait pas nuire à la rigueur avec laquelle nous devons évaluer les possibles et décider de manière éclairée.

Bien sûr, nous avons poursuivi notre développement, en achetant 37 nouvelles fermes et au total 1 407 hectares, permis l'installation de 102 paysans et reçu de votre part 20,5 M€ de souscriptions pour nous donner les moyens de ces réalisations. Notre équipe, consolidée, a su renouveler l'énergie dont elle avait besoin, merci à elle ! Merci également à tous les bénévoles et salariés des associations Terre de Liens en région qui se mobilisent.

La respiration est née des travaux que nous menons avec les composantes du mouvement Terre de Liens afin de construire notre stratégie commune

2027-2032. Les bilans de nos stratégies, les analyses de nos forces et de nos faiblesses, les larges consultations, les réflexions prospectives, sont l'occasion de questionner ce qui a été accompli et de nous projeter vers l'avenir, en prenant de la hauteur par rapport aux urgences du présent.

Nous avons également pris le temps de vous interroger, vous actionnaires, afin de mieux vous connaître : comprendre qui vous êtes, quelles sont vos attentes, vos motivations et les espoirs que vous nous confiez, pour éclairer et affiner nos choix d'orientation. Nous avons fait de même avec les fermières et fermiers de Terre de Liens. En effet, nous avons imaginé le développement des installations à Terre de Liens en nous inspirant d'un modèle hérité de ce qu'avaient été les parcours agricoles de certains d'entre nous. Des racines précieuses, mais qui méritaient aussi d'être interrogées. Il était alors devenu nécessaire d'entrer plus finement dans la compréhension des contraintes et des aspirations de celles et ceux qui, en travaillant aujourd'hui sur nos fermes, donnent pleinement sens à notre action.

Les verbes qui structuraient notre dernier rapport – souffler, structurer, repenser – nous ont conduits à mieux comprendre comment, dans la réalité complexe d'une agriculture à la croisée des chemins, notre action pouvait trouver sa juste contribution. Contribuer à la vision d'un monde en équilibre et, pour l'agriculture, faire vivre cette alliance entre paysans, citoyens et terres, qui constitue le cœur de notre projet.

Luc Moineville, gérant

Yann Viremouneix, Nicolas Bonnet-Eymard,  
Amélie de Monès del Pujol, Thierry Crop,  
Pierre Fabre, Marine Harlé, membres du comité  
consultatif de la Foncière



Rapport de  
gérance sur  
les comptes  
de l'exercice  
clos le 31  
décembre 2025





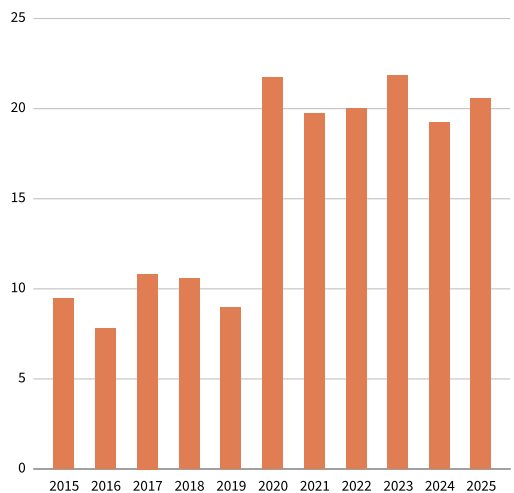
# Les activités de la Foncière en 2025

## LE CAPITAL ET L'ACTIONNARIAT

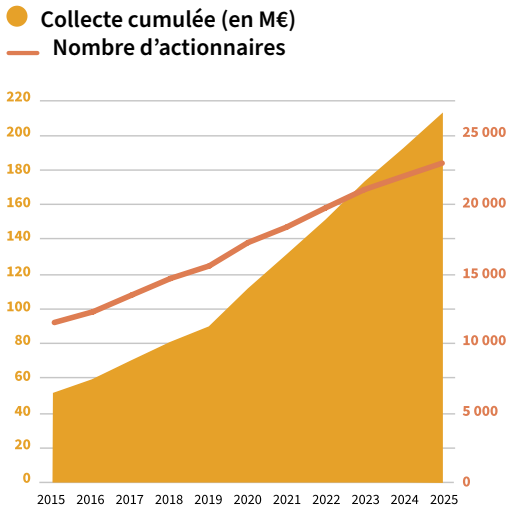
En 2025, la collecte d'épargne solidaire auprès des citoyens et des investisseurs institutionnels retrouve un nouveau souffle après une année 2024 en léger repli. 20,5 M€ ont été collectés cette année, dont 17 M€ auprès des citoyens<sup>1</sup> et 3,5 M€ auprès des investisseurs institutionnels. Après déduction des retraits, l'augmentation nette de capital s'élève à 17 M€.

Ainsi au 31/12/2025, le capital nominal s'élève à 184 889 100 € apportés par 23 070 actionnaires. Le capital avec prime d'émission s'élève à 191 245 939 €.

Collecte annuelle (M€)



<sup>1</sup> Sont considérées comme des souscriptions citoyennes les souscriptions d'actions effectuées par des particuliers ainsi que les souscriptions de personnes morales non institutionnelles (associations, entreprises).



## ● Des souscripteurs citoyens toujours plus nombreux chaque année

Concernant la collecte de souscriptions auprès des citoyens, le nombre de souscripteurs annuels est en hausse continue (3 470 souscripteurs en 2025, contre 2 785 en 2022), s'accompagnant d'une baisse de la souscription moyenne (4 387 € en 2025). Grâce aux mesures mises en place en 2023<sup>2</sup>, le plafond d'émission de reçus fiscaux a été atteint en toute fin d'année, le 17 décembre 2025, limitant ainsi le nombre de personnes renonçant à souscrire du fait de l'absence de réduction fiscale, et permettant de maintenir une collecte dynamique jusqu'à la fin de l'année.

39 % des souscripteurs de l'année sont de nouveaux actionnaires (41 % en 2024, 51 % en 2023). La part qu'ils représentent décroît, mais leur nombre est relativement stable d'une année sur l'autre. Même si nous devons continuer nos efforts pour toucher d'autres épargnants susceptibles de rejoindre les actionnaires Terre de Liens, il faut se réjouir du fait que notre projet convainc chaque année de nouvelles personnes, tout en suscitant un engagement renouvelé de nos soutiens actuels !

<sup>2</sup> Depuis 2023, la Foncière a plafonné le nombre d'actions faisant l'objet d'un reçu fiscal à 100 puis 200 actions par souscription, pour parer à une atteinte toujours plus précoce dans l'année du plafond global d'émission de reçus fiscaux auquel elle est soumise (15 M€).



Pour la première fois en 2025, nous avons inséré un bulletin de souscription dans le magazine *Chemins de Terre*, adressé chaque automne à tous les membres de Terre de Liens (adhérents, donateurs, actionnaires). Cette opération a permis à certains actionnaires, dont la première souscription datait parfois de 2008 ou 2009, de renforcer leur épargne à Terre de Liens, tout en faisant découvrir la souscription à d'autres sympathisants de Terre de Liens.

**MERCI !**



La souscription dédiée (à une ferme ou à une région) est une démarche symbolique pour le souscripteur (la souscription alimente le capital global de la Foncière qui finance l'ensemble des acquisitions) mais impactante pour Terre de Liens, qui mesure ainsi la mobilisation locale et peut également nourrir le lien entre les actionnaires et les projets sur les territoires.

**Les souscriptions citoyennes dédiées représentent 51 % du volume collecté (34 % d'affectation à un territoire, 15 % à une ferme), en augmentation depuis 2023.**



## La répartition du capital entre les différents types d'actionnaires

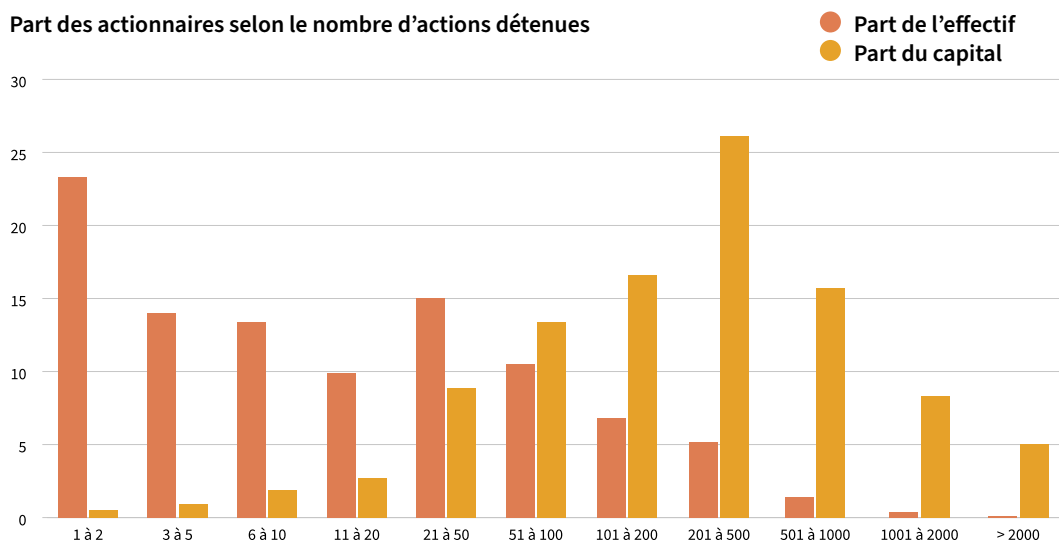
Au 31 décembre 2025, la Foncière compte 23 070 actionnaires.

	Nombre	Part de capital détenu
<b>Personnes physiques</b>	22 670 (98 % des actionnaires)	79 %
<b>Personnes morales</b>	400 (2 % des actionnaires)	21 %
Fonds solidaires		13 %
Banque des Territoires - Caisse des Dépôts et Consignations		4,2 %
Fondation Terre de Liens		1,3 %
Autres personnes morales dites « citoyennes »		2,5 %



La Fondation Terre de Liens est actionnaire grâce aux dons d'actions effectués par des actionnaires (d'une valeur de 2,47 M€ au 31/12/2025).

### Part des actionnaires selon le nombre d'actions détenues



**Clé de lecture :** 23,33 % des actionnaires détiennent 1 à 2 actions. Ces actionnaires détiennent ensemble 0,5 % du capital de la Foncière.

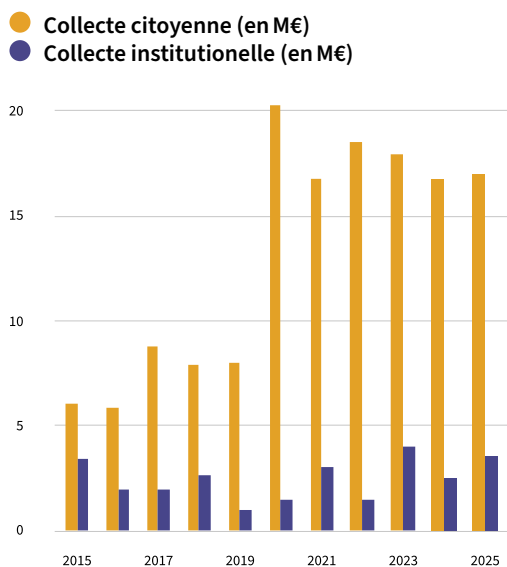


## ● La participation des investisseurs institutionnels

Les investisseurs institutionnels sont des personnes morales dont les investissements sont réalisés de manière structurée et professionnelle pour le compte de tiers ou dans le cadre de leur mission propre. Leur participation permet à des salariés d'entreprises basées partout en France d'orienter leur épargne vers des activités d'utilité sociale et environnementale comme celles de Terre de Liens<sup>3</sup>.

En 2025, la Foncière a bénéficié d'une souscription du fonds Crédit Mutuel « Engagement Solidaire » de 1,5 M€ (14 151 actions) et d'une souscription du fonds

« Entrepreneurs du Vivant » de 2 M€ (18 862 actions). Le premier est un fonds commun de placement qui s'adresse aux épargnants qui choisissent, de manière volontaire et engagée, d'orienter leur épargne salariale vers un fonds solidaire. Pour le second, le programme « Entrepreneurs du Vivant » de France 2030<sup>4</sup>, c'est la Banque des Territoires (groupe Caisse des Dépôts et Consignations), déjà actionnaire de la Foncière depuis 2016, qui s'engage à investir 6 M€ pour le compte de l'État entre 2025 et 2027.



### Entrepreneurs du vivant

Par cet investissement, l'État reconnaît que la protection du foncier agricole constitue un enjeu de société majeur qui s'inscrit dans une perspective de long terme et vient renforcer l'action de la Foncière Terre de Liens, au service de l'intérêt général et de la transition agricole.

<sup>3</sup> Cela est facilité grâce au cadre législatif, qui impose de proposer au moins une unité de compte à la gestion dite « solidaire » sur le plan d'épargne salariale. Les unités de compte sont des supports d'investissement qui permettent de détenir indirectement des actions mais aussi des obligations, des parts de sociétés immobilières ou encore des titres monétaires.

<sup>4</sup> France 2030 est un plan d'investissement national pour accompagner la transformation des entreprises, écoles, universités et organismes de recherche. L'objectif est de les aider à relever les défis écologiques et économiques à venir. Plus d'informations : <https://www.info.gouv.fr/grand-dossier/france-2030/comprendre-france-2030>

À travers les Fonds communs de placement d'entreprise (FCPE) solidaires, des salariés décident d'orienter une part de leur épargne dans des entreprises solidaires comme la Foncière Terre de Liens. Voici le détail du capital détenu par ces fonds :

Fonds solidaires actionnaires	Nombre d'actions	Part du capital
Fonds professionnel spécialisé Natixis « Mirova solidaire »	121 414	6,57 %
Fonds d'investissement solidaire BNP « Social business impact France »	33 980	1,84 %
Fonds professionnel spécialisé MAIF « Impact Solidaire »	33 426	1,81 %
Fonds professionnel spécialisé Crédit Mutuel « Engagement Solidaire »	23 715	1,28 %
Fonds d'épargne salariale HSBC « EE ISR Diversifié Solidaire »	14 250	0,77 %
FCP OFI « France Equity »	10 000	0,54 %
Fonds d'épargne salariale La Poste « Responsable actions 70 »	2 000	0,11 %
Fonds d'investissement solidaire de Mandarine Gestion	1 550	0,08 %

## ● Des demandes de remboursement évoluant de manière cohérente avec le capital

La Foncière a reçu 365 demandes de remboursement d'actionnaires pour un montant total de 3,5 M€. Cela représente 1,8 % du capital et 16 % de la collecte annuelle. Le montant total est équivalent à celui observé en 2024, hors rachat d'Amundi<sup>5</sup>.

