



FORTUNE & FAMILLE

LA REVUE MENSUELLE

TERRES D'AVENIR : QUAND L'INVESTISSEMENT RENCONTRE LE TERROIR

Cher lecteur,

La France doit aux sillons de ses champs et à l'acharnement de ses fermiers une part essentielle de son âme et de son indépendance alimentaire.

Aujourd'hui, notre agriculture se tient à la croisée des chemins : entre tradition et modernité, elle offre une opportunité rare de marier rentabilité et sauvegarde de nos racines.

Dans cette édition, découvrez comment participer à la transformation du secteur agricole avec de nouveaux moyens d'investir.

SOMMAIRE

- 02 Une France paysanne dans son ADN
- 03 Une renaissance fertile après la Guerre
- 05 La France, véritable grenier de l'Europe
- 06 Solution 1 : Financer notre agriculture en profitant de réductions d'impôts
- 08 Solution 2 : L'achat de terres agricoles pour les mettre en location
- 09 Solution 3 : Financer la modernisation agricole par le prêt participatif
- 12 Questions des lecteurs
- 14 Analyse Fortune & Famille

ÉDITION N° 11

MARS 2025



UNE FRANCE PAYSANNE DANS SON ADN

Il y a cinq siècles, l'agriculture n'était pas seulement une activité économique : elle était la colonne vertébrale de la société française.

Dès le Moyen Âge, près de 90 % des Français vivent en milieu rural et tirent leur subsistance directement de la terre.

Chaque famille paysanne cultive un lopin de quelques arpents, souvent moins de deux hectares, avec des outils taillés dans le bois et le fer brut : une charrue primitive, une faucille usée, une faux dont le manche porte les marques de générations...

Les céréales, seigle, orge, et surtout blé dominent les cultures, mais les rendements sont faméliques : environ 5 quintaux par hectare, soit dix fois moins que les 50 à 80 quintaux d'aujourd'hui.

Leur quotidien est rythmé par les saisons et totalement dépendant du climat.

Une seule mauvaise récolte peut provoquer la famine, comme lors de l'hiver 1709, où la vague de froid intense détruisit près de 70 % des récoltes françaises.

Leur vie est une danse fragile avec les saisons.

Le printemps promet, l'été épuise, et l'automne décide. Mais un caprice du ciel suffit à tout renverser. Prenez l'hiver de 1709, un épisode gravé dans les mémoires et les registres paroissiaux : une vague de froid polaire s'abat sur le royaume, gelant rivières et semences.

Dans le Berry, les curés notent que 70 % des récoltes sont perdues, les arbres fruitiers éclatent sous la glace, et la famine rôde.

À Paris, les mémoires de Saint-Simon racontent des paysans affamés mendiant dans les rues, leurs réserves de grains réduites à néant.

Cette dépendance au climat, cette précarité, forge une paysannerie tenace, mais prisonnière d'un cycle immuable : labourer, semer, prier.

Pourtant, sous ces champs silencieux couve une lente métamorphose.

Dès le XVII^e siècle, des innovations voient le jour.

En Normandie, des seigneurs expérimentent l'assolement triennal, alternant céréales, légumineuses et jachère pour reposer les sols.

Cette pratique va augmenter les rendements jusqu'à 20 % dans certaines régions.

Mais les véritables bouleversements attendent la révolution industrielle.

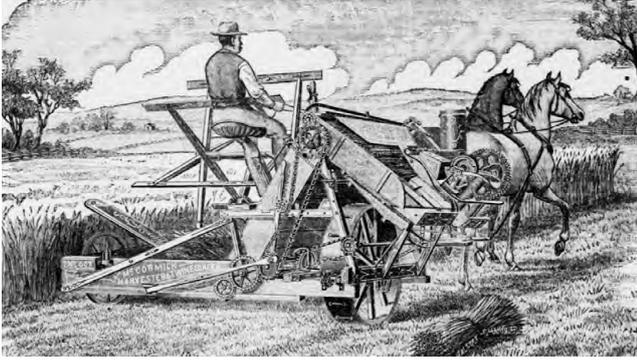
Vers 1830, les premières charrues en fer, plus légères et tranchantes, arrivent d'Angleterre.

Dans le Nord, près de Lille, un journal local de 1842 rapporte l'étonnement des paysans face à ces outils qui « *éventrent la terre comme un couteau dans le beurre* ».

Les rendements frémissent, passant à 10 quintaux par hectare dans les terres les plus riches.

Puis vient une invention qui change tout : la moissonneuse-batteuse.

En 1878, lors de l'Exposition universelle de Paris, une machine américaine signée McCormick attire les foules au Champ-de-Mars.



Un chroniqueur du Journal des Débats écrit : « Ils regardent cette bête de fer comme on scruterait un dragon. »

UNE RENAISSANCE FERTILE APRÈS LA GUERRE

Après la Seconde Guerre mondiale, la France est en ruine.

Les combats et les obus ont labouré la terre autrement que prévu : la France sort de la guerre exsangue, ses greniers vides, ses campagnes en lambeaux.

À peine 40 % des terres agricoles sont encore cultivées, selon les estimations du ministère de l'Agriculture de l'époque.

Les rendements, déjà fragiles avant le conflit, stagnent à 15 quintaux de blé par hectare.

