



FONCIÈRE AGRICOLE D'OCCITANIE

Un opérateur au service d'une agriculture durable

SEPTEMBRE 2022

Emmanuelle LAGANIER

emmanuelle.laganier@arac-occitanie.fr

Anaïs BOISSIER

anaïs.boissier@arac-occitanie.fr

Foncière Agricole d'Occitanie



**LA FONCIÈRE,
UN OUTIL POUR RENDRE
POSSIBLES DES
INSTALLATIONS DURABLES**

La Foncière, un outil pour rendre possible des installations durables



Déployer la Foncière Agricole d'Occitanie sur le territoire régional



Installer la Foncière dans le paysage institutionnel d'Occitanie



Réaliser les premiers portages d'ici la fin de l'année 2022

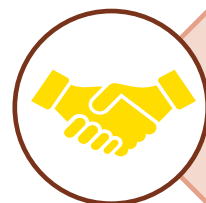
OBJECTIFS POUR 2022



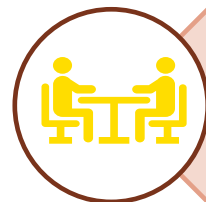
Immatriculer la Foncière Agricole d'Occitanie et mettre en place son fonctionnement pour une opérationnalité sur les portages : printemps 2022



Déployer les **outils de communication** et l'information sur la foncière sur l'ensemble du territoire régional : mai à juillet 2022



Développer les **partenariats avec les Collectivités** sur les territoires : septembre à décembre 2022



Elargir l'actionnariat : second semestre 2022 et anticiper avec les actionnaires l'augmentation de capital à prévoir fin 2023.

La Foncière, un outil pour rendre possibles des installations durables

Objectif

Soutenir l'installation de nouveaux agriculteurs sur les territoires grâce à un accès au foncier différé limitant l'endettement au lancement de l'exploitation

Cible

Accompagner **des projets d'installation**, souhaitant développer un projet d'agriculture durable, viable et rentable, et qui ne **seraient pas accompagnés par les circuits bancaires classiques**



Alléger le bénéficiaire des charges financières et permettre au projet d'installation de voir le jour



Reporter la charge de l'investissement à un horizon de moyen terme



Permettre à l'agriculteur de **consolider** son exploitation par la maîtrise du foncier