Le montant moyen des demandes de rachats, 9 470 €, est en légère baisse par rapport à 2024 (10 158 € en 2024 hors rachat d'Amundi). Le montant médian<sup>6</sup> reste dans le même ordre de grandeur, proche de 4 000 €.

Un quart des demandes de rachat sont en effet supérieures à 145 000 € et tirent donc la moyenne à la hausse. Parmi les 355 personnes physiques ayant effectué un retrait, 32 % demeurent actionnaires.



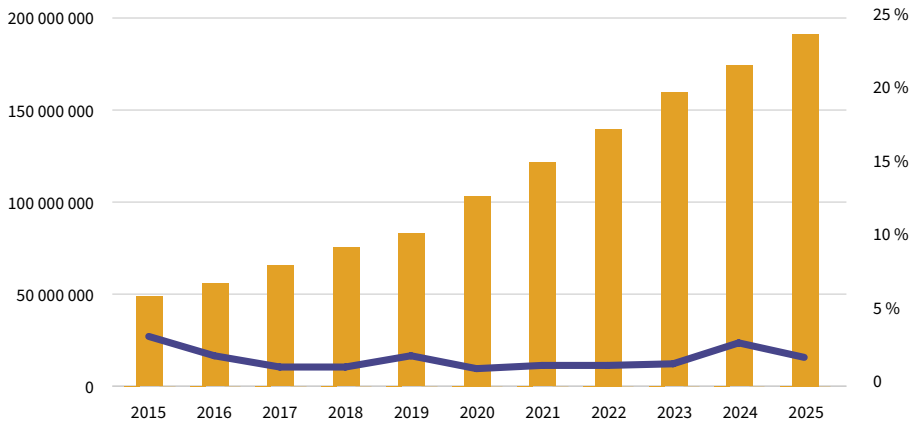
<sup>5</sup> Un remboursement de cet investisseur institutionnel d'un montant de 1 M€ a eu lieu en 2024.

<sup>6</sup> Cela signifie que la moitié des demandes de rachat ont un montant inférieur à la médiane, et l'autre moitié un montant supérieur ou égal à celle-ci.

## Évolution du capital social et part des retraits, chaque année au 31/12

● Capital social au 31/12 (en €)

— Part du capital social retiré au 31/12 (en pourcentage)



En 2025, les actions ayant donné lieu à une réduction fiscale sont éligibles au rachat si leur souscription est antérieure à 2019 (engagement de conservation des actions pendant 7 ans). 70 % des actions souscrites de 2006 à 2018 sont encore au capital. En cohérence avec l'action sur le long terme de la Foncière, les actionnaires conservent leurs actions sur de longues durées, supérieures à la détention réglementaire en cas de réduction fiscale.

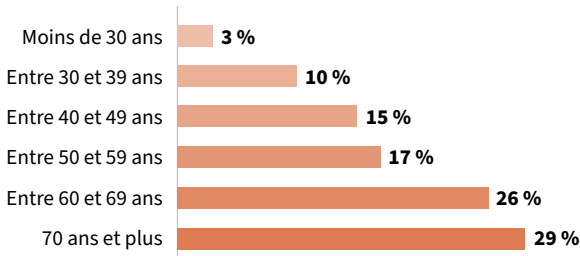


# UNE ENQUÊTE POUR MIEUX CONNAÎTRE LES ACTIONNAIRES TERRE DE LIENS ET AMÉLIORER NOS PRATIQUES

Début 2024, la Foncière a identifié la nécessité de mieux connaître ses actionnaires, dont le nombre et le profil ont évolué depuis 2020. Or, la dernière enquête d'ampleur visant à questionner directement les épargnants sur leur relation avec Terre de Liens datait de 2015. Pour progresser dans nos pratiques, en matière de stratégie de recrutement et de fidélisation des actionnaires au service

de nos actions, nous avons ainsi mené sur plusieurs mois une enquête, avec une phase qualitative (10 entretiens de 45 minutes réalisés auprès d'actionnaires) puis une phase quantitative (questionnaire envoyé à 17 300 actionnaires acceptant d'être contactés par Terre de Liens). Vous avez été très nombreux à nous répondre puisque nous avons reçu 4 216 réponses (taux de retour de 24 %) : merci !

## Catégorie d'âge



**59 ans**  
↑  
Âge moyen

## Genre



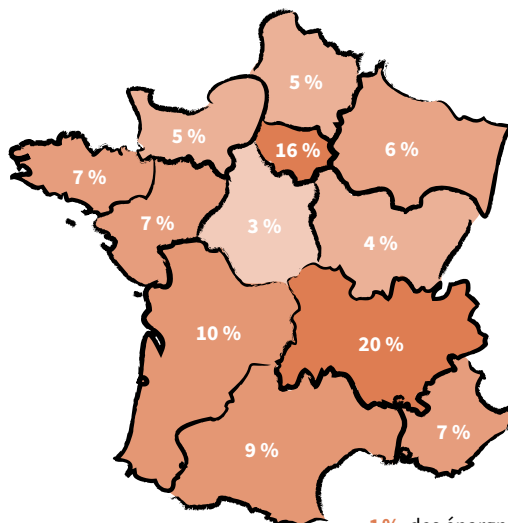
46 %



53 %

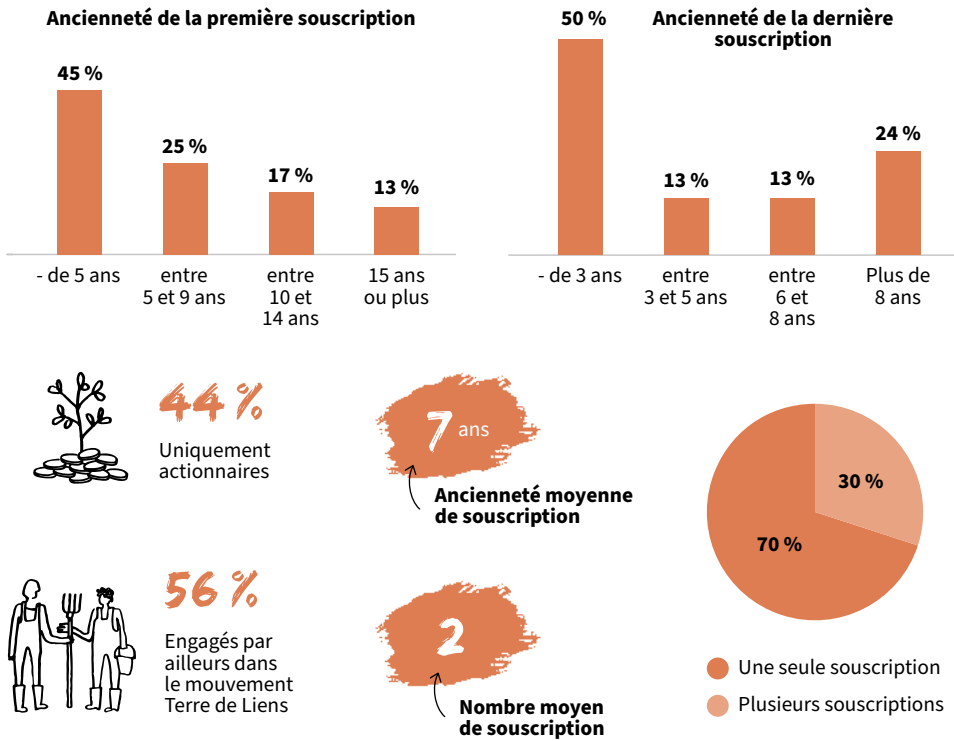
Autre /  
Je ne souhaite  
pas me prononcer

1 %



1 % des épargnants vivent à l'international

**Les épargnants solidaires interrogés sont majoritairement des monosouscripteurs, qui sont actionnaires depuis plus de cinq ans et engagés.**



Au-delà d'une connaissance plus fine des profils constitutifs de l'actionariat de Terre de Liens, plusieurs points saillants nous donnent de la fierté collective et un puissant élan pour continuer :

**71 %** des épargnants solidaires ont la sensation d'avoir appris sur le sujet de la transition agricole et l'agriculture paysanne et biologique grâce à leur engagement à Terre de Liens.

**96 %** des épargnants interrogés déclarent se sentir en cohérence avec leurs valeurs grâce à leur engagement au sein de la Foncière.

**8,6/10** la note moyenne de recommandation de nos actionnaires.

Le bouche à oreille est le canal d'orientation majoritaire : vous êtes nos meilleurs ambassadeurs !

Forte des conclusions de cette enquête, la Foncière va proposer à ses actionnaires de devenir ambassadeurs de collecte. Vous souhaitez nous aider à faire grandir Terre de Liens ? Nous avons besoin de vous pour construire ce projet ! Pour faire partie des premiers ambassadeurs, rendez-vous sur :

<https://bit.ly/épargnants-ambassadeurs>



Bien sûr, l'enquête a également permis d'identifier et de prioriser des axes d'amélioration, ce qui constitue notre plan d'actions pour les prochaines années, par exemple :

- améliorer la compréhension du fonctionnement de la Foncière et de l'articulation entre la Foncière et l'ensemble du mouvement Terre de Liens,
- mieux personnaliser les informations que les actionnaires reçoivent : vie pratique d'actionnaires, projets de fermes réalisés...

# LA VALEUR DE L'ACTION

---

Depuis 2012, la valeur de l'action est établie chaque année en fonction de l'estimation de la valeur du patrimoine foncier détenu par la Foncière au moyen d'expertises indépendantes sur un échantillon de biens (au moins 10 % des biens détenus). L'action a ainsi connu cinq revalorisations : 2 € en 2013, 1 € en 2014, 0,5 € en 2017, 0,5 € en 2020 et 1 € en 2023 portant à 105 € la valeur de l'action.

Sur la base d'expertises indépendantes réalisées au premier trimestre 2025, le gérant de la Foncière a décidé d'augmenter la valeur de l'action à 106 € (soit 100 € de nominal et 6 € de prime d'émission) à compter du 16 juin 2025.

## L'ACQUISITION ET LA GESTION DES FERMES

---



### ● Instruction et acquisition

#### L'ÉQUIPE DES CHARGÉS D'INSTRUCTION-ACQUISITION

Les chargés de mission « instruction-acquisition » du Pôle fermes (trois salariés Foncière et deux salariés Fondation fin 2025) travaillent en collaboration avec les associations territoriales qui pré-sélectionnent et instruisent les projets d'acquisition. Ils coordonnent la phase d'instruction, la présentation des projets au Comité d'engagement puis réalisent les acquisitions et la première mise à bail des biens acquis.

Lors de l'instruction, ils mobilisent si besoin les chargés de gestion de patrimoine et chargés de gestion locative, se déplacent sur site pour étudier le projet, afin d'accompagner au mieux l'association territoriale vers un avis favorable du Comité d'engagement.

Au-delà de l'instruction, ils dispensent des formations auprès des associations territoriales sur le thème « instruire un projet à Terre de Liens » (quatre journées en 2025).



## Séminaire 2025 et appel à candidatures : le Comité d'engagement renforce ses expertises

Le Comité d'engagement (CE) est une instance statutaire de la Foncière, composée de 10 membres experts dont le rôle est de donner un avis au gérant de la Foncière sur les projets d'acquisition et le choix des porteurs de projets. Par leurs expertises et approches complémentaires, ils évaluent les projets dans leur globalité. En 2025, suite au départ de François Lhopiteau, un nouvel appel à candidatures a été organisé. Le CE a donc accueilli



en fin d'année Bernard Crétin (membre de l'association territoriale Bourgogne – Franche-Comté, ingénieur des techniques agricoles et retraité de l'enseignement agricole) en tant qu'observateur. Bernard entrera dans le parcours d'intégration courant 2026.

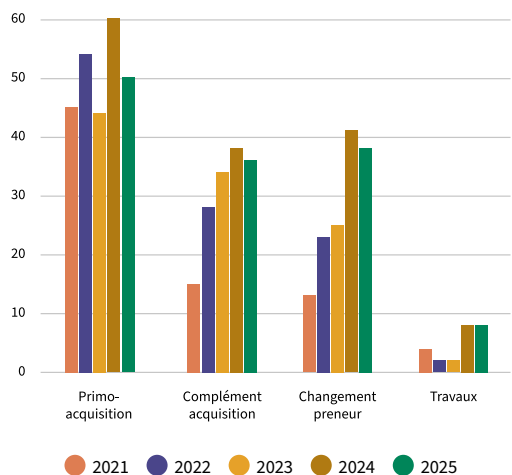
Début novembre 2025 s'est tenu le deuxième séminaire du Comité d'engagement de la Foncière et de la Fondation, à Captieux en Aquitaine. Cet événement a réuni 15 participants : membres du CE, chargés d'instruction-acquisition, direction et coordination du Pôle fermes, ainsi qu'une membre du Conseil de surveillance de la Foncière. Un moment précieux pour prendre de la hauteur sur le fonctionnement du CE, l'adapter aux enjeux liés à la croissance des acquisitions et des changements de preneurs, faire évoluer les outils d'instruction, analyser certains projets d'acquisition des dernières années et en tirer des enseignements au regard des modèles économiques de la Foncière et de la Fondation. Pour rester connectés au « terrain », les participants se sont rendus sur la ferme Terre de Liens du Thieu, où ils ont pu rencontrer le fermier, et plusieurs membres de l'association Terre de Liens Aquitaine.

## Activité 2025 : 132 dossiers étudiés par le Comité d'engagement

En 2025, le nombre de dossiers (qui concernent à la fois la Foncière et la Fondation) étudiés par le Comité d'engagement commun a diminué par rapport aux années passées. Les dossiers présentés au CE pour des primo-acquisitions passent de 60 en 2024 à 50 en 2025. Parmi ces dossiers, deux projets d'acquisition à plus d'un million d'euros ont été instruits et présentés au CE en 2025. Pour mener à bien leur mission, les bénévoles du Comité d'engagement ont participé à quatre visites d'instruction en 2025, notamment pour des projets d'envergure. Les dossiers de travaux sur les fermes déjà acquises (rénovations et construction de bâtiments agricoles ou logement, construction de hangars photovoltaïques), de changement de preneurs et de complé-

ments d'acquisition restent stables ou en légère baisse. En particulier, les dossiers de changements de preneurs restent à un niveau élevé (38 dossiers en 2025, 41 dossiers en 2024).

