

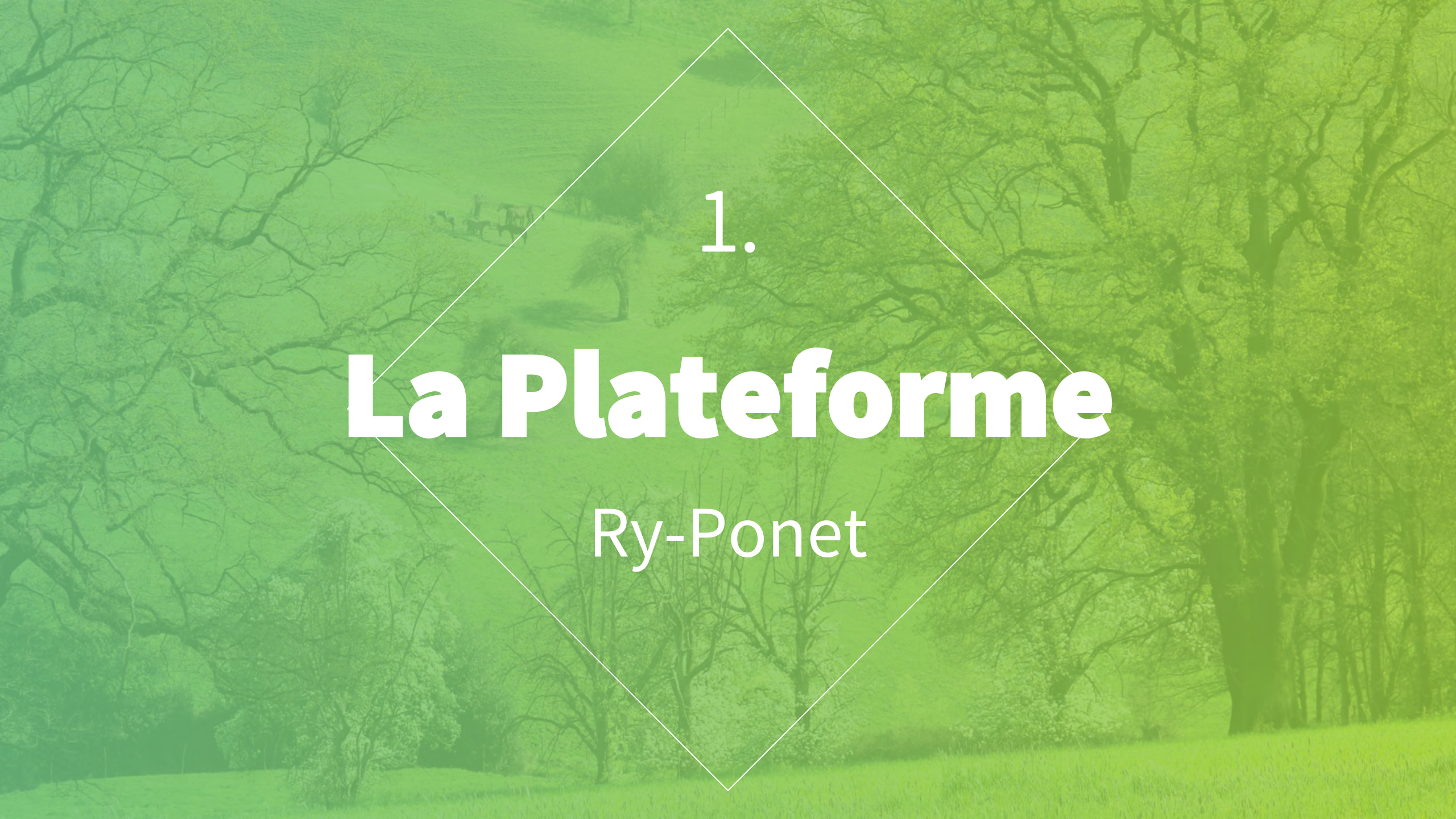


Plan de la présentation

1. La Plateforme Ry-Ponet
2. Le Parc du Ry-Ponet
3. La Ferme Sainte-Anne – Une opportunité
4. Notre projet – Parlons-en
5. Les contraintes techniques
6. Comment y parvenir ? – Une coopérative
7. Votre place dans ce projet

Questions / Réponses





1.

La Plateforme

Ry-Ponet



À l'origine,

il y a le plaisir de tels paysages ...



... et donc la volonté que ceci...



... ne devienne pas cela !

Du
logement,
oui, mais
aux bons
endroits !



Préférez-vous saccager
cet endroit idyllique ...

...ou réhabiliter ce chancre ???

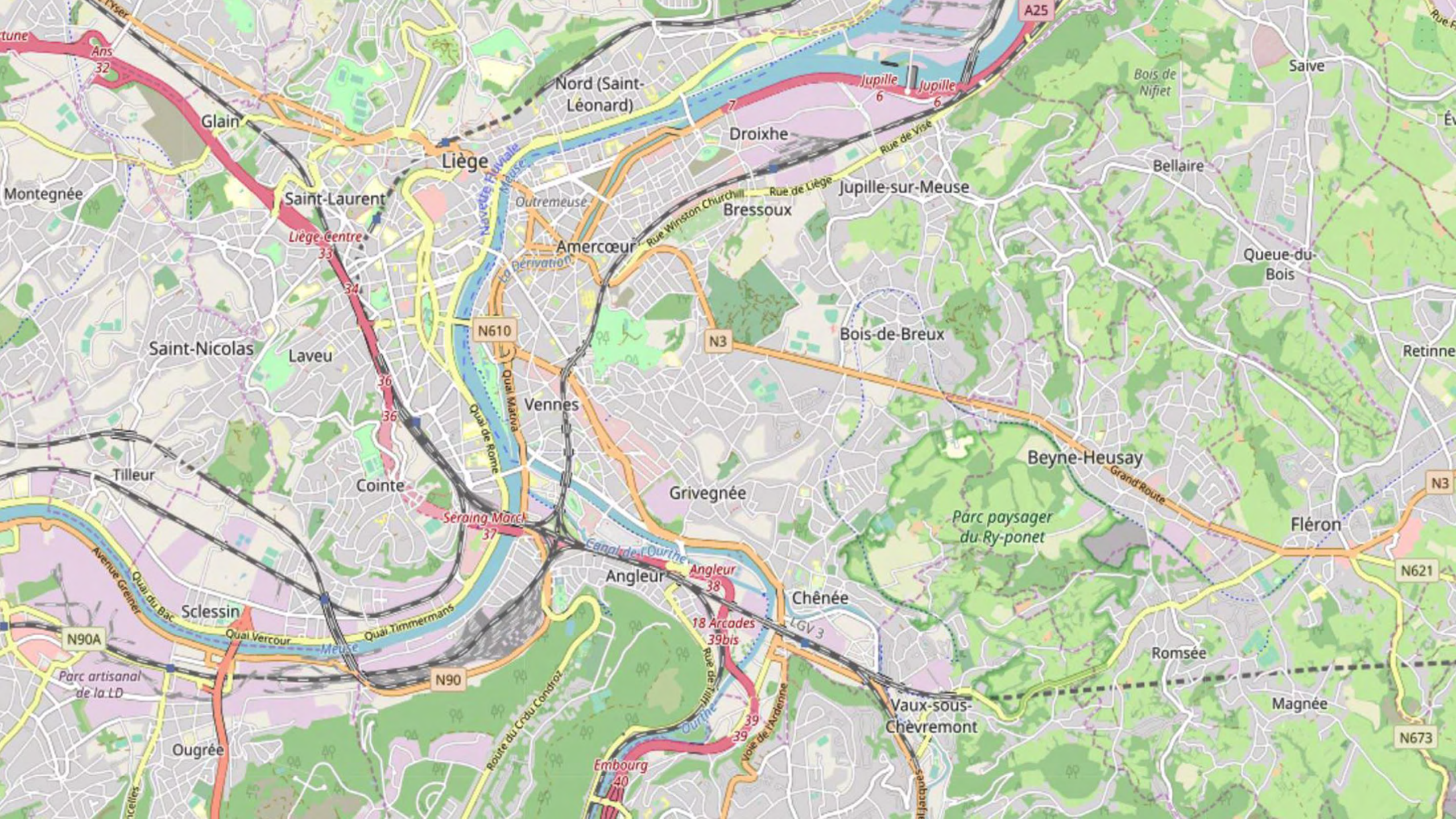
Des espaces verts et des terres agricoles à protéger