Mais une nouvelle transformation se prépare : une renaissance mécanique et scientifique qui va faire de la France un titan agricole.

Le général de Gaulle, revenu aux commandes, voit dans la terre un levier pour redresser la nation.

Haute de deux mètres, ses lames d'acier scintillent sous le soleil.

Mais après la Première Guerre mondiale, elle s'impose sur tout le territoire.

En 1925, dans la plaine de la Beauce, un fermier témoigne dans une revue agricole : « Avant, dix hommes suaient une semaine pour moissonner cinq hectares. Aujourd'hui, ma machine le fait en une matinée. »



Conscient de ce que ce secteur représente sur le plan économique et qu'il peut représenter au niveau politique, le général de Gaulle va réorganiser l'agriculture

« La France ne se relèvera pas sans ses paysans », déclare-t-il en 1945 lors d'un discours à Rennes.

L'État met les bouchées doubles.

En 1946, les premiers tracteurs débarquent en masse, en partie importés des États-Unis grâce au financement du fameux plan Marshall.

Leur nombre explose : de 20 000 en 1940, ils passent à 100 000 en 1950, selon l'INSEE.

Dans la plaine de la Beauce, un fermier, Pierre Lemaire, raconte dans une lettre conservée au musée de l'Agriculture de Chartres : « Quand le moteur a vrombit pour la première fois, mes

vaches ont fui au fond du pré. Mais en une journée, j'ai labouré ce que mes bœufs faisaient en une semaine. »

Ce n'est pas qu'une anecdote : entre 1945 et 1955, la mécanisation divise par trois le temps de travail par hectare.

Une véritable révolution.

À ces monstres d'acier s'ajoutent les miracles de la science. Les engrais chimiques, développés pendant la guerre pour d'autres usages, envahissent les champs.

En Normandie, les coopératives agricoles distribuent dès 1947 des sacs d'azote et de phosphate, promettant des récoltes « comme jamais vues ».

Les semences améliorées, issues des travaux de l'INRA (créé en 1946), font le reste.

Les chiffres confirment ce bond : entre 1945 et 1960, la production céréalière française double, passant de 10 à 20 millions de tonnes annuelles (INSEE).

Mais le véritable tournant arrive en 1960 avec

la SAFER (Société d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural), une idée portée par Edgar Pisani, alors ministre de l'Agriculture.

À l'époque, les campagnes se vident : les jeunes fuient vers les usines, les petites fermes s'effondrent...

Face à ce mouvement, la SAFER rachète les terres abandonnées pour les redistribuer, souvent à des agriculteurs novices mais ambitieux.

En une décennie, la SAFER gère 10 % des surfaces agricoles françaises, freinant l'hémorragie rurale.

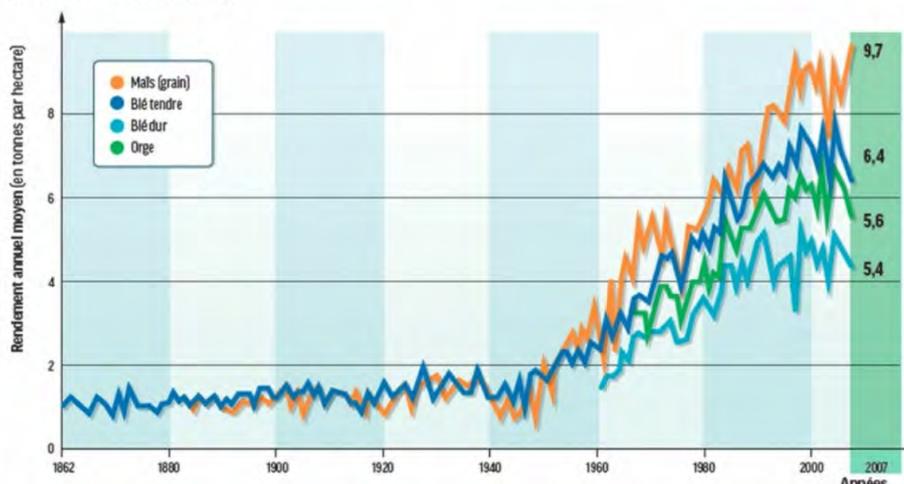
Ce « *miracle de la production* » redessine le paysage. En 1955, la France compte 2,3 millions d'exploitations, souvent minuscules (14 hectares en moyenne).

En 1970, elles ne sont plus que 1,5 million, mais leur taille a doublé, et les rendements céréaliers grimpent à 40 quintaux par hectare – une hausse de 300 % depuis 1862.

La production agricole augmente de 70 % entre 1960 et 1980, positionnant la France au 3^e rang mondial des pays exportateurs.

Évolution des rendements moyens des quatre principales céréales cultivées en France depuis 1862 Le défi alimentaire, Samuel Rebulard, Belin Éducation, 2018.

Le **rendement ou productivité** est la biomasse végétale produite par unité de surface ayant un intérêt agronomique et économique.



Depuis 1960, la productivité du travail dans le secteur agricole a connu une augmentation exponentielle impressionnante de 4,15 % par an;

La France devient le grenier de l'Europe, exportant blé, vin et beurre à tour de bras.

Pourtant, cette prospérité a un revers.

