

# Dossier de présentation

Décembre 2023

**if** | l'idée  
ferme  
coopérative nourricière

---

*"Les rapports scientifiques convergent pour qualifier le XXIe siècle : il sera fluctuant. Notre seule certitude, c'est le maintien et l'amplification de l'incertitude. Face à ces turbulences, le contrôle, l'optimisation ou la performance nous enferment dans une voie étroite très fragile. La robustesse, c'est-à-dire maintenir le système stable malgré les fluctuations, est la réponse opérationnelle aux turbulences. Contrairement à la performance, elle ouvre le champ des possibles et nous relie au vivant, robuste « par nature ».*

*(...) Le basculement vers la robustesse inverse tous les paradigmes de notre temps et nous aide à quitter le monde du burn-out. Sans regret, tout un (contre)-programme."*

---

Olivier HAMANT  
*Antidote au culte de la performance*

# Le projet

# L'Idée Ferme, un modèle robuste

**La nécessité de la relocalisation de notre alimentation est devenue incontestable.** Notre système actuel - destructeur pour notre environnement et notre santé - est également très fragile.

Les crises qui se succèdent démontrent chaque jour un peu plus ses limites : une guerre dans un pays éloigné ou l'apparition d'un nouveau virus peuvent rapidement engendrer des pénuries d'aliments de base, tels que le beurre ou la farine.

**A cette fragilité s'ajoute l'absurdité** : avant d'atterrir dans nos assiettes, nos aliments parcourent des centaines, voire des milliers de kilomètres. Ils passent entre les mains de nombreux intermédiaires dont nous ignorons tout. Ces longs déplacements maltraitent notre nourriture (cueillettes trop précoces, ajout de conservateurs, ...), polluent notre environnement et épuisent de précieuses ressources. Pourtant, notre Région nous offre des terres particulièrement nourricières.

Conscient de la nécessité de revenir à une alimentation locale, de qualité et respectueuse du vivant, **de plus en plus de producteurs tentent d'inverser la tendance. Mais vouloir ne suffit pas pour pouvoir.** Le souhait de changer les choses se heurte aux lois du marché :

- La pression des coûts (d'autant plus élevés que ces artisans refusent, à juste titre, de sacrifier la qualité) est difficilement tenable.
- Les consommateurs, habitués au confort de la grande distribution et aux prix les plus bas, peinent à changer leurs habitudes ou à revoir leurs priorités.

En outre, l'offre de formation aux métiers artisanaux fait défaut.

Confrontés à ces obstacles majeurs, l'idéalisme cède souvent la place au découragement, exacerbé par l'isolement.

Face à ces enjeux multiples, quatre acteurs locaux de la transition ont décidé de **miser sur la force du collectif** :

- **La coopérative Histoire d'un Grain**, qui cultive sur le Plateau de Herve des céréales bio et les transforme en farine.
- La boulangerie artisanale **La Boîte à Pains** tenue par trois frères qui ont à cœur de travailler à partir de produits locaux, tels que les farines d'Histoire d'un Grain.
- **La coopérative Les Ateliers de la Framboiserie**, qui cultive des petits fruits, fleurs et herbes aromatiques et les transforme en confitures, sirops, tisanes et aromates.
- **La coopérative citoyenne BocagEn** qui soutient la transition énergétique.

En octobre 2022, ils ont fondé la coopérative L'Idée Ferme, laquelle a pour but de **mutualiser un lieu pour transformer les enjeux actuels en solutions durables.**



Ce lieu accueillera la meunerie d'Histoire d'un Grain, la boulangerie de La Boîte à Pains, les Ateliers de la Framboiserie ainsi qu'une boutique-boulangerie, un espace de dégustation et une zone de cultures.

Afin de favoriser les synergies locales, il pourra également accueillir d'autres producteurs :

- De manière permanente sur les espaces encore disponibles.
- En time sharing : en occupant les ateliers lorsqu'ils sont libres.
- Lors de l'organisation de petits marchés de producteurs.
- En vendant leurs produits dans la boutique (point-dépôt).

La coopérative L'Idée Ferme sera propriétaire du terrain et du bâtiment, dont elle assurera la maintenance tandis que les différents occupants en seront locataires.



Plusieurs espaces et équipements seront partagés par les occupants : la boutique, l'espace de dégustation, les bureaux, le four à pain, les chambres froides, les outils de production d'énergie...

En outre, les producteurs pourront bénéficier de services mutualisés en fonction de leurs besoins : comptabilité, communication, e-commerce, gestion des coopérateurs, ... En effet, il est souvent compliqué pour les petits producteurs de supporter seuls les frais et la charge de travail inhérents à ces tâches annexes.

La mutualisation est dès lors une solution particulièrement indiquée.

# La mutualisation : une réponse plurielle

Le partage d'un lieu, de ses équipements et de certains services génère d'importantes **économies d'échelle**. Celles-ci permettent de proposer les produits à **prix justes**, tant pour les producteurs que pour les consommateurs.

Les premiers peuvent alors vivre dignement de leur activité et l'inscrire dans la durée. Les seconds bénéficient d'une alternative abordable aux produits non durables.