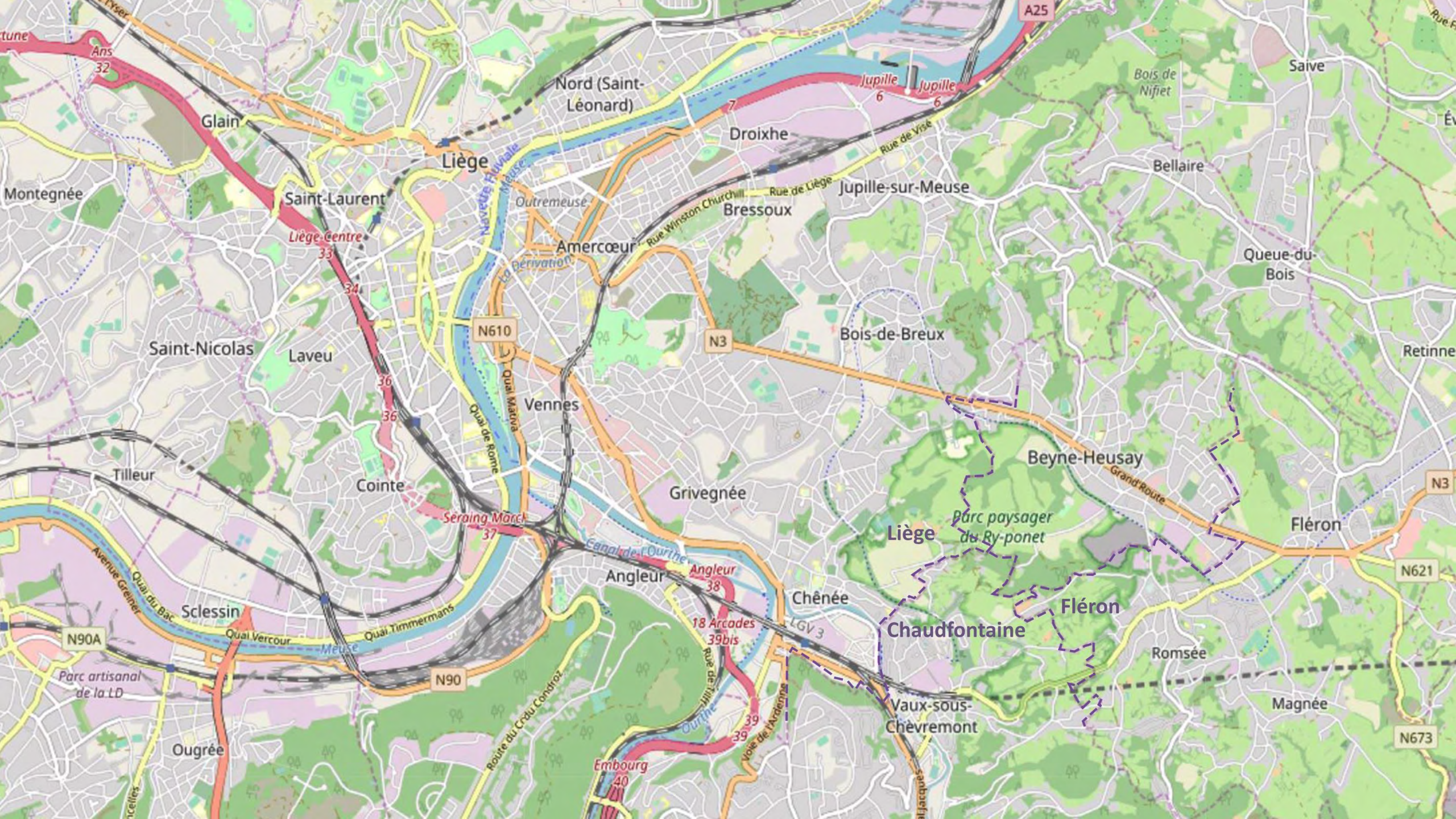




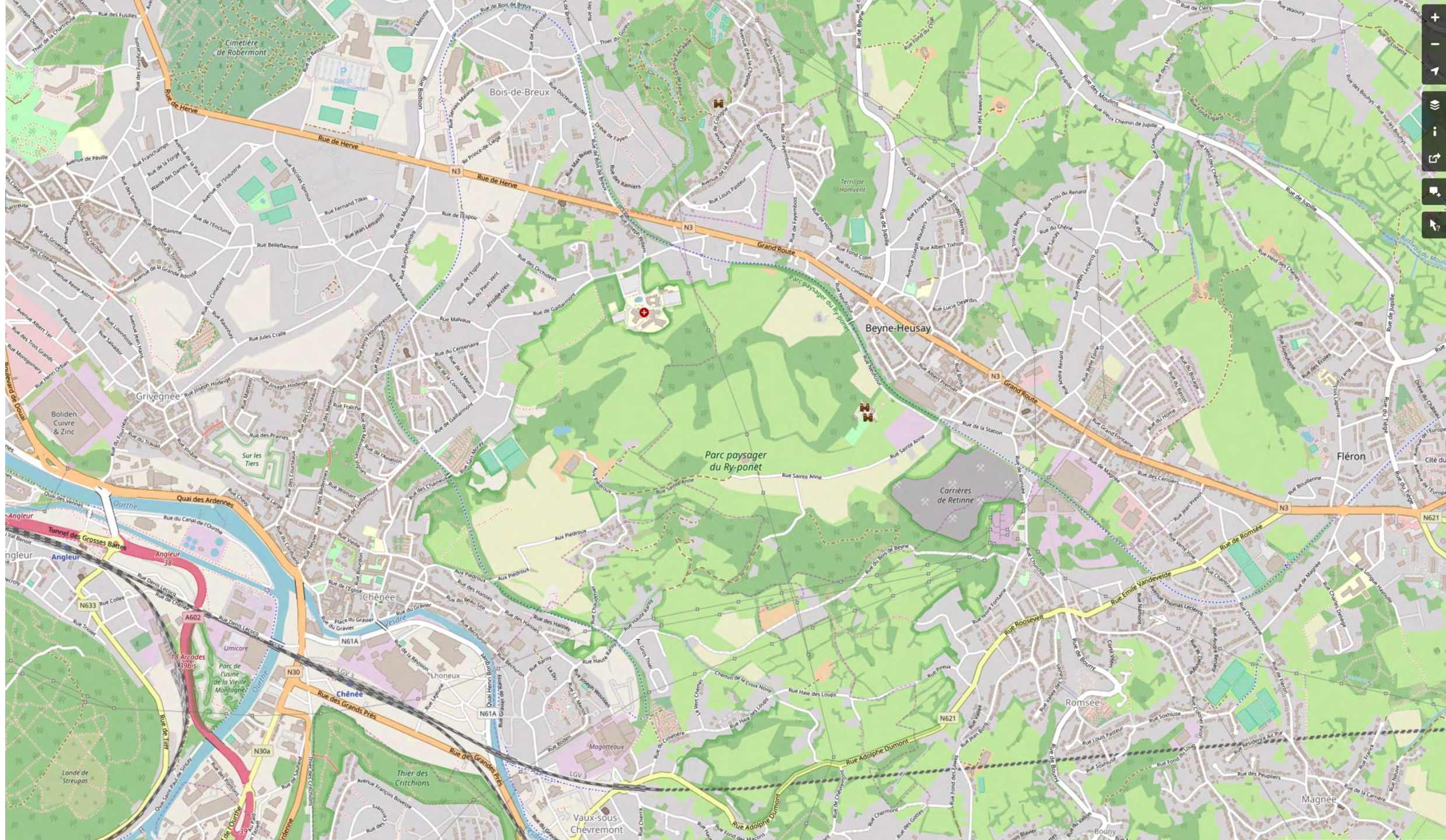
2.