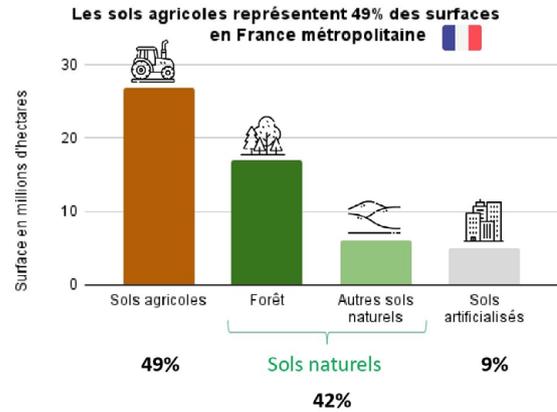
Les sols s'épuisent sous les engrais, les rivières charrient des nitrates, et les petites fermes cèdent la place à des géants mécanisés qui doivent grandir à tout prix pour rester compétitifs au niveau mondial.

En 2020, il ne reste que 390 000 exploitations, mais elles couvrent 49 % du territoire.

Aujourd'hui, ce miracle d'après-guerre est à un carrefour d'une nouvelle transformation

technologique silencieuse.

Les tracteurs cèdent progressivement la place aux drones, les engrais aux capteurs de précision.



LA FRANCE, VÉRITABLE GRENIER DE L'EUROPE

Blé tendre, betterave, grains de maïs : la France est une terre d'abondance qui façonne les assiettes du continent et bien au-delà.

En 2022, ses champs produisent 35 millions de tonnes de blé tendre – 20 % du total européen –, 30 % des betteraves à sucre de l'Union et 15 millions de tonnes de maïs.

Ses 28 millions d'hectares cultivés produisent une richesse de 76 milliards d'euros par an, selon FranceAgriMer, et font vivre 1,3 million de personnes.

Agriculture

La France reste un géant en Europe

Part des volumes français par rapport aux volumes produits en Europe, en 2022

Production	Part produite en France	Rang europ.
Betterave à sucre	30%	1 ^{er}
Blé tendre et épeautre	27%	1 ^{er}
Maïs grains	21%	1 ^{er}
Oléagineux	19%	1 ^{er}
Ovins et caprins	19%	2 ^e
Lait	17%	2 ^e
Volailles de chair	14%	2 ^e
Cultures permanentes	10%	3 ^e
Légumes frais	9%	3 ^e
Porcs	9%	3 ^e

18 février 2024 • Source : chambres d'agriculture.

Le Parisien

Malgré sa position européenne dominante, la France est passée en 20 ans du 2^e rang au 5^e rang des exportateurs mondiaux de produits agricoles

Les moissonneuses ronronnent, récoltant 79 millions de tonnes de céréales en 2022, dont 40 % s'envolent vers des marchés étrangers.

« *Nos champs nourrissent le monde* », affirme un céréalier breton dans un reportage, et les chiffres le prouvent : la France maintient son 6^e rang d'exportateur mondial de produits agricoles et agroalimentaires, avec 4,4 % de part de marché, un niveau stable depuis 2020.

Cette force ne repose pas seulement sur la quantité, mais sur une qualité inégalée.

Prenez le fromage : la France exporte 700 000 tonnes de ses 1 200 variétés, du comté affiné dans le Jura au roquefort mûri dans les caves de l'Aveyron.

Cet « indice de goût » – cette capacité à transformer la terre en saveurs uniques – est un atout maître.

Les AOC, comme le champagne ou le poulet de Bresse, sont des étendards d'excellence qui s'arrachent sur les tables du monde entier.

SOLUTION 1 : FINANCER NOTRE AGRICULTURE EN PROFITANT DE RÉDUCTIONS D'IMPÔTS

Le secteur est en quête de capitaux pour sa modernisation avec 2,5 milliards d'euros d'investissements nécessaires d'ici 2030, selon le ministère de l'Agriculture.

Pour soutenir le secteur, le plan France 2030 prévoit aussi de débloquer 30 milliards d'euros sur cinq ans dont près de 3 milliards pour le secteur agricole et agroalimentaire.

Destinés à favoriser la souveraineté alimentaire française par le biais de l'innovation, ces investissements massifs permettraient d'ouvrir

la voie à une troisième révolution agricole.

Et pour y parvenir, les dispositifs fiscaux incitatifs se multiplient.

Ils permettent de soutenir des projets concrets, de l'installation de jeunes agriculteurs à la préservation des terres, tout en offrant des avantages non négligeables aux contribuables.

Avec **Terres de Liens**, vous pouvez investir dans nos terres tout en réduisant vos impôts.

Nos actions

Terre de Liens s'appuie sur une dynamique associative et citoyenne qui permet d'acquérir des terres agricoles, d'installer une nouvelle génération paysanne sur des fermes en agriculture biologique. Ces lieux créent du lien entre paysans et citoyens, tout en favorisant la biodiversité et le respect des sols.

380 fermes

👉 Voir les fermes

11500 hectares

👉 Transmettre des terres

54000 membres

👉 Soutenir Terre de Liens

1400 bénévoles

👉 Devenir bénévole

Créée en 2003 dans la Drôme par des citoyens décidés à contrer la spéculation foncière, cette initiative rachète des exploitations pour les louer à des agriculteurs bio.

Aujourd'hui, elle soutient 320 fermes sur 8 000 hectares grâce à 12 000 contributeurs.

