

## Présentation rapide du concept AMABIO et de ses besoins en capitaux ¼

21 mai 2019

**Modèle économique innovant et traditionnel à la fois** en appliquant les principes de la promotion immobilière appliqués à l'agriculture vivrière biologique de proximité(200 kms) à haut rendement :  
Une propriété achetée par des investisseurs actionnaires-partenaires de la SAS Foncière-Ama-France, puis remise en état biologique des sols, construction de serres, installation des premiers Jardins-Santé et premiers travaux d'adaptation des bâtiments aux logements loués aux salariés, avec création d'un restaurant et d'un site de co-working.

### **Étape finale pour les investisseurs ayant permis l'achat de la propriété :**

Revente des actions aux particuliers avec rendement minimal de 5% plus le taux d'inflation. Puis pour ceux qui seront tentés, une nouvelle propriété sera achetée dans le giron d'une grande ville et ainsi de suite jusqu'à couvrir une grande partie du territoire.

Des adaptations se feront localement pour intégrer des cas particuliers de propriétaires, fermiers ou donateurs qui voudront rejoindre AMABIO.

**Originalité du système :** Les copropriétaires-actionnaires du foncier remis en état biologique comme les actionnaires de la société fermière sont les clients-consommateurs des productions agricoles. Ce sont dans la plupart des cas les mêmes personnes.

**Sécurité foncière :** Pour vendre un bien immobilier il faut l'unanimité des actionnaires : impossible, donc jamais de revente.

### **Sécurité commerciale :**

Pas d'intermédiaire. Les clients sont aussi les copropriétaires-actionnaires.

### **Sécurité et qualité alimentaire :**

Savoir-faire des Maîtres-Jardiniers en agrobiologie à haut rendement, sans pesticides et qualité intrinsèque des plantes sélectionnées. A l'instar des commandants de navire, les Maîtres-Jardiniers sont, dans la surface dont ils sont chacun responsables, seuls maîtres à bord.

### **Sécurité agronomique :**

Outre les savoir-faire des fondateurs, la première propriété sera un lieu de partage de toute la sphère agrobiologique publique et privée européenne ainsi que le siège de l'Institut de l'Eau et des Agronomies Alternatives (rebaptisé en 2019 Institut d'agrégation et de mutualisation des agronomies alternatives - IAMAA), creuset fédératif de savoir-faire et d'expériences éclairées depuis 16 ans (2003).

**Responsabilité sociétale de l'entreprise** : méthodes de travail bienveillantes envers chacun et actions indispensables de résilience environnementale. Économie circulaire.

**Premier objectif** : Acquisition d'une propriété de 30 hectares entre Nîmes et Montpellier pour y être le pôle de départ dans tous ses aspects d'activités du concept AMABIO dont la formation des Maîtres-Jardiniers.

**Deuxième objectif** : Étendre le concept à des propriétés de 10 à 50 hectares auprès des grandes cités puis des plus petites dans les zones d'habitat moins dense. Par le fait, apporter des emplois dignes et pérennes en grand nombre ainsi qu'une sécurité alimentaire de qualité et de proximité pour la population.

**Troisième objectif** : Développer des activités annexes basées sur des savoir-faire acquis mais non encore développés, susceptibles de créer des emplois locaux en nombre.

Physique de l'eau, application de concepts de physique fondamentale, santé, etc.

**Quatrième objectif** : Garder et cultiver la bienveillance active en réservant par le truchement d'une ONG interne 5 % minimum de toutes les productions en actions d'enseignement au profit des plus démunis où qu'ils soient, en collaboration avec d'autres ONG.

**Outils de contexte et de résonance sociale favorisants :**

Le but est de créer ici ou là des petites constellations d'économie circulaire en stimulant l'extraordinaire créativité généralement négligée qui est partout présente. Outre le bienfait d'échanges économiques, sociaux, solidaires et créatifs à vivre pour les êtres concernés, l'objectif est de créer des précurseurs propres à soutenir et étendre le concept AMABIO.

D'où la création d'un élan d'agrégation et de mutualisation des activités (AMA) sous forme ouverte, indépendante et associative juxtaposée au concept AMABIO.