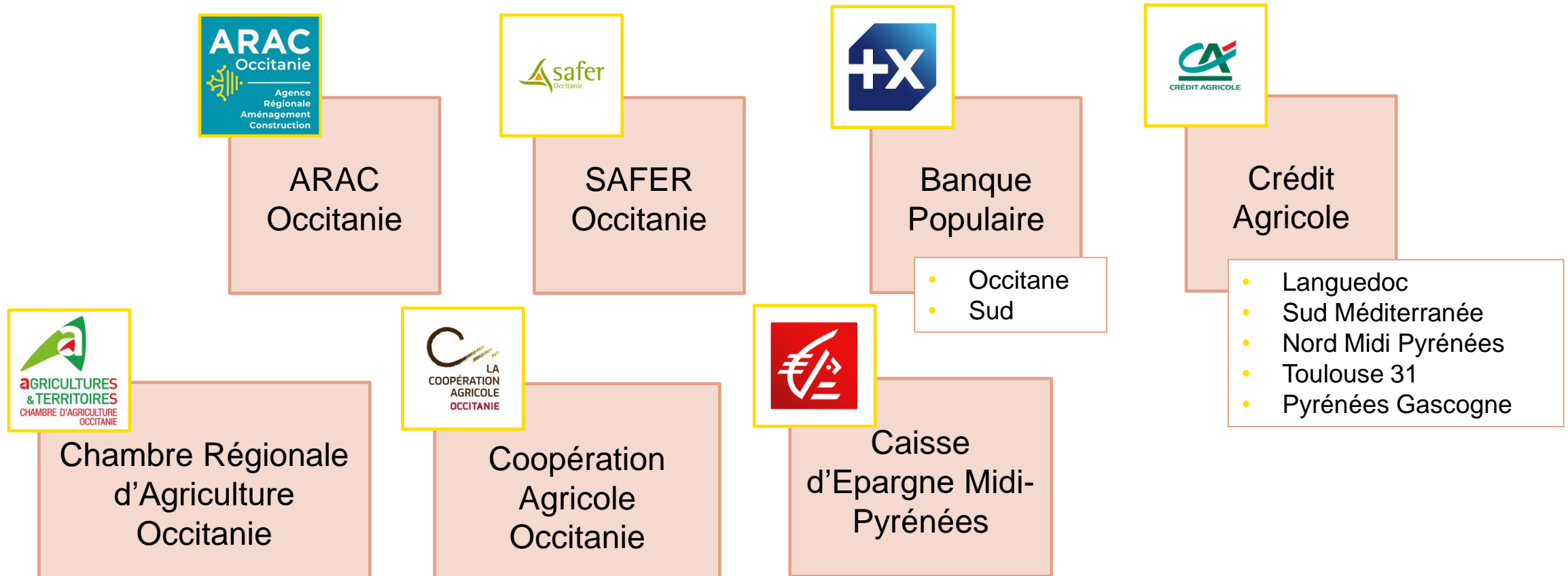


Maintenir le prix du foncier pour l'agriculteur : rachat du foncier à la fin, au prix fixé au début de la durée de portage

La Foncière, un outil pour rendre possibles des installations durables

UN PARTENAIRE DE CONFIANCE

- La Foncière Agricole d'Occitanie est une Société par Actions Simplifiées, filiale de l'Agence Régionale d'Aménagement et de Construction (SEM ARAC Occitanie) – une première capitalisation de 1,6 M€



Foncière Agricole d'Occitanie



**UN OUTIL AU
FONCTIONNEMENT
UNIQUE**

La Foncière, un outil au fonctionnement unique

PRINCIPE DU PORTAGE



Achat du foncier

Elle acquiert en lieu et place du porteur de projet l'emprise foncière nécessaire



Financement de l'acquisition

Elle finance l'acquisition par un mixte fonds propres / emprunt : 30% / 70%



Durée du portage

Elle conserve la propriété de cette emprise foncière pendant 4 à 9 ans et loue le terrain à l'agriculteur



Redevance annuelle versée

- Redevance de bail SAFER
- Frais de portage annuels
- Epargne



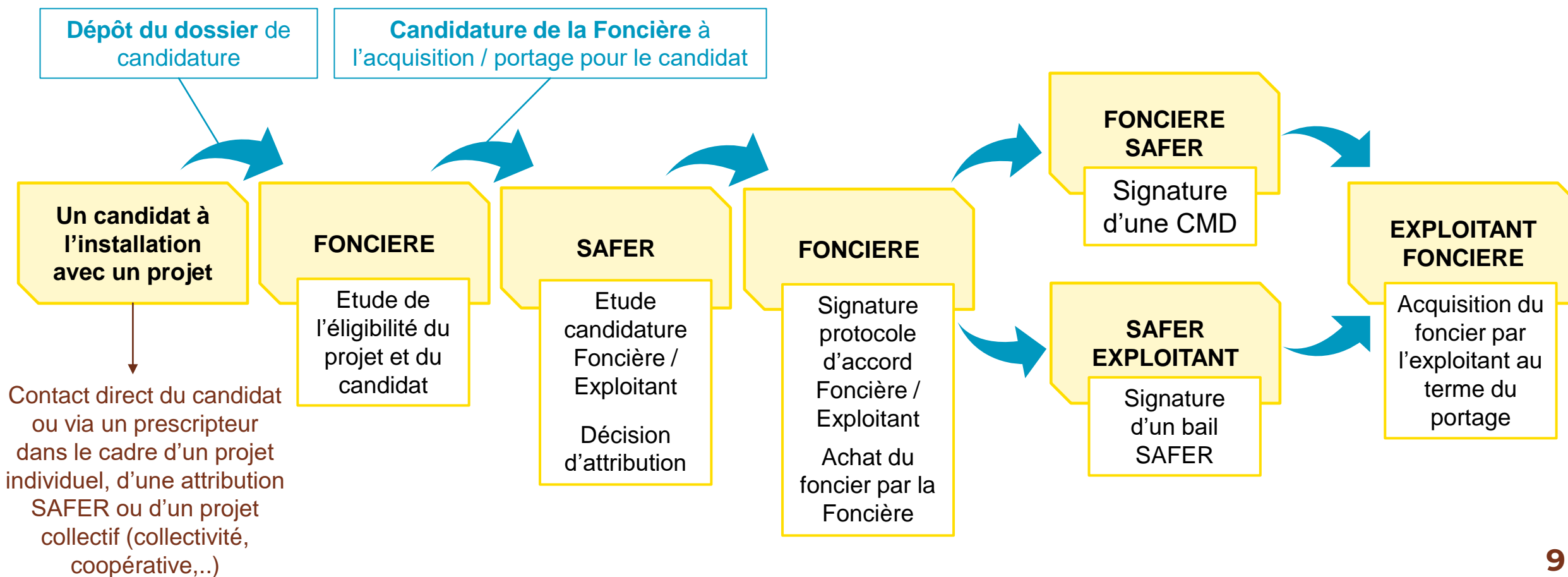
Achat au terme du portage

L'agriculteur acquiert au prix initial le foncier, déduit des montants épargnés pendant la durée de portage et moyennant le paiement des frais de portage dus au terme du portage