Voici comment en profiter, concrètement :

Rendez-vous sur **terredeliens.org** et créez un compte en quelques clics, puis souscrivez des actions dès 105 euros incluant 3 euros de frais de souscription par action jusqu'à 200 unités.

Pour une mise de 10 500 euros (100 actions), les frais de souscription s'élèvent à 300 euros.

Vous pourrez ainsi déduire 25% de ce montant hors frais aux impôts, soit 2550€.

Une fois investi, vos fonds financent l'achat d'une ferme, louée ensuite à un agriculteur par Terres de Liens, qui vous reverse un petit dividende.

Ils sont bloqués 7 ans minimum avec des frais annuels de 2 % (210 euros pour 10 500 euros) et une taxe foncière symbolique d'environ 5 euros pour une ferme de 40 hectares.

Le rendement ? Entre 1 et 2 % net : 100 à 200 euros par an pour 10 500 euros, versés en juin ou réinvestis.

Mais si vous rajoutez à ça la réduction fiscale de 25% la première année, c'est un rendement de 32 à 39% sur 7 ans.

Pour valider la réduction, indiquez votre investissement dans la case 7UF de votre déclaration en mai 2026 (pour 2025), avec le certificat fourni.

Par ailleurs, Terres de Liens n'a pas le monopole de la défiscalisation agricole.

Une autre alternative méconnue réside dans le

Girardin Agricole, un dispositif spécifique aux Outre-mer, validé en 2016 par Bercy.

Via des plateformes comme **domcomagricole.fr**, vous investissez dans des projets agricoles en Guyane, comme des pistes ou des pâtures, avec un avantage fiscal exceptionnel : une réduction d'impôt sur le revenu de 115 à 125 % de votre mise, selon le timing.



Le dispositif fiscal Girardin Agricole permet de participer au financement d'une catégorie d'investissements utile en contrepartie d'une réduction de l'impact financier de l'impôt sur le revenu

Cela revient à flécher vos impôts vers l'agriculture.

Pour 10 000 euros versés, vous déduisez 11 500 à 12 500 euros sur vos impôts dès l'année suivante.

Cela revient à payer vos impôts 1 an à l'avance en prêtant cet argent, pour bénéficier en moyenne de 12,5% de réduction d'impôt.

D'autres options ?

Les Groupements Fonciers Agricoles (GFA) offrent des exonérations partielles d'IFI (75 % jusqu'à 101 897 euros, 50 % au-delà) si les terres sont louées à long terme, mais pas de réduction directe d'impôt sur le revenu.

Les dons à des associations agricoles d'utilité publique (66 % de réduction, plafond à 20 % du revenu) sont aussi des options mais ne sont pas des investissements à proprement parler.

[feve](#)
[Je m'installe](#)
[J'investis](#)
[Je transmets](#)
[FEVE](#)
[Programme Fabacéé](#)
[Mon espace](#)

Investir chez FEVE

- ✓ À partir de 500€
- ✓ 100% en ligne et facile
- ✓ Par virement bancaire ou prélèvement
- ✓ Un objectif de rendement annuel de 6 à 8%*
- ✓ Une réduction d'impôts sur le revenu de 25%
- ✓ Un investissement concret à fort impact positif

[C'est parti, je souscris](#)
[Une question à nous poser ?](#)

*Réduction d'impôt incluse
 Simuler votre rendement annuel ici



Vivian, installé sur la feve du Trey

SOLUTION 2 : L'ACHAT DE TERRES AGRICOLES POUR LES METTRE EN LOCATION

Un autre moyen de soutenir le secteur est d'acheter des terres agricoles. Mais il est assez difficile de le faire sans être soi-même dans le secteur agricole.

Pour y remédier, une société s'est lancée dans le créneau.

Feve, ou "Fermes En ViE", est une initiative née en septembre 2020 en France, portée par une ambition claire : accélérer la transition agroécologique et soutenir l'installation d'une nouvelle génération d'agriculteurs.

L'idée émerge dans un contexte où l'agriculture française fait face à plusieurs défis majeurs :

- le renouvellement des générations (de nombreux agriculteurs partent à la retraite sans repreneurs),

- l'accès difficile au foncier pour les jeunes agriculteurs,
- et la nécessité de réorienter les pratiques agricoles vers des modèles plus durables.

Les fondateurs de Feve souhaitent revitaliser les terres et les communautés agricoles grâce à des synergies entre citoyens, investisseurs et agriculteurs.

En retour, vous devenez copropriétaire de ces actifs tangibles et pouvez bénéficier d'avantages fiscaux, comme une réduction d'impôt sur le revenu (jusqu'à 25 % du montant investi, sous réserve de validation légale) et une exonération totale de l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI).

SOLUTION 3 : FINANCEZ LA MODERNISATION AGRICOLE PAR LE PRÊT PARTICIPATIF

Si les financements traditionnels sont souvent difficiles à obtenir pour les agriculteurs, une solution innovante se développe : le crowdfunding agricole.

Ce modèle participatif permet de soutenir directement l'agriculture tout en profitant de rendements financiers très attractifs.

Le crowdfunding permet à chacun de participer à des projets agricoles porteurs de sens et d'innovation.

En échange de son investissement, l'investisseur peut bénéficier d'un retour sur investissement intéressant tout en soutenant des projets qui façonneront l'agriculture de demain.