Nombre de dossiers étudiés par le CE



## Le nombre d'acquisitions est stable

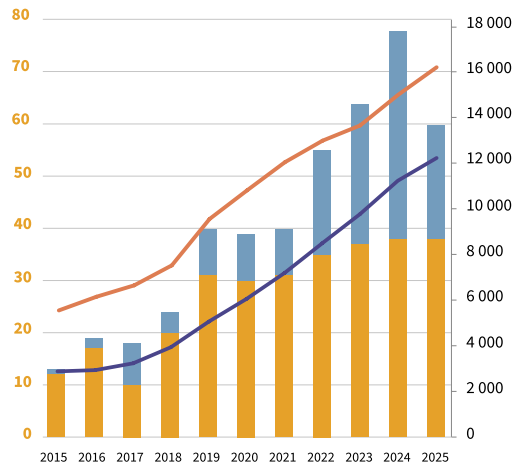
Au 31 décembre 2025, la Foncière est propriétaire de 399 fermes, totalisant 12 750 hectares de terres agricoles (y compris les fermes en copropriété avec la Fondation Terre de Liens).

Le nombre d'acquisitions est à différencier du nombre de dossiers étudiés en CE. En effet, un dossier validé en CE n'est pas forcément acquis la même année.

En 2025, le nombre de primo-acquisitions est stable (37). En revanche, le nombre de compléments d'acquisition (acquisitions de foncier ou bâtiments agricoles complémentaires sur des fermes déjà acquises) est en baisse. Ces achats peuvent correspondre à des parcelles déjà cultivées par les fermiers ou de nouvelles parcelles permettant de conforter leurs fermes. Les acquisitions représentent 1 407 hectares de terres agricoles (1 464 hectares acquis en 2024), 25 bâtiments professionnels (16 233 m<sup>2</sup>) et 3 logements. En 2024, on comptait 45 bâtiments professionnels (15 270 m<sup>2</sup>) et 11 logements. Les acquisitions de bâti ont diminué en nombre du fait, en étroite concertation avec les associations territoriales, de la régulation des instructions de bâti en 2025 mais restent très élevées en surface. En effet, deux

acquisitions représentent plus de la moitié des surfaces de bâti. Il s'agit de la ferme de la Coccinelle en Alsace et de la ferme de la Bellangerie en Pays-de-Loire. La surface moyenne d'une primo-acquisition en 2025 reste stable (environ 30,6 ha). Il est à noter que la surface d'une « ferme Terre de Liens » ne correspond pas forcément à la surface totale exploitée par le fermier (qui peut avoir par ailleurs du foncier en propriété ou en location).

- Nombre d'acquisitions complémentaires
- Nombre de primo acquisitions
- Nombre hectares cumulés
- Nombre m<sup>2</sup> utiles de bâtis cumulés/10



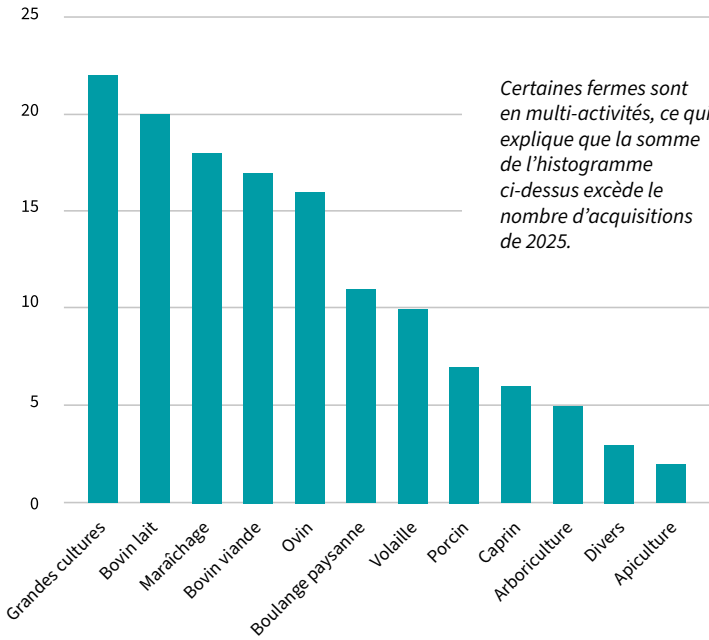
## Valeur des acquisitions en 2025 (hors frais)

Année	Primo-acquisition Montant total	Complément d'acquisition Montant total	Primo-acquisition Montant moyen	Complément d'acquisition Montant moyen	Acquisitions supérieures à 500 k€	Surface de bâti acquise
2021	10 775 734 €	547 104 €	347 604 €	60 789 €	7	11 947 m <sup>2</sup>
2022	8 786 078 €	1 069 186 €	251 031 €	48 599 €	4	9 273 m <sup>2</sup>
2023	10 542 254 €	1 344 138 €	284 926 €	48 005 €	4	7 109 m <sup>2</sup>
2024	10 447 199 €	3 332 748 €	274 926 €	83 319 €	6	15 270 m <sup>2</sup>
2025	8 393 494 €	3 080 711 €	199 845 €	118 489 €	4	16 233 m <sup>2</sup>

L'augmentation importante de la valeur moyenne des compléments d'acquisitions est en grande partie due à l'acquisition d'un seul complément, pour une valeur de 1,6 M€, sur la ferme de Coccinelle en Alsace.

## Une grande diversité d'activités dans les fermes acquises en 2025

La diversité des activités parmi les fermes Terre de Liens s'observe à la fois entre les fermes et au sein d'une même ferme : une majorité des fermes comporte plusieurs ateliers (ex. : grandes cultures, boulange paysanne et maraîchage).



Pour en savoir plus sur les fermes acquises en 2025, nous vous recommandons la lecture de notre rapport d'impact « Des fermes pour demain ».

## ● La gestion locative

### L'ÉQUIPE DES CHARGÉS DE GESTION LOCATIVE

Au sein du Pôle fermes, l'équipe des chargés de mission juridique et de gestion locative (GL) prend en charge les aspects juridiques depuis l'instruction d'une acquisition de ferme (pour anticiper les montages et enjeux juridiques spécifiques), jusqu'à la fin de relation contractuelle avec un fermier. Les GL assurent

notamment la rédaction des baux, des avenants, la gestion des sinistres, les changements de preneurs et, plus globalement, le suivi administratif et juridique de la relation contractuelle. Au 31 décembre 2025, l'équipe de gestion locative est composée de neuf personnes (8,3 ETP) réparties sur sept régions.



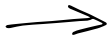
## La gestion locative en 2025 : chiffres clés

Au 31 décembre 2025, la Foncière Terre de Liens est propriétaire de 399 fermes (dont 11 fermes en copropriété ou indivision avec la Fondation), gérées au travers de 528 contrats (467 en 2024). Les gestionnaires locatifs ont réalisé 35 visites sur les fermes en 2025. Ces visites peuvent avoir lieu pour diverses raisons, notamment lors de la résiliation ou de la signature de nouveaux baux, de négociations avec des fermiers, de projets de travaux ou encore de conflits de voisinage.



### Zoom sur la répartition des baux par nature

Baux ruraux sous seing privés de 9 ans	368
Baux ruraux à long terme	67
Baux emphytéotiques	13
Baux à domaine congéable	4
Baux d'habitation	9
Baux à construction	3
Baux commerciaux	4
Baux de chasse	36
<b>Autres contrats</b> <i>Baux de droit libre, commodats, conventions avec des tiers, conventions de mise à disposition SAFER</i>	24



**La hausse du nombre de baux en cours, principalement liée aux acquisitions réalisées sur l'année, se traduit par une augmentation de 10,7 % des produits issus des fermages et loyers en 2025, par rapport au montant facturé en 2024, et atteint 2 327 000 €. Cette progression s'explique également, dans une moindre mesure, par l'évolution de l'indice national des fermages, qui a enregistré une légère hausse de 0,42 % en juillet 2025.**

## Sinistres déclarés sur les fermes de la Foncière

En 2025, les fermes de la Foncière ont été touchées par quatre sinistres déclarés auprès de l'assureur. Trois d'entre eux, causés par des tempêtes de grêle survenues durant l'été 2025 et un incendie, ont d'ores et déjà donné lieu à une indemnisation. Le quatrième sinistre résulte d'un incendie ayant occasionné la destruction complète d'un bâtiment

agricole, qui pourrait occasionner une indemnité importante en 2026. Par ailleurs, les indemnités liées à deux sinistres antérieurs, survenus en 2022 et 2023, se sont poursuivies au cours de l'exercice, avec de nouveaux versements effectués par l'assureur en 2025. Le montant total des indemnités perçues au titre des sinistres anciens et nouveaux s'élève ainsi à 42 097,66 euros en 2025, contre 19 900 euros en 2024.



## Un nouveau cadre d'acquisition pour les fermes avec vignes et vergers

En 2025, le service Gestion locative a piloté le groupe de travail « Vignes et vergers », consacré au cadre juridique d'acquisition et de gestion des cultures pérennes. Ce chantier fait suite aux constats, partagés au sein de la Foncière et de la Fondation Terre de Liens, des charges financières élevées liées aux plantations, de montages juridiques complexes ou risqués, du manque de clarté sur les responsabilités respectives du bailleur et du preneur, ainsi que des difficultés accrues de gestion et de transmissibilité de ces fermes.

Les travaux ont mis en lumière les limites de certaines pratiques, notamment le recours au bail à domaine congéable ou à des mécanismes de dissociation de propriété entre le sol et le végétal. À l'inverse, le bail rural classique, bien que plus sécurisant, se heurte à l'absence, dans certains départements, de dispositions adaptées aux vignes et vergers.

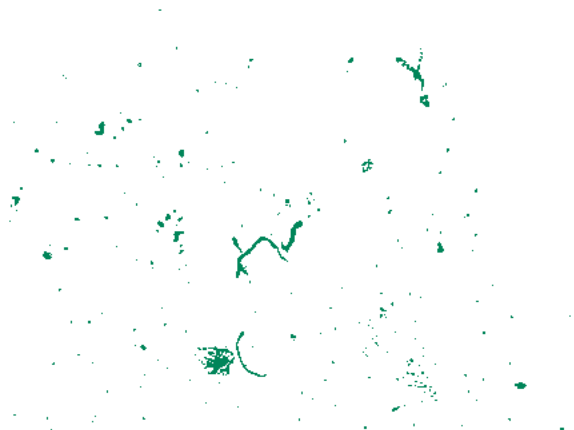
Le groupe de travail a abouti à la production de plusieurs notes d'analyse et à la formalisation d'un cadre juridique adapté. Ce cadre vise à sécuriser les acquisitions, à exclure certains montages à risques et à harmoniser les pratiques d'instruction et de gestion. Le chantier doit se poursuivre en 2026, afin de préciser les procédures et outils d'instructions spécifiques pour les plantations pérennes.



### UN MONTAGE JURIDIQUE INÉDIT POUR LE DOMAINE DE CASTELNAU

En 2017, le Conservatoire du littoral a acquis l'ensemble du domaine de Castelnaud, dans l'Hérault : 390 hectares de zones humides, plusieurs bâtiments et environ 60 hectares de terres agricoles. Pour recentrer son action sur la préservation des milieux naturels, le Conservatoire a revendu en 2019, via la SAFER, les terres agricoles et bâtiments hors périmètre d'intérêt à la Foncière Terre de Liens, soit 52 hectares de terres agricoles et 1 173 m<sup>2</sup> de bâti ancien, comprenant notamment deux logements et plusieurs bâtiments agricoles.

Outre les lourds travaux de rénovation entrepris par la Foncière, la revalorisation du domaine, avec l'implication de nombreux partenaires locaux et nationaux, a nécessité l'élaboration d'un montage juridique complexe comprenant huit baux ruraux, un bail emphytéotique avec la mairie, un bail à construction avec une association d'insertion par l'activité économique (ATIVERT : accompagnement travail insertion - Espaces verts), un bail de chasse et un contrat d'obligation réelle environnementale (ORE), traduisant une volonté forte de préserver les enjeux écologiques tout en conciliant les usages existants et le développement futur.



## ● Gestion du patrimoine bâti

### L'ÉQUIPE DES CHARGÉS DE GESTION DE PATRIMOINE BÂTI

L'équipe de chargés de Gestion de patrimoine bâti intervient tout au long de la vie des fermes : avant l'acquisition, ils accompagnent les associations territoriales dans l'instruction du dossier pour établir le diagnostic des bâtiments, évaluer les travaux éventuels à prévoir et en déduire l'équilibre entre charges et produits liés à la gestion du bien à acquérir. Une fois la ferme acquise, ils établissent un projet patrimonial à court, moyen et long terme pour la ferme, en veillant à la cohérence

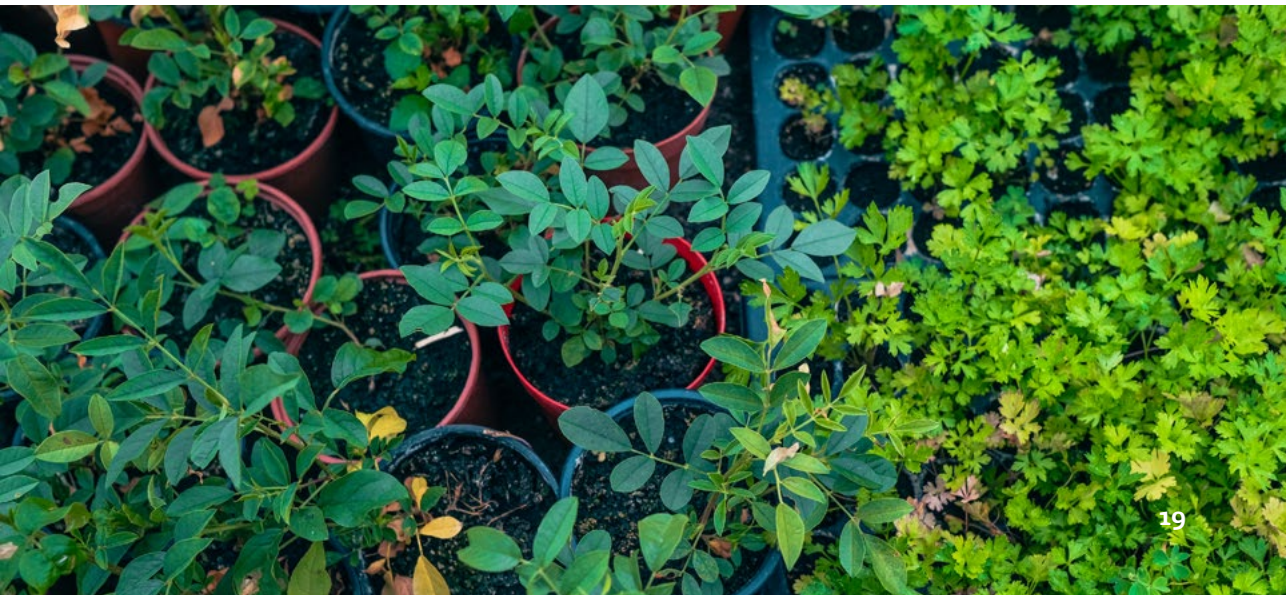
des investissements avec la valeur du bien, les projets agricoles sur place, le potentiel des lieux et la transmissibilité de la ferme. Au quotidien, ils assurent aussi la maîtrise d'ouvrage et parfois la conduite d'opérations de travaux incombant au propriétaire, en lien avec les fermiers et les bénévoles des associations territoriales investis. Fin 2025, l'équipe de gestion du patrimoine bâti est composée de 9 salariés (8,5 ETP), répartis sur 7 antennes.