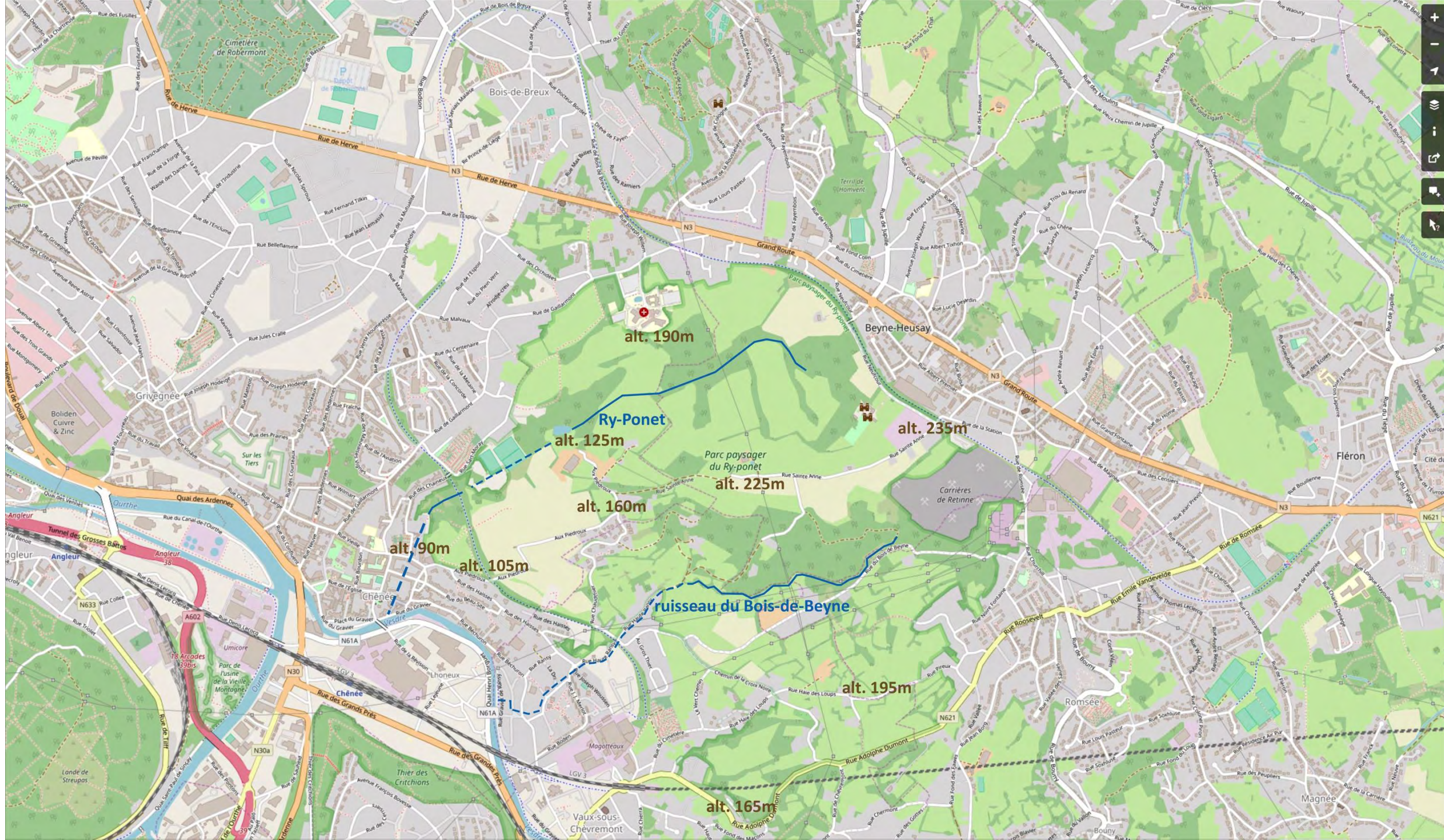
Le Parc du Ry-Ponet

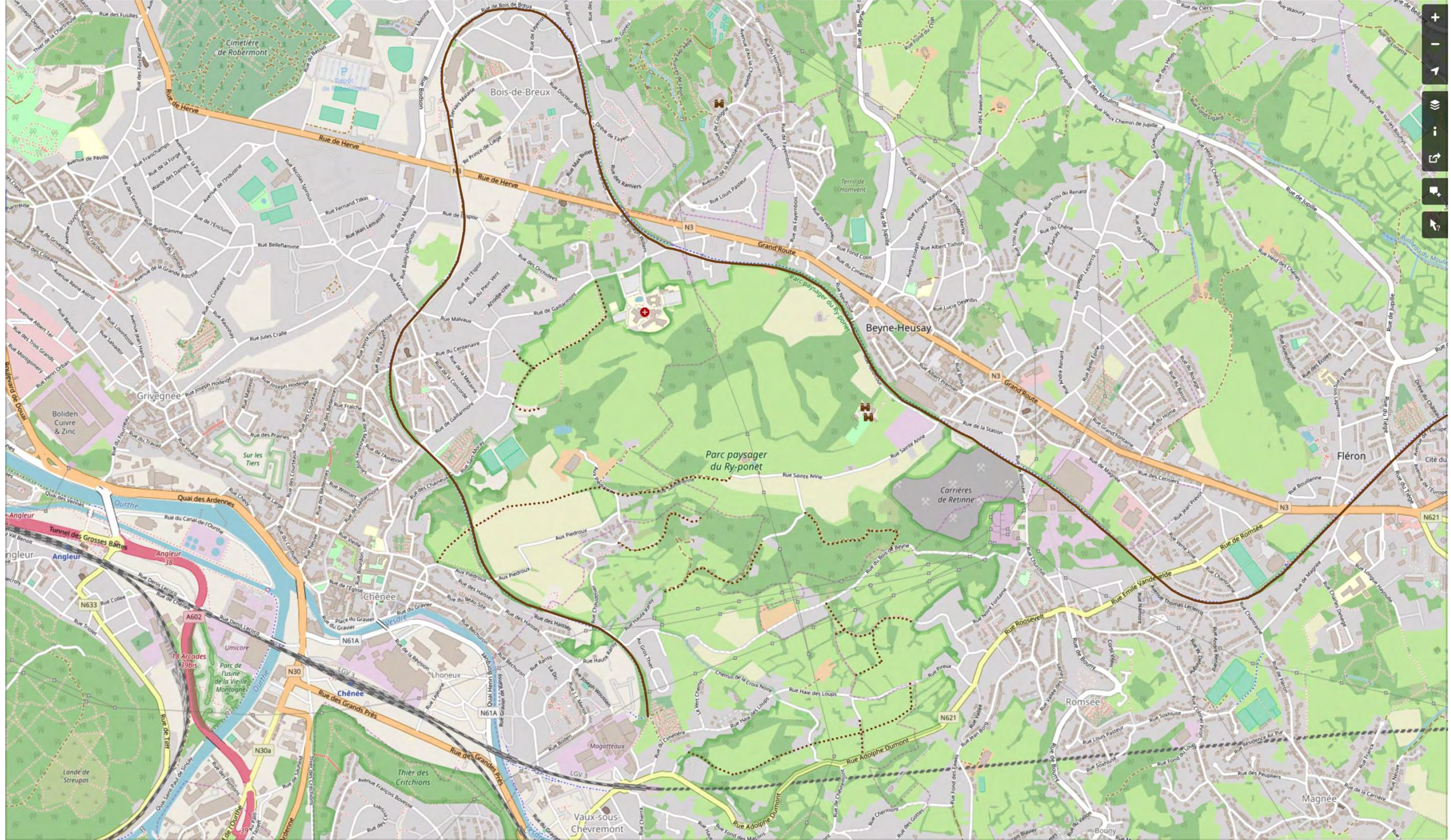






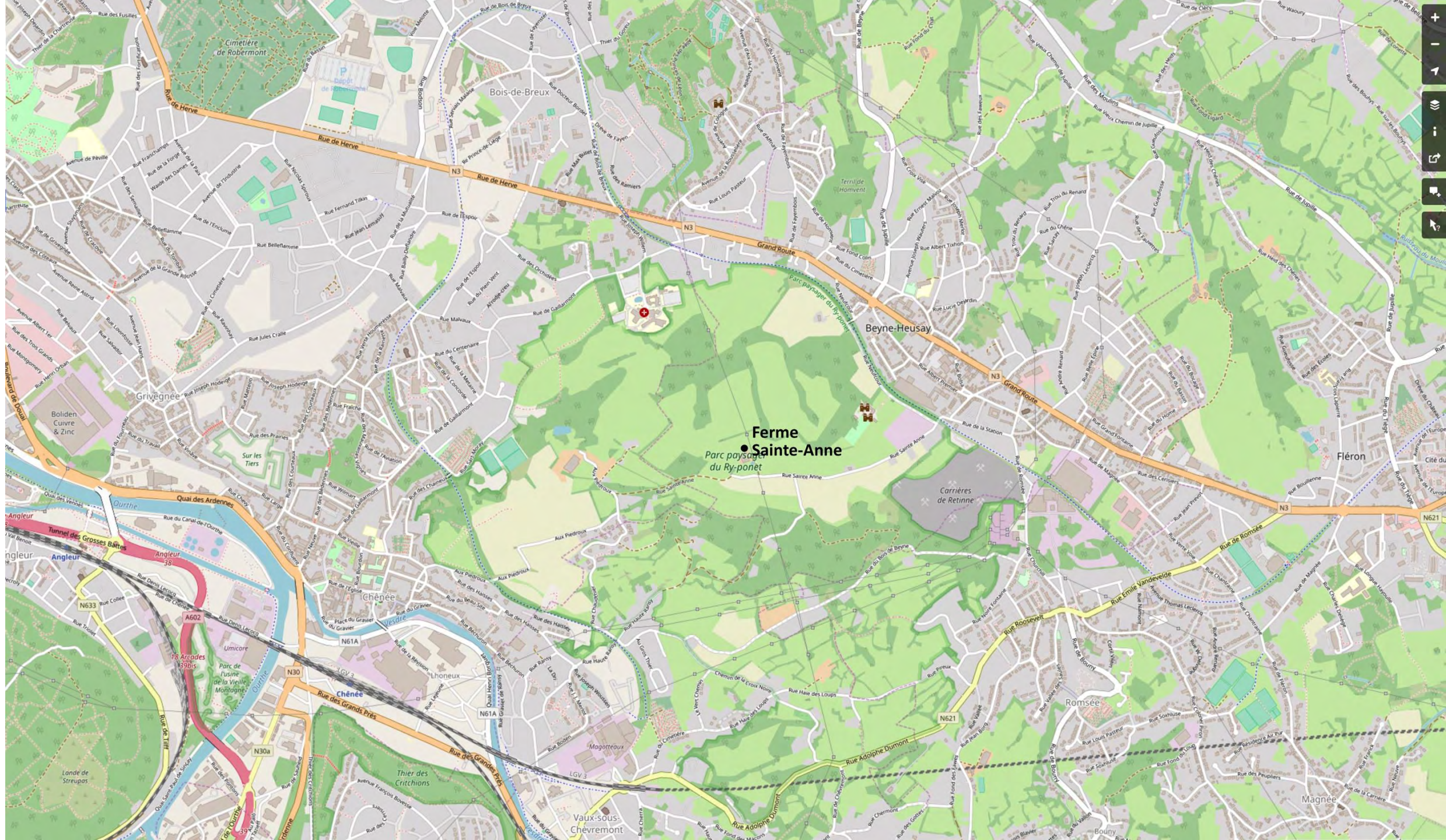














3.

La Ferme Sainte-Anne

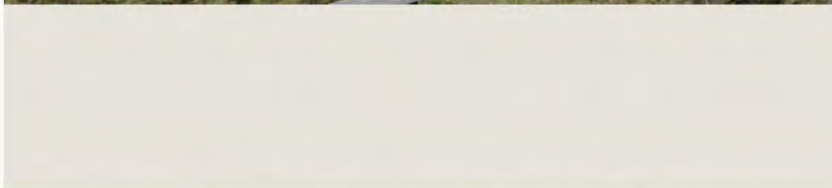
Une opportunité





Recyparc du Saint-Moray





Ferme d'environ 2ha sur un terrain récréatif à Beyne-Heusay (Liège).

Ferme d'environ 2ha sur un terrain récréatif à Beyne-Heusay (Liège).

Cette authentique ferme en carré se situe à Beyne-Heusay, non loin de la ville de Liège nichée dans un environnement campagnard. Le domaine offre de multiples possibilités grâce à la présence de 2ha de terrains récréatif.

INFO GÉNÉRALE

Adresse:	Route de Ste-Anne 2 Beyne-Heusay
Référence:	IF - 1905
Prix demandé:	€ 500.000
Type:	Maison
Superficie de la parcelle:	20 000 m²