Mais les avantages d'un lieu coopératif ne s'arrêtent pas là :

- ✓ Il est plus **respectueux de l'environnement** (réduction des transports, rationalisation de la taille des bâtiments et de l'énergie, ...)
- ✓ Les espaces mutualisés permettent à chaque producteur de disposer de plus d'espace (pour un loyer modéré) et de pouvoir augmenter sensiblement leurs volumes de production. C'est évidemment tout bénéfique pour **la souveraineté alimentaire de notre Région**.
- ✓ L'isolement n'existe plus. Au contraire, ce lieu facilite **les synergies, les partages de savoir et le soutien réciproque**.
- ✓ L'intelligence collective se met au service de la création **d'un lieu pensé dans les détails, agréable à vivre et à contempler**. Les courses alimentaires n'y seront plus une corvée mais un moment de plaisir.
- ✓ Le regroupement de plusieurs producteurs sur le même site (et la collaboration avec le commerce voisin Outlet du Plateau) **simplifie les choses pour les clients** qui économisent de nombreux déplacements.
- ✓ En devenant coopérateur de L'Idée Ferme, **le citoyen peut s'impliquer** dans les décisions qui concernent son alimentation.

Ainsi, ce modèle renforce la solidité des artisans, tout en facilitant la vie de leurs clients.

Il soutient donc tous les acteurs dans leur transition vers une alimentation soutenable.

# Un lieu choisi avec soin

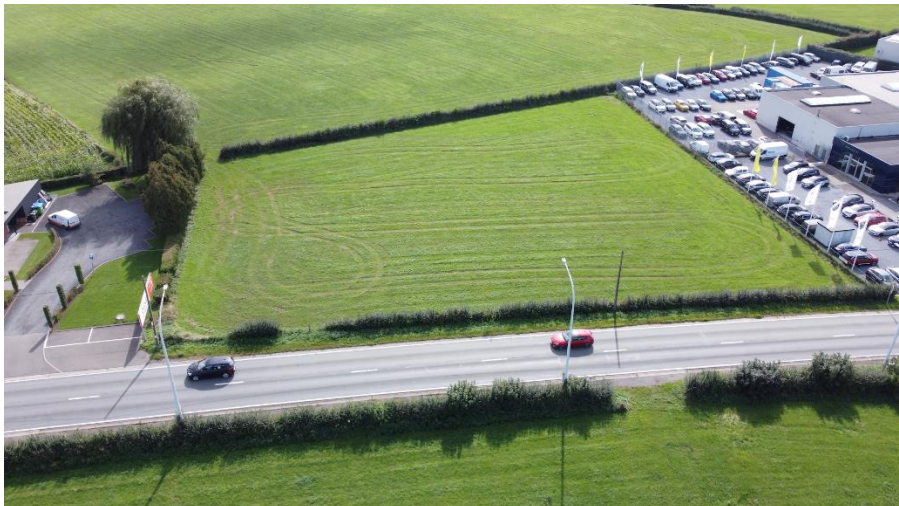
Pour construire son projet, L'Idée Ferme a choisi un terrain situé à Herve, le long de la Nationale 3, d'une superficie de 4.900m<sup>2</sup>.

Le compromis de vente a été signé le 21 juin 2023.

Après de longues recherches, ce lieu a été retenu car il présente plusieurs avantages :

## 1. Son accessibilité aisée

Il est facilement accessible en voiture mais surtout en vélo (grâce à la proximité du RAVel « La Ligne 38 ») et en transports en commun. Il s'agit d'un critère particulièrement important puisque L'Idée Ferme va accueillir une boulangerie.



## 2. La facilité pour le consommateur

Sur le site de L'Idée Ferme, les clients pourront trouver une large gamme de produits :

- ✓ Ceux des producteurs fondateurs (pains de la Boîte à Pains, sirops, tisanes, confitures et épices de la Framboiserie, farines d'Histoire d'un Grain).
- ✓ Ceux d'autres partenaires : le projet prévoit en effet des ateliers complémentaires ainsi que la possibilité d'accueillir un point dépôt.

Ils pourront également accéder au commerce voisin, L'Outlet du Plateau, proposant des fromages, charcuteries, chocolats et divers produits locaux grâce à une connexion bien étudiée entre les deux sites.

Tous les produits pourront être emportés ou consommés sur place, dans **l'espace de dégustation convivial, avec vue sur les cultures.**

### 3. Les conditions de vente compatibles avec les spécificités d'un projet coopératif

Construire un lieu sur base du modèle coopératif présente de nombreux avantages mais également une difficulté majeure : le timing.

Il est en effet difficile de motiver le citoyen à devenir coopérateur sans pouvoir lui présenter un lieu. Or il n'est pas possible d'acquérir ce lieu sans l'investissement préalable des citoyens... De plus, rassembler des coopérateurs demande du temps mais la plupart des propriétaires ne sont pas prêts à patienter. Bref, c'est un cercle vicieux : « pas de lieu, pas de capital / pas de capital, pas de lieu ».