Que ce soit pour l'acquisition de nouvelles technologies, le passage à de nouvelles pratiques agricoles plus durables ou la mise en place de circuits courts pour la vente directe des produits...

Le crowdfunding agricole ouvre la voie à des projets ambitieux, souvent mal financés par les canaux traditionnels.

L'avantage le plus important est de pouvoir suivre les projets mois après mois avec des rapports financiers, des photos et des témoignages, ainsi qu'une transparence totale sur l'utilisation des fonds.



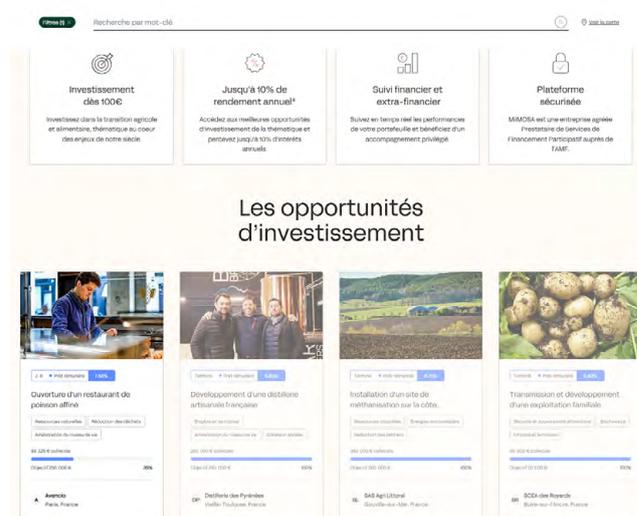
Trois plateformes se distinguent parmi celles certifiées par l'Autorité des Marchés Financiers :

1. Miimosa

Le leader du crowdfunding agricole en France

Fondée en 2015 par Florian Breton, Miimosa est une plateforme française dédiée au financement participatif de projets agricoles et alimentaires durables.

Depuis sa création, Miimosa a mobilisé plus de 180 millions d'euros, soutenant plus de 7 500 projets et impliquant une communauté de 500 000 membres.



Les investisseurs peuvent participer à des projets à partir de 20 euros, avec des rendements variant selon les projets et les modalités de financement choisies.

Miimosa offre deux principaux modes de financement :

Don avec contrepartie : Ici les contributeurs financent un projet en échange de produits, services ou expériences liés au projet soutenu.

Prêt rémunéré : Les investisseurs prêtent des fonds à un taux d'intérêt convenu, avec un remboursement du capital sur une période déterminée.

Les deux types de financement sont présentés sur la plateforme dans deux rubriques distinctes.

2. LITA.co

Investir dans l'innovation agricole à fort impact

LITA.co est une plateforme de financement participatif fondée en 2014, permettant aux investisseurs de financer des projets ayant un impact positif sur la société et l'environnement.

Depuis sa création, LITA.co a collecté plus de 120 millions d'euros, finançant plus de 240 projets dans des domaines tels que les énergies renouvelables, l'agriculture durable et l'économie circulaire.

Les investissements commencent à partir de 100 euros, avec des rendements moyens d'environ 6,5 % sur une durée moyenne d'investissement de 45 mois.

Si vous cherchez un moyen de faire fructifier vos crypto-monnaies en recevant des "dividendes", le staking est une solution idéale.

The screenshot displays four investment cards on the LITA.co platform. Each card has a header with a status (e.g., 'En collecte' or 'En pré-collecte'), a title, a location, a brief description, and financial benefits. The projects include 'Parenthèse Actions' (France, responsible consumption), 'Cultive Actions' (France, resilient agriculture), 'Alten Global Obligations' (Spain, renewable energy), and 'Les Herbes du Roussillon Actions' (Occitanie, aromatic herbs).

De plus en plus populaire, cette pratique permet de générer des revenus passifs en immobilisant une partie de vos cryptos pour participer au bon fonctionnement d'une blockchain.

En échange, vous recevez des récompenses sous forme de nouvelles cryptomonnaies, un peu comme des intérêts sur un compte d'épargne.

Le rendement varie selon plusieurs critères, notamment la crypto choisie, la durée de blocage, les taux d'intérêt définis par le réseau et les éventuels frais appliqués par la plateforme.

L'un des principaux atouts du staking est sa simplicité d'accès. Contrairement au minage, il ne nécessite ni matériel coûteux ni consommation énergétique importante. Il permet également de générer des revenus passifs tout en renforçant la sécurité et la décentralisation du réseau.

Pour débuter, il faut d'abord choisir une cryptomonnaie adaptée. Ethereum, Cardano, Solana ou Polkadot figurent parmi les options les plus populaires.

Ce stacking est proposé sur les comptes cryptos classiques (Binance, Kraken, Coinhouse, Swissborg...) mais aussi sur Wise ou Revolut.

Une fois vos cryptos déposées et mises en staking, vous commencez à percevoir des récompenses de manière régulière.

LITA.co se distingue par sa capacité à financer des initiatives avant-gardistes dans l'agriculture, telles que l'utilisation de nouvelles technologies agricoles ou la mise en place de fermes urbaines et de circuits courts.

Les avantages financiers peuvent être très différents, avec les potentielles plus-values voire des réductions d'impôts pour certains.