Un portage en plusieurs étapes

DE L'INSTALLATION A L'ACQUISITION FINALE

Un objectif : sécuriser le process pour la Foncière et le candidat



Sécuriser la Foncière et le candidat

UN PROTOCOLE D'ACCORD, ENCADRANT L'OPERATION ET L'ENSEMBLE DES ACTES

Objectifs

- **Encadrer les engagements** de la Foncière et de l'exploitant
- **Fixer le cadre de mise en œuvre** du portage entre la Foncière et l'exploitant et les interventions de la SAFER
- Préciser **l'ensemble des frais** à la charge de l'exploitant : prix d'acquisition, loyer, frais de portage Foncière, frais SAFER, frais de notaire, épargne

Engagement Foncière

- **Porter le foncier** identifié pendant la durée actée
- **Revendre le foncier au prix d'achat** initial moyennant l'acquittement de frais de portage précisés dans le cadre du protocole et la prise en charge des frais SAFER et de notaire à la charge du bénéficiaire
- **Mettre en place une CMD** avec la SAFER pour permettre la location dans le cadre d'un bail SAFER pendant la durée du portage

Engagement exploitant

- **Acquérir le foncier** au terme du portage
- **Payer la redevance** de bail SAFER, les frais de portage, les frais SAFER et les frais de notaire
- Demander dans un délai cadré **les financements** nécessaires à l'achat final

Conditions

- En cas de non acquisition par l'exploitant celui-ci **perdra les frais de portages** payés annuellement en indemnisation de la Foncière

Foncière Agricole d'Occitanie



LES TYPES DE PROJETS CONCERNÉS PAR LE PORTAGE

Les projets concernés par le portage

LES MODALITÉS ET CRITÈRES D'ÉLIGIBILITÉ

Bénéficiaires

Tout porteur de projet à l'installation :

- Ayant un **projet d'installation**, ou de **confortation dans les 5** premières années de son installation
- Ayant les **connaissances et compétences professionnelles** (inscrit dans un parcours de formation et d'accompagnement reconnu et/ou ayant une expérience professionnelle agricole)
- Âgé de **moins de 45 ans**

Projet

- Le **projet doit être cadré** : **étude économique validée / en cours de validation** par un organisme accompagnant l'installation (Chambre d'Agriculture, ADDEAR, Terre Vivante...)
- Le porteur de projet **ne peut obtenir un accord bancaire** pour la totalité des investissements nécessaires à l'installation

Type(s) de biens

- Réservé au **foncier agricole** hors bâti
- **Inclusion possible du bâti** si bâtiment indispensable à l'exploitation
- **Plafonné à 50 K€ pour du bâti** sans dépasser le plafond max par dossier de 150 K€

Montant

- Dossier **plafonné à 150 K€**
- Dossier moyen estimé entre **75 K€ et 90 K€** hors bâti