Sensible à cette difficulté et désireuse de soutenir le projet, la SA JMC, propriétaire du terrain, a accepté de s'adapter. Elle a donc permis que la vente soit conclue sous la double condition suspensive que pour le 30/06/2025 :

- ✓ Le capital nécessaire (pour l'achat du terrain + frais de notaire + droits d'enregistrement, soit 253.000€) soit rassemblé.
- ✓ Le permis d'urbanisme pour construire le bâtiment de L'Idée Ferme ait été accordé.

Il s'agit évidemment d'une sécurité très appréciable.

### 4. La possibilité de construire un lieu parfaitement adapté

Initialement, L'Idée Ferme souhaitait acquérir une ancienne ferme à restaurer. Toutefois, cette option présentait un double désavantage : son prix élevé ainsi que des volumes mal adaptés impliquant de nombreux travaux de démolition/reconstruction. C'est donc la construction à neuf qui a finalement été retenue.

L'atelier d'architecture Mano a parfaitement compris les attentes des porteurs de projet : réenchanter un espace rural devenu trop goudronné, en créant un lieu esthétique et convivial, pour un budget raisonnable.

Il a proposé un concept de ferme en carré qui a immédiatement suscité l'enthousiasme général.





# Un espace aux multiples impacts positifs

Soutenir les producteurs et leurs clients est une nécessité. Mais L'Idée Ferme veut aller plus loin encore. Elle a notamment pour objectifs :

## **+ D'améliorer notre santé et celle de notre environnement**

C'est une évidence pour chaque acteur de L'Idée Ferme : notre nourriture doit respecter le vivant. Dès lors, tous les produits proposés à L'Idée Ferme seront :

- ✓ issus d'une agriculture raisonnée et/ou bio,
- ✓ de qualité,
- ✓ fabriqués artisanalement,
- ✓ à plus haute valeur nutritionnelle que les aliments industriels,
- ✓ autant que possible, proposés à la vente en vrac ou dans des contenants recyclables.

En outre, une attention particulière sera évidemment portée à la conception du site :

- ✓ Les matériaux choisis pour la construction seront écologiques, durables et de qualité.
- ✓ Différentes mesures seront mise en œuvre afin de protéger et restaurer la biodiversité (haies bocagères, mare, ...).
- ✓ Une communauté d'énergie sera mise en place afin d'alimenter le site avec de l'énergie 100% renouvelable, citoyenne et locale.
- ✓ Les consommations d'eau et d'énergie seront réduites au maximum.
- ✓ Les eaux de pluie seront infiltrées sur site.
- ✓ La mobilité douce y sera vivement encouragée.
- ✓ Les déchets organiques seront soit recyclés (ex : son de la meunerie) ou compostés avant de retourner dans les cultures.

## **+ De créer des emplois sur notre territoire**

Le développement du projet a nécessité l'engagement d'une coordinatrice à mi-temps.

La gestion du site de L'Idée Ferme, la tenue des espaces de vente et de dégustation et l'offre de services mutualisés à ses occupants (comptabilité, communication, gestion et administration, ...) génèrera ensuite la création d'autres emplois directs.

Enfin, la possibilité pour les artisans d'augmenter leurs volumes de production est également source de création d'emploi, dans leurs propres entreprises ainsi que dans celles de leurs fournisseurs.

## **+ D'assurer la pérennité du savoir-faire artisanal**

Le savoir-faire artisanal est précieux et le sera plus encore dans un monde fluctuant. Pourtant, sa transmission est compromise, faute de formations adéquates. Afin de pallier à cette carence, L'Idée Ferme souhaite offrir, sur son lieu d'implantation, des formations axées sur la pratique.

## **+ D'innover & d'essaimer**

Modèle novateur en Province de Liège, L'Idée Ferme amène son lot de questionnements et de défis à relever. Le projet se construit grâce aux expériences cumulées des porteurs du projet ainsi que des spécialistes consultés lorsque c'est nécessaire.

Toutes ces connaissances accumulées au fur et à mesure de la concrétisation du projet, nous ne voulons pas les garder pour nous. Au contraire, L'Idée Ferme ne demande qu'à essaimer.

# Les porteurs de projet

# Une équipe soudée aux profils complémentaires

Entrepreneurs passionnés, tous les porteurs de projet de L'Idée Ferme partagent la volonté d'agir plutôt que de subir. Autour de la table, chacun apporte ses compétences dans différents domaines :



## Sophie MARAITE | BocagEn - Chargée de la coordination du projet de L'Idée Ferme

Salariée de l'équipe, Sophie orchestre le projet avec détermination. Elle s'occupe également de la communication de L'Idée Ferme et adore créer des messages engageants. Avocate dans une autre vie, elle sait envisager les choses sous un maximum d'angles, synthétiser... et persuader.

## Renaud KEUTGEN | Histoire d'un Grain

Débordant d'énergie, Renaud partage son temps entre L'Idée Ferme, Histoire d'un Grain, le RATav et la rénovation de sa ferme pour y développer une activité de boulanger. Le circuit-court alimentaire n'a donc plus de secrets pour lui. C'est bien volontiers qu'il partage ses connaissances avec L'Idée Ferme. Toujours prêt à prendre la parole pour défendre ses convictions, Renaud sait captiver son auditoire.