### TRAVAUX : LES PRINCIPAUX CHIFFRES D'ACTIVITÉ DE L'ÉQUIPE EN 2025

En 2025, le service Gestion de patrimoine bâti a effectué **209 visites de suivi de travaux** sur les fermes déjà acquises (192 en 2024), et **20 visites en instruction** (28 en 2024). La rénovation et l'entretien du patrimoine bâti, pour la Foncière, ont représenté cette année 44 chantiers finalisés et immobilisés en comptabilité pour un montant total d'investissement de 2,23 M€ (3,24 M€ en 2024) :

- **7 logements rénovés** pour 52 % des investissements de travaux (6 logements en 2024),
- **28 chantiers sur des bâtiments agricoles** (désamiantage, création de dalle, couvertures, fermetures, etc.) pour 36 % des investissements (21 chantiers en 2024),
- **9 ouvrages d'infrastructures** (réseaux, assainissements, drains, etc.) pour 12 % des investissements (15 chantiers en 2024).

Le montant dépensé par la Foncière pour les travaux en cours (hors petit entretien) s'élève à **3,46 M€ en 2025** (contre 2,92 M€ en 2024).



## **En 2025, l'équipe diversifie ses partenariats opérationnels et soutiens extérieurs**

Afin de répondre aux aléas de la gestion patrimoniale et aux besoins d'expertises spécifiques, l'équipe a renforcé en 2025 ses partenariats et recours aux expertises extérieures. Le mécénat de compétences d'un collaborateur à la Fondation Terre de Liens, intervenu en soutien de l'équipe salariée pendant près de trois ans, s'est terminé fin 2025. Un alternant a été accueilli à l'antenne bordelaise durant l'année 2025. L'équipe missionne également des partenaires pour de l'assistance à maîtrise d'ouvrage, pour le suivi d'opérations de travaux complexes ou pour des prestations de conseil lors de la conception d'un bâtiment agricole. Des regards venant, par exemple, des Chambres d'agriculture, de bureaux d'études ou d'architecture spécialisés dans l'agricole, spécifiquement formés aux normes en vigueur, aident à faire converger les besoins des fermiers avec les obligations et possibilités du bailleur.

## **La formation technique au service de meilleures instructions**

Chaque année, l'équipe de gestionnaires de patrimoine bâti renforce ses compétences sur des sujets techniques. Ces formations permettent d'améliorer la gestion du patrimoine de la Foncière et de mieux sécuriser les nouvelles acquisitions grâce à un diagnostic bâti affiné.

En 2024, l'équipe s'était formée aux enjeux techniques liés aux installations électriques. Cette année, le choix s'est porté sur les fissurations dans le bâtiment, leurs causes et leurs traitements. La formation a concerné autant les maçonneries anciennes, nombreuses dans nos fermes, que les maçonneries plus récentes. L'approche théorique a été complétée par des cas pratiques directement issus de notre patrimoine.

La formation a permis à l'équipe d'affiner son regard, d'identifier les points de vigilance à intégrer aux diagnostics et de renforcer son aisance lors des échanges techniques avec les bureaux d'études et les entreprises intervenantes.

Elle a également abordé le phénomène de retrait-gonflement des argiles, conséquence des évolutions climatiques et souvent à l'origine de désordres structurels nécessitant de lourds travaux de reprise en sous-œuvre.

## **Un outil pour acquérir le bâti au juste prix**

Le prix d'acquisition des biens immobiliers par la Foncière est déterminant : il a un impact direct sur la valeur de l'action, sur la capacité globale d'investissement de la Foncière et sur la maîtrise des prix du foncier et du bâti agricole (non spéculation). Si la Foncière dispose d'une bonne expertise pour évaluer les prix du foncier agricole, les justes prix du bâti agricole restent difficiles à déterminer et l'objet d'intenses négociations. Les valeurs de marché s'éloignent parfois très largement des valeurs de construction, dans un sens comme dans l'autre.

Dans le cadre du programme de recherche sur la restructuration des grandes fermes, porté par la Fédération Terre de Liens, deux gestionnaires de patrimoine de la Foncière ont contribué en 2025 à l'élaboration d'une grille d'évaluation du bâti agricole selon une approche « bailleur agricole ». Cet outil repose sur des critères partagés : typologie et système constructif, types d'ouvertures, vétusté, amiante, etc. Des premiers tests ont confirmé la pertinence de l'outil. Cette grille d'évaluation doit permettre d'éclairer les décisions d'acquisition au regard des prix proposés par les cédants.

En parallèle, le cadre d'acquisition du bâti par la Foncière a évolué afin de mieux intégrer la question du prix du bâti dès la phase d'instruction et de clarifier la limite des travaux post-acquisition acceptables. En 2026, ces travaux se poursuivront par la diffusion de la grille, la capitalisation des retours d'expérience et le développement d'outils de formation au diagnostic du bâti, à l'évaluation des prix et à la négociation au sein du mouvement.



## AGRÈMENT MOI OBTENU À L'ÉCHELLE NATIONALE : PLUS DE SUBVENTIONS POUR RÉNOVER LES LOGEMENTS

La Foncière Terre de Liens a obtenu l'extension de son agrément en maîtrise d'ouvrage d'insertion (MOI) à l'ensemble de la France métropolitaine. Cette reconnaissance lui permet désormais d'accéder à des subventions de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) plus systématiquement pour la rénovation de logements, tout en s'engageant à les louer 15 ans à un public répondant aux critères « très social » de l'ANAH. Cette reconnaissance renforce la capacité de la Foncière à développer son rôle de bailleur responsable et acteur du logement social.

## ● Chantiers thématiques du Pôle fermes

### **Le Pôle fermes définit de nouvelles règles pour l'acquisition et la gestion des fermes, en concertation avec les associations territoriales**

Depuis une quinzaine d'années, la Foncière et la Fondation expérimentent et construisent le métier de propriétaire-bailleur de biens agricoles à « grande » échelle. Pour assurer la pérennité économique et juridique de cette activité, le Pôle fermes a mis en place des cadres d'acquisition et de gestion. Ces cadres permettent de partager les enjeux pour les propriétaires liés à certaines acquisitions, par exemple de bâti, de cultures pérennes ou encore d'infrastructures tels que les plans d'eau. Ce sont des règles d'acquisition et de gestion, communes au Pôle fermes et aux associations territoriales (AT). Depuis la mise en place du premier cadre, relatif à l'acquisition du bâti, en 2015, le Pôle fermes a fait évoluer sa méthode de travail afin d'impliquer les AT dans leur construction et d'intégrer les réalités des territoires.

Aujourd'hui, ce sont deux cadres d'acquisition et de gestion qui existent, sur le bâti et les bois et forêts, tous mis à jour en 2025. À ceux-ci vont s'ajouter deux nouveaux cadres qui verront le jour en 2026, après un travail de recherche et consultation des AT en 2025 : pour les plans d'eau et pour les vignes et vergers. La diffusion de ces cadres d'acquisition auprès des bénévoles et salariés instructeurs et la bonne compréhension des

raisons de leur existence (au regard du modèle économique des propriétaires bailleurs agricoles) restent des enjeux majeurs pour le mouvement et pour la Foncière.

### **Les fermiers au cœur de l'engagement de la Foncière**

En 2025, le Pôle fermes a travaillé sur des projets ayant pour objectif de soigner la relation entre le Pôle fermes et les fermiers Terre de Liens. Plus particulièrement, fin 2024, une enquête a été menée auprès des fermiers Terre de Liens pour connaître le regard qu'ils portent sur leur relation avec leur propriétaire Terre de Liens et recueillir leurs attentes. Au total, 78 fermiers ont répondu au questionnaire (soit environ 12 % des fermiers Terre de Liens) et il en ressort...

**... que 82% des répondants sont satisfaits de leur relation avec leur propriétaire-bailleur !** Qualité d'écoute, réponses rapides aux demandes et proximité de terrain sont appréciées par les répondants. Il y a du lien à Terre de Liens et les fermiers en veulent encore davantage car 67 % des répondants veulent être conviés à des rencontres avec leur association territoriale, le Pôle fermes et d'autres fermiers Terre de Liens !

### **... qu'il faut améliorer l'accueil des fermières et fermiers Terre de Liens**

33 % des répondants ont partagé que des informations leur ont manqué à leur arrivée à Terre de Liens. Des propositions



ont été partagées par les répondants pour l'amélioration de l'accueil : organiser une rencontre avec les salariés du Pôle fermes et de l'association territoriale, fournir une fiche avec les contacts clefs, mieux informer sur la répartition des responsabilités, etc. Des membres du Pôle fermes et d'associations territoriales ont finalisé en 2025 un parcours d'accueil du fermier, reprenant des propositions de l'enquête. Ce parcours sera expérimenté dès 2026 !

### **... des fermiers satisfaits mais avec des sujets de préoccupation**

Les principaux sujets de préoccupation cités sont : l'entretien des accès à la ferme, la sortie de bail et le bâti - avec notamment un besoin d'éclaircissement sur les responsabilités respectives sur l'entretien, l'aménagement du bâti, les travaux et les indemnités de fin de bail. En 2025, un « carnet d'entretien des fermes Terre de Liens » a été réalisé par le Pôle fermes. Dans le cadre du projet « accueil du fermier », d'autres documents complémentaires seront produits pour mieux informer les fermiers sur leurs droits et devoirs.



### **Instructions et acquisitions : programmer pour mieux vivre notre croissance**

37 nouvelles fermes, 23 compléments d'acquisitions, 16 millions d'euros investis, ce sont les chiffres avec lesquels la Foncière a clôturé l'année 2025, portant ainsi son patrimoine à 399 fermes, 12 750 hectares, 112 habitations et 480 bâtiments agricoles.

Ce rythme d'acquisition va certainement se maintenir sur les années à venir, et rend nécessaire d'anticiper davantage notre croissance : côté Foncière, la logique de « guichet » qui fonctionnait jusqu'à présent et la multiplicité des stratégies régionales d'acquisition rendent très difficiles l'anticipation de la charge de travail et le pilotage de nos indicateurs. Côté associations territoriales, une visibilité sur les capacités de la Foncière est également nécessaire pour pouvoir adapter les moyens, construire une stratégie territoriale cohérente et surtout soutenir la mobilisation citoyenne autour des fermes. Cela a amené la Foncière à proposer aux associations territoriales une concertation qui a abouti début 2026 à un programme prévisionnel d'instructions et d'acquisitions (dont les « acquisitions d'envergure » et les acquisitions de bâti et plantations pérennes), partagé entre Foncière et AT, dans lequel se rencontrent la dynamique territoriale de chaque AT et les contraintes d'intervention de la Foncière. Plus que de limiter la croissance, il s'agit de la planifier et de l'anticiper !

# LA FONCIÈRE AU SEIN DU MOUVEMENT TERRE DE LIENS



La conviction de Terre de Liens est qu'un autre modèle agricole et alimentaire est possible. Assemblage inédit d'acteurs et actrices de la société civile, du monde agricole et de la finance solidaire, le mouvement Terre de Liens tire son originalité de l'articulation entre un réseau associatif actif dans toute la France, une entreprise d'investissement solidaire et une fondation reconnue d'utilité publique.

## Le réseau des associations territoriales et la Fédération Terre de Liens

Les 19 associations territoriales qui constituent la Fédération assurent plusieurs pans du projet de Terre de Liens :

- accompagnement des candidats à l'installation, des agriculteurs cédants et des propriétaires de foncier agricole,
- conseil aux collectivités territoriales,
- sensibilisation du grand public et des institutions,
- mise en réseau de partenaires.

La Fédération Terre de Liens anime et accompagne ces 19 associations et leurs bénévoles dans une logique d'éducation populaire, grâce notamment à son organisme de formation certifié. En tant que tête de réseau, elle capitalise les analyses et diffuse des ressources et outils produits au sein de Terre de Liens, tisse des partenariats avec le monde de la recherche et les acteurs de terrain et porte le plaidoyer de Terre de Liens aux niveaux national et international. Elle assure également la mission de plaidoyer pour le compte du Mouvement.

## La Fondation Terre de Liens

La Fondation Terre de Liens préserve les terres agricoles en faisant vivre les fermes qu'elle acquiert ou reçoit par donation et legs. Reconnue d'utilité publique par l'État, elle gère ce patrimoine de manière désintéressée avec pour seuls objectifs de pérenniser la vocation agricole des terres, de prendre soin de leur valeur environnementale et d'encourager l'agriculture biologique et de proximité. Elle mène et soutient diverses actions

de sensibilisation à la préservation des terres, notamment à travers des programmes d'action (biodiversité, énergies renouvelables, eau et changement climatique, genre) en lien avec des partenaires et les autres structures du mouvement Terre de Liens.

