



# LA FERME 785

Un projet de communauté

# MISE EN CONTEXTE

**La ferme 785** est l'un des deux producteurs maraîchers installés au cœur de Bolton-Est. Elle existe depuis 8 ans et Nathalie Fréchette, la propriétaire actuelle, a su redonner une vie à cette ferme patrimoniale fondée en 1885 par la famille Peasley.

La ferme 785 a déjà élevé des volailles et produit des œufs de caille et de poules.

On y cultive la rhubarbe et l'ail en champs. La ferme comporte également une serre de 35 X 100 pieds où on cultive des tomates, concombres, poivrons et aubergines.

Nathalie opère la ferme seule, sans main d'œuvre. Conséquemment, la ferme de 14 acres n'est pas exploitée à son plein potentiel.

La ferme est située à l'entrée nord de Bolton-Est, sur la route Missisquoi.

**Le Rucher Boltonnois** est une OBNL d'économie sociale qui compte actuellement 270 membres actifs et pilote plusieurs grands projets : l'apiculture communautaire, le Marché public, le Bistro et sa salle culturelle, le festival Folk & Blues des Cantons, la brasserie artisanale, la transformation alimentaire ainsi que les cuisines collectives, les ateliers et les conférences.

En 2020, le Rucher a acquis l'immeuble du 2616 Nicholas Austin grâce à un financement participatif de ses membres à hauteur de 285 200 \$ composé de dons et de prêts à un taux de 1,5 %. Ceci a permis au Rucher de réaliser sa mission et de créer un lieu unique, créatif et rassembleur.

Le Rucher entame sa huitième année d'existence et a toujours démontré sa grande capacité de mener à bien les projets qu'il entreprend.

# UNE OPPORTUNITÉ

En août 2024, Nathalie Fréchette annonce qu'elle met sa ferme en vente via un agent d'immeuble. Elle est pressée.

Le prix de vente demandé par Nathalie fait en sorte que les jeunes maraîchers en devenir ne peuvent s'offrir une telle propriété.

Les membres du Rucher sont alors préoccupés par la possibilité que la Ferme soit rachetée par un propriétaire terrien qui en fasse sa maison secondaire comme c'est trop souvent le cas avec les propriétés agricoles de la région. Ils envisagent donc que le Rucher devienne propriétaire de la Ferme 785 avec la motivation principale d'en maintenir la vocation.

Le Rucher Boltonnois se retrouve donc devant une opportunité incroyable d'honorer deux aspects importants de sa mission et de proposer une façon innovante de faire de l'agriculture en permettant une implication citoyenne unique.

La mission du Rucher indique notamment :

- Développer et maintenir un projet d'agriculture communautaire ;
- Expérimenter des techniques innovantes de production agro-alimentaire ;

Du fait que le Rucher est une OBNL d'économie sociale, déjà reconnue comme Entreprise Agricole Enregistrée et membre de l'UPA, il est le joueur tout indiqué pour l'acquisition de la ferme. Fort de ses 8 années d'existence, le Rucher est une entreprise dynamique qui assure une saine gestion des projets qu'il entreprend.

Le projet de ferme communautaire répond directement à la vision de Bolton Nourricière.

# LE PROJET

Le projet d'exploitation de la ferme se définit actuellement comme suit.

## AGRICULTURE RÉGÉNÉRATIVE

La maison de ferme ainsi que les lots arrière (*pâturages non utilisés actuellement*) seront loués à Émilie Tremblay des Pâturages du lac Brome.

Y seront élevés des agneaux et des poulets à chair en pâturage. Le concept des élevages en pâturage consiste à nourrir les animaux avec les végétaux qui poussent au champ, lesquels sont bonifiés par les déjections des animaux. C'est un cycle gagnant et qui procure une viande de haute qualité, produite localement.

Il y aura aussi un élevage de brebis, pour le lait et qui sait... du fromage local.

## EXPLOITATION DE LA SERRE

Il y aura une personne qualifiée en charge de la production en serre.

Les citoyens seront invités à participer activement aux diverses étapes de culture en serre (*semis, entretien des plants, récoltes*). Les produits seront complémentaires à ce que produisent les autres producteurs de Bolton-Est et de la transformation alimentaire sera effectuée dans les cuisines du Rucher avec ces produits.

## PLANTATION D'UN VERGER NOURRICIER

Nous allons planter un verger d'arbres fruitiers et à noix. Il n'existe rien de tel actuellement à Bolton-Est. L'achat des premiers arbres se fera par une campagne de sociofinancement dans le concept de *J'adopte un arbre*, inspiré de *J'adopte une ruche*. Cette campagne est prévue en 2025.

## CULTURE DE L'AIL

La culture de l'ail local sera agrandie pour progresser jusqu'à 50 000 têtes d'ail par année. C'est une culture relativement facile et demandant peu d'effort au quotidien.

L'ail sera principalement transformé pour offrir de l'ail noir et des produits dérivés multiples (mariné, lactofermenté, confit, haché, pelé et congelé, etc.).

À première vue, un tel volume d'ail représente une valeur commerciale de plus de 100 K \$ de revenus annuels.