## Yves de TENDER | Les Ateliers de la Framboiserie

Notre terre nourricière n'a plus de secrets pour Yves, dont les connaissances s'étendent bien au-delà de l'horticulture. Conteur né, c'est pur bonheur de l'écouter partager ce qui l'anime. Yves est doué pour jouer avec les mots. C'est d'ailleurs à lui que notre Idée Ferme doit son nom.

## Thierry BOITE | La Boîte à Pains

Fort de sa longue expérience commerciale, Thierry sait ce qui fera le bonheur de ses clients. Fervent défenseur de l'artisanat, il conjugue avec aisance tradition et avenir et est convaincu que l'organisation du travail doit être revue en profondeur : plutôt que le travail intensif et la concurrence rude, il encourage le partage, la collaboration et la solidarité.



### David PLUNUS | BocagEn

Doté d'un esprit vif, analytique et visionnaire, David détecte rapidement le potentiel ou les risques d'une idée. Il a toujours une solution créative aux problèmes, même les plus complexes. Ingénieur-architecte spécialisé dans le développement durable, ses connaissances techniques sont un précieux atout pour L'Idée Ferme. Tout comme son goût des chiffres et sa passion du modèle coopératif.



### France Charlier | JMC

Créatrice et gérante du magasin d'alimentation Oh! Bio pendant plusieurs années, France nous offre son expérience commerciale et ses talents de dessinatrice. Très investie dans notre région, elle exerce plusieurs activités en parallèle (location d'espaces événementiels, animation d'ateliers et de stages créatifs, visites pédagogique de la Fromagerie du Plateau,...).

### Olivier MALLUE | Histoire d'Un Grain

Réfléchi et habitué à conseiller des porteurs de projets au sein du Venture Lab, Olivier nous offre son expérience dans de nombreux domaines : économie et finance, communication, marketing, e-commerce, ... L'architecture, le design et le graphisme le passionnent. C'est d'ailleurs lui qui a conçu le logo de L'Idée Ferme.



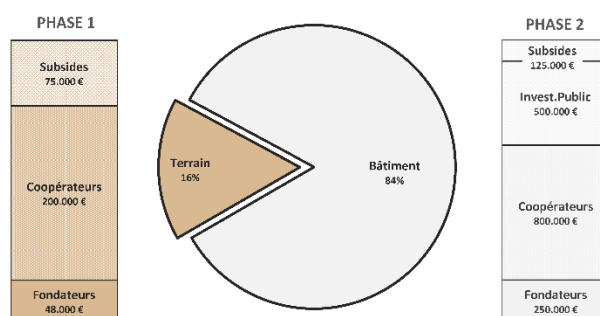
### Marine WILLEMS | Les Ateliers de la Framboiserie

Particulièrement à l'aise dans les dédales administratifs, nous pouvons compter sur Marine pour nous aiguiller sur ces questions. Dotée d'une bonne expérience en gestion financière, Marine calcule, questionne et anticipe, veillant ainsi à la sécurité de notre projet. Prudente, elle ne recule pas pour autant devant les défis de taille. Au contraire, elle les relève avec le sourire.

**L'Idée Ferme, c'est aussi un solide réseau de spécialistes que nous consultons lorsque le besoin s'en fait sentir: notaire, avocat, agence de communication, bureau d'études, ... ainsi que des partenariats privilégiés, notamment avec le commerce voisin à l'activité complémentaire : L'Outlet du Plateau, engagé dans une démarche zéro gaspi.**

# La stratégie

# Un projet réfléchi



Le projet est conçu de manière à maximiser la sécurité financière des investisseurs, tout en assurant sa compatibilité avec les enjeux sociétaux actuels et à venir.

L'intérêt d'un investissement ne peut plus se mesurer sur base des seuls indicateurs financiers. **Toutes les externalités positives doivent être prises en compte.** Comme vu ci-dessus, elles sont multiples dans le projet de L'Idée Ferme.

Quant à **la sécurité financière**, elle découle notamment de ce que **les investissements sont limités à un terrain et un bâtiment agricole**, tandis que les risques opérationnels sont principalement supportés par les petits producteurs. Même sans bénéfice, l'inflation foncière permettra au fil du temps de compenser les frais de développement du projet.

De plus, **le risque locatif est partagé entre les différents producteurs** : la défaillance simultanée de tous les partenaires est peu probable. D'autant que la finalité de L'Idée Ferme est de contribuer à leur robustesse, notamment par la mise en place de filières intégrées permettant de réduire leur sensibilité aux prix du marché (filiale du grain au pain, partage d'énergie renouvelable, etc.)

Les multiples impacts positifs de L'Idée Ferme qui accompagnent cette sécurité financière justifient pleinement un **investissement à long terme avec une rentabilité modérée** : cette perspective nous permet dès lors d'envisager un ratio de financement de 80% de capital pour 20% de crédit.

Ce ratio inhabituel apporte une **grande robustesse** à notre projet :

- ✓ La rémunération du capital est **beaucoup plus flexible** que le remboursement des crédits (contrairement au remboursement d'un crédit, les ristournes et dividendes sont fixés à posteriori et en fonction du résultat).
- ✓ Le seuil de rentabilité peut être atteint plus tard, permettant ainsi un **démarrage progressif** du projet (voir plan financier en annexe).
- ✓ Le cash-flow disponible permet de **pallier l'éventuelle défaillance d'un partenaire** (Debt Service Coverage Ratio > 2).