## La Foncière Terre de Liens

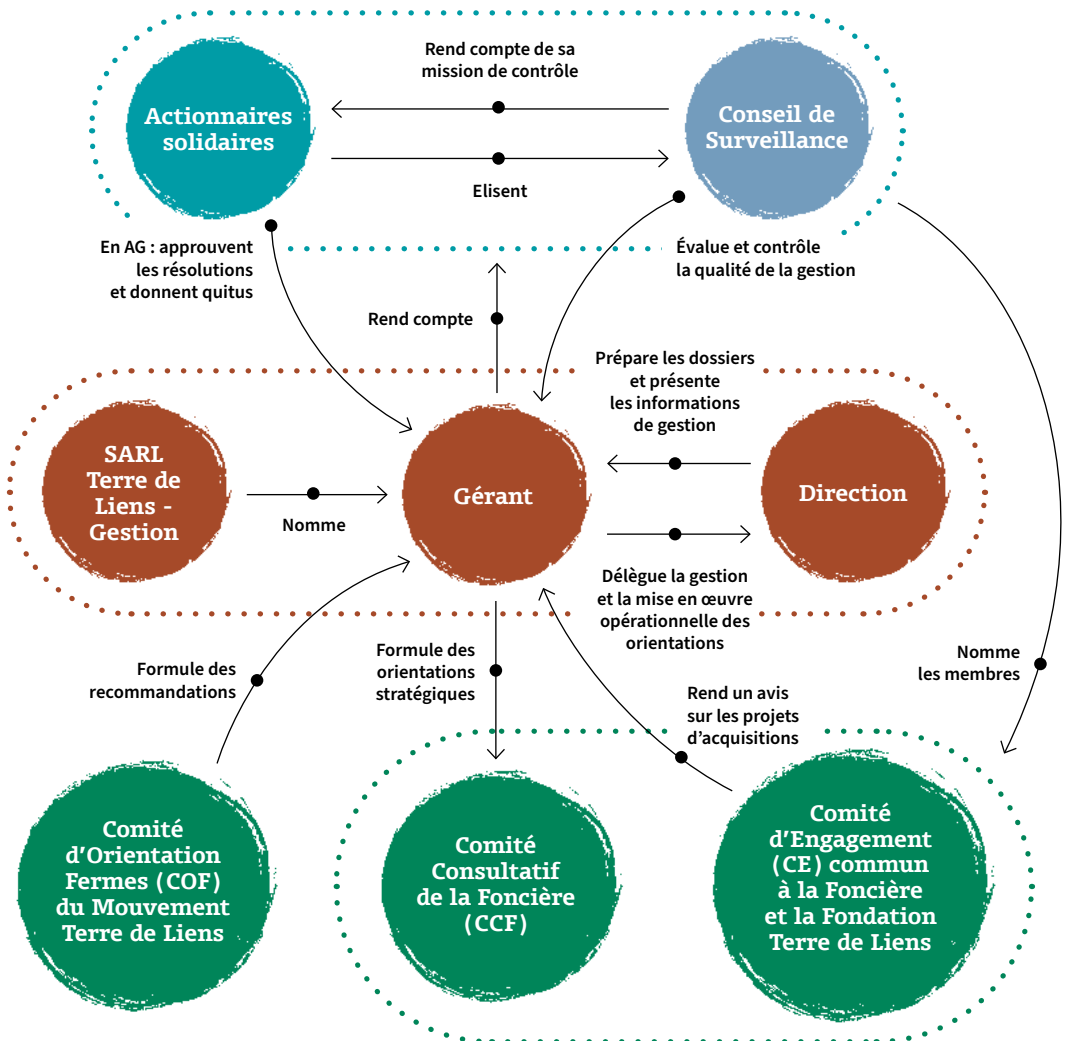
Au sein de ce mouvement, la Foncière Terre de Liens achète des fermes pour enrayer la disparition des terres agricoles et réduire les difficultés d'accès aux terres agricoles. Ces fermes sont ensuite louées à des fermiers et des fermières qui y développent une agriculture biologique, paysanne, nourricière et de proximité. Pour acquérir ces fermes, la Foncière s'appuie sur son capital, constitué de l'épargne de citoyens et d'institutions privées qui ont choisi d'investir dans un projet à fort impact social. Acteur majeur de la finance solidaire, elle invite les citoyens à prendre soin de la terre par le biais de leur argent et à s'impliquer dans les dynamiques citoyennes autour des fermes.

En devenant propriétaire des fermes, la Foncière s'engage à préserver les terres sur le très long terme en maintenant leur vocation agricole et en favorisant des pratiques agricoles vertueuses.

**Les fermes sont la concrétisation la plus visible du projet de Terre de Liens. Ces lieux, ainsi que les paysans et paysannes qui y travaillent démontrent que notre idéal est réalisable, ancré dans le réel, les deux pieds dans la terre.**



# Les instances de gouvernance de la Foncière



- Instances d'apports de fonds et de contrôle
- Instances de décisions
- Instances de conseil et d'expertise

# LA GÉRANCE ET LE CCF

---

## ● L'associé commandité, le gérant et le Comité consultatif de la Foncière (CCF)

La société en commandite par actions (SCA) Foncière Terre de Liens a un associé commandité unique, qui est le gérant de la Foncière : la société à responsabilité limitée (SARL) Terre de Liens-Gestion.

Les associés de la SARL sont la Fédération Terre de Liens (45 % des voix), la Société coopérative financière de la Nef (45 % des voix) et Luc Moineville (10 %), nommé gérant de la SARL.

Les personnes morales sont représentées par les binômes suivants en 2024 :

Pour la Nef : Nicolas Bonnet-Eymard (depuis 2019) et Yann Viremouneix (depuis 2021).

Pour la Fédération Terre de Liens : Thierry Crop (depuis fin 2022) et Amélie de Monès del Pujol (depuis fin 2023).

Statutairement, les pouvoirs dévolus aux actionnaires associés de la SARL (la Fédération Terre de Liens, la Nef et Luc Moineville) sont de nommer le gérant, d'approuver les comptes de la SARL et d'approuver d'éventuelles modifications statutaires de la SARL.

Ainsi, le gérant de la SARL Terre de Liens Gestion (Luc Moineville à ce jour), est le gérant unique de la Foncière et le seul à pouvoir engager juridiquement à la fois

la SARL Terre de Liens Gestion et la Foncière. Le gérant a la possibilité de déléguer tout ou partie de ses pouvoirs (avec une délégation formalisée auprès de la direction).

Les orientations et les sujets stratégiques de la Foncière sont discutés au sein du Comité consultatif de la Foncière (CCF). Les membres du CCF ont pour rôle d'émettre un avis et de conseiller le gérant sur les décisions impactant l'activité de la Foncière. Le CCF se veut être un lieu de dialogue et de débat pour faire progresser la Foncière dans la réalisation de ses missions tout en œuvrant pour garantir sa pérennité.

À ce jour, le CCF est composé des représentants des membres associés de la SARL Terre de Liens gestion, de Pierre Fabre (paysan bio retraité, ancien représentant de la Fédération Terre de Liens à la SARL et administrateur de l'association territoriale Terre de Liens PACA) et de Marine Harlé (salariée). Deux invités participent également au CCF, Adrien Ramirez comme représentant de la foncière Bellevilles et Jean-François Simonin, administrateur de l'AT Midi-Pyrénées.



## ● Les activités du gérant et du CCF

Les réunions du Comité Consultatif de la Foncière (CCF) en 2025 ont porté sur les enjeux stratégiques de la Foncière et du mouvement Terre de Liens, ses perspectives et son modèle économique. Le CCF a par ailleurs travaillé à la clarification de son fonctionnement notamment sur la façon dont le CCF se saisit des sujets stratégiques de la Foncière, des informations dont il a besoin et de la répartition des rôles entre direction, gérant et membres du CCF. Ce travail a abouti à la rédaction d'un guide de fonctionnement et d'un règlement intérieur qu'il s'agit de finaliser en 2026. Par ailleurs, dans un but d'élargissement du CCF et pour aboutir à une pluralité de rôles et compétences autour de la table, une salariée a été intégrée à cette instance pour enrichir les orientations d'un autre regard et l'enrichir des pratiques et de l'expérience de terrain. Pour faciliter l'articulation avec le Conseil de surveillance, des échanges réguliers ont lieu avec les membres du Conseil de

surveillance lors de réunions spécifiques ou des groupes de travail (sur l'analyse de l'actionnariat par exemple). Les membres du Comité consultatif participent également à des lieux de coordination du mouvement Terre de Liens : le comité RMCC pour les orientations du Pôle relation membres-communication-collecte piloté par la Fondation, le comité d'orientation plaidoyer animé par la Fédération, des comités de pilotage sur des projets/événements. Par ailleurs, un nouvel espace de concertation et d'orientation autour des fermes a vu le jour en 2025 : le comité d'orientation fermes. Ce comité a pour vocation d'être un espace commun de dialogue à l'échelle du mouvement autour des sujets liés aux fermes, qui étaient traités jusqu'alors à différents niveaux, sans articulation les uns aux autres. Le gérant, est de plus, invité aux conseils d'administration de la Fondation et de la Fédération.



# LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

---

Le Conseil de surveillance est l'instance de contrôle de la gestion de la Foncière ; il représente les intérêts des actionnaires au sein de la gouvernance de la Foncière et rend compte de sa mission de contrôle aux actionnaires dans un rapport annuel. Il peut contribuer à des travaux annexes à cette mission principale en participant à des groupes de travail (voir ci-dessous) en lien avec le gérant de la Foncière et l'équipe salariée. Les statuts prévoient que le Conseil de surveillance nomme (sur proposition du gérant) les membres du Comité d'engagement ainsi que les membres des comités d'experts suivants : comité consultatif de la Foncière, comité bois et forêt, et comité process métiers. Ces comités d'experts bénévoles conseillent la Foncière dans ses orientations et activités.

## Activités du Conseil de surveillance

Le Conseil de surveillance, renouvelé dans sa majorité à l'AG 2025, a travaillé à la compréhension et prise en main des sujets et à la continuité de chantiers démarrés par la précédente mandature :

- nomination d'un nouveau bureau : Antoine Renaud a été nommé Président, Xavier Le Cœur vice-Président, et Catherine Chabas Secrétaire.
- appropriation des sujets importants pour le Conseil de surveillance comme la politique de placements de la trésorerie et les investisseurs institutionnels.
- poursuite de la participation tournante aux séances du Comité d'engagement.

Ensuite, le Conseil a poursuivi et participé aux travaux thématiques suivants :

- L'audit des comptes : afin de pleinement remplir son rôle de contrôle des activités de la Foncière, le Conseil a souhaité analyser le Grand livre des comptes et effectuer quelques contrôles sur certaines opérations, permettant de tirer le fil des procédures pour mieux les comprendre.



- L'analyse de l'actionnariat : ce groupe de travail constitué en 2022 et désormais fil rouge, a pour double objectif de mieux connaître l'actionnariat mais aussi de mesurer les risques financiers de concentration du capital et de retraits d'actions potentiels. En 2025, il a travaillé sur le cadrage de l'enquête qualitative auprès des actionnaires. Le Conseil de surveillance a été consulté sur la construction de la stratégie du mouvement Terre de Liens pour 2027-2032, qui vous sera présentée en 2027.





## Les ressources humaines

### L'ÉQUIPE SALARIÉE

---

#### ● Évolution de l'équipe

Afin d'accompagner la dynamique d'acquisition, de gérer la charge de travail et de garantir un travail de qualité, tant dans la gestion des fermes que dans le suivi des travaux et la collecte des souscriptions, le renforcement de l'équipe s'est poursuivi en 2025.

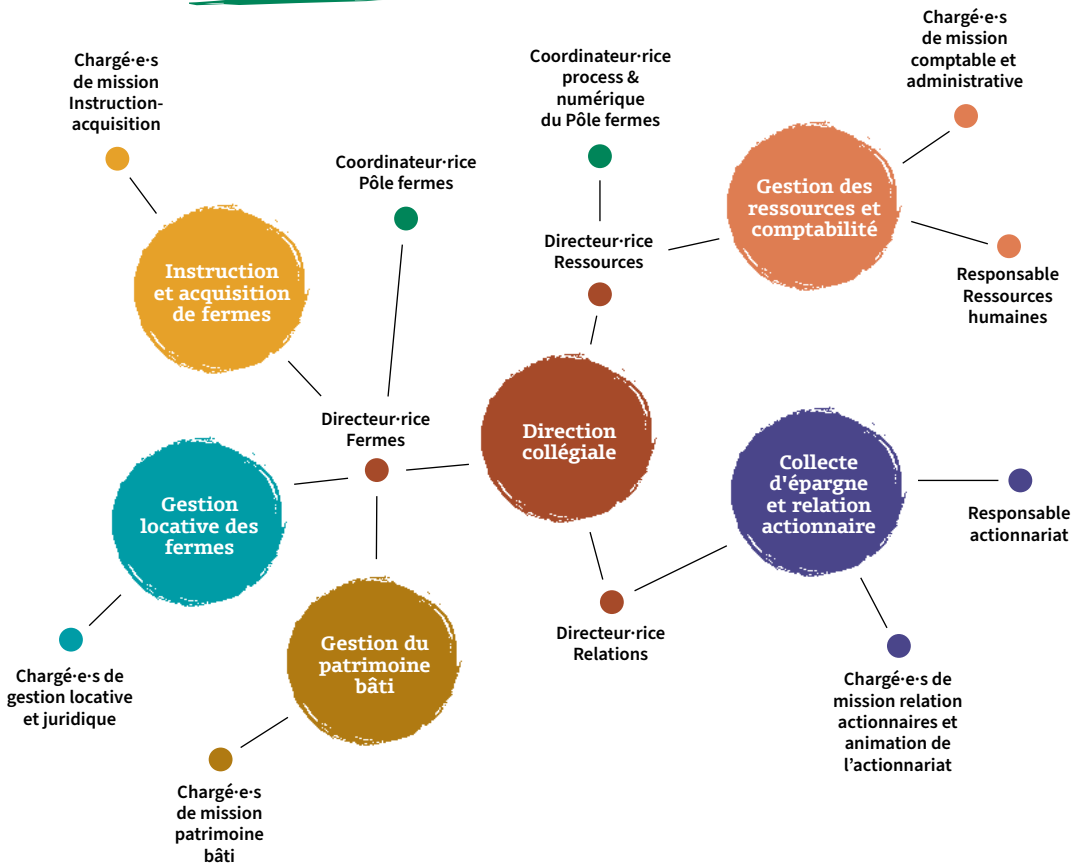
Au sein du service gestion du patrimoine bâti, l'embauche en CDI d'un neuvième et d'un dixième gestionnaire de patrimoine a permis de consolider les antennes d'Angers et de Montreuil.

Au sein du service gestion locative, une salariée initialement en CDD a été titularisée en CDI afin de renforcer les effectifs de l'antenne de Montreuil. Par ailleurs, deux recrutements en CDI ont été réalisés à l'antenne de Clermont-Ferrand : l'un pour remplacer le départ d'une salariée, l'autre pour renforcer l'équipe.

Au sein du service comptabilité, une salariée a été recrutée en CDI afin de remplacer un départ.

Au 31 décembre 2025, l'équipe compte 34 salariés (dont une apprentie), représentant un total de 30,07 équivalents temps plein (ETP).

# ORGANIGRAMME DES SERVICES ET MÉTIERS DE LA FONCIÈRE



## QUELQUES DONNÉES SUR LA SITUATION SOCIALE



**9 ARRIVÉES**



**7 DÉPARTS**



TURN-OVER DE **13,23 %**

14% en 2024



ABSENTÉISME DE **6,62 %**

6,28% en 2024

Dont

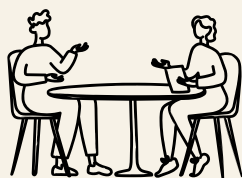
**28 % MATERNITÉ/PATERNITÉ**

**43 % MALADIE**

**29 % ABSENCES DIVERSES**



**QUI SONT LES  
SALARIÉS DE  
LA FONCIÈRE ?**



**77 %  
DE FEMMES**

72 % en 2024

**4,3 ANS  
ANCIENNETÉ MOYENNE**

3,8 ans en 2024

**36,5 ANS  
ÂGE MOYEN**

36,6 ans en 2024

**23 %  
D'HOMMES**

28 % en 2024

## ● La politique de rémunération

En 2025, les rémunérations ont fait l'objet d'une revalorisation dans le cadre d'une enveloppe globale correspondant à 2 % de la masse salariale. Dans un objectif d'équité interne et de convergence progressive des niveaux de rémunération, des augmentations différenciées ont été mises en œuvre, comprises entre 1,70 % et 2,25 %.