Durée

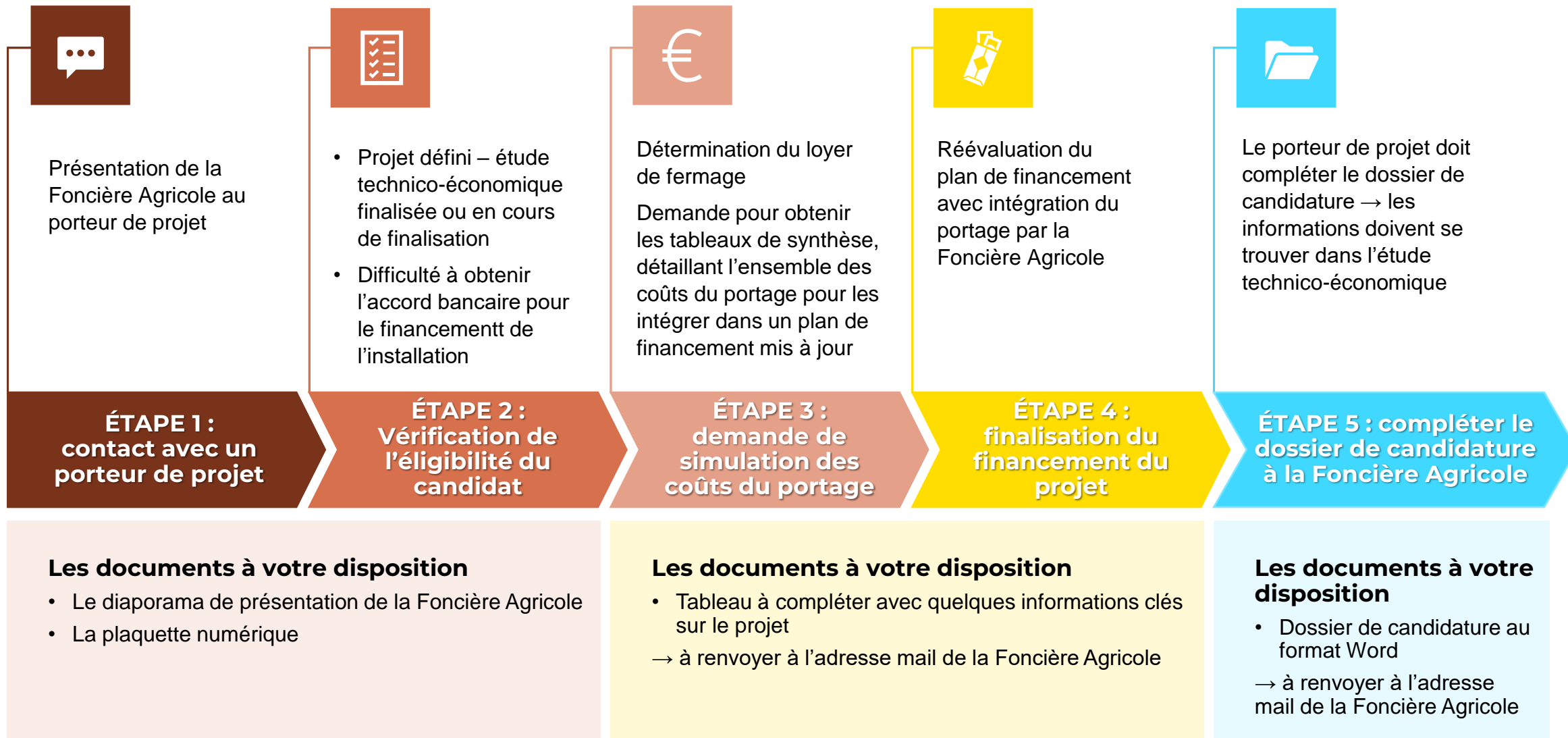
- Portage foncier sur une durée classique de :
 - **4 à 9 ans** (fin de la période d'amortissement des outils de production)

Foncière Agricole d'Occitanie



**FAIRE UNE DEMANDE DE
PORTAGE A LA FONCIÈRE**

LES ÉTAPES PRÉALABLES AU DÉPÔT DU DOSSIER DE CANDIDATURE À LA FONCIÈRE AGRICOLE



Faire une demande de portage a la foncière

LE DOSSIER DE DEMANDE DE PORTAGE

Des projets « **Agriculture Durable** » en cohérence avec le Pacte Vert, pour une alimentation durable et qui contribuent à l'activité économique de la région