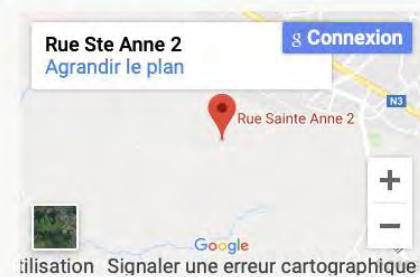
DIVISION

Chambres à coucher: 2

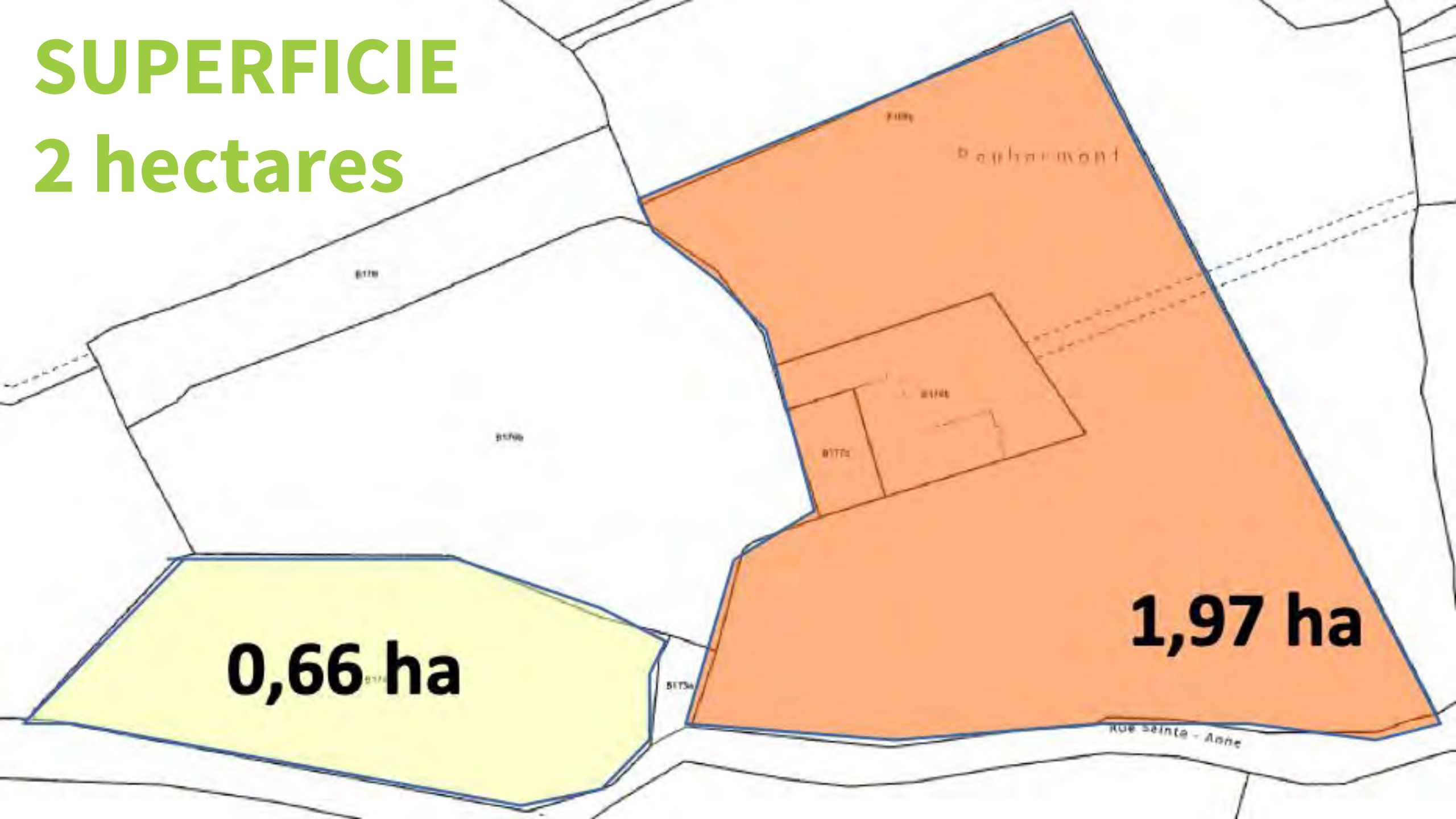
PRIX DEMANDÉ:

€ 500.000

Beyne-Heusay - Route de Ste-Anne 2



SUPERFICIE
2 hectares





4.

Notre Projet

Parlons-en

Nous voulons

PROJET



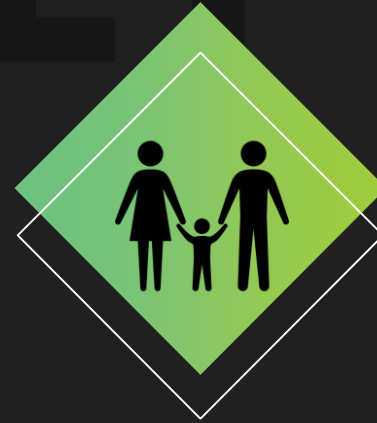
Faire battre

...le Coeur du Ry-Ponet



Préserver

...la Ferme Sainte-Anne
en lui rendant
sa fonction de production



Développer

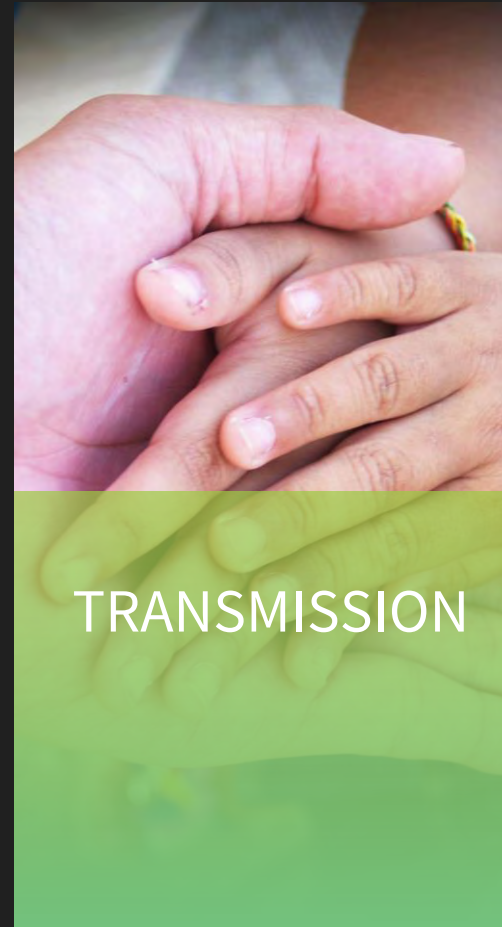
...des activités
culturelles et de loisir



Créer

...une ferme
pédagogique

Les 4 piliers sur lesquels repose notre projet





Protection

- Témoin de l'activité agricole
- Respect du patrimoine

Éducation à la nature et à l'environnement

- Faire découvrir les paysages de la région de l'entre-Vesdre-et-Meuse
- Initier à l'observation de la biodiversité
- Sensibiliser aux enjeux climatiques
- Développer une attitude éco-responsable



Éducation à une alimentation saine



- Familiariser aux méthodes de cultures écologiques
- Donner le goût à une alimentation saine et équilibrée

Sensibilisation à de grands enjeux sociétaux

- Préserver les terres agricoles
- Lutter contre l'étalement urbain
- Développer une production de qualité
- Promouvoir les circuits courts



Transmission

- Informer sur les chemins de promenade
- Guider des balades nature
- Informer sur la faune et la flore locales
- Faire connaître l'histoire de la région et de son patrimoine



Partage

- Offrir un lieu de rencontre pour les élèves et les étudiants des écoles de la région, toutes les générations, les familles, les amis, les promeneurs, les rêveurs, ...
- Assurer un point de départ pour tous vers la découverte du parc





**Notre projet n'est pas matériel
mais humain**

Ce que nous souhaitons développer sur le site

- Un maraîchage biologique
- Du petit élevage
- Des ruches
- Un lieu d'accueil
- ...