Une prime de partage de la valeur d'un montant de 1 500 € par ETP a par ailleurs été versée à l'ensemble des salariés en décembre 2025.

L'écart entre les niveaux de rémunération au sein de l'équipe demeure particulièrement limité et reste très largement inférieur au plafond fixé à sept fois le SMIC dans le cadre des critères de l'agrément ESUS. Par ailleurs, les salaires respectent une parfaite égalité hommes/femmes au sein de l'équipe.



## LANCEMENT D'UN TRAVAIL SUR LA QUALITÉ DE VIE ET CONDITIONS DE TRAVAIL

En 2025, un travail inédit d'évaluation de la Qualité de Vie et des Conditions de Travail (QVCT) a été mené au sein de l'équipe salariée. Un questionnaire anonyme a permis d'établir un état des lieux précis et de poser les bases d'une réflexion collective autour de six thématiques: l'organisation et le contenu du travail, le management, la santé au travail, l'égalité professionnelle, les compétences et les parcours professionnels, ainsi que le dialogue social.

Les résultats, globalement très satisfaisants, constituent un socle solide pour définir de nouveaux axes d'amélioration. À ce titre, 93% des salariés estiment que leur qualité de vie globale au travail est plutôt bonne ou très bonne.

### ● Le Comité social et économique (CSE)

En 2025, le CSE s'est réuni huit fois en plénière entre élus représentants des salariés et représentants de l'employeur. Les élus représentantes des équipes salariées ont tenu trois réunions avec l'équipe salariée, dans le cadre de leur mandat, afin de recueillir les éventuelles problématiques rencontrées, d'ordre économique et social. Les représentants salariés ont suivi la formation au harcèlement sexuel et moral en juin avec la codirection et la responsable des ressources humaine, ce qui a permis de monter en compétence pour réagir et s'organiser face à une éventuelle situation de harcèlement sexuel ou moral.

Les représentants des salariés ont également suivi une formation sur le mandat CSE afin de mieux cerner le cadre de leur mandat.

Les sujets principaux de préoccupation de l'équipe salariée abordés en réunion plénière ont été la surcharge de travail de l'équipe en début d'année pour deux équipes métiers du Pôle fermes. Suite à une alerte des équipes, plusieurs actions ont ainsi été mises en œuvre par la direction et ont fait l'objet d'un suivi par le CSE et la direction. Un dialogue a aussi été mené sur la grille salariale. Enfin, la question de la reconnaissance de l'impact des déplacements sur la vie privée a émergé au sein des salariés et doit être étudiée avec l'employeur en 2026.





# Situation financière

## PRÉSENTATION DU BILAN COMPTABLE

Le bilan comptable présente la situation patrimoniale de la Foncière ; son évolution en 2025 témoigne du dynamisme de l'activité d'investissement sur les fermes.

### Bilan simplifié de la société au 31/12/2025 et son évolution

Actif (en €)

	31/12/2025
<b>Actif immobilisé</b>	
Terrains	76 517 328 €
Constructions	32 532 287 €
Autres immobilisations corporelles	5 510 695 €
Imm. corp. en cours	12 285 354 €
Immobilisations financières	2 213 296 €
<b>Total de l'actif immobilisé</b>	<b>129 058 960 €</b>
<b>Actif circulant</b>	
Avances & acompt.vers./cdes	103 669 €
Clients et comptes rattachés	1 867 846 €
Autres créances	1 122 823 €
Charges constatées d'avance	598 017 €
Valeurs mobilières de placement	41 142 322 €
Disponibilités	26 660 541 €
<b>Total de l'actif circulant</b>	<b>71 495 218 €</b>
<b>Total de l'actif</b>	<b>200 554 178 €</b>

**Passif (en €)****31/12/2025****Capitaux propres**

Capital social	184 889 100 €
Prime d'émission	6 356 839 €
Réserve légale	51 170 €
Réserves statutaires	190 433 €
Report à nouveau	517 598 €
Résultat de l'exercice	37 145 €
Subventions d'investissement	1 686 338 €

**Total des capitaux propres 193 728 623 €**

Autres fonds propres 260 000 €

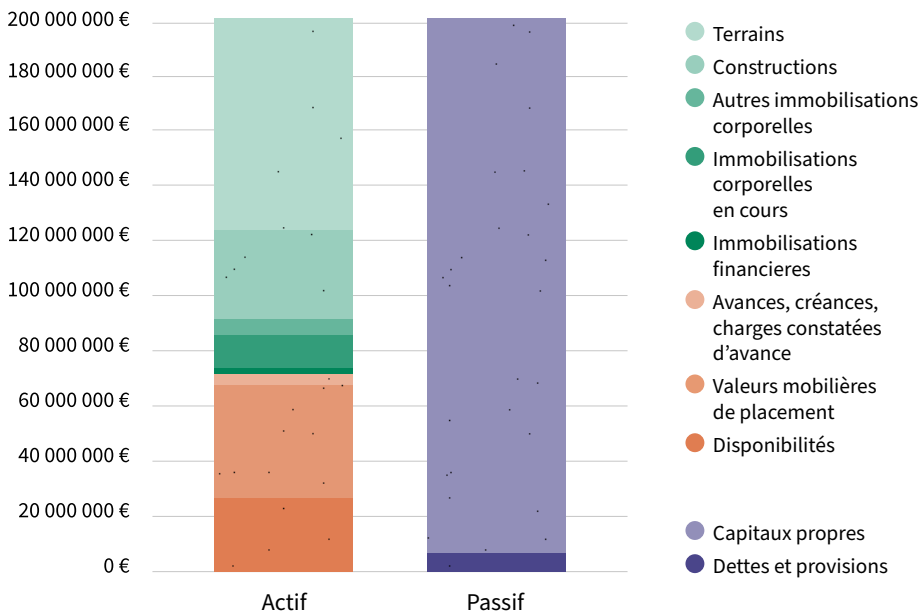
Provisions pour risques et charges 57 335 €

**Dettes**

Dettes financières 2 096 507 €

Dettes financières 897 016 €

Dettes diverses 3 514 697 €

**Total des dettes 6 508 220 €****Total Passif 200 554 178 €**

L'actif du bilan reflète l'ensemble des biens et droits détenus par la Foncière :

- Les actifs immobilisés, destinés à rester durablement dans son patrimoine, se composent majoritairement d'immobilisations corporelles, comprenant les acquisitions de terres agricoles, de bâtiments agricoles, non agricoles et d'habitations, ainsi que les travaux réalisés sur ces biens. L'actif immobilisé a progressé de 12,2 % en 2025, reflétant le dynamisme des acquisitions et des travaux, portant sa valeur totale à près de 130 M€ (64 % du total).
- Les actifs circulants se composent principalement de placements obligataires (« valeurs mobilières de placement ») pour 41,1 M€ et de disponibilités (comptes courants, livrets, comptes à terme) pour 26,6 M€. Ces actifs liquides assurent la couverture des engagements à court terme, notamment le respect de la réserve statutaire de 25 % du capital social (46,2 M€ au 31/12/2025) et le financement du fonds de roulement nécessaire à l'activité opérationnelle, incluant les demandes de rachats et les acquisitions ou travaux prévus en 2026. Avec une progression de seulement 3,6 %, le total des actifs circulants atteint 71,5 M€, soit 36 % du bilan, illustrant l'intensité des investissements réalisés en 2025.

Grâce à votre soutien et votre épargne, la Foncière reste fortement capitalisée, avec une structure financière saine reposant quasi exclusivement sur ses fonds propres. Au passif, les ressources finançant les actifs se répartissent ainsi :

- 193,7 M€ de capitaux propres (96,6 % du total), bénéficiant du succès des souscriptions réalisées en 2025 pour 20,5 M€ ;
- 6,5 M€ de dettes (3,4 % du total), constituées :
  - des demandes de rachats reçues des actionnaires pour 3,4 M€ ;
  - d'un billet à ordre émis en 2024 pour 2 M€ ;
  - des dettes d'exploitation (fournisseurs, fiscales, sociales) pour 1,1 M€.

En plus de fêter son vingtième anniversaire en 2026, la Foncière célèbre également un bilan dépassant les 200 M€ !



# LE COMPTE DE RÉSULTAT

(en €)

	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
Montant net du chiffre d'affaires	2 990 598 €	2 734 345 €	2 336 579 €
Production immobilisée	272 853 €	402 237 €	273 380 €
<b>Production de l'exercice</b>	<b>3 263 452 €</b>	3 136 582 €	2 609 959 €
Charges externes	1 494 153 €	1 343 982 €	1 181 964 €
Impôts et taxes	611 398 €	558 818 €	469 195 €
Charges de personnel	1 730 285 €	1 587 284 €	1 342 453 €
<b>Charges de l'exercice</b>	<b>3 835 836 €</b>	3 490 084 €	2 993 613 €
Subventions	2 946 €	7 470 €	8 000 €
<b>Excédent brut d'exploitation</b>	<b>- 569 439 €</b>	- 346 033 €	- 375 654 €
Reprises s/ charges et Transferts	38 437 €	78 679 €	52 651 €
Autres produits	104 943 €	4 862 €	7 974 €
Autres charges	186 779 €	42 573 €	7 314 €
Quote-part des subv. d'invest. virée au résultat	58 759 €	-	-
Dot. amortissements et provisions	1 329 332 €	1 081 321 €	879 056 €
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>- 1 883 411 €</b>	- 1 386 387 €	- 1 201 398 €
Résultat financier	1 933 792 €	1 769 015 €	1 286 609 €
<b>Résultat courant avant impôts</b>	<b>50 381 €</b>	382 628 €	85 212 €
Résultat exceptionnel	- 4 783 €	- 2 784 €	314 892 €
Impôts sur les bénéfices	8 453 €	80 362 €	51 154 €
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>37 145 €</b>	299 482 €	348 949 €

**La production de l'exercice, qui inclut la production vendue (chiffre d'affaires) et la production immobilisée, est en hausse de 4 % et s'établit à 3,23 M€.**

Le chiffre d'affaires progresse nettement et s'établit à 2,99 M€ (+ 9,4 %). Cette évolution s'explique notamment par :

- L'activité principale de bailleur (loyers et fermages), en hausse de 10,8 %, traduisant le dynamisme des acquisitions et des nouvelles mises à bail réalisées en 2024 et 2025.

- Les loyers d'habitation augmentent en particulier de 16,3 %, bénéficiant de l'effet année pleine des 11 acquisitions réalisées en 2024.

- Il convient de souligner qu'après trois années de hausses significatives de l'indice national des fermages (+ 15,1 % cumulé entre 2022 et 2024), la revalorisation limitée à 0,45 % en 2025

ne contribue que marginalement à la progression des produits.

- Les produits issus de la refacturation de la taxe foncière sur les propriétés non bâties, en diminution, du fait d'une modification législative introduite par la loi de finances pour 2025. Celle-ci porte l'exonération partielle (parts communale et intercommunale) de 20 % à 30 % pour le propriétaire, tout en réduisant corrélativement le montant refacturable afin que l'avantage bénéficie intégralement aux fermiers.

- Les frais de souscription, en hausse de 5 %, sont portés par l'augmentation du nombre de souscriptions individuelles.

La production immobilisée, correspondant à l'activation au bilan d'une partie des coûts d'instruction des acquisitions ainsi que des coûts de maîtrise d'ouvrage des travaux réalisés en interne sur les fermes, enregistre une baisse significative de

32 %. Cette évolution s'explique principalement par un fort effet de base en 2024, marquée par la finalisation de nombreux chantiers. Elle retrouve ainsi un niveau proche de celui observé en 2023.

### **Les charges d'exploitation de l'exercice sont en hausse et s'établissent à 5,3 M€ (+ 16 %).**

Les charges externes qui correspondent aux biens et services achetés par la Foncière à des tiers et consommés dans le cadre de son activité enregistrent une hausse de 11,2 % et atteignent 1,49 M€. Les principaux postes qui y contribuent sont :

- La hausse des cotisations d'assurance multirisque sur les fermes (+ 22 %) qui s'explique par la croissance du nombre de biens assurés mais aussi du taux de cotisation.
- La croissance des prestations de sous-traitance au mouvement Terre de Liens : mobilisation citoyenne (+ 26 %), suivi des fermes (+ 24 %).
- Des dépenses informatiques en hausse (+ 18 %) avec la mise en place d'un nouveau logiciel de gestion des notes de frais et d'une solution de signature électronique.
- Une hausse des coûts d'entretien sur les fermes (+ 72 %) : travaux plus importants d'égagages et de traitements sur les bâtiments notamment.

La charge représentée par les impôts fonciers et les autres impôts locaux augmente de 10 %. C'est significativement moins que les années précédentes, du fait des modifications législatives citées plus haut, mais la hausse continue sur les propriétés bâties continue de peser.

Les charges de personnel enregistrent une progression de 9 %. Cette hausse s'explique principalement par le renforcement des effectifs au cours des deux dernières années, les revalorisations salariales intervenues sur l'exercice ainsi que le versement d'une prime de partage de la valeur en fin d'année. Les quatre recrutements réalisés à la fin du second semestre n'ont qu'un impact partiel sur l'exercice 2025 ; leur effet en année pleine se matérialisera davantage en 2026.

La combinaison de la baisse de la production immobilisée et de la hausse des

charges externes (assurances, entretien des fermes, prestations au mouvement, fiscalité foncière) entraîne une détérioration de l'excédent brut d'exploitation (EBE) de 223 k€, qui s'établit à - 569 k€.

