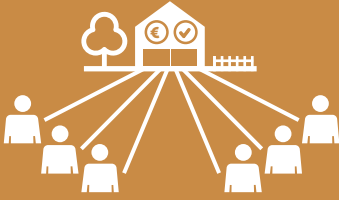




Comment financer
mon foncier ?



Achat du foncier par un/des tiers

L'achat du foncier non bâti peut être réalisé par un particulier ou un collectif. Ce foncier sera ensuite mis en location à un ou des agriculteurs en contrepartie d'un fermage, ce qui permet de bénéficier dans certains cas de dispositifs de défiscalisation (dans le cadre d'un bail à long terme).

MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

L'achat peut être réalisé par un investisseur seul ou dans le cadre d'un portage collectif comme les Groupements de Fonciers Agricoles (GFA).

Pour un investisseur seul, l'achat de foncier donné à bail à long terme peut être un moyen de préparer une transmission à moindre coût par donation ou lors d'une succession, grâce à un abattement de la valeur du bien pour le calcul des droits de mutation. De plus, alors que les biens immobiliers sont soumis à l'impôt sur la fortune immobilière (IFI), les terres agricoles en sont exclues totalement ou partiellement dans le cas où elles sont louées à bail long terme ou bail cessible hors du cadre familial : deux raisons pour inciter à investir dans les terres agricoles et les mettre en location. Les SAFER disposent d'un service pour accompagner les investisseurs et les mettre en relation avec des porteurs de projet.

Le Groupement de Fonciers Agricoles (GFA) est une société civile régie par la loi n°70-1299 du 31 décembre 1970. Il existe :

- le GFA familial : constitué entre parents et alliés jusqu'au 4^e degré inclus, il a principalement pour objet de faciliter la transmission du patrimoine foncier familial et d'en assurer la pérennité ;

- le GFA mutualiste : constitué entre personnes physiques et / ou morales, il a pour objet de permettre à des apporteurs de capitaux d'acquérir, par l'intermédiaire du GFA, des terres agricoles afin de les mettre durablement à la disposition d'agriculteurs ;
- le GFA investisseur : le principe est le même que pour le GFA mutualiste mais il est géré par des banques.

LE GFA est une société civile de portage du foncier dont le capital social est détenu par des personnes physiques ou morales (SAFER ou SCPI).

Le GFA bailleur (en opposition au GFA exploitant) donne en location le foncier qu'il possède.

Les parts d'un GFA ne peuvent être cédées que s'il y a un repreneur, ce qui sécurise le dispositif pour le fermier mais peut à l'inverse freiner des investisseurs. C'est l'une des principales raisons avancées pour expliquer le faible engouement pour les GFA mutualistes /investisseurs. Un registre de détention des parts doit être tenu avec, au besoin, mise en place d'une liste des candidats aux rachats de parts.



Comment
financer
mon foncier ?

Achat du foncier par un/des tiers

INTÉRÊTS

- Permet de **sécuriser le foncier** (bail à long terme) sans avoir à l'acheter.

LIMITES

- Dans le cas des GFA, la **mobilité des parts sociales** peut être un frein. Pour attirer les investisseurs, il est nécessaire de créer un marché des parts de GFA.
- Nécessite une **gestion rigoureuse** à la fois des fermiers et des porteurs de part.
- Le rendement locatif attendu détermine le prix d'achat des terres.
- **Montant du fermage bas** par rapport au prix élevé des terres de certaines régions (ce qui limite l'attrait pour les investisseurs)..

RECOMMANDATIONS POUR APPLICATION DANS LE SECTEUR CAPRIN

- Ce dispositif est **directement opérationnel et mobilisable** par des éleveurs caprins.
- La création de GFA mutualiste n'est pas encore très répandue (limitée à l'Est de la France et depuis peu à la région Centre Val de Loire). Elle nécessite une **volonté professionnelle** ou associative forte pour mettre en place le dispositif et réussir à mobiliser des investisseurs pour acheter des parts de GFA. Le GFA familial est lui généralement beaucoup plus simple à mettre en oeuvre..

EN SAVOIR PLUS...

<https://www.safer.fr/votre-projet/jinvestis-dans-la-terre/>

FONCTIONNEMENT DES GFA MUTUALISTES DE LA MARNE (sur 4 000 ha)

Le dispositif est basé sur un bail de 25 ans qui donne accès à des avantages fiscaux et est non reconductible par tacite reconduction.

95 % des porteurs de parts sont des agriculteurs et l'échelle d'intervention est cantonale.

Un comité de gérance est mis en place avec 9 membres dont au moins un est représentant des fermiers.

Les GFA mutualistes fonctionnent tous sur le même schéma : établissement d'un bail à long terme entre le GFA mutualiste et l'agriculteur et définition des modalités de cession des parts sociales. Lorsqu'un tiers souhaite vendre ses parts de GFA, le fermier est prioritaire sur le rachat des parts. Pour ce qui est des nouveaux détenteurs de parts, les cessions de parts se font à l'occasion de l'assemblée générale (AG) du GFA. Dans le cas des GFA mutualistes de la Marne, tout nouveau porteur de parts doit être validé par l'AG et une animation départementale assure une unité de fonctionnement et une certaine mobilité des parts entre GFA mutualistes. Cette animation est financée par les GFA mutualistes à hauteur de 4 % de la valeur locative.

Les parts sont réévaluées annuellement en corrélation avec l'évolution du marché foncier.

La réussite dépend de deux facteurs :

- le fermier doit être sérieux et s'impliquer financièrement par la souscription de parts sociales ;
- le prix d'achat des terres doit permettre d'atteindre un rendement locatif de 2 à 3 %.

Lors du changement de fermier, un appel à candidature est réalisé avec examen par le comité de gérance.

Les cessions de parts se font à l'occasion de l'AG. Tout nouveau porteur de part doit être validé par l'AG.

ORGANISMES PROFESSIONNELS PARTENAIRES

- SAFER, notaires, FDSEA (suivant les cas).