Les impacts positifs

de notre projet



**Protection de
l'environnement**

**Production
locale**



**Vente en
Circuit-court**

**Création
d'emplois
locaux**



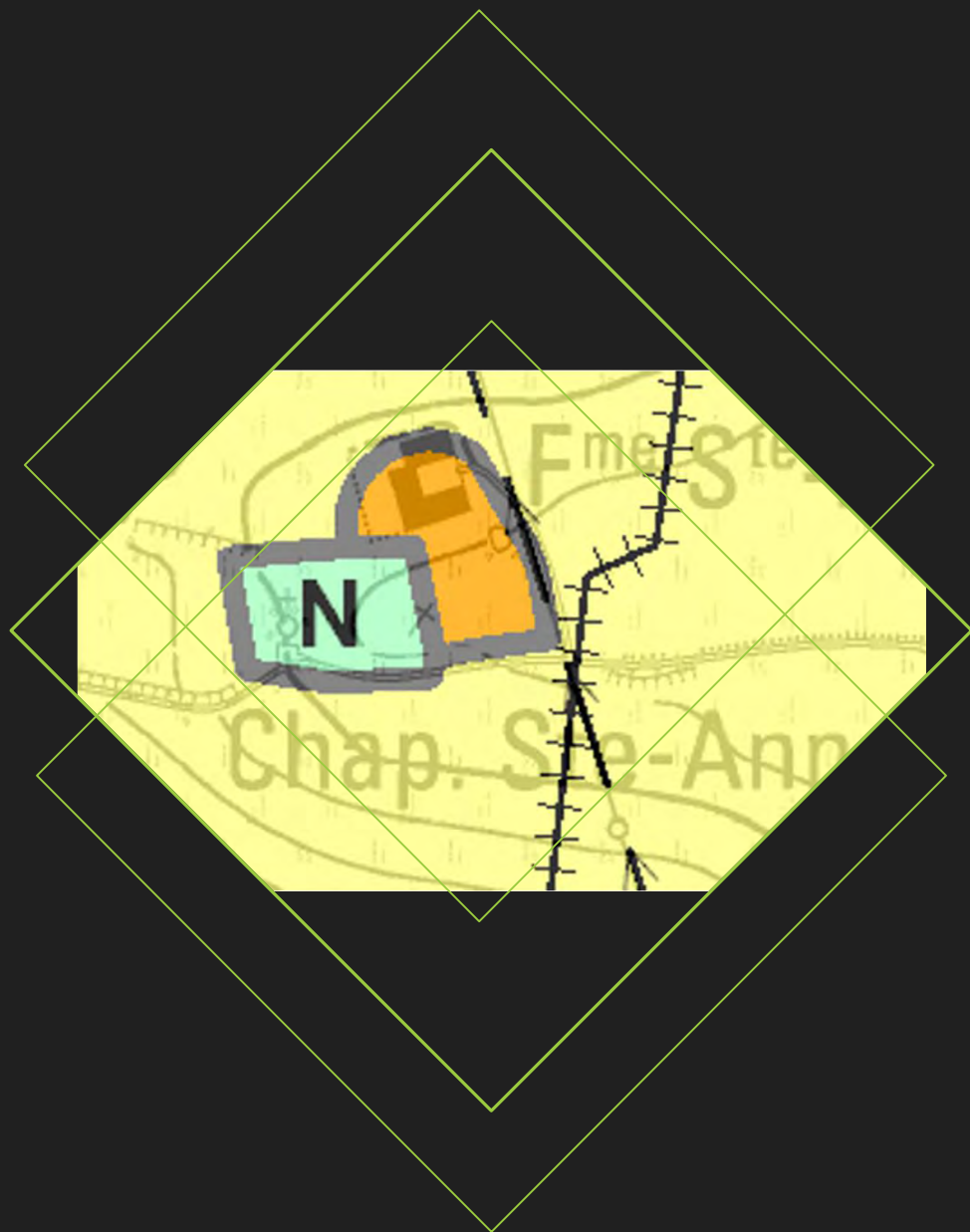
**Création
d'un outil
pédagogique**





5.

Les Contraintes Techniques

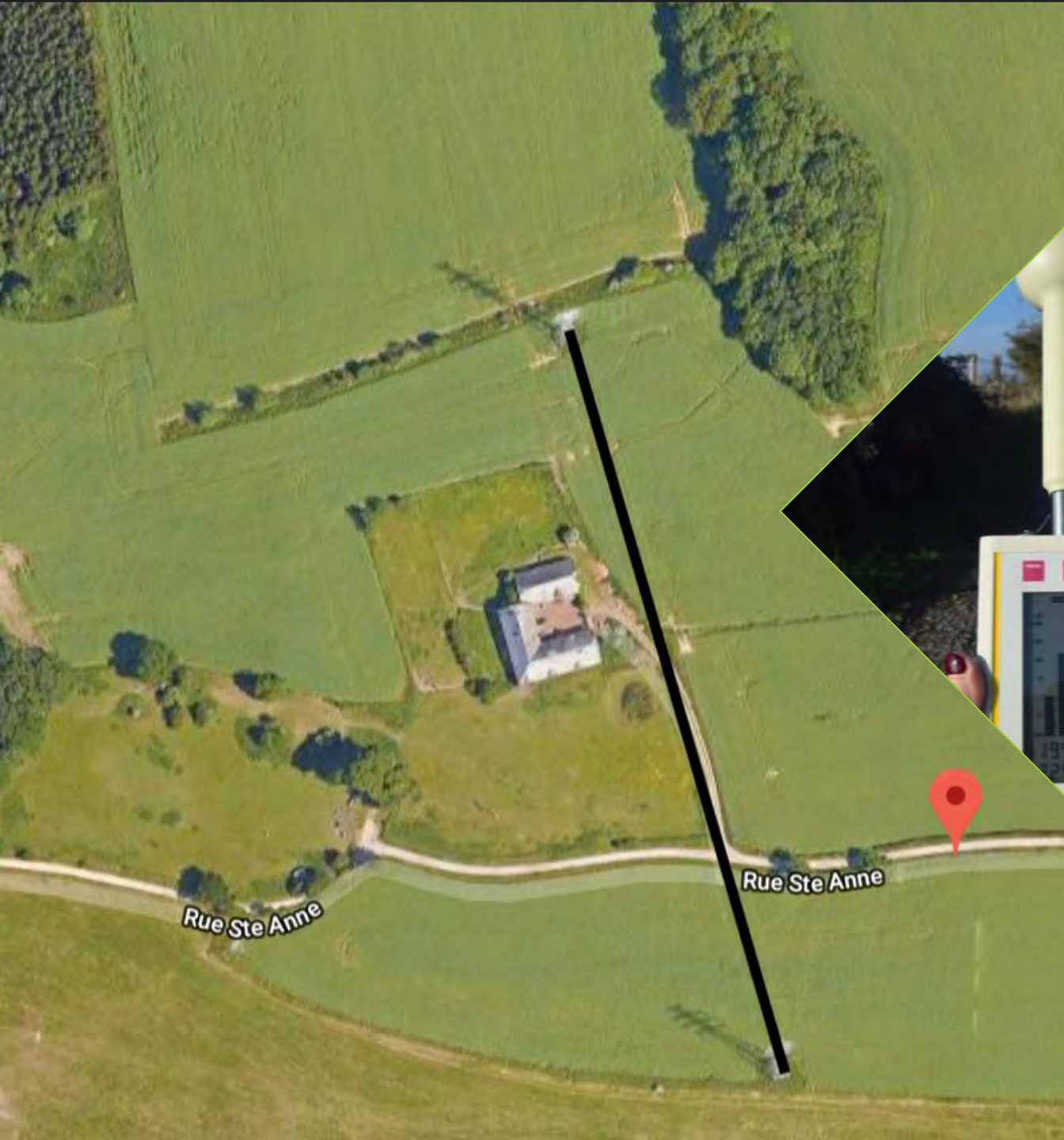


Le plan de secteur

CONTRAINTES

- Zone de loisirs
- Zone naturelle
- Zone agricole

Présence d'une
ligne haute tension



CONTRAINTES

Prévention Incendie



CONTRAINTES



IILE-SRI

Permis d'environnement



Wallonie
environnement
SPW

CONTRAINTES

Pollution des sols



Province
de Liège

CONTRAINTES



AFSCA

Agence Fédérale pour la
Sécurité de la
Chaîne Alimentaire

- Activités à la ferme

Ateliers culinaires – sphère privée

- Activités de production soumises à
agrément / enregistrement

Table d'hôte à la ferme, maraîchage, apiculture,
petit élevage (poules, canards, lapin, ...)