**L'exercice se caractérise ainsi par une activité dynamique, liée aux investissements réalisés sur ces deux dernières années, mais dont la progression ne compense pas intégralement l'augmentation des coûts et une moindre production immobilisée. Plusieurs de ces hausses correspondent à des dépenses structurantes et de mise à niveau ainsi qu'un dimensionnement de l'équipe, engagés pour absorber la croissance future. La progression anticipée du chiffre d'affaires devrait permettre d'absorber progressivement une partie de ces charges et contribuer à une amélioration progressive de l'EBE sur les exercices à venir.**

- La hausse des provisions constituées cette année pour créances douteuses (+ 79 %) reflète une augmentation des difficultés de règlement des fermages et loyers rencontrées par certains fermiers et fermières. Ces dotations demeurent toutefois concentrées : 10 exploitations représentent à elles seules les deux tiers des montants provisionnés.
- Par ailleurs, les reprises sur provisions antérieurement constituées sont en recul de 46 %. Cette diminution s'explique principalement par le passage en pertes de 42 k€ de créances douteuses en 2024.
- Une attention particulière est portée à ces enjeux. Aussi le taux de couverture global des créances douteuses (provisions / créances douteuses) atteint 79 %, traduisant une politique de gestion des risques prudente et rigoureuse.
- Les acquisitions réalisées en 2025 – 15 300 m<sup>2</sup> de bâtiments agricoles et 3 habitations – ainsi que celles effectuées en 2024 – 16 233 m<sup>2</sup> de bâtiments agricoles et 11 habitations – et les travaux associés, contribuent à la forte progression des dotations aux amortissements des immobilisations corporelles (+ 18 %) et représentent une charge de 1,09 M€.

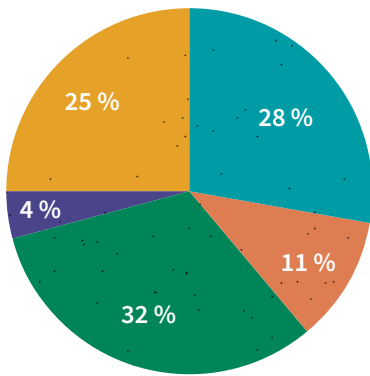
Par ailleurs, la réforme du Plan comptable général par l'Autorité des normes comptables a profondément modifié le traitement du résultat exceptionnel en réduisant fortement son périmètre. De nombreuses opérations non courantes, auparavant comptabilisées comme exceptionnelles, entrent désormais dans le résultat courant :

- Les produits et charges de cessions d'immobilisations et autres produits :
  - Un sinistre sur une ferme intervenu

en fin d'année en attente d'expertise et d'indemnisation entraîne une charge proche de 90 k€ enregistrée en « valeurs comptables d'immobilisations cédées ».

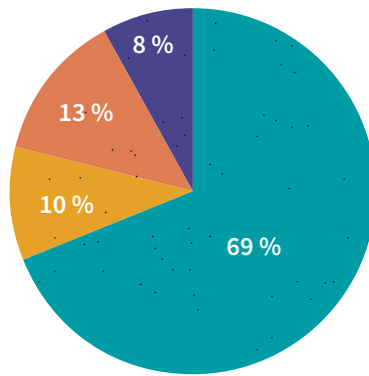
- Les indemnisations pour des sinistres intervenus en 2023 et 2025 contribuent pour 42 k€ de produits
- L'amortissement des subventions reçues pour le financement d'investissements est désormais comptabilisé en résultat courant et représente un produit de 58,7 k€.

## Détail et ventilation des principaux postes de produits et charges



### Les charges

- Charges externes
- Impôts et taxes
- Charges de personnel
- Autres charges
- Dot. amortissements et provisions



### Les produits

- Loyers, fermages, frais de mise à bail
- Frais de dossier
- Produits divers et refacturation
- Production immobilisée

**Ainsi, malgré une activité soutenue portée par les investissements réalisés au cours des deux dernières années, le résultat d'exploitation reste affecté par la hausse des charges, notamment l'augmentation des provisions pour créances douteuses et les amortissements liés aux immobilisations corporelles, et s'établit à - 1,88 M€. Le travail engagé en 2025 pour mieux encadrer et réguler les acquisitions de bâti devrait permettre une maîtrise progressive de ces charges, avec des effets attendus à partir de 2027.**

- Les produits financiers augmentent de 13 %, malgré une baisse relative des montants placés car utilisés pour financer les acquisitions de l'année. Ils continuent de bénéficier d'un environnement de taux favorable, en particulier pour la rémunération des liquidités provenant de notre réserve statutaire et de notre fonds de roulement. L'acceptation d'une offre de transaction liée à la détention de certificats d'actions Triodos en juillet a également contribué à ce résultat.



En savoir plus sur la politique de placements de la Foncière  
<https://bit.ly/placements-fonciere-2026>

• Les charges financières sont également en hausse, en raison notamment de l'effet en année pleine des intérêts liés à l'émission de billets à ordre (BAO) en 2024, qui représentent un coût de 70 K€.

Le résultat financier contribue à équilibrer l'activité de la Foncière, notamment les charges liées à la gestion du bâti. Il permet d'atteindre un résultat courant avant impôts de 50,4 k€ et un bénéfice net de 37,1 k€.



## PROPOSITION D'AFFECTATION DU RÉSULTAT

L'associé commandité renonçant à la perception de 1 % du bénéfice de l'exercice, en respect de la gestion désintéressée stipulée à l'article 14 des statuts (absence de dividende), il est proposé d'affecter le résultat bénéficiaire de 37 145 € de la manière suivante :

Destination du résultat	Pourcentage	Montant (€)
Affectation au report à nouveau	75 %	27 858,75
Dotation à la réserve légale	5 %	1 857,25
Dotation à la réserve statutaire (« Fonds de développement »)	20 %	7 429,00
Total	100 %	37 145,00

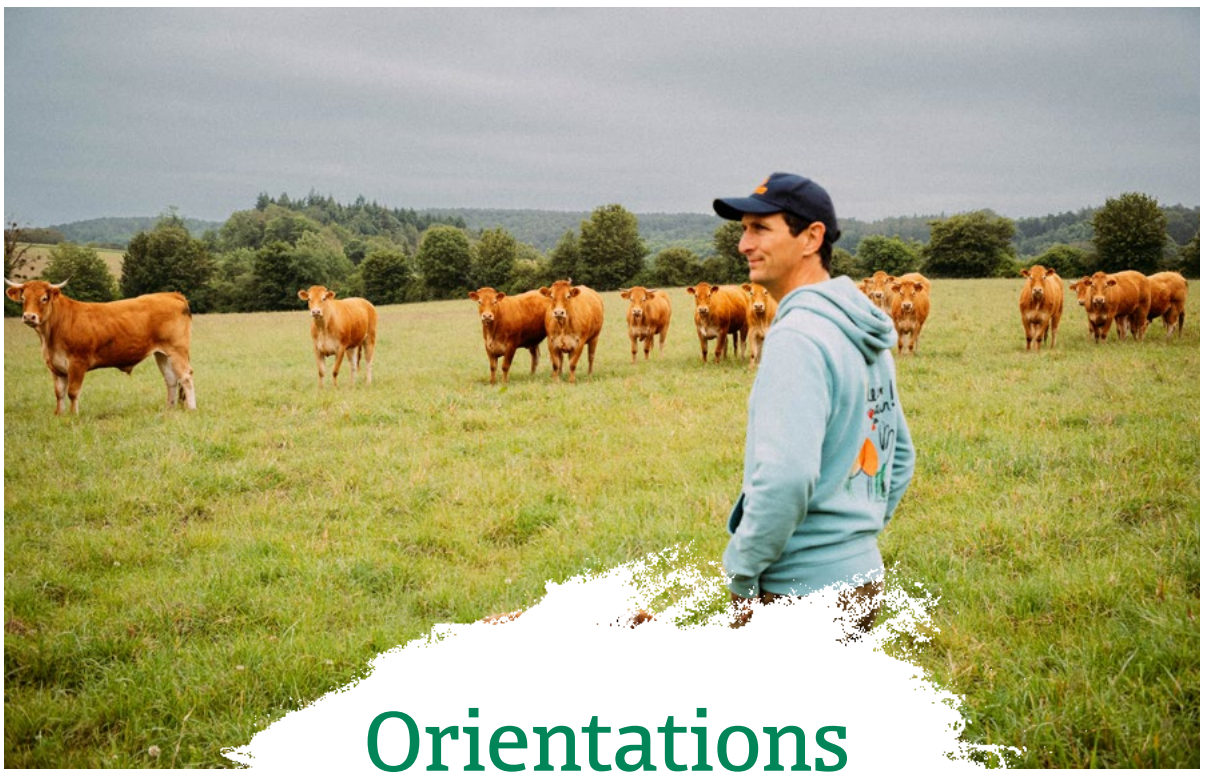
La gérance rappelle que le report à nouveau créditeur s'élevait, à la clôture de l'exercice précédent, à 517 598 €. Après affectation du résultat de l'exercice, le report à nouveau s'élèverait à 545 457 €. Pour rappel, la Société s'est engagée, tant qu'elle bénéficiera d'une convention tenant lieu de mandat de SIEG (service d'intérêt économique général), à ne procéder à aucune distribution de dividende.

### Dépenses non déductibles

Conformément aux dispositions de l'article 223 quater du code général des impôts, nous vous prévenons que les comptes de l'exercice écoulé ne prennent pas en compte les dépenses non déductibles du résultat fiscal, en regard de l'article 39-4 du même code.

La Foncière n'a pas eu de dépense non déductible en 2025.





# Orientations et perspectives 2026

## ● Des orientations stratégiques pour le mouvement Terre de Liens

### **Poursuivre la construction de la stratégie 2027-2032 du mouvement Terre de Liens**

Terre de Liens peut être fier de la richesse de son organisation, de la crédibilité de son action et du travail accompli au fil des années au service de son projet politique : « préserver et partager les terres sur le long terme pour des installations sur des fermes en agroécologie avec la participation des citoyens et citoyennes. »

Une forte croissance des activités du mouvement Terre de Liens, liée à une volonté d'amplifier notre impact, nous ont conduits à l'élaboration d'une stratégie commune. Celle-ci doit nous permettre d'orienter nos moyens vers des chantiers définis collectivement comme prioritaires tout en améliorant la structuration de notre activité. Le stade de maturité auquel est arrivé Terre de Liens à plus de 20 ans d'expérience rend la hiérarchisation de

ses actions nécessaire, afin de renforcer leur cohérence et dessiner un horizon commun davantage lisible.

Sans conteste, l'acquisition de fermes contribue à apporter de la légitimité à nos discours, du poids à nos actions et des preuves par l'exemple. La Foncière Terre de Liens apporte donc une contribution essentielle à la définition de la stratégie en soutenant des propositions qui renforcent la capacité de Terre de Liens à agir sur le temps long (maîtrise des acquisitions, conditions de viabilité des fermes, adaptation au changement climatique) et impulsent des changements durables sur les territoires. S'appuyant sur une méthode rigoureuse de large consultation au sein du mouvement et sur un pilotage partagé entre les structures, le plan stratégique sera rédigé à l'été 2026, avant d'être mis en œuvre au sein de chacune d'elles.

## ● Les fermes au cœur de nos préoccupations

### **Assurer la pérennité, la transmissibilité et la durabilité des fermes Terre de Liens**

Depuis 2006, la Foncière Terre de Liens a acquis 399 fermes, qu'elle met aujourd'hui à bail à près de 700 fermiers, démontrant sa capacité à préserver du foncier agricole et soutenir des porteurs de projets à grande échelle. Avec près de 500 bâtiments agricoles en propriété, elle est le seul acteur de portage foncier en France à intervenir à cette hauteur sur le bâti. Avec 20 ans de recul dans cette activité, de nouveaux enjeux se présentent pour la Foncière liés à la transmission et à la durabilité de ses fermes, à la pérennité des projets agricoles, alors que le nombre de changements de preneurs et de fermes Terre de Liens à transmettre s'est accru depuis trois ans. Il nous faut mieux comprendre les raisons des cessations d'activité et des départs, ajuster nos actions et nos moyens pour les prévenir lorsque cela est possible, anticiper les transmissions pour mieux les accompagner, penser les restructurations ou confortations des fermes, s'outiller et se former pour assurer ce nouveau métier dans les associations territoriales et à la Foncière. Deux leviers d'actions sont repérés pour répondre à ces enjeux : d'une part, il est plus que jamais nécessaire de penser nos acquisitions en fonction des impacts qu'elles auront à plus long terme et prévoir les moyens et compétences pour en assumer la gestion et la transmission. C'est dans cet objectif que la Foncière poursuit sa montée en compétences techniques et ses recherches juridiques pour adapter ses processus et cadres d'instruction (sur le bâti agricole, sur les plantations pérennes, sur les plans d'eau et forages) ; que le Comité d'engagement s'adjoit de nouvelles compétences et adopte un regard renforcé sur la pérennité des projets agricoles ; et que les acquisitions doivent être planifiées et choisies pour leur transmissibilité. D'autre part, la pérennité et la durabilité des projets agricoles mis en œuvre sur les fermes Terre de Liens doivent devenir une priorité du mouvement, tant nous sommes liés aux

fermiers qui travaillent nos terres. Cet axe stratégique sera porté par la Foncière dans le cadre de l'élaboration en cours de la stratégie 2027-2032 pour le mouvement Terre de Liens.

### **Le logement paysan, mieux comprendre pour mieux agir**

L'accès au logement pour les paysannes et paysans, conditionnant en partie la pérennité du projet agricole, s'avère particulièrement difficile. Cette situation est le reflet des contraintes du métier (nécessité d'habiter en grande proximité de la ferme notamment pour les activités d'élevage, maraîchage, horticulture) mais est aussi liée à la crise du logement en zone rurale (peu de biens disponibles, vétusté des logements, passoires énergétiques). Avec 135 logements sur 450 fermes, Terre de Liens est aussi le seul acteur de portage foncier agricole à dimension nationale à acquérir, rénover et mettre à bail des logements. Néanmoins, l'équation économique est très complexe. Les loyers pratiqués sont souvent inférieurs à ceux du logement conventionné très social car ils sont encadrés par les arrêtés préfectoraux en vigueur dans chaque département. Or, les coûts d'investissement nécessaires au respect des normes de décence et de performance énergétique sont élevés, notamment sur du bâti ancien, et viennent grever le modèle économique. De ce fait, des solutions de logement doivent s'entrevoir au-delà de la seule acquisition par Terre de Liens. En 2026, la Foncière s'associe à la Fédération Terre de Liens pour travailler sur un état des lieux du logement paysan autour des fermes Terre de Liens. L'objectif est d'identifier les cas dans lesquels Terre de Liens a acquis des logements, ainsi que de mieux connaître les conditions de logement lorsque Terre de Liens n'est pas propriétaire du logement sur la ferme. Réalisé avec le concours des associations territoriales, cet état des lieux permettra d'objectiver et de caractériser les différentes situations et d'orienter notre action sur cette thématique.

## **Donner toute leur place aux fermiers dans la construction de nos actions et de notre parole**

Depuis plusieurs années, nous sommes convaincus que le mouvement Terre de Liens, et plus particulièrement la Foncière, gagneraient à associer plus étroitement les fermiers afin d'incarner concrètement un de ses principes fondateurs : l'alliance entre paysans et citoyens. Cela permettrait d'enrichir les décisions par l'expérience du terrain, de mieux prendre en compte les réalités agricoles, les besoins et les préoccupa-

tions des fermiers.