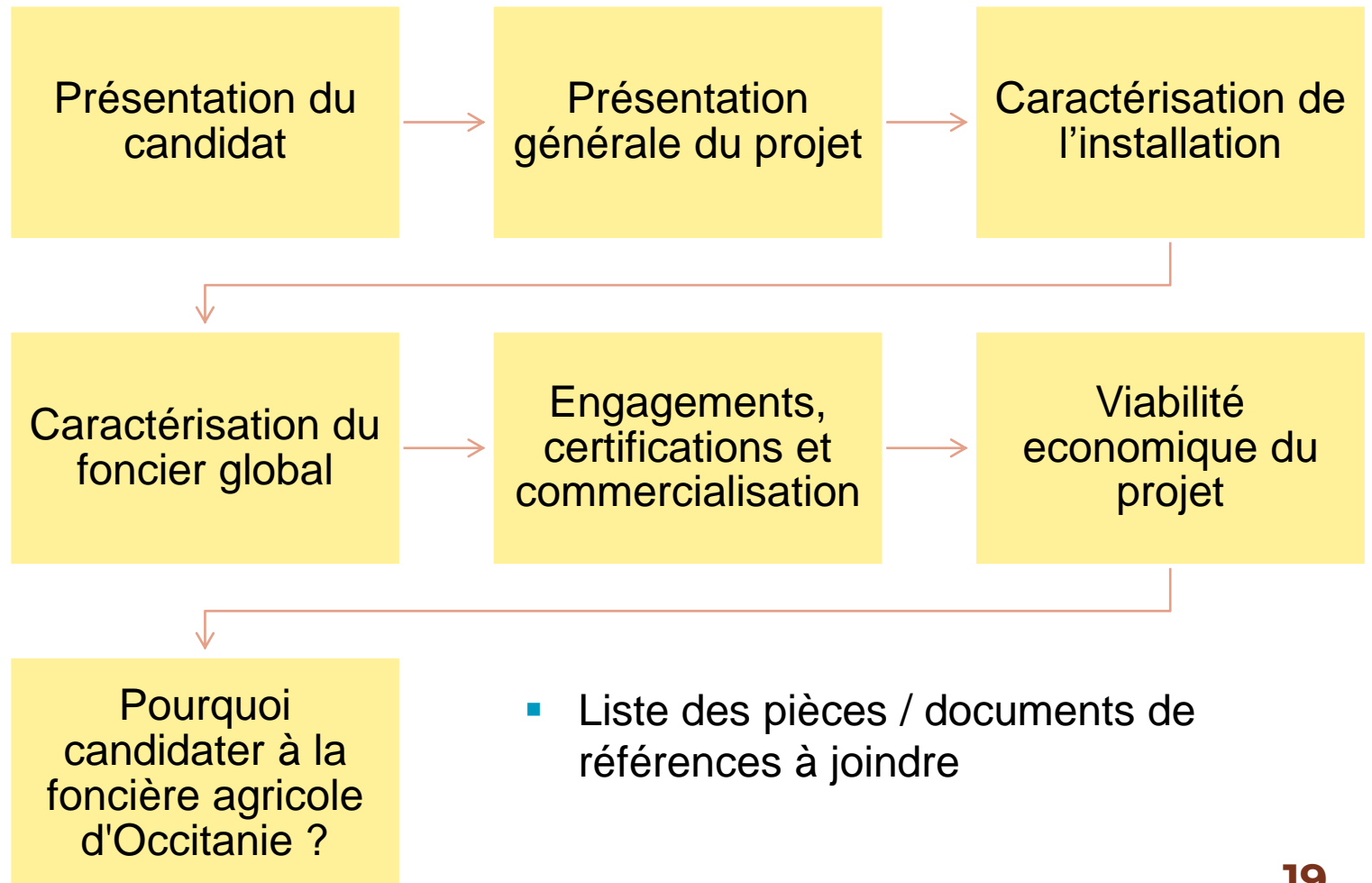
Ce dossier donne les éléments à la Foncière **de la prise de décision sur le portage** :

- **Sur le plan technico-économique** : pour analyser la viabilité et la rentabilité du projet global d'installation
- **Sur le plan bancaire** : pour analyser la faisabilité bancaire globale du projet d'installation et du projet de portage
- **Sur le plan foncier** : pour analyser la pertinence du projet foncier au regard du projet d'installation et du foncier déjà dans l'exploitation

→ S'appuyer au maximum sur les documents existants du parcours d'installation
→ S'appuyer sur l'expertise des partenaires

DOSSIER DE CANDIDATURE

- Préambule
- Notice du dossier de demande de portage
- Etat d'avancement de l'installation



Foncière Agricole d'Occitanie

MODALITÉS DE FACTURATION DE LA FONCIERE



MODALITÉS DE FACTURATION DE LA FONCIERE

Coût de l'acquisition du foncier via la Foncière

L'ensemble des frais liés au portage pour le candidat, et à l'acquisition finale sont :

Redevance de bail SAFER	Redevance foncière (% prix d'acq.)		Épargne (en % prix d'acq.)	Acquisition du foncier à terme	
Y € Montant dépendant des arrêtés départementaux et du type de foncier	Frais de notaire <i>(selon barème légal et montant de la transaction)</i> Achat initial	3% - 7%	0,5% par an Montant déduit au moment de l'acquisition finale	Prix d'acquisition initial	X €
	Frais SAFER Achat initial	3%		Frais de notaire <i>(selon barème légal et montant de la transaction)</i>	3% - 7%
	Frais de portage (annuels et à terme)	de 5% à 17 %		Frais SAFER	2%