# Une stratégie de communication sur- mesure

Pour se concrétiser, L'Idée Ferme doit pouvoir compter sur une importante mobilisation citoyenne. Or, les entreprises durables se multipliant (ce qui est évidemment une excellente nouvelle), il ne suffit plus de vanter le caractère éthique d'un projet pour créer de l'engagement.

En outre, dans une société saturée d'informations, l'attention rechigne à se laisser capturer.

Enfin, les discours très « marchand de tapis » ont de moins en moins la cote, en particulier auprès d'un public sensibilisé à la nécessité d'une économie plus durable.

Par conséquent, la communication de L'idée Ferme est pensée afin de :

- ✓ Susciter un attachement sincère autour du projet.
- ✓ Mettre en avant les éléments concrets réellement mobilisateurs.
- ✓ Lever les freins éventuels.
- ✓ Valoriser la coopération et le soutien apportés.

Une attention particulière est portée à la clarté du message, au design et à la cohérence. Et parce que rien n'est plus impactant qu'une vidéo, L'Idée Ferme travaille avec l'agence audiovisuelle Otra Vista, spécialisée dans les projets collectifs. Celle-ci va réaliser une série de courts-métrages présentant la coopérative sous différents angles (partenaires, lieu, coopérateurs, ...).

## Une synergie de réseaux soutenant

Afin de relayer son message le plus largement possible, L'Idée Ferme a rassemblé un groupe de personnes prêtes à l'aider dans cette tâche : *Les Chouettes*. A chaque fois qu'une information importante doit être communiquée, ces personnes sont sollicitées afin d'augmenter la portée du message (partages de newsletters, soutien sur les réseaux sociaux, ...).

De plus, L'Idée Ferme peut compter sur plusieurs réseaux :

- ✓ **Le sien** : ses coopérateurs, les abonnés à sa newsletter, les abonnés à sa page Facebook...
- ✓ Les 400 coopérateurs **d'Histoire d'un Grain**
- ✓ Les 80 coopérateurs des **Ateliers de La Framboiserie**
- ✓ Les 550 coopérateurs de **BocagEn**
- ✓ La clientèle de **La Boîte à Pains**
- ✓ Les **réseaux satellites** de ses fondateurs : le RATav, la CATL, Terre d'Herbage, RESCOOP, ...
- ✓ Les **réseaux privés** de chaque porteur de projet.



***En quelques semaines, plus de 120 personnes ont déjà rejoint la coopérative. Et ce n'est que le début de l'aventure...***