3. Wiseed

Financer l'agriculture innovante avec un retour sur investissement attractif

Wiseed est une plateforme de crowdfunding française qui permet aux investisseurs de financer une variété de projets, y compris dans le secteur agricole.

Depuis sa création, Wiseed a levé plus de 200 millions d'euros, soutenant des projets innovants tels que des fermes verticales, des systèmes d'irrigation intelligents et des technologies agricoles avancées.

Vous pouvez participer à des projets à partir de 100 euros, et les rendements varient entre 5 % et 13 %, en fonction du projet et du niveau de risque associé.

Si vous cherchez de la performance avec évidemment un peu plus de risque, c'est clairement la meilleure plateforme en financement participatif agricole.

Wiseed CONNECT. INVEST. COLLECT.

Investisseurs Porteurs de projet A propos Se connecter Créer un compte

Nos projets en crowdfunding

Recherchez un projet ou filtrez l'ensemble des projets selon différents critères.

Recherche:

Filtres:

- IMMOBILIER
- TRANSITION ÉNERGÉTIQUE
- SANTÉ
- TECH ET INNOVATION

Statut: Instruments financiers: Avantages: 13 projets trouvés [Tout effacer](#)

Projet	Statut	Montant Recherché	Rendement Annuel	Horizon de Sortie
MYEASYFARM	Fin de collecte dans 10 jours	600 000 €	-	5-10 ans
CAPELETTE	Collecte en cours	1 100 000 €	13%	12 mois
LIMATECH	Collecte en cours	800 000 €	11%	12 mois
WINDLAIR	Collecte en cours	500 000 €	-	5-10 ans

QUESTIONS DES LECTEURS



— "Avec la hausse des taux, faut-il renégocier notre prêt immobilier ou attendre une baisse ?" – Philippe et Catherine (Grand Est)

Renégocier votre prêt ou attendre une baisse des taux est une question stratégique, et plusieurs éléments sont à vérifier avant de trancher.

D'abord, comparez votre taux actuel aux conditions du marché.



Actuellement, un taux entre 3 et 3.5% environ est la norme sur 20 ans

Si vous avez signé à 4 % et que les taux redescendent à 3 %, un écart de 1 point peut justifier une renégociation.

Par exemple, sur un prêt de 200 000 € sur 20 ans, passer de 4 % à 3 % réduit la mensualité d'environ 1 200 € à 1 100 €, soit 1 200 € d'économie annuelle, hors frais.

Mais si votre taux initial est bas (ex. 1,5 %), l'opération risque d'être peu rentable vu les coûts associés.

Utilisez un simulateur en ligne (comme sur Pretto, Meilleurtaux ou Empruntis) pour estimer précisément le gain net.

Ensuite, évaluez les frais.

Renégocier avec votre banque actuelle est souvent plus simple et moins coûteux : pas de pénalités de remboursement anticipé (PRA), qui sont plafonnées à 3 % du capital restant ou 6 mois d'intérêts.

Mais si elle refuse ou propose une offre trop "tiède", un rachat par une autre banque peut être envisagé. Vous avez aussi l'option de passer par un comparateur en ligne et de présenter la proposition à votre banque pour la pousser à s'aligner.

Attention alors aux pénalités de remboursement anticipé (ex. 3 000 € sur 100 000 € restants), aux frais de dossier (500 - 1 000 €) et aux éventuels coûts de nouvelle garantie (hypothèque ou caution).

Ces frais doivent être évidemment amortis par les économies générées.

Si le gain mensuel est de 100 €, mais que vous payez 4 000 € de frais, il faudra plus de 3 ans pour rentrer dans vos frais : un calcul à faire selon la durée restante de votre prêt. La durée restante est justement un critère clé.

Si vous êtes dans les 7-10 premières années d'un prêt sur 20 ans, renégocier a du sens, car les intérêts dominent les remboursements à ce stade.

Par exemple, sur un prêt de 200 000 € à 4 % sur 20 ans, les 10 premières années absorbent près de 80 % des intérêts totaux (environ 96 000 €).

Réduire le taux maintenant allège cette charge.

Mais si vous êtes à 5 ans de la fin, le capital restant est faible, et le gain sera minime, voire annulé par les frais.



— "L'or atteint des sommets en ce moment, faut-il quand même en acheter ou attendre une baisse des prix ?" – Sophie (Bourgogne-Franche-Comté)

Comme le dit si bien la citation, "on n'achète pas de l'or pour devenir riche, mais pour éviter de s'appauvrir !"

Le prix de l'or flirte avec des records, autour de 2 800€ l'once.

Acheter alors que le métal doré est au plus haut peut sembler intimidant, mais la décision dépend de votre stratégie et de votre horizon d'investissement.

L'or n'est pas un placement à rendement rapide : il protège contre l'érosion monétaire et a un intérêt sur le moyen-long terme.

Historiquement, il grimpe en période d'incertitude

(8-10 % de hausse annuelle sur 20 ans), mais des corrections suivent souvent les pics.

Si vous achetez maintenant, vous payez une prime élevée : par exemple, un lingot de 1 kg coûte environ 75 000 €, plus 1-3 % de frais chez un revendeur.

Attendre une baisse (disons 10-15 %, vers 2 200 € l'once) pourrait réduire ce coût, mais personne ne peut prédire quand ou si cela arrivera en 2025.