Fonction du nombre d'années de portage et du montant du loyer

Des frais de portage :

%

calculés en fonction
du **prix d'acquisition**



adaptés en fonction
du **nombre d'années**
de portage et de la
redevance bail
SAFER



payés **annuellement**
et **au terme** du
portage

COÛTS DU PORTAGE PAR LA FONCIÈRE DÉTAILS DES FRAIS DE PORTAGE

Nombre d'années de portage	4	5	6	7	8	9
Frais de portage	max 9%	max 11%	max 13%	max 14%	max 15%	max 17%
<i>dont frais de portage annuels</i>	<i>max 6%</i>	<i>max 8%</i>	<i>max 8%</i>	<i>max 9%</i>	<i>max 10%</i>	<i>max 12%</i>
<i>dont frais de portage à terme</i>	3%	3%	5%	5%	5%	5%

-I- RAPPELS SUR LE FONCTIONNEMENT

LE COÛT DU PORTAGE POUR UN EXEMPLE DE DOSSIER

⇒ Illustration sur une installation de l'expérimentation

Portage sur **33,43 ha** pour une durée de **5 ans**, pour un montant de **75 000 €**

Redevance de bail SAFER		
Red. Bail SAFER	36 €/ha/an	1200 €
Sous-total		6000 €

Redevance foncière (% de X)		
Frais de notaire <i>Achat initial</i>	3,3%	2500 €
Frais SAFER <i>Achat initial</i>	3%	2250 €
Frais de portage	11%	8250 €
<i>dont frais de portage annuels</i>	8%	6 000 €
<i>dont frais de portage à terme</i>	3%	2 250€
Sous-total		13 000 €

Épargne		
Epargne	0,5% de X /an	375 € / an
Sous-total		1875 €

Acquisition du foncier au terme du portage		
Prix d'acquisition initial payé par la foncière	X	75 000 €
Frais de notaire (selon barème légal et montant de la transaction)	3,3%	2500 €
Frais SAFER	2%	1500 €
Sous-total		79 000 €

Année	Frais de portage
1	400 €
2	800 €
3	1600 €
4	1600 €
5	1600 €

Montant total **98 000 €**
 = surcoût lié au portage par la foncière

-I- RAPPELS SUR LE FONCTIONNEMENT

LE COÛT DU PORTAGE POUR UN EXEMPLE DE DOSSIER

Illustration sur une installation : **33,43 ha** pour une durée de **5 ans**, pour un montant de **75 000 €**

A l'installation, l'exploitant ne paiera rien, puis il devra payer les différents frais présentés ci-avant selon la répartition suivante :

Les frais payés **annuellement**

Redevance bail SAFER		Redevance foncière annuelle		Épargne	
36 €/ha	1200 € / an	<i>Frais portage annuels</i>	<i>8% sur 5 ans</i>	0,5% de X	375 € / an

Année	1	2	3	4	5	Total sur la période
Redevance bail SAFER	1 200 €	1 200 €	1 200 €	1 200 €	1 200 €	6 000 €
Frais de portage	400 €	800 €	1 600 €	1 600 €	1 600 €	6 000 €
Épargne	375 €	375 €	375 €	375 €	375 €	1 875 €
Total à payer annuellement	1 975 €	2 375 €	3 175 €	3 175 €	3 175 €	13 875 €

Les frais payés **au terme du portage**

Acquisition du foncier à terme	Prix d'acquisition	x	75 000 €
	Frais de notaire	3,33%	2 500 €
	Frais SAFER	2% de X	1 500 €
Redevance foncière à terme	Remboursement frais de notaire initiaux	3,33%	2 500 €
	Remboursement frais SAFER initiaux	3% de X	2 250 €
	Frais de portage à terme	3%	2 250 €
Épargne	Remboursement de l'épargne	0,5% de X / an	- 1 875 €
Total à payer à terme			84 125 €

FONCIÈRE AGRICOLE D'OCCITANIE

NOUS CONTACTER

Pour toute question sur la Foncière Agricole d'Occitanie :

Emmanuelle LAGANIER

emmanuelle.laganier@arac-occitanie.fr

Anaïs BOISSIER

anais.boissier@arac-occitanie.fr

Pour déposer un dossier de demande de portage :

fonciere-agricole@arac-occitanie.fr

Merci de votre attention

Foncière Agricole d'Occitanie

