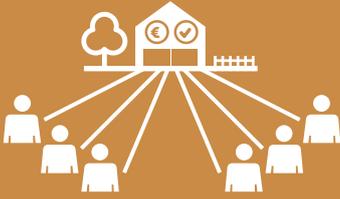




**Comment financer
mon foncier ?**



Le portage temporaire du foncier

Dispositif de financement temporaire du foncier par divers acteurs (SAFER, collectivités locales, banques, entreprises privées, sociétés foncières créées ad hoc...) sur une plus ou moins longue durée permettant de répondre à divers objectifs :

- préserver l'unité d'une exploitation en attendant de trouver un repreneur ;
- consolider les exploitations existantes et installer de nouveaux agriculteurs en leur proposant des surfaces adaptées à leurs besoins ;
- permettre au candidat en phase d'installation d'avoir accès au foncier et de différer son achat ;
- favoriser le maintien des filières locales et le développement économique du territoire, sécuriser l'approvisionnement.

MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

Les divers acteurs impliqués mettent en commun des fonds permettant de financer l'achat du foncier et les frais de portage en attente de sa rétrocession. Ces fonds peuvent être gérés par les SAFER, des sociétés coopératives...

Plusieurs solutions existent :

- **Acquisition préalable de foncier en attendant de trouver un repreneur.** Ex : Pays de la Loire ou Corse. Portage par la SAFER de 2 à 5 ans du foncier et dans certains cas des bâtiments (avec plafond) AVANT attribution.
- **Achat et portage du foncier non bâti à moyen terme** par la SAFER. Ex : partenariat avec caisse Crédit Agricole Anjou Maine. Les frais de portage peuvent être pris en charge par le Conseil régional ou financés par une banque. Le foncier est loué provisoirement au profit du futur installé agréé par la SAFER. L'acquisition est réalisée par le jeune installé au terme du portage dont la durée est variable. Une partie des fermages versés peut être déduite de la valeur d'acquisition, si le montant est supérieur aux frais engagés par la SAFER.
- **Acquisition et portage du foncier non bâti sur du long terme.** Ex : dispositif Starterre'Agri Volney-Bocage. Ce dispositif prévoit l'achat via la SAFER de

30 % de la surface totale de l'exploitation. Possibilité de rachat du foncier par le jeune installé pendant la durée du bail au prix du marché.

- **Acquisition et portage du foncier non bâti par une SCIC (Société Coopérative d'Investissement Collectif).** Ex : région PACA avec la SCIC Terres Adonis. Le montage juridique via une SCIC permet de concilier intérêts publics et intérêts privés. En effet, outre ses fondateurs, la SAFER PACA, Coop de France et la Région Sud, des collectivités locales, des partenaires privés comme les banques, les assurances, les agences de développement ou toute entreprise privée (qui souhaiterait par exemple sécuriser ses approvisionnements) peuvent, par achat de parts sociales, contribuer au financement de la SCIC. La SCIC signe ensuite un bail rural, pour une durée allant de 7 à 15 ans, avec l'agriculteur qui doit par ailleurs apporter 10 % du prix du foncier en compte courant dans Terres Adonis. Lors de la vente finale, l'exploitant actionnaire de la SCIC sera prioritaire sur la vente de foncier. Le capital investissement se veut ici « patient » puisque seul le compte courant d'associé est rémunéré, à hauteur de 1 %. Il n'y a donc pas d'attente de rendement du capital investi dans le souci de préserver un coût bas pour le bénéficiaire final.



Comment
financer
mon foncier ?

Le portage temporaire du foncier

INTÉRÊTS

- Dans le cadre du portage avant attribution : permet de donner du temps pour trouver des repreneurs. Et pour ces derniers, du temps pour la construction de leur projet.
- Dans les autres cas : achat différé des terres par le repreneur d'où des **besoins en financement moins importants** à l'installation.
- Dans le cas de Terres Adonis : une gouvernance et un portage juridique par SCIC ce qui facilite statutairement l'intervention financière de divers types d'apporteurs de fonds (publics, privés) et une gouvernance induite. L'apport de capital est patient : coût bas, pas d'attente de rendement des capitaux investis.

LIMITES

- Dans le cadre du portage avant attribution : **pas une véritable solution de financement** (doit être couplé avec une autre solution).
- Dans tous les cas : une solution doit être trouvée au bout du portage **pour financer le foncier**. Si la période de portage est courte, les emprunts liés à l'installation peuvent ne pas être totalement remboursés et d'autres investissements de modernisation ou de développement peuvent être à réaliser.
- Mobilisation de fonds importants qui limitent les moyens d'actions en nombre d'hectares et en nombre de projets.

RECOMMANDATIONS POUR APPLICATION DANS LE SECTEUR CAPRIN

- Le prix de rachat du foncier doit être défini dès le départ pour éviter les imprévus en fin de portage.
- Les dispositifs assurant une durée de portage a minima de 10 ans, voire de 15 ans ou plus, sont à privilégier pour laisser le temps à l'exploitant de se dégager les moyens pour racheter le foncier.
- La capacité financière d'action des acteurs, notamment SAFER, doit être renforcée.
- Les initiatives les plus intéressantes doivent être partagées et étendues sur l'ensemble du territoire français afin d'éviter la multiplication des dispositifs et les disparités entre territoires et coordonner l'intervention publique.
- La présence active des représentants des collectivités en comité d'attribution des terres est nécessaire.

EN SAVOIR PLUS...

Plus d'informations : <https://www.economie.gouv.fr/cedef/financement-participatif>

Liste non exhaustive des plateformes qui portent des projets agricoles :

<https://www.miimosa.com/fr> • <https://agrilend.fr/> ;

<https://www.bluebees.fr/fr/> • <https://www.kisskissbankbank.com/>

EXEMPLE DU DISPOSITIF DE FONDS FONCIER AGRICOLE À L'INSTALLATION ET À L'AMÉLIORATION DES TERRES EN CORSE

La collectivité de Corse (CC) verse un fonds foncier de 2,4 M€ à la SAFER (dotation d'investissement), pour financer des opérations d'acquisition foncière, de stockage et d'amélioration des terres. Il est gouverné par convention de partenariat. Avec 7 Mds€ sur 5 ans, la CC estime intervenir avec la SAFER sur 10 % du marché foncier agricole par an.

Le comité de pilotage est composé du Président de l'ODARC (Office du développement agricole et rural de Corse) ou de son délégué ; du Directeur de l'ODARC ou de son représentant au sein des services techniques de l'ODARC. La SAFER participe à ce comité de pilotage au titre de la seule présentation des opérations foncières susceptibles d'être éligibles au fonds foncier. Les phases concourant à la mobilisation du fonds foncier prévoient les étapes suivantes :

- La SAFER notifie les projets d'acquisition au comité de pilotage : acquisition amiable, par préemption au prix ou en révision de prix, par adjudication.
- Elle présente un dossier de consultation du comité de pilotage, avec cartographie et fiche détaillée de l'opération.
- Le comité de pilotage valide la recevabilité technique de l'opération à la mobilisation du fonds foncier sous 1 mois pour la mobilisation du fonds foncier. Cependant, il peut être décidé par le comité de pilotage la mise en stock demandeurs en phase de constitution d'un projet d'installation. Elle leur expose la possibilité de reposer les intérêts et nécessités de différer l'opération (rétrocession).

ORGANISMES PROFESSIONNELS PARTENAIRES

- SAFER, Conseil régional, banques, notaires.
- Coopératives, collectivités, apporteurs extérieurs privés dans le cas de la SCIC.