Par ailleurs, un lien plus étroit et plus structuré avec les fermiers pourrait accroître la légitimité de nos positions publiques. Lorsque nos prises de parole s'appuient sur celles et ceux qui cultivent les terres au quotidien, elles gagnent en crédibilité, en justesse et en force de conviction, tant auprès des partenaires institutionnels que du grand public. En 2026, des fermiers seront associés dans deux instances d'orientations stratégiques du mouvement et de la Foncière : le Comité d'orientations fermes et le Comité consultatif de la Foncière.

## **● Les actionnaires solidaires, le socle de nos actions**

### **Permettre à un plus grand nombre de citoyens de devenir épargnant solidaire et fidéliser la base d'actionnaires**

Le renouvellement des souscripteurs constitue un levier stratégique majeur pour notre activité. Il joue un rôle déterminant non seulement dans l'augmentation des volumes de collecte, mais aussi dans la pérennité et la vitalité de notre base de souscripteurs. Ce renouvellement est une condition indispensable pour soutenir les acquisitions de fermes et préserver la stabilité de notre modèle. L'enquête que nous avons réalisée en 2025 nous a permis de mieux connaître nos actionnaires et de focaliser notre travail sur deux volets :

1. L'étude de faisabilité d'augmentation de notre plafond d'émission des reçus fiscaux (aujourd'hui limitée à 15 M€ par an).
2. L'augmentation des souscriptions sans reçu fiscal, notamment auprès des personnes morales.

Par ailleurs, nous considérons tout aussi important de fidéliser les épargnants solidaires tant en matière de longévité de détention d'actions qu'en matière de re-souscription, notamment en améliorant leur accueil en tant qu'épargnants, en encourageant l'engagement au sein de Terre de Liens et en travaillant avec les associations territoriales pour renforcer le lien entre Terre de Liens et les épargnants sur leur territoire.



Nous vous invitons, après la lecture des rapports présentés par le Conseil de surveillance et par le Commissaire aux comptes, à adopter les résolutions de la compétence de l'Assemblée générale ordinaire.

Nous vous remercions de la confiance que vous voudrez bien nous accorder.

Crest, le 31 mars 2026

Lucie Sourice, Sylvain Poutrain et Sébastien Boulet,  
Co-directeurs de la Foncière Terre de Liens  
Luc Moineville, Gérant

# Rapport de gérance pour l'Assemblée générale extraordinaire

du 7 mai 2026





## Chères actionnaires, chers actionnaires

Conformément à la loi et aux statuts, l'Assemblée générale extraordinaire est organisée pour vous présenter et soumettre à votre vote une résolution portant sur une augmentation de capital via une nouvelle Offre au public de titres financiers.

### ● Offre au public de titres financiers (OPTF)

La première résolution de l'AGE vise à autoriser la gérance à réaliser les démarches nécessaires pour procéder à une nouvelle augmentation de capital. L'OPTF est la procédure de collecte d'investissement auprès du grand public. Cette procédure est devenue une étape annuelle systématique pour apporter à la société le capital nécessaire aux acquisitions et travaux que nous projetons de mener.

#### RAPPEL DES OPÉRATIONS DE COLLECTE DE LA FONCIÈRE

Octobre 2008	1 <sup>er</sup> APE de 3 M€ - Visa n° 08-161
Septembre 2009	1 <sup>er</sup> OPTF de 6 M€ - Visa n°09-241
Septembre 2010	2 <sup>e</sup> OPTF de 9 M€ - Visa n°10-342
Décembre 2011	3 <sup>e</sup> OPTF de 5,794 M€ - Visa n° 11-503
26 mars 2013	4 <sup>e</sup> OPTF de 6,12 M€ - Visa n°13-113
26 mai 2014	5 <sup>e</sup> OPTF de 7 M€ - Visa n°14-131
28 juillet 2015	6 <sup>e</sup> OPTF de 7 M€ - Visa n°15-413
30 juin 2016	7 <sup>e</sup> OPTF de 7 M€ - Visa n°16-284
30 juin 2017	8 <sup>e</sup> OPTF de 7 M€ - Visa n°17-310
27 juin 2018	9 <sup>e</sup> OPTF de 10 M€ - Visa n°18-269
15 janvier 2019	10 <sup>e</sup> OPTF de 8 M€ hors investisseurs qualifiés – DIS déposé le 14/01/2019
7 février 2020	11 <sup>e</sup> OPTF de 8 M€ hors investisseurs qualifiés – DIS déposé le 06/02/2020
27 novembre 2020	12 <sup>e</sup> OPTF de 20 M€ - Visa n°20-578
15 juin 2021	13 <sup>e</sup> OPTF de 22 M€ - Visa n°21-225
15 juin 2022	14 <sup>e</sup> OPTF de 22 M€ - Visa n°22-213
15 juin 2023	15 <sup>e</sup> OPTF de 22 M€ - Visa n°23-221
17 juin 2024	16 <sup>e</sup> OPTF de 23 M€ - Visa n°24-225
16 juin 2025	17 <sup>e</sup> OPTF de 23 M€ - Visa n°25-220
15 juin 2026	18 <sup>e</sup> OPTF sur 9,5 mois pour maximum 23 M€ - demande de visa en préparation

Pour les années 2026 et 2027 (comme depuis 2021), le cadre légal et fiscal est stable pour les foncières solidaires mandatées SIEG<sup>8</sup> et le niveau d'activité bien appréhendé. L'OPTF pourra se réaliser dans le cadre d'un prospectus visé par l'AMF, ou éventuellement d'un mix avec un Document d'information synthétique (DIS)<sup>9</sup> et un prospectus visé par l'AMF (soit une période avec un DIS et une période avec visa).

Durant l'exercice 2025, avec deux périodes de visa (fin du visa n°24-225 en mars 2025, puis visa n°25-220 sur la période du 16 juin au 31 décembre 2025), nous avons collecté plus de 20 M€.

**Aussi nous vous proposons pour la prochaine OPTF un montant maximum de 23 M€, qui apparaît cohérent avec le maintien des conditions de souscription** (taux de réduction d'impôt de 25 % pour 2026 et 2027, et plafond annuel d'émission de reçus fiscaux de 15 M€) et avec notre activité d'acquisition et d'investissement sur les fermes. Ce montant de collecte nous permet un faible risque de dépassement et donc de clôture de collecte. Comme les OPTF précédentes, la période ciblée de cette OPTF permet une cohérence avec notre calendrier pour l'assemblée générale annuelle des actionnaires.

Cette opération, nécessitant le dépôt d'un prospectus auprès de l'Autorité des marchés financiers, est soumise à l'accord des actionnaires réunis en Assemblée générale extraordinaire, c'est pourquoi nous vous présentons ce projet de dix-huitième OPTF, dont les caractéristiques principales sont les suivantes :

## Calendrier de l'OPTF

Nous proposerons à l'AMF de nous accorder un visa pour la période du 15 juin 2026 au 31 mars 2027 pour cette 18<sup>e</sup> OPTF.

## Montant de l'OPTF

Le montant maximum projeté est de 23 millions d'euros, primes d'émission incluses. Cette somme correspond aux besoins d'investissement maximaux de notre société pour les 80 à 90 projets d'acquisition et les travaux d'amélioration des fermes acquises à venir, auxquels vient s'ajouter l'abondement de la « réserve statutaire » de 25 % du capital (part devant rester « liquide » pour assurer les retraits des actionnaires).

## Prix d'émission des actions nouvelles

La gérance a fixé la valeur de l'action à 106 € (nominal de 100 € et prime d'émission de 6 €) depuis le 16 juin 2025, soit le début de la dernière OPTF. La valeur de l'action pour l'OPTF prévue sera fixée par le gérant en avril 2026, selon l'estimation de la valeur de l'action réalisée à partir d'expertises sur le patrimoine de la Foncière réalisées au 1<sup>er</sup> trimestre 2026.



<sup>8</sup> Service d'intérêt économique général

<sup>9</sup> Le Document d'information synthétique est une procédure allégée, qui existe depuis 2018 : les offres au public de moins de 8 millions d'euros sur une période de 12 mois sont dispensées de l'établissement d'un prospectus visé par l'AMF et doivent s'accompagner de la publication d'un DIS, déposé auprès de l'AMF avant le début de l'offre. La Foncière a eu recours deux fois à cette procédure simplifiée, en 2018 et en 2019.

## ● **Modification statutaire relative à l'avantage particulier accordé à la Caisse des Dépôts et Consignations**

La Caisse des dépôts et consignations, actionnaire de la Foncière depuis 2016, dispose depuis cette date d'un siège de droit au Conseil de surveillance, tant qu'elle reste actionnaire. Cette disposition est prévue aux statuts (articles 13 et 14 bis).

Le fonds d'investissement « Entrepreneurs du vivant », fonds de l'État géré par la Caisse des dépôts et consignations, est entré au capital de la Foncière en 2025. La CDC est donc désormais actionnaire en son nom propre et pour le compte de l'État. Il apparaît dès lors nécessaire de modifier la rédaction des statuts concernant la CDC pour tenir compte de cette situation.

La deuxième résolution de l'AGE consiste à valider le principe de cette modification. La troisième résolution de l'AGE consiste à valider les modifications statutaires afférentes (modifications en couleur dans le texte) :

### **« ARTICLE 13 – CESSION ET TRANS-MISSION DES ACTIONS**

[...]

3 - Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession, soit à un conjoint, à un ascendant ou à un descendant, la cession d'actions à un tiers à quelque titre que ce soit est soumise à l'agrément préalable de la gérance. La cession des actions nécessaires à un membre du Conseil de surveillance, conformément à l'article 7.2 des statuts pour l'exercice de son mandat est dispensée d'agrément.

De même, sont libres les cessions effectuées directement ou indirectement par la CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS (CDC) au profit de ses affiliés ou entre affiliés de la CDC ainsi que les cessions effectuées directement ou indirectement par la CDC ou un affilié de la CDC, à l'État ou à un fonds d'investissement dont la CDC est la société de gestion sous réserve que le cessionnaire

envisagé adhère aux objectifs de la Charte TERRE DE LIENS, et en particulier aux objectifs de préservation des terres agricoles via un usage responsable sur les plans environnemental et social, de contribution au développement d'une agriculture agro-écologique (biologie, biodynamique), nourricière et paysanne (à taille humaine). [...]. »

Le reste de l'article 13 des statuts demeure inchangé.

### **« ARTICLE 14 BIS - AVANTAGE PARTICULIER ACCORDE À LA CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS**

Aux termes des délibérations de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 4 juin 2016 et de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 7 mai 2026, il a été décidé d'octroyer le droit suivant, constitutif d'un avantage particulier, à la CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS (CDC) tant que celle-ci disposera, en son nom et pour son compte ou en son nom et pour le compte de l'État, de la qualité d'associé commanditaire de la Société

Le droit de disposer d'un représentant au sein du Conseil de surveillance.

~~L'avantage particulier octroyé par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 4 juin 2016 visé ci-dessus a été, conformément à la loi, soumis à l'appréciation du Cabinet Sfecoc Et Fiducia Audit pris en la personne de Monsieur Gilbert METOUDI, Commissaire chargé de l'appréciation des avantages particuliers désigné par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Commerce de Romans en date du 23 mars 2016 qui a été déposé au Greffe du Tribunal de Commerce de Romans et tenu à la disposition des associés au siège social dans les délais légaux.~~ [...]. »

Le reste de l'article 14 bis des statuts demeure inchangé.

## ● Modification statutaire relative au fonctionnement du Comité d'engagement

La quatrième résolution de l'AGE vise à faire évoluer le fonctionnement du Comité d'engagement, en lien avec la croissance des projets d'acquisitions. Les éléments d'évolution sont les suivants :

- Prévoir la possibilité d'acquisitions sans passage en Comité d'engagement pour des compléments d'acquisition sur des terrains agricoles confortant des fermes déjà acquises, pour des montants inférieurs à 50 k€ et validés par le gérant.
- Prévoir la possibilité d'engager des opérations de travaux nécessaires à la pérennité du patrimoine bâti ou au respect des obligations du propriétaire-bailleur sans passage en Comité d'engagement (rénovation de logements, changement de toitures endommagées...).
- Augmenter le nombre maximal de membres du Comité d'engagement de 12 à 15 membres et ce, afin d'anticiper le fonctionnement en cinq trinômes (au lieu de 5 binômes).

L'article 21 des statuts est modifié ainsi :

### « ARTICLE 21 - POUVOIRS

[...] 6 - Dans les rapports entre associés, toutes les décisions doivent être soumises à un avis du comité d'engagement.

6.1 Ces opérations sont :

- ~~Acquisition ou réhabilitation de biens immobiliers~~, et opérations de travaux, à l'exception :
  - des acquisitions de terrains agricoles lorsque le montant est inférieur à 50 000 euros,
  - des opérations de travaux lorsque le montant est inférieur à 50 000 euros,
  - et des opérations de travaux nécessaires à la pérennité du patrimoine bâti ou au respect des obligations du propriétaire-bailleur,

- toute opération d'aliénation, échange ou cession de biens meubles ou immeubles faisant partie de l'actif social, pour tout ou partie,

- conclusion d'un bail ou d'un contrat de mise à disposition d'un bien immobilier,

- décision d'emprunt pour l'activité d'acquisition de biens immobiliers ruraux ou ses accessoires dans l'hypothèse où le montant du prêt est supérieur à 7500 euros ou représente plus de la moitié du coût total de l'opération envisagée.  
[...]

6.2 Le comité d'engagement est composé de 5 à ~~12~~ 15 membres, proposés par la gérance au conseil de surveillance et nommés par les membres du conseil de surveillance.  
[...] »

Le reste de l'article 21 demeure inchangé.

Crest, le 31 mars 2026

Luc Moineville

Gérant, pour la Foncière Terre de Liens







Au sein du mouvement Terre de Liens, la Foncière acquiert et gère sur le long terme des terres agricoles, et y favorise l'installation de paysannes et paysans en agriculture biologique. Cela, grâce à l'épargne solidaire et avec l'action de citoyennes et citoyens autour des fermes.



## Foncière Terre de Liens

25 quai André Reynier  
26400 Crest  
09 70 20 31 00

fonciere@terredeliens.org  
**terredeliens.org**

---

Création graphique : chouette-studio.fr

Crédits photo : Terre de Liens, Jean-Matthieu Gautier, Hélène Degrandpré,  
Sandrine Mulas, Emmanuel Veneau, Delphine Blast, Antonin Bachès, Alexandra Serrano.