# Annexe



# PLAN FINANCIER

HYPOTHESES DE BASE			2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
<b>ACTIF</b>			<b>133.133 €</b>	<b>792.467 €</b>	<b>2.007.800 €</b>	<b>1.962.173 €</b>	<b>1.924.667 €</b>	<b>1.910.915 €</b>	<b>1.905.144 €</b>	<b>1.906.753 €</b>	<b>1.815.028 €</b>	<b>1.729.140 €</b>	<b>1.648.129 €</b>	<b>1.570.896 €</b>	<b>1.496.189 €</b>
ACTIFS IMMOBILISES			55.333 €	696.667 €	2.000.000 €	1.950.600 €	1.901.200 €	1.851.800 €	1.802.400 €	1.753.000 €	1.703.600 €	1.654.200 €	1.604.800 €	1.555.400 €	1.506.000 €
Frais d'établissement	3 ans	2.000 €	1.333 €	667 €											
Terrain + frais		220.000 €		220.000 €	220.000 €	220.000 €	220.000 €	220.000 €	220.000 €	220.000 €	220.000 €	220.000 €	220.000 €	220.000 €	220.000 €
Terrain - Aménagement des abords		100.000 €		50.000 €	100.000 €	100.000 €	100.000 €	100.000 €	100.000 €	100.000 €	100.000 €	100.000 €	100.000 €	100.000 €	100.000 €
Architecte et bureaux d'étude	50 ans	180.000 €	54.000 €	126.000 €	180.000 €	176.400 €	172.800 €	169.200 €	165.600 €	162.000 €	158.400 €	154.800 €	151.200 €	147.600 €	144.000 €
Bâtiment - Gros Œuvre	50 ans	710.000 €		300.000 €	710.000 €	695.800 €	681.600 €	667.400 €	653.200 €	639.000 €	624.800 €	610.600 €	596.400 €	582.200 €	568.000 €
Bâtiment - Parachèv. et équip.	25 ans	680.000 €			680.000 €	652.800 €	625.600 €	598.400 €	571.200 €	544.000 €	516.800 €	489.600 €	462.400 €	435.200 €	408.000 €
Four à pain et chambres froides	25 ans	110.000 €		110.000 €		105.600 €	101.200 €	96.800 €	92.400 €	88.000 €	83.600 €	79.200 €	74.800 €	70.400 €	66.000 €
ACTIFS CIRCULANTS			77.800 €	95.800 €	7.800 €	11.573 €	23.467 €	59.115 €	102.744 €	153.753 €	111.428 €	74.940 €	43.329 €	15.496 €	-9.811 €
Compte courant			77.800 €	95.800 €	7.800 €	11.573 €	23.467 €	59.115 €	102.744 €	153.753 €	111.428 €	74.940 €	43.329 €	15.496 €	-9.811 €
<b>PASSIF</b>			<b>133.133 €</b>	<b>792.467 €</b>	<b>2.007.800 €</b>	<b>1.962.173 €</b>	<b>1.924.667 €</b>	<b>1.910.915 €</b>	<b>1.905.144 €</b>	<b>1.906.753 €</b>	<b>1.815.028 €</b>	<b>1.729.140 €</b>	<b>1.648.129 €</b>	<b>1.570.896 €</b>	<b>1.496.189 €</b>
CAPITAUX PROPRES			133.133 €	792.467 €	1.507.800 €	1.677.156 €	1.655.231 €	1.657.684 €	1.668.766 €	1.687.902 €	1.614.405 €	1.547.474 €	1.486.180 €	1.429.451 €	1.376.068 €
Apports statut. indisponibles			24.000 €	24.000 €	24.000 €	24.000 €	24.000 €	24.000 €	24.000 €	24.000 €	24.000 €	24.000 €	24.001 €	24.002 €	24.003 €
Apports disponibles															
Type A			24.000 €	48.000 €	72.000 €	96.000 €	120.000 €	156.000 €	192.000 €	228.000 €	264.000 €	300.000 €	336.000 €	372.000 €	408.000 €
Type B - appel public			100.000 €	500.000 €	1.000.000 €	1.000.000 €	1.000.000 €	1.000.000 €	1.000.000 €	1.000.000 €	1.000.000 €	1.000.000 €	1.000.000 €	1.000.000 €	1.000.000 €
Type B - W.alter				250.000 €	500.000 €	500.000 €	500.000 €	500.000 €	500.000 €	500.000 €	400.000 €	300.000 €	200.000 €	100.000 €	0 €
Subside en capital	25 ans	200.000 €			192.000 €	184.000 €	176.000 €	168.000 €	160.000 €	152.000 €	144.000 €	136.000 €	128.000 €	120.000 €	
Bénéfice/perte reporté			-14.867 €	-29.533 €	-88.200 €	-134.844 €	-172.769 €	-198.316 €	-215.234 €	-224.098 €	-225.595 €	-220.526 €	-209.821 €	-194.551 €	-175.935 €
DETTES			0 €	0 €	500.000 €	285.018 €	269.436 €	253.231 €	236.378 €	218.851 €	200.623 €	181.665 €	161.949 €	141.445 €	120.121 €
Crédit pont (avance sur subside)	15 ans	200.000 €		200.000 €		285.018 €	269.436 €	253.231 €	236.378 €	218.851 €	200.623 €	181.665 €	161.949 €	141.445 €	120.121 €