CONTRAINTES



Synthèse des contraintes techniques

Pour le moment, les feux
sont au vert.



6.

Comment y parvenir ?

Une coopérative

Une coopérative citoyenne

Un outil adapté à notre projet

- une grande expérience dans des initiatives amies,
- un mode de fonctionnement **démocratique** et permettant de garantir la poursuite de nos objectifs,
- la possibilité d'agir concrètement.

LES 7 PRINCIPES FONDAMENTAUX



1^{er} PRINCIPE
ADHÉSION
VOLONTAIRE ET
OUVERTE
À TOUS



2^e PRINCIPE
POUVOIR
DÉMOCRATIQUE
EXERCÉ PAR
LES MEMBRES



3^e PRINCIPE
PARTICIPATION
ÉCONOMIQUE
DES MEMBRES



4^e PRINCIPE
AUTONOMIE
ET
INDÉPENDANCE



5^e PRINCIPE
ÉDUCATION,
FORMATION ET
INFORMATION



6^e PRINCIPE
COOPÉRATION
ENTRE LES
COOPÉRATIVES



7^e PRINCIPE
ENGAGEMENT
VERS LA
COMMUNAUTÉ

Organisation

1. Une coopérative citoyenne immobilière

→ Elle possède la ferme

2. Une ASBL pour gérer la ferme

→ Elle noue les contrats avec les exploitants et les visiteurs

Avantage du schéma :

1. Si l'ASBL tombe en faillite, cela n'engage pas la coopérative au-delà de ce qu'elle aurait pu y investir.
2. Une ASBL peut recevoir des subsides.

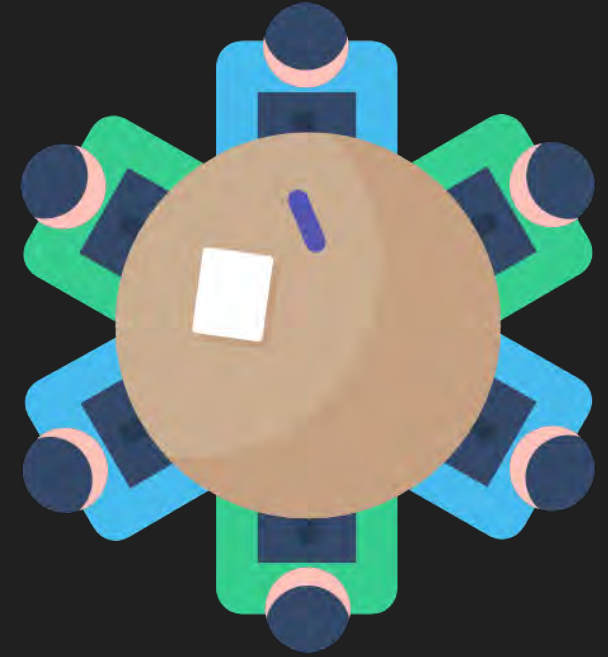
Des règles pour s'assurer d'une bonne gestion

- Statuts (notaire)
- Règlement d'ordre intérieur
- Programme d'actions
- Rapport annuel
- Comptes

- ✓ Tout cela est **validé** par tous les coopérateurs et ensuite rendu public.
- ✓ Tout est **transparent**.

Fonctionnement

1. La coopérative : son Assemblée Générale (AG), son Conseil d'Administration (CA), son administrateur délégué.
2. L'ASBL : son AG, son CA, son responsable et éventuellement ses employés.
3. Les coopérateurs peuvent être membres de l'ASBL et l'ASBL peut avoir des membres non coopérateurs : statuts et règlement d'ordre intérieur.



Les bonnes raisons de devenir coopérateur (1)

- Epargner ne rapporte plus rien ou presque.
- Devenir partie prenante d'un beau projet avec une partie de son épargne.
- Acheter une part de coopérative ne signifie pas donner son argent 'à perte' mais décider de l'avenir d'un projet.
- Participer ne signifie pas donner.
- Investir dans la brique est une immobilisation mais risque très peu de perdre sa valeur.

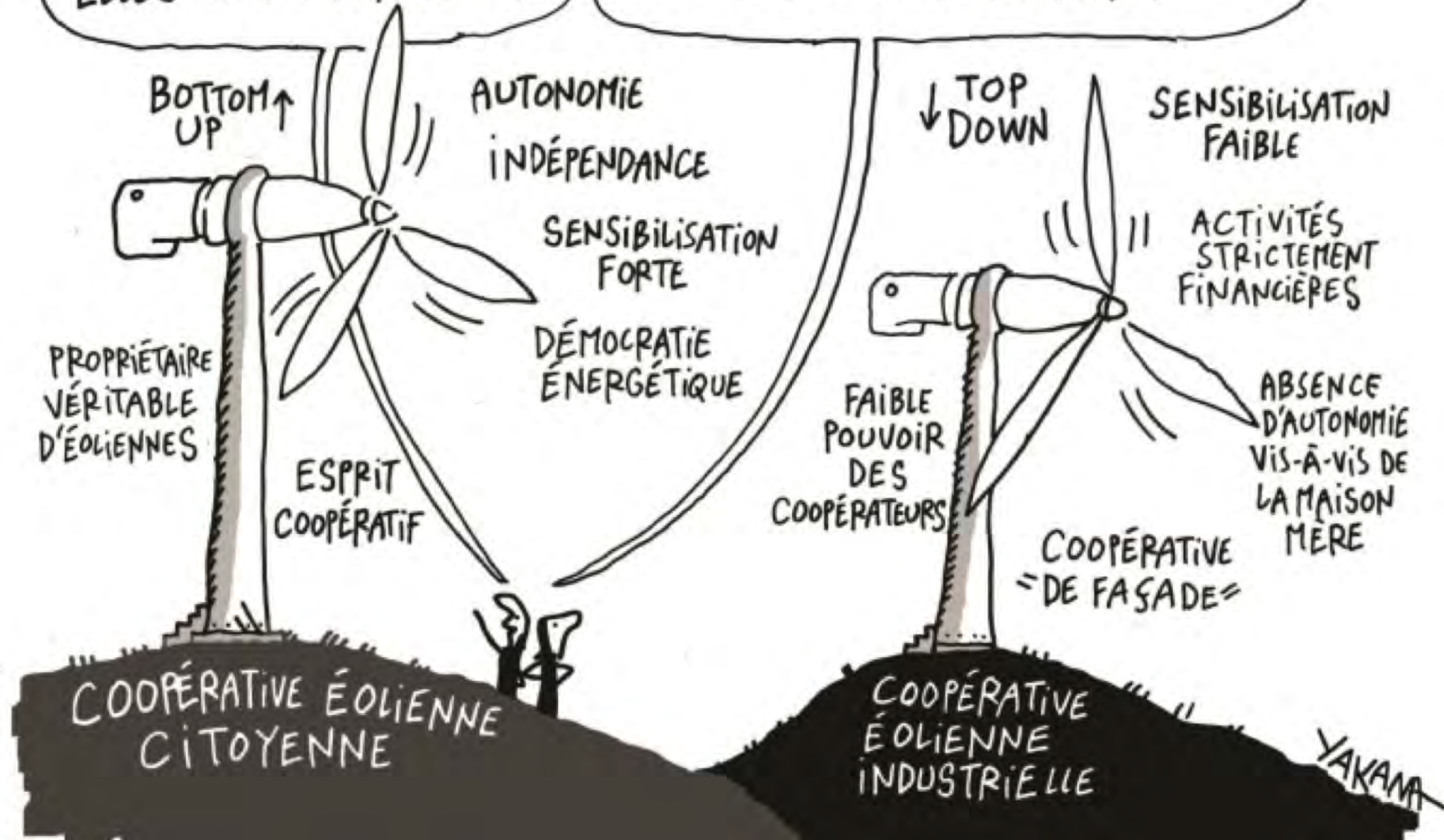
Les bonnes raisons de devenir coopérateur (2)