S'ajoutent la **SAS AMABIO** (fermière de la Foncière AMA-France SAS) objet de ce document, puis dès l'achat de la propriété agricole, **AMA-en-France** SCIC sous forme de SAS, coopérative d'activités et d'emploi, **AMANGO ONG**, et à moyen terme **AMACARE** pour les produits de bien-être, **AMAHOME** pour l'habitat autonome en énergie, etc suivant ce que les acteurs feront de ces outils.

Les savoir-faire concrets des fondateurs sont à disposition pour les débuts d'activité des petites constellations d'économie circulaire.

La gouvernance des différentes instances , même si elle sont coopératives, sont sous forme de collègues

composant un conseil de réflexion et de décision. Dans tous les cas, nulle personne morale ne pourra statutairement prendre le pouvoir ; seules les personnes physiques en seront capables.

**Budget total d'achat du domaine de Guyot** : 1 800 000 euros.

**Budget d'investissement pour les cinq premières années** : 1 370 000 euros.

**Pour un budget total de** 3 170 000 euros

Sites consultables : [www.amabio.net](http://www.amabio.net)    [www.amafin.fr](http://www.amafin.fr)

## Évaluation des risques

**-La dépendance vis-à-vis des hommes et femmes clés** : Elle n'existe qu'au départ des opérations puisque le concept AMABIO est ouvert et croîtra en compétence et en nombre au fur et à mesure de sa diffusion en phase complète avec les nouvelles tendances de consommation et de pratiques agricoles exigées par les consommateurs.

Tout est conçu pour que chaque unité sous la responsabilité d'un Maître-Jardinier soit autonome à tous points de vue y compris économiquement ; sachant que ces Maîtres-Jardiniers sont solidaires et mutualisés. Il est à noter que le sens profond de l'évolution des mentalités va puissamment dans le sens du concept AMABIO.

Dans le pire des cas des clauses de sauvegarde permettent aux premiers investisseurs pour l'achat d'une propriété cultivée suivant le concept AMABIO, de revendre la propriété agricole à nouveau disponible pour tout mode de culture.

**- Les risques technologiques** : Toutes les avancées de savoir-faire se font conformément à la nécessité de résilience environnementale.

**- Les risques liés à la protection industrielle et/ou intellectuelle** : Inexistants puisque chaque avancée se fait de façon ouverte et partagée.

**- Les risques environnementaux** : Il s'agit du contraire pour AMABIO.

**- Les risques commerciaux** : Faibles dans la mesure où les clients sont aussi les copropriétaires des terres via la Foncière-AMA-France SAS et les actionnaires directs ou indirects de la SAS Amabio fermière des terres.

En outre pour trouver les acheteurs futurs copropriétaires-consommateurs, une méthode de diffusion

commerciale est prévue, s'appuyant sur des professionnels de l'immobilier comme sur des réunions domiciliaires, nonobstant les visites sur site pendant les week-ends.

- **Les risques juridiques, sociaux et fiscaux** : Une SAS de gestion et d'administration va être mise en place pour gérer la totalité des interfaces avec les instances publiques et privées, sous l'égide d'un commissaire aux comptes. L'objectif est de faire des économies de frais de gestion tout en libérant totalement les forces vives liées aux buts d'AMABIO.

- **Les risques financiers** : Audit comptable des éléments financiers, commissaire aux comptes. Les terres, la bâti, les plantations fruitières, la qualité singulière des installations d'irrigation (en circuit fermé pour une part importante (savoir-faire de Patrice Vigier), tout cela est conçu de sorte à maintenir en permanence une grande sécurité des investisseurs, outre toute commercialisation.

- **L'équipe agricole** à étoffer encore : Trois agriculteurs, deux ingénieurs agro, deux physiciens-chercheurs, trois experts en agrobiologie dans différentes discipline complémentaires. L'Institut d'agrégation et de mutualisation des agronomies alternatives reste constamment en soutien.

**Signé :**

*Patrice Vigier chercheur en applications de physique fondamentale et initiateur d'AMABIO  
17<sup>er</sup> promenade Claude-Nogué, 66820-Vernet-les-Bains.*

[patrice.vigier@yahoo.fr](mailto:patrice.vigier@yahoo.fr) - Tél :06 51 02 51 93