## CULTURE DE LA RHUBARBE

La culture de la rhubarbe fait partie de la personnalité de la Ferme 785. Nous allons évidemment poursuivre cette culture et offrir le produit de façon créative (jus, tartinades et plus encore).

# LA COMMUNAUTÉ

## IMPLICATION CITOYENNE

Nous avons déjà invité les citoyens à participer à diverses corvées à la ferme et avons eu un taux de réponse surprenant. Les gens sont fiers de participer à un tel projet et le sentiment d'appartenance est facilement observable.

## CONSCIENTISATION CITOYENNE

La participation citoyenne ainsi que des journées portes ouvertes à la ferme permettront aux citoyens de prendre conscience de l'effort requis pour faire pousser des légumes ou élever des animaux. Ceci permettra à chacun de mieux comprendre et d'apprécier la valeur des productions.

## AUTONOMIE ALIMENTAIRE

Des plants de jardin seront cultivés et offerts aux citoyens qui jardinent à la maison ou aux jardins communautaires. Des séances de coaching et de supervision seront aussi offerts, contribuant ainsi à une meilleure autonomie alimentaire pour les familles de notre municipalité.

## PROTECTION DE LA VOCATION ET DU PAYSAGE

Pour donner suite à nos discussions avec la MRC, la ferme ferait l'objet d'une servitude assurant la vocation du terrain et la protection de ses paysages.

# UNE FERME IDENTITAIRE

La ferme 785 deviendra certainement un des emblèmes de Bolton-Est. Tout comme son Marché public et son Bistro.

Nous voulons en faire un modèle inspirant pour d'autres municipalités et pour nos générations à venir.

# LE FINANCEMENT

Le financement d'un tel projet nécessite une participation citoyenne.

C'est pourquoi nous mettons aujourd'hui en place un système **d'obligations communautaires** pour rassembler les fonds nécessaires à l'achat de la ferme.

L'objectif de la campagne est de 630 000 \$, soit 600 000\$ pour l'achat de la ferme et 30 000\$ pour les frais administratifs (notaire, avocat) et des travaux mineurs à effectuer sur la propriété.

Les souscriptions sont d'une durée de 5 ans avec des intérêts versés chaque année et le remboursement du capital au terme des cinq ans.

**Le taux d'intérêt sera de 3,25% par année.**

Nous proposons les échelons suivants pour les obligations :

5 000 \$	Contribution minimale, non garanti
De 5 000 à 10 000 \$	Non garanti
10 000 \$ et plus	Garanti par hypothèque mobilière sur l'immeuble du 785 route Missisquoi

Faites-nous part de votre intention en cliquant ici :  
<https://rucherboltonnois.net/FinancementFerme785>

Merci de votre implication !

# OBLIGATIONS COMMUNAUTAIRES

**Une obligation** est un titre de créance représentant la part d'un emprunt effectuée par une entreprise à but non lucratif comme le Rucher. Une obligation représente donc une partie des capitaux que l'entreprise a empruntée.

**L'émetteur** est celui qui propose au public un emprunt. Il émet un titre de créance contre un prêt d'argent. L'émetteur emprunte des fonds à des individus, des organismes ou des entreprises.

**Le souscripteur** s'engage à contribuer financièrement, à acquérir une ou des obligations, à prêter des fonds au Rucher. Le détenteur (que l'on peut également nommer porteur) d'obligations devient créancier du Rucher qui a émis l'obligation. Le détenteur d'obligations détient la reconnaissance d'une dette que l'émetteur s'engage à rembourser à une échéance convenue.

Le souscripteur est celui qui souscrit des obligations et s'engage à prêter des fonds. Il peut aussi être appelé « détenteur d'obligations », « créancier » ou encore « investisseur solidaire ». C'est la même personne à différentes étapes du processus.

Détenteur d'obligations : celui qui détient des obligations.

Créancier : celui qui a prêté des fonds, envers lequel l'organisme a une dette.

Investisseur solidaire : celui qui a prêté des fonds, qui a investi, solidairement, dans l'organisme.

## Comment ça marche ?

Une OBNL a un projet à financer. Il souhaite demander à ses utilisateurs, clients, membres, partenaires (sa communauté) de le soutenir financièrement, d'accepter de lui prêter un montant pour une certaine période. À la suite d'une analyse concluante, l'organisme émet les obligations communautaires.

Les membres de la communauté prennent connaissance des conditions d'émission, adhèrent au projet et souscrivent des obligations. En échange de la somme prêtée, l'organisme émetteur remet un certificat à chaque souscripteur.

Pendant toute la durée du terme, l'organisme émetteur tiendra informés les détenteurs d'obligations de l'avancée du projet et de l'emploi des fonds. Les détenteurs d'obligations deviennent partenaires de l'organisme.

À échéance, l'organisme émetteur remettra les intérêts aux détenteurs d'obligations et remboursera le capital.

La réussite de l'émission d'obligations communautaires aura permis à l'organisme de réaliser son projet tout en contribuant à son rayonnement. Les membres de la communauté auront fait fructifier une partie de leur épargne au service d'une OBNL.