



# FONCIÈRE AGRICOLE D'OCCITANIE

Un opérateur au service d'une agriculture durable

2023

**Emmanuelle LAGANIER**

[emmanuelle.laganier@arac-occitanie.fr](mailto:emmanuelle.laganier@arac-occitanie.fr)

**Anaïs BOISSIER**

[anaïs.boissier@arac-occitanie.fr](mailto:anaïs.boissier@arac-occitanie.fr)

Foncière Agricole d'Occitanie



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

# LA FONCIÈRE AGRICOLE D'OCCITANIE

## Objectif

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



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

- La Foncière Agricole est une **Société par Actions Simplifiées**, filiale de la SEM ARAC Occitanie
- Une première capitalisation de 1,6 M€
- Un TRI de 1,25%



- **ARAC Occitanie** (Agence Régionale d'Aménagement et Construction)
- **SAFER Occitanie**
- **Chambre Régionale d'Agriculture Occitanie**
- **Coopération Agricole Occitanie**
- **Jeunes agriculteurs Occitanie**
- **Crédit Agricole** (5 caisses) : Languedoc, Sud Méditerranée, Nord Midi Pyrénées, Toulouse 31, Pyrénées Gascogne
- **Banque Populaire** (2 caisses) : Occitane et Sud
- **Caisse d'Épargne** Midi-Pyrénées

Foncière Agricole d'Occitanie

**UN OUTIL AU  
FONCTIONNEMENT  
UNIQUE**



# FONCTIONNEMENT DE LA FONCIÈRE AGRICOLE

## Les modalités de portage

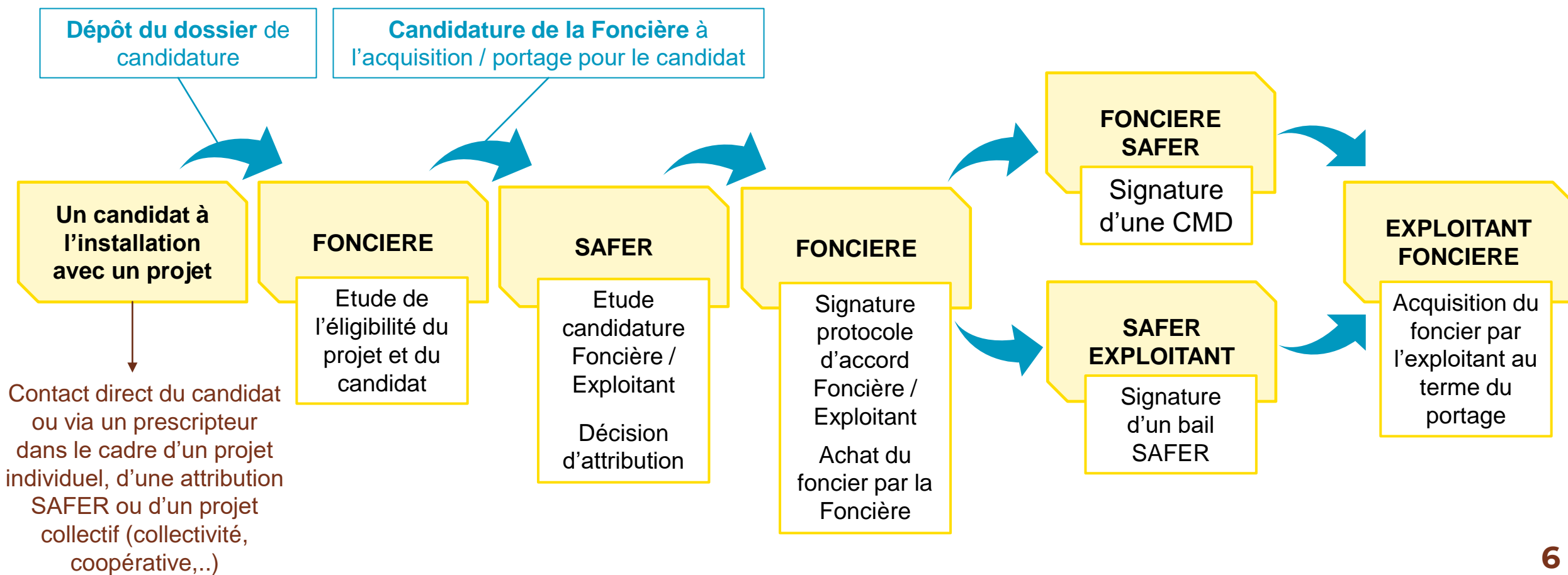
- **Achat du foncier** : la Foncière Agricole **acquiert en lieu et place** du porteur de projet l'emprise foncière
- **Durée du portage** : la Foncière Agricole conserve la propriété de cette emprise foncière **pendant 4 à 9 ans** et **loue le terrain** à l'agriculteur
- **Redevance annuelle** versée par l'exploitant :
  - Redevance de bail SAFER,
  - Frais de portage annuels,
  - Épargne.
- **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