Le plus important est de déterminer vos objectifs.

Si vous voulez une réserve de valeur sur 10-20 ans, entrer maintenant reste cohérent : l'or a prouvé sa résilience (500 € l'once en 2005 contre 2 800 € aujourd'hui).

Limitez-le à 5-10 % de votre patrimoine pour ne pas sur-exposer, et constituez progressivement votre stock (un achat par trimestre pour une commande groupée par exemple).

Si vous cherchez un "bon moment", surveillez les indicateurs : un dollar fort ou des taux d'intérêt qui remontent peuvent faire pression à la baisse sur l'or, et sa tendance peut s'analyser comme n'importe quelle action en bourse.

Acheter au sommet n'est pas une erreur si vous visez le long terme, mais diversifiez et acceptez de ne pas l'acheter au meilleur moment.



ANALYSE FORTUNE & FAMILLE

Que faire lorsqu'on hérite de plusieurs terrains non bâtis ?



Paul, 48 ans, et Carine, 47 ans, vivent à Nantes, dans une maison en périphérie de la ville.

Pacsés depuis plus de vingt ans, ils ont deux enfants âgés de 15 et 18 ans.

Paul est ingénieur dans les énergies renouvelables, tandis que Carine enseigne les lettres au lycée.

Ils mènent une vie stable, sans dettes majeures, avec une capacité d'épargne régulière et un patrimoine déjà bien constitué, bien que concentré principalement sur leur résidence principale et des produits d'épargne classiques.

Ils viennent récemment d'hériter de trois terrains non bâtis dans le Maine-et-Loire, à une quinzaine de minutes d'Angers, suite au décès du père de Paul.

Ces terrains, actuellement non viabilisés, sont situés en zone à urbaniser (zone AU selon le PLU), avec une valeur estimée à 240 000 € pour l'ensemble.

Répartis en trois parcelles de tailles différentes, ils représentent une opportunité patrimoniale nouvelle, mais aussi une source de questionnements : doivent-ils vendre rapidement, conserver ces terrains dans une optique long terme, ou envisager une mise en valeur progressive ?

État des lieux de leur patrimoine

Immobilier

- **Résidence principale** (maison en périphérie nantaise) : **420 000 €**
- **Aucun bien locatif ou secondaire**

Placements financiers

- **Assurance-vie** (multisupport) : 92 000 €
- **PEL + Livret A + LDDS** : 48 500 €
- **PEA** (orienté entreprises européennes et ETF durables) : 61 000 €
- **Plan d'épargne entreprise** (PEE) de Paul : 28 000 €

Divers

- Véhicule électrique, prêt à taux zéro en cours
- Pas d'autre dette en cours / Enfants encore rattachés au foyer fiscal
- 3 terrains non bâtis (cadastrés, en zone constructible mais nécessitant des travaux de viabilisation) : **valeur estimée totale 240 000 €**

Total patrimoine : 900 500 €

Proposition de stratégie de patrimoniale

1. Clarifier le potentiel réel de chaque terrain

Avant toute décision, Paul et Carine doivent bien comprendre ce qu'ils ont hérité. Les terrains ne sont pas viabilisés, ce qui signifie qu'aucune construction n'est possible pour l'instant.

Cependant, tout dépend de leur emplacement dans le bourg : l'accès aux réseaux, la viabilité des routes, et la demande foncière locale peuvent faire toute la différence entre une vente rapide et un projet à développer à plus long terme.

Ils doivent d'abord prendre contact avec le service urbanisme de la mairie pour connaître les possibilités constructibles sur chaque terrain.

Est-ce qu'il y a des projets d'aménagement dans les années à venir ?

Quelles sont les conditions exactes de viabilisation ?

Ces éléments orienteront leurs choix. Il serait également judicieux d'intervenir avec un géomètre-expert pour estimer les coûts nécessaires à la viabilisation des terrains.

Dans certains cas, la vente d'une parcelle pourrait financer la viabilisation d'une autre, la rendant ainsi plus attrayante à la revente ou même constructible pour un projet personnel.

Enfin, l'étape suivante serait de voir s'il existe déjà des acheteurs potentiels dans le secteur.

Si l'une des parcelles est bien située, elle pourrait intéresser un particulier ou un petit promoteur local.

Les deux autres, peut-être plus petites ou moins accessibles, nécessiteront probablement plus de réflexion avant d'être mises en vente.

L'objectif ici est de ne pas se précipiter et de bien identifier les options les plus simples et rentables à court terme, tout en gardant à l'esprit les possibilités de valorisation à plus long terme.

2. Réallouer les fonds selon leurs projets

Une fois que Paul et Carine auront fait un point sur les terrains, ils devront réinvestir les fonds obtenus de manière judicieuse.

Si une ou deux parcelles sont revendues, ces liquidités seront une occasion de renforcer et diversifier leur patrimoine.

- **Renforcer l'épargne de sécurité** : Bien qu'ils aient déjà une épargne solide, il est toujours conseillé de mettre en place un fonds de réserve suffisant, soit l'équivalent de six mois de revenus. Cela leur offrirait un confort supplémentaire en cas d'imprévus, surtout avec des enfants encore à charge et une situation professionnelle qui peut évoluer. Placer cet argent sur des supports sûrs et liquides (livrets réglementés, devises

étrangères) leur permettra de gérer l'imprévu sereinement.