- Les coopératives citoyennes font de bien belles histoires (Vin de Liège, Histoire d'un Grain, Courants d'Air, Les Petits Producteurs, Novacitis, ...).
- Investir une part, ça signifie avoir son mot à dire directement sur la ferme et indirectement sur le futur parc.

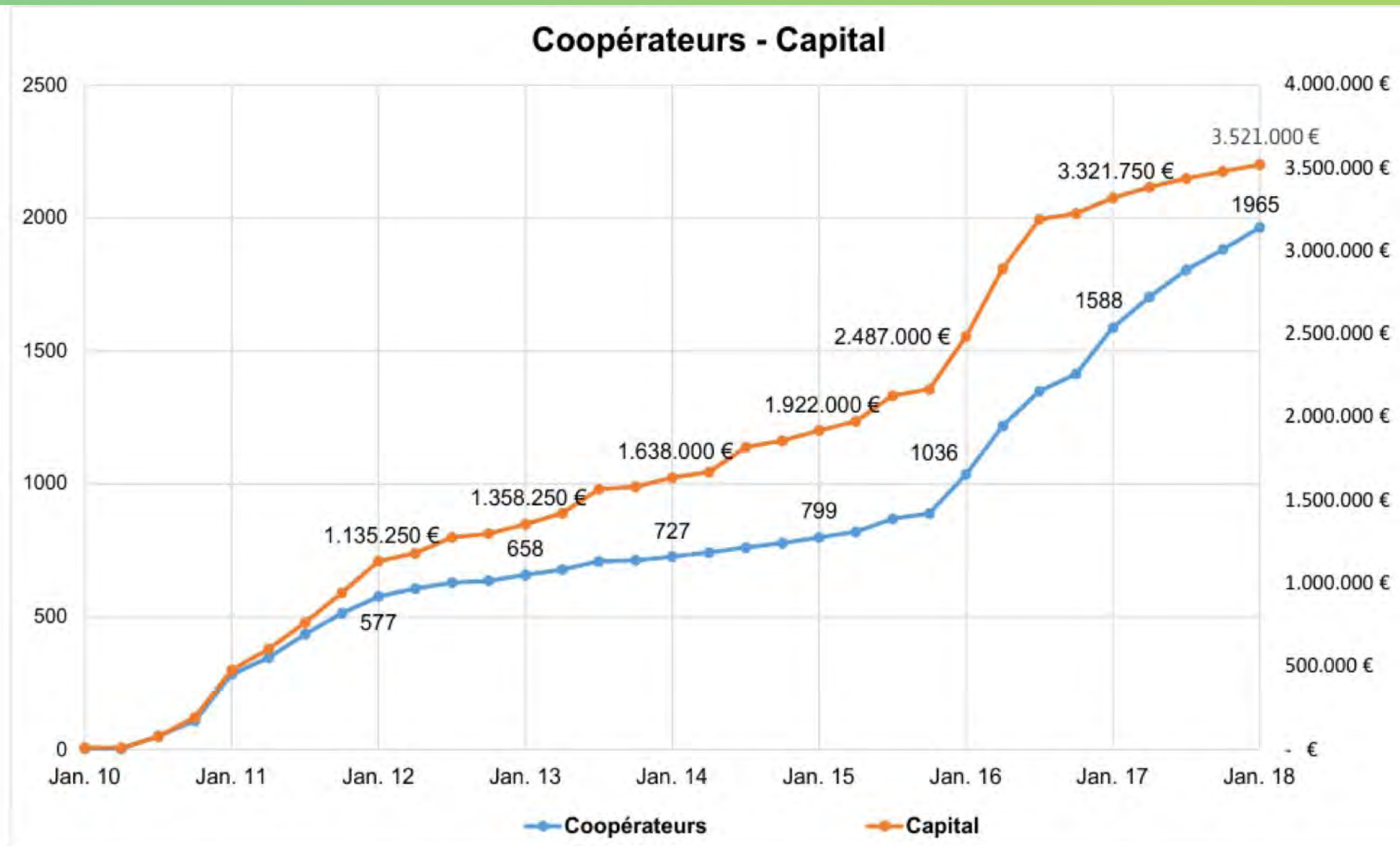


À PREMIÈRE VUE
ELLES SONT PAREILLES

MAIS ELLES NE BRASSENT PAS
TOUT À FAIT LE MÊME AIR !



Un exemple : Courants d'Air



Une coopérative citoyenne

ACTIONS



Réunir dans un premier temps des déclarations d'intention, sans engagement



Evaluer la possibilité de mobiliser le capital de départ



Augmenter le capital via d'autres coopératives citoyennes et des institutions comme la Sowecsom

ACHAT DE LA FERME

Comment ça se passe avec la coopérative ?

1. Nous avons suffisamment de potentiels coopérateurs.trices et nous décidons de négocier l'achat de la ferme.
2. Une délégation de la Plateforme s'accorde avec le vendeur et signe un compromis de vente avec des clauses suspensives.
3. La coopérative est effectivement créée (cette étape a un coût, environ 3.000 €).
4. La coopérative achète la ferme, il convient de payer les droits d'enregistrement et les frais d'acquisition.

LA FERME ACHETÉE

Comment ça se passe ?

1. La ferme ne possède pas assez de terres pour être exploitée seule.
2. La valorisation passe donc par les activités décrites ci-avant.
3. La mise en œuvre de ces activités dépend donc d'investissements dans le bâtiment.
4. Le déploiement des activités et des investissements fait l'objet d'un plan financier.
5. Ce plan doit prendre en compte :
 - Le remboursement des travaux,
 - L'acquisition de parts, si besoin d'emprunt bancaire par exemple pour compléter l'achat de la ferme,
 - Les frais de personnels,
 - Les charges,
 - Les recettes : location, subsides, etc.

LES RISQUES

1. ETAPE 1 : se déclarer potentiel coopérateur = aucun risque.
2. ETAPE 2 : la coopérative est constituée. L'argent investi dans les parts est 'bloqué'.
3. ETAPE 3 : la ferme est valorisée par l'ASBL, le projet a atteint sa vitesse de croisière.

À chaque étape des parts peuvent être revendues.

LES RISQUES

Exemple

100 € une part aujourd'hui mais demain ?

- Idéalement, le capital de la coopérative est constitué de 5.000 parts, achetées à 100 € en 2019 = 500.000 €.
- Dans le pire des cas, la ferme est achetée mais non valorisée. Des années plus tard, on la revend à 400.000 €. Les parts donnent droit à 80 €, soit $400.000/5000$.
- Dans le meilleur des cas, la ferme vaut plus, et si on limite le nombre de parts, leur valeur augmente.

7.

La Coopérative de la Ferme Sainte-Anne

Votre place dans ce projet



Merci !