## Type de projet

- **Réservé au foncier agricole hors bâti** (Inclusion possible du bâti si bâtiment indispensable à l'exploitation / montant maximum de 50K €)
- **Plafonné à 150 K€** maximum par dossier

# FONCTIONNEMENT DE LA FONCIÈRE AGRICOLE D'OCCITANIE

## DE L'INSTALLATION A L'ACQUISITION FINALE



# FONCTIONNEMENT DE LA FONCIÈRE AGRICOLE

## LES CRITÈRES D'ÉLIGIBILITÉ

### Les critères d'éligibilités des candidats

**Tout porteur de projet** à l'installation (JA, Pass Installation, non aidé, CF, HCF)

Âgé de **moins de 45 ans**

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 - *Grille d'équivalence Diplômes/Expériences du Pass Installation*

**Fournir une étude économique validée / en cours de validation** par un organisme accompagnant l'installation (Chambre d'Agriculture, ADDEAR, Terre Vivante...)

➤ *fournit les éléments essentiels pour compléter la candidature à la Foncière Agricole*

**Pas d'obtention de l'accord bancaire** pour la **totalité** des investissements nécessaires à l'installation

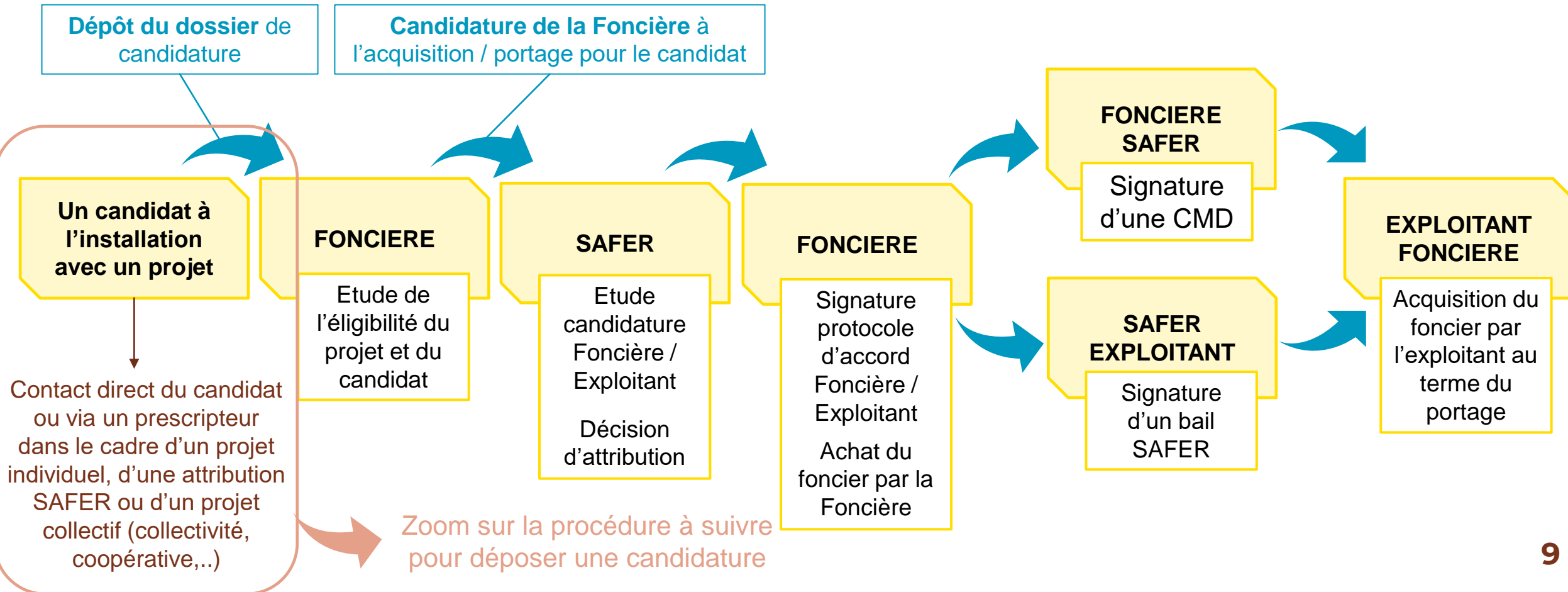
Foncière Agricole d'Occitanie



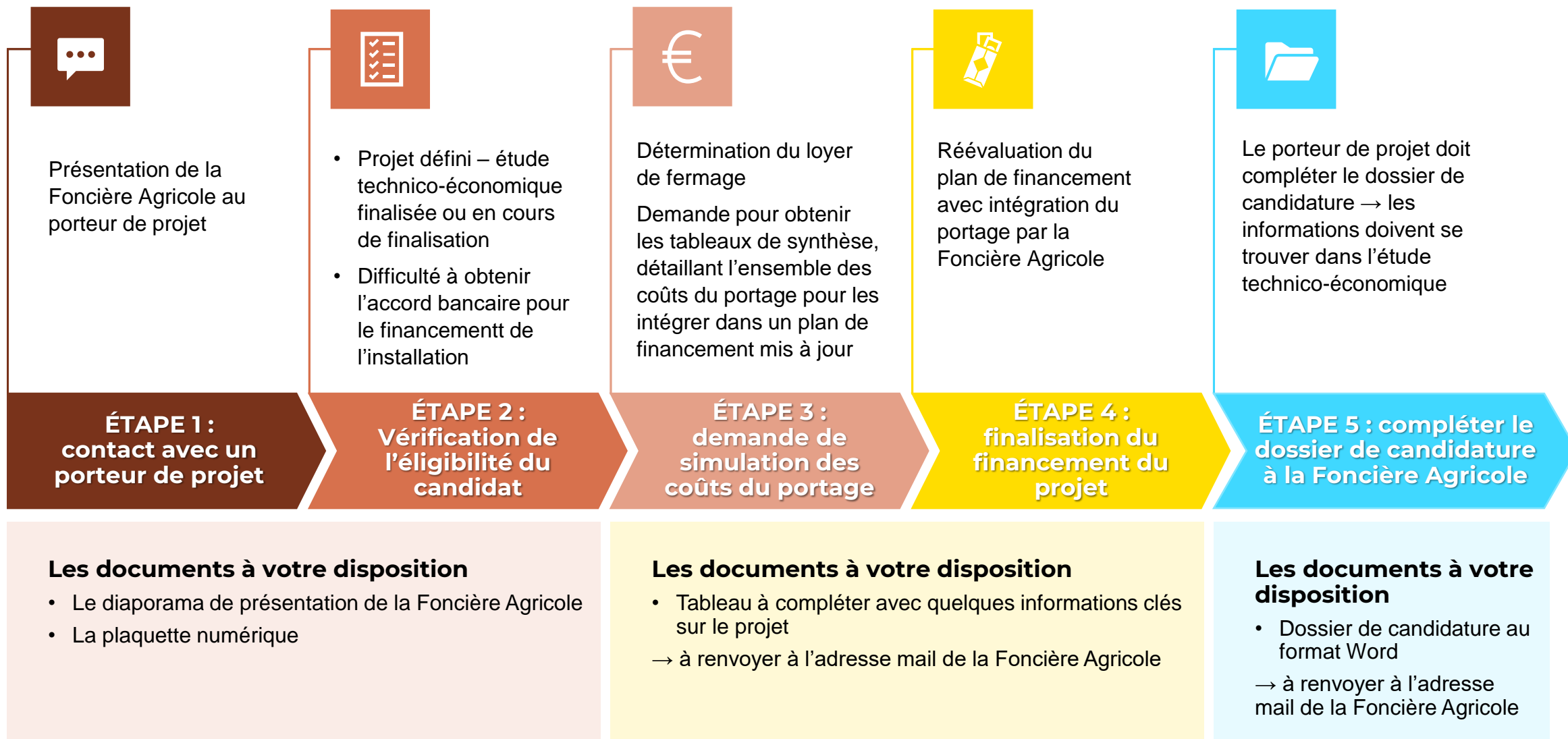
**FAIRE UNE DEMANDE DE  
PORTAGE A LA FONCIÈRE**



# Faire une demande de portage à la Foncière Agricole DE L'INSTALLATION A L'ACQUISITION FINALE



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



## ETAPE 2

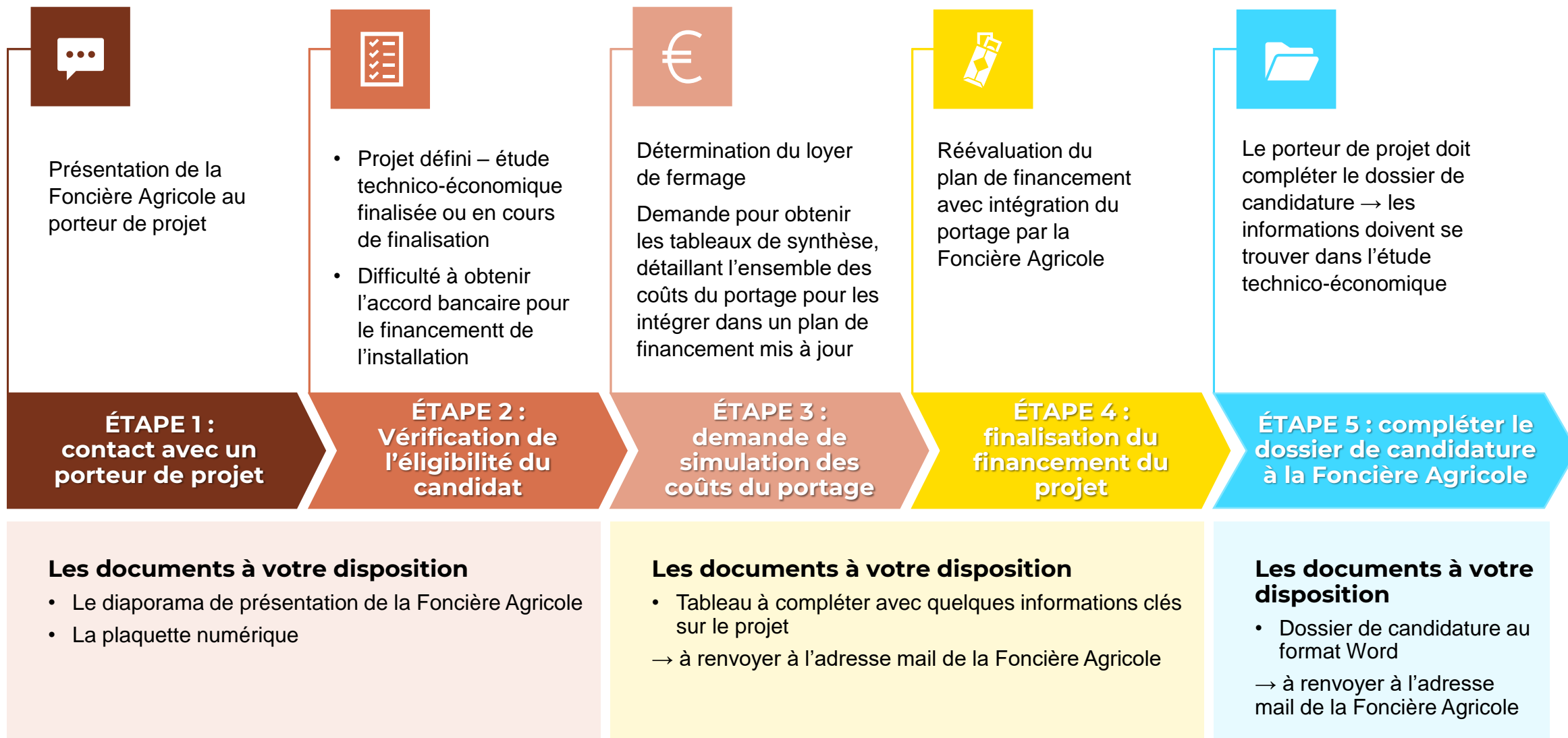
# Vérification de l'éligibilité du candidat

- Vérifier que le porteur de projet répond aux critères d'éligibilité
  - Porteur de projet à l'installation (JA, Pass Installation, non aidé)
  - Âgé de **moins de 45 ans**
  - Ayant un **projet d'installation**, ou de **confortation dans les 5 premières années** de son installation (CF ou HCF)
  - Ayant les **connaissances et compétences professionnelles** (inscrit dans un parcours de formation et d'accompagnement reconnu et/ou ayant une expérience professionnelle agricole)
  - **Projet aboutit** : étude économique validée / en cours de validation par un organisme accompagnant l'installation
  - **Pas d'obtention de l'accord bancaire** pour la totalité des investissements nécessaires à l'installation
- Prendre contact avec la Foncière via l'adresse : [fonciere-agricole@arac-occitanie.fr](mailto:fonciere-agricole@arac-occitanie.fr)

### Les documents à votre disposition

Le **diaporama** de présentation de la Foncière Agricole  
La **plaquette** numérique

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



⇒ La Foncière Agricole renverra la(es) simulation(s) sous forme de tableaux :

Frais annuels							
Année	1	2	3	4	...	Total	
Loyer de fermage	... €	... €	... €			... €	
Frais de portage	... €	... €	... €			... €	
<b>Total à payer annuellement (hors épargne)</b>	... €	... €	... €			... €	
Épargne	... €	... €	... €			... €	

Frais à terme		
Prix d'acquisition	x	... €
Frais de notaire	...%	... €
Frais SAFER	2% de x	... €
Remboursement frais de notaire initiaux	...%	... €
Remboursement frais SAFER initiaux	3% de x	... €
Frais de portage à terme	...%	... €
<b>Total à payer à terme</b>		... €

Frais totaux											
Acquisition du foncier au terme du portage			Redevance de bail SAFER			Redevance foncière (% de X)			Épargne		
Prix d'acquisition initial payé par la foncière	X	... €	Loyer de fermage	... € / ha / an	... € / an	Frais de notaire (achat initial)	...%	... €	Épargne annuelle	0,5% de x / an	/ an
						Frais SAFER (achat initial)	3%	... €			
						Frais de portage	...%	... €			
						<i>dont frais de portage annuels</i>	...%	... €			
Frais de notaire (selon barème légal)	...%	... €				<i>dont frais de portage à terme</i>	...%	... €			
Frais SAFER	...%	... €									
<b>Sous-total</b>		... €	<b>Sous-total</b>		... €	<b>Sous-total</b>		... €	<b>Sous-total</b>		... €

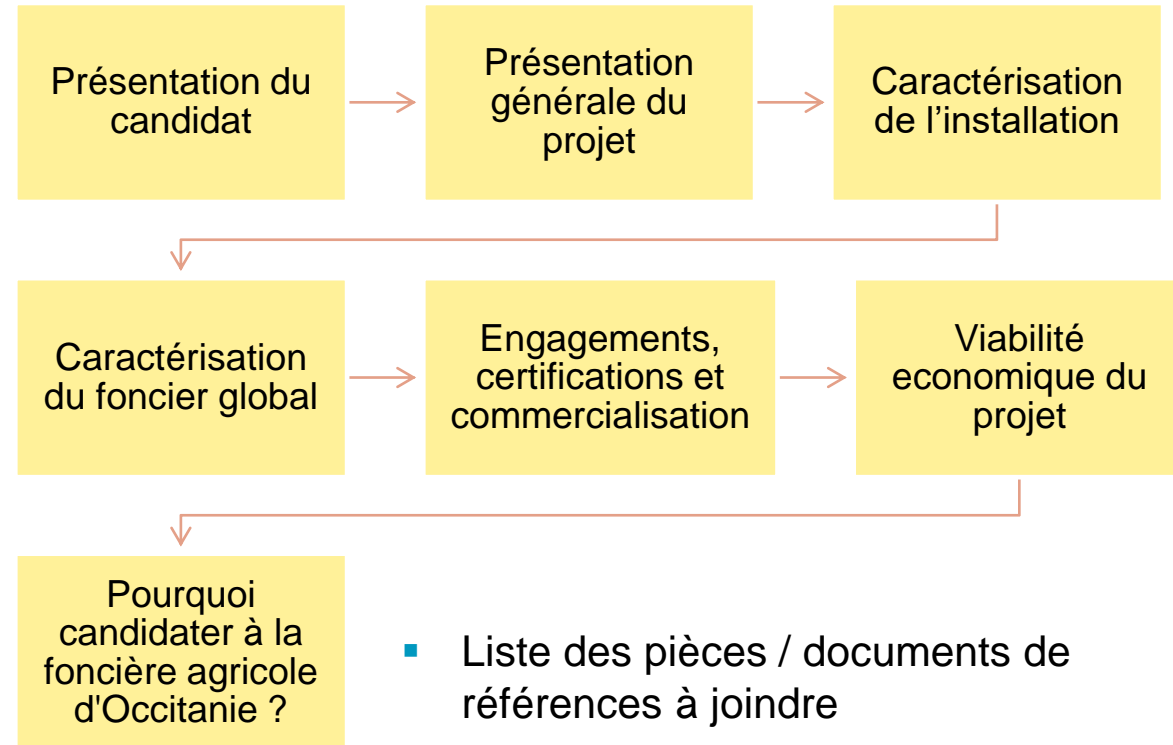
# ÉTAPE 4 Finalisation du financement du projet

- Ces tableaux pourront être **intégrés dans le nouveau plan de financement** du porteur de projet
- **Si, et seulement si la banque valide le nouveau plan de financement** avec l'inclusion du portage par la Foncière Agricole : déposer le dossier de candidature au portage

# ÉTAPE 5 Compléter le dossier de candidature à la Foncière Agricole

Le candidat devra compléter le dossier de candidature (tous éléments demandés sont **trouvables dans l'étude technico-économique**). Il se compose de :

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



## Les documents à votre disposition

**Dossier de candidature** au portage par la Foncière Agricole  
À envoyer à l'adresse email [fonciere-agricole@arac-occitanie.fr](mailto:fonciere-agricole@arac-occitanie.fr)

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> <b>Achat initial</b>	3% - 7%	0,5% par an  Montant déduit au moment de l'acquisition finale	Prix d'acquisition initial	X €
	Frais SAFER <b>Achat initial</b>	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	<b>max 9%</b>	<b>max 11%</b>	<b>max 13%</b>	<b>max 14%</b>	<b>max 15%</b>	<b>max 17%</b>
<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%



Foncière Agricole d'Occitanie



# **PREMIER BILAN ET EXEMPLES DE PROJETS ACCOMPAGNÉS**

# 3. BILAN ET PERSPECTIVES

## BILAN DOSSIERS DE PORTAGE 1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2023

- 6 dossiers validés en Comité d'Engagement

Dép.	Nom, Prénom	Age	Filière	Coût du foncier	Surface à porter (ha)	Durée
48	FARGES Clément	22 ans	bovin lait + ovin viande	150 000 €	79,9389	9
9	GREIN Mickaël	37 ans	Bovin lait + transfo	125 000 €	26,9506	4
9	CLEMENT Yohann	37 ans	Ovin viande + céréales	139 245 €	63,3405	9
9	RIVES David	45 ans	ovin viande	85 000 €	22,4535	4
31	SOLLE Jérémie	23 ans	Caprin lait	90 878 €	12,6219	6
34	CASTEL Guillaume	23 ans	Viticulture	132 000 €	4,7567	6

- 4 dossiers en cours

- Dossier moyen :

Prix moyen	110 000 €
Surface	27 ha
Nombre d'années de portage	6 ans
Frais de portage moyen	1 100 € / an
Loyer moyen	2 500 € / an

- Une centaine de contacts depuis la création de la Foncière (principalement en 2023) :

Sollicitations par départements	Ariège	6
	Aude	5
	Aveyron	5
	Gard	3
	Haute-Garonne	12
	Gers	5
	Hérault	5
	Lot	7
	Lozère	1
	Hautes-Pyrénées	10
	Pyrénées-Orientales	4
	Tarn	9
Tarn-et-Garonne	3	
Dossiers financés par les banques in fine		10
Dossier en recherche de foncier		14
Age	entre 18 et 30 ans	20
	entre 30 et 40 ans	25
	entre 40 et 45 ans	4
	plus de 45 ans	6

# EXEMPLE DE PORTAGE - YOANN CLEMENT (09)

## 1. LE PORTEUR DE PROJET ET SON INSTALLATION

Yoann CLEMENT, **37 ans**, ingénieur agronome et BPA Berger, pacsé avec 2 enfants

- **10 ans** d'expérience de **berger**
- installation **hors cadre familial, DJA** en cours (PPP et stage 21h réalisés)
- **Création d'une nouvelle exploitation** : achat du cheptel et du matériel, et reprise des bâtiments d'exploitation, du foncier et du bâtiment principal d'une ancienne exploitation

Activités de l'exploitation

- Installation en système **ovin viande extensif, pastoral**, conduit en **AB** et label « Pâtures et Papilles » avec troupeau de **300-350 brebis** : pâture prairies, parcours, et bois + **transhumance** sur une estive (identifiée dans les PO).
- Mise en place un **atelier bois de chauffage** (une partie des bois achetés en propre) en lien avec le « GIEE bois paysan »
- **Vente en coopérative principalement** et **vente directe** (marché et restauration)

Les bâtiments d'exploitation

- Grange + appentis (190 m<sup>2</sup>) ; 3 hangars (290 m<sup>2</sup>) ; 1 hangar + stabulation (300 m<sup>2</sup>).

Suivi par la **Foncière agricole d'Occitanie**, la **Chambre d'Agriculture 09**, la **SAFER 09** et le **Crédit Agricole Sud Méditerranée**

# EXEMPLE DE PORTAGE YOANN CLEMENT

## 2. LE PORTAGE

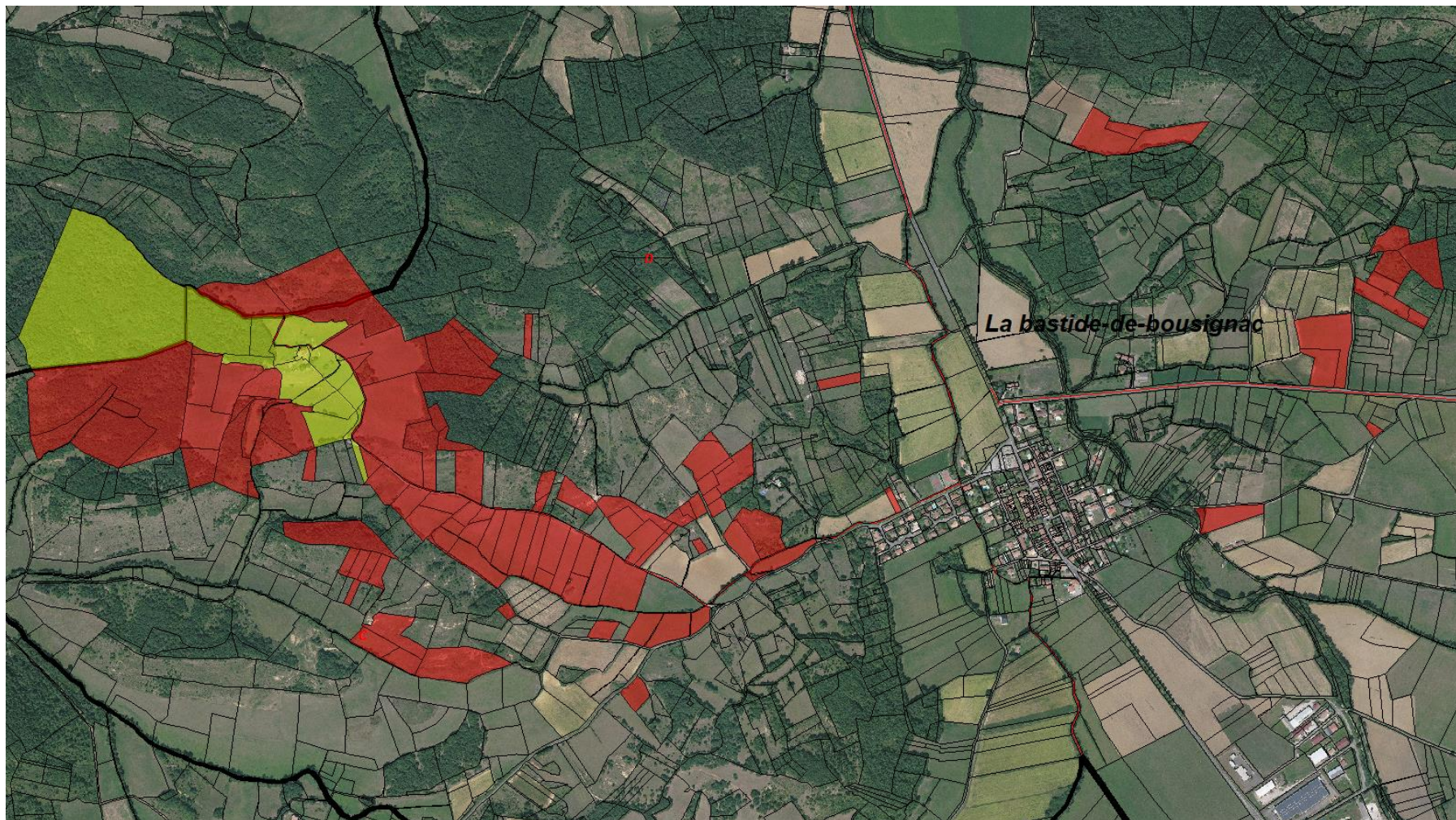
**63,34 ha sur 9 ans pour 144 460 €**



- M. CLEMENT achètera en son nom **les bâtiments d'exploitation, l'habitation et 18,18 ha** de foncier lié.
- M. CLEMENT **aura la capacité** d'acheter le foncier **dans 9 ans** :
  - **Emprunt matériel** sur **5 ans** et **emprunt cheptel** sur **10 ans**
  - Durée de 9 ans qui permet de lancer l'exploitation durablement

Acquisition du foncier au terme du portage			Redevance de bail SAFER			Redevance foncière (% de X)			Epargne		
Prix d'acquisition initial payé par la foncière	X	144 460 €	Redevance de bail SAFER	63,15 € / ha / an	4 000,14 € /an	Frais de notaire (achat initial)	2,28%	3 300 €	Epargne annuelle	0,5% / an	722 € / an
Frais de notaire (selon barème légal)	2,28%	3 300 €				Frais SAFER (achat initial)	3%	4 334 €			
Frais SAFER	2%	2 889 €				Frais de portage	7,00%	10 112 €			
						dont frais de portage annuels	2,00%	2 889 €			
						dont frais de portage à terme	5%	7 223 €			
<b>Sous-total</b>		<b>150 649 €</b>	<b>Sous-total</b>		<b>36 001,28 €</b>	<b>Sous-total</b>		<b>17 746 €</b>	<b>Sous-total</b>		<b>6 501 €</b>