- **Préparer la retraite** : À ce jour, le couple n'a pas encore structuré une épargne spécifique pour la retraite. En versant une partie des fonds issus de la vente des terrains dans un Plan d'Épargne Retraite (PER), Paul et Carine se constitueront un capital pour leurs vieux jours tout en bénéficiant d'une réduction d'impôt immédiate sur les sommes investies.
- **Diversification via l'immobilier locatif** : Pour augmenter leur patrimoine et ajouter des revenus passifs, ils pourraient investir dans un bien locatif (comme un studio meublé à Angers ou Nantes), gérable à distance et offrant une rentabilité intéressante. Cet investissement complémentaire pourrait aussi être un bon moyen de préparer la retraite tout en créant une source de revenus réguliers.
- **Anticiper la transmission** : Avec cette nouvelle source de liquidités, Paul et Carine peuvent aussi réfléchir à la transmission de leur patrimoine. L'une des parcelles pourrait être transmise en donation-partage à leurs enfants, en profitant des abattements fiscaux et en simplifiant la succession à venir. Par ailleurs, ils pourraient ouvrir des assurances-vie ou alimenter un PEA à leur nom, ce qui permettrait de transmettre un capital à long terme tout en bénéficiant d'avantages fiscaux.

L'héritage de ces terrains non bâtis pourrait sembler, au premier abord, comme une grosse contrainte.

Mais pour Paul et Carine, il s'agit en réalité d'une vraie opportunité de renforcer et diversifier leur patrimoine.

En prenant le temps de bien évaluer le potentiel de chaque parcelle, en combinant une stratégie de valorisation partielle avec un réemploi intelligent des fonds issus d'une éventuelle vente, ils peuvent transformer ce legs en un projet cohérent, utile pour eux comme pour leurs enfants.

Avec une bonne assise financière, sans dettes, et disposant d'un socle d'épargne solide, cette opération foncière pourrait bien accélérer leur stratégie.



Cours de l'or : 3 022,79 USD / **+15,21 %** en 2025

Cours du bitcoin : 84 226,10 / **-9,88 %** en 2025

Cours du CAC 40 : 8 042,95 / **+8,87 %** en 2025

Cours du S&P 500 : 5 667,56 / **-3,64 %** en 2025

Cours du STOXX Europe 600 : 549,67 / **+8,28 %** en 2025

L'ÉDITO DU MOIS

Depuis les années 1950, nos sociétés se sont progressivement complexifiées et nous ont cruellement éloigné de ces "héros" qui produisent, au quotidien, ce que nous mangeons : les agriculteurs.

Les menaces qui pèsent sur l'agriculture, en France et à l'étranger, sont nombreuses : modes de production très intensifs, dégradation des terres et perte de fertilité des sols, conditions de travail pénibles et peu rémunératrices, endettement colossal et normes de plus en plus complexes...

Ainsi, l'autonomie alimentaire en France, mais aussi dans de nombreux pays du monde, est conditionnée par notre capacité à permettre à des agriculteurs de s'installer, et de bien vivre de leur métier.

Fort de ces constats et de l'urgence à dynamiser l'installation des jeunes agriculteurs, de nombreuses initiatives ont germé au cours des 10 dernières années, et il existe désormais de multiples façons de soutenir les agriculteurs.

Que ce soit via des dons, avec ou sans contrepartie, investir dans des terres agricoles pour les louer à des agriculteurs ou en prêtant via des plateformes de financement participatif...

Il existe désormais de multiples façons d'aider les agriculteurs, et de mêler investissement et soutien.

Et sans avoir besoin de sortir la bêche !



**FORTUNE
& FAMILLE**

Revue mensuelle Numéro 11
Mars 2025

**Directeur de la publication
et rédacteur en chef :**
Adrien Picco et Nicolas Chalain

Adresse du siège social :
Panthéon Recherche
Avenue de Beaumont 20,
1700 Fribourg, Suisse

Dépôt légal : Mars 2025

Registre journalier :
CHE-134.341.244

Abonnement : 19 € par mois
avec votre accompagnement mensuel

Pour toute question concernant votre
abonnement, contactez notre service
client au +33 9 80 80 32 51

N° ISSN (imprimé) : 2813-9925

N° ISSN (en ligne) : 2813-9933

Achevé d'imprimer sur les presses de
Corlet Imprimeur
Z.I Maximilien Vox
14110 Condé-Sur-Noireau

Mis en page par L'Aigrette
www.icilaigrette.com

Crédits

Adobe Stock
Shutterstock
Statista

Freepik : iurimotov & upklyak

Avis aux lecteurs : Les informations
sont données à titre informatif et
ne représentent pas une obligation
d'investissements ni une offre ou
sollicitation d'acquiescer ou de vendre
des produits ou services financiers.
Elles ne constituent pas un conseil en
investissement.

ADRIEN PICCO

Juriste de formation et **analyste
marchés certifié auprès de
l'AMF**, je vous aide à identifier
les bons placements pour
développer votre patrimoine
familial.



NICOLAS LEROUX-CHALAIN

Expert anti-crise chez Panthéon
Recherche depuis 2021 et
co-rédacteur du courrier des
Familles prospères, je vous
aide à construire des stratégies
d'investissements résilientes pour
résister aux chocs financiers.