Emprunt subordonné		300.000 €		300.000 €		285.018 €	269.436 €	253.231 €	236.378 €	218.851 €	200.623 €	181.665 €	161.949 €	141.445 €	120.121 €
<b>COMPTE DE RESULTAT</b>			<b>-14.867 €</b>	<b>-14.667 €</b>	<b>-58.667 €</b>	<b>-46.644 €</b>	<b>-37.925 €</b>	<b>-25.547 €</b>	<b>-16.917 €</b>	<b>-8.864 €</b>	<b>-1.496 €</b>	<b>5.069 €</b>	<b>10.704 €</b>	<b>15.270 €</b>	<b>18.616 €</b>
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES</b>						<b>52.007 €</b>	<b>66.929 €</b>	<b>85.308 €</b>	<b>99.686 €</b>	<b>113.177 €</b>	<b>125.612 €</b>	<b>136.804 €</b>	<b>146.552 €</b>	<b>154.638 €</b>	<b>160.824 €</b>
LOYERS (proportionnels aux prix de construction des différentes affectations)						27.094 €	35.528 €	47.654 €	56.072 €	63.959 €	71.212 €	77.723 €	83.371 €	88.026 €	91.547 €
Stockage	150 m²	34 €/m².an				2.346 €	3.076 €	3.779 €	4.446 €	5.071 €	5.646 €	6.163 €	6.611 €	6.980 €	7.259 €
Ateliers	700 m²	53 €/m².an				15.847 €	20.780 €	27.487 €	32.343 €	36.891 €	41.075 €	44.831 €	48.089 €	50.774 €	52.805 €
Magasin partagé	60 m²	79 €/m².an				1.817 €	2.383 €	3.512 €	4.132 €	4.713 €	5.248 €	5.728 €	6.144 €	6.487 €	6.746 €
Bureaux partagés et espaces communs	180 m²	66 €/m².an				4.554 €	5.972 €	8.802 €	10.357 €	11.813 €	13.153 €	14.356 €	15.399 €	16.259 €	16.909 €
Four à pain et chambres froides	5%	110.000 €				2.530 €	3.318 €	4.075 €	4.795 €	5.469 €	6.089 €	6.646 €	7.129 €	7.527 €	7.828 €
PRESTATIONS DE SERVICES	+10%					20.240 €	26.541 €	32.599 €	38.358 €	43.753 €	48.715 €	53.169 €	57.032 €	60.217 €	62.626 €
Mutualisation RH						20.240 €	26.541 €	32.599 €	38.358 €	43.753 €	48.715 €	53.169 €	57.032 €	60.217 €	62.626 €
REFACTURATION CHARGES	+5%					4.673 €	4.859 €	5.054 €	5.256 €	5.466 €	5.685 €	5.912 €	6.149 €	6.395 €	6.650 €
Electricité						788 €	819 €	852 €	886 €	921 €	958 €	996 €	1.036 €	1.078 €	1.121 €
Eau						525 €	546 €	568 €	591 €	614 €	639 €	664 €	691 €	718 €	747 €
Télécom						1.260 €	1.310 €	1.363 €	1.417 €	1.474 €	1.533 €	1.594 €	1.658 €	1.724 €	1.793 €
Frais com'						2.100 €	2.184 €	2.271 €	2.362 €	2.457 €	2.555 €	2.657 €	2.763 €	2.874 €	2.989 €
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>			<b>-14.867 €</b>	<b>-64.667 €</b>	<b>-63.667 €</b>	<b>-95.250 €</b>	<b>-102.076 €</b>	<b>-108.726 €</b>	<b>-115.148 €</b>	<b>-121.288 €</b>	<b>-127.083 €</b>	<b>-132.468 €</b>	<b>-137.370 €</b>	<b>-141.710 €</b>	<b>-145.402 €</b>
SBD			-11.000 €	-26.000 €	-25.000 €	-17.450 €	-18.148 €	-18.874 €	-19.629 €	-20.414 €	-21.231 €	-22.080 €	-22.963 €	-23.882 €	-24.837 €
Frais développement projet			-5.000 €	-10.000 €	-10.000 €										
Frais mobilisation coopérateurs			-6.000 €	-16.000 €	-15.000 €										
Maintenance	-8.000 €/an					-8.000 €	-8.320 €	-8.653 €	-8.999 €	-9.359 €	-9.733 €	-10.123 €	-10.527 €	-10.949 €	-11.386 €
Assurances	-3.000 €/an					-3.000 €	-3.120 €	-3.245 €	-3.375 €	-3.510 €	-3.650 €	-3.796 €	-3.948 €	-4.106 €	-4.270 €
Electricité	-750 €/an					-750 €	-780 €	-811 €	-844 €	-877 €	-912 €	-949 €	-987 €	-1.026 €	-1.067 €
Eau	-500 €/an					-500 €	-520 €	-541 €	-562 €	-585 €	-608 €	-633 €	-658 €	-684 €	-712 €
Télécom	-1.200 €/an					-1.200 €	-1.248 €	-1.298 €	-1.350 €	-1.404 €	-1.460 €	-1.518 €	-1.579 €	-1.642 €	-1.708 €
Frais com'	-2.000 €/an					-2.000 €	-2.080 €	-2.163 €	-2.250 €	-2.340 €	-2.433 €	-2.531 €	-2.632 €	-2.737 €	-2.847 €
Frais divers (compta,...)	-2.000 €/an					-2.000 €	-2.080 €	-2.163 €	-2.250 €	-2.340 €	-2.433 €	-2.531 €	-2.632 €	-2.737 €	-2.847 €

## PLAN FINANCIER

Revision D du 05/10/2023

HYPOTHESES DE BASE		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
<b>REMUNERATIONS</b>		<b>-3.200 €</b>	<b>-38.000 €</b>	<b>-38.000 €</b>	<b>-18.400 €</b>	<b>-24.128 €</b>	<b>-29.636 €</b>	<b>-34.871 €</b>	<b>-39.775 €</b>	<b>-44.286 €</b>	<b>-48.335 €</b>	<b>-51.848 €</b>	<b>-54.743 €</b>	<b>-56.932 €</b>
Développement projet		-3.200 €	-38.000 €	-38.000 €	-18.400 €	-24.128 €	-29.636 €	-34.871 €	-39.775 €	-44.286 €	-48.335 €	-51.848 €	-54.743 €	-56.932 €
Mutualisation communication et gestion	-40.000 €/an													
Mutualisation personnel opérationnel														
<b>AMORTISSEMENTS</b>		<b>-667 €</b>	<b>-667 €</b>	<b>-667 €</b>	<b>-49.400 €</b>	<b>-49.400 €</b>	<b>-49.400 €</b>	<b>-49.400 €</b>	<b>-49.400 €</b>	<b>-49.400 €</b>	<b>-49.400 €</b>	<b>-49.400 €</b>	<b>-49.400 €</b>	<b>-49.400 €</b>
Frais d'établissement		-667 €	-667 €	-667 €										
Architecte et bureaux d'étude					-3.600 €	-3.600 €	-3.600 €	-3.600 €	-3.600 €	-3.600 €	-3.600 €	-3.600 €	-3.600 €	-3.600 €
Bâtiment - Gros Œuvre					-14.200 €	-14.200 €	-14.200 €	-14.200 €	-14.200 €	-14.200 €	-14.200 €	-14.200 €	-14.200 €	-14.200 €
Bâtiment - Parachèv. et équip.					-27.200 €	-27.200 €	-27.200 €	-27.200 €	-27.200 €	-27.200 €	-27.200 €	-27.200 €	-27.200 €	-27.200 €
Four à pain et chambres froides					-4.400 €	-4.400 €	-4.400 €	-4.400 €	-4.400 €	-4.400 €	-4.400 €	-4.400 €	-4.400 €	-4.400 €
<b>AUTRES CHARGES</b>		<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>-10.000 €</b>	<b>-10.400 €</b>	<b>-10.816 €</b>	<b>-11.249 €</b>	<b>-11.699 €</b>	<b>-12.167 €</b>	<b>-12.653 €</b>	<b>-13.159 €</b>	<b>-13.686 €</b>	<b>-14.233 €</b>
Précompte Immobilier	-10.000 €/an				-10.000 €	-10.400 €	-10.816 €	-11.249 €	-11.699 €	-12.167 €	-12.653 €	-13.159 €	-13.686 €	-14.233 €
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		<b>0 €</b>	<b>50.000 €</b>	<b>25.000 €</b>	<b>8.000 €</b>	<b>8.000 €</b>	<b>8.000 €</b>	<b>8.000 €</b>	<b>8.000 €</b>	<b>8.000 €</b>	<b>8.000 €</b>	<b>8.000 €</b>	<b>8.000 €</b>	<b>8.000 €</b>
<b>SUBVENTIONS</b>		<b>0 €</b>	<b>50.000 €</b>	<b>25.000 €</b>	<b>8.000 €</b>	<b>8.000 €</b>	<b>8.000 €</b>	<b>8.000 €</b>	<b>8.000 €</b>	<b>8.000 €</b>	<b>8.000 €</b>	<b>8.000 €</b>	<b>8.000 €</b>	<b>8.000 €</b>
Bourse coopérative/Projet Pilote	75.000 €		50.000 €	25.000 €										
Amortissement subside en capital					8.000 €	8.000 €	8.000 €	8.000 €	8.000 €	8.000 €	8.000 €	8.000 €	8.000 €	8.000 €
<b>CHARGES FINANCIERES</b>		<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>-20.000 €</b>	<b>-11.401 €</b>	<b>-10.777 €</b>	<b>-10.129 €</b>	<b>-9.455 €</b>	<b>-8.754 €</b>	<b>-8.025 €</b>	<b>-7.267 €</b>	<b>-6.478 €</b>	<b>-5.658 €</b>	<b>-4.805 €</b>
Crédit pont	4%			-8.000 €										
Emprunt subordonné	4%			-12.000 €	-11.401 €	-10.777 €	-10.129 €	-9.455 €	-8.754 €	-8.025 €	-7.267 €	-6.478 €	-5.658 €	-4.805 €

(à définir par les partenaires en fonction de leur besoins opérationnels)

### RECAP LOYERS MENSUELS PAR PARTENAIRES

HISTOIRE D'UN GRAIN	445 m <sup>2</sup>	50 €/m <sup>2</sup> .an				858 €	1.126 €	1.383 €	1.627 €	1.856 €	2.066 €	2.255 €	2.419 €	2.554 €	2.656 €
LA BOITE A PAINS (y compris four à pain et CF)	280 m <sup>2</sup>	76 €/m <sup>2</sup> .an				821 €	1.076 €	881 €	778 €	887 €	988 €	1.078 €	1.156 €	1.221 €	1.270 €
BOULANGER B (atelier partagé avec Boîte à Pains)								441 €	778 €	887 €	988 €	1.078 €	1.156 €	1.221 €	1.270 €
ATELIER	90 m <sup>2</sup>	60 €/m <sup>2</sup> .an						335 €	394 €	449 €	500 €	546 €	585 €	618 €	643 €
LES ATELIERS DE LA FRAMBOISERIE (y compris CF)	245 m <sup>2</sup>	54 €/m <sup>2</sup> .an				503 €	659 €	810 €	953 €	1.087 €	1.210 €	1.321 €	1.417 €	1.496 €	1.556 €
BOCAGEN	30 m <sup>2</sup>	66 €/m <sup>2</sup> .an				76 €	100 €	122 €	144 €	164 €	183 €	199 €	214 €	226 €	235 €

### CAPACITE REMBOURSEMENT CREDIT

CFADS (Cash-Flow Available for Debt Service)						14.157 €	22.253 €	33.982 €	41.938 €	49.290 €	55.928 €	61.736 €	66.582 €	70.328 €	72.821 €
Taux d'intérêt du crédit		4%				4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%
Present Value of CFADS during loan life						632.873 €	635.935 €	627.391 €	610.549 €	585.681 €	553.180 €	513.572 €	467.532 €	415.905 €	359.720 €
Debt service			26.982 €			26.982 €	26.982 €	26.982 €	26.982 €	26.982 €	26.982 €	26.982 €	26.982 €	26.982 €	26.982 €
DSCR (Debt Service Coverage Ratio)						0,52	0,82	1,26	1,55	1,83	2,07	2,29	2,47	2,61	2,70

[www.ideeferme.be](http://www.ideeferme.be)

L'Idée Ferme SCES agréée

Outre-Cour 67 à 4651 Battice

TVA/BCE : 0792.186.924.