**Total = 204 397 €, dont 13 412 € liés au portage**

# EXEMPLE DE PORTAGE – YOANN CLÉMENT – 3. LE FONCIER



-  Parcelles achetées par la Foncière Agricole
-  Parcelles achetées par M. CLEMENT

Auteur : Samy CHAOUCH, 04/2023, SAFER Occitanie

# EXEMPLE DE PORTAGE - GUILLAUME CASTEL (34)

## 1. LE PORTEUR DE PROJET ET SON INSTALLATION

Guillaume CASTEL, 26 ans, CAP viticole, ancien ouvrier agricole

- Installé en tant que **cotisant solidaire sur 2,58 ha depuis 2019** (propriété et métayage)
- installation à **titre principal au 1<sup>er</sup> janvier 2023** (hors DJA), avec peu d'investissements sur d'autres surfaces. Ainsi il exploite aujourd'hui **16,11 ha** :
  - 1,18 ha en propriété
  - 5,14 ha en métayage
  - 9,10 ha en fermage actuellement ⇒ acquisition de **4,75 ha via portage par la Foncière**

Activités de l'exploitation - viticulture

- Cépages blancs (90 %) : piquepoul (41 %), terret (23 %), viognier (10 %), ugni blanc (7 %), sauvignon (6 %) et chardonnay (3 %) ;
- Cépages rouges (10%) : carignan (7 %) et syrah (3 %).
- 42% de la production est en AOP Picpoul de Pinet et 58% est en IGP
- Vente à la Cave Coopérative « Les Vignerons de Florensac » (Florensac), et « Les Caves Richemer » (Marseillan)
- Label « Haute Valeur Environnementale » (HVE)

Suivi par la Foncière agricole d'Occitanie, la **SAFER Occitanie**, la Chambre d'Agriculture de l'Hérault et le Crédit Agricole du Languedoc

# EXEMPLE DE PORTAGE – GUILLAUME CASTEL

## 2. LE PORTAGE

4,75 ha sur 6 ans pour 132 000 €

- M. CASTEL aura la capacité d'acheter le foncier dans 6 ans :
  - Emprunt matériel (2023) et emprunt pour achat de foncier (2019) arrivent à échéance dans les 6 ans
  - Durée de 6 ans qui permet de lancer l'exploitation durablement, et qui permettra à la banque d'avoir le recul nécessaire

Acquisition du foncier au terme du portage			Redevance de bail SAFER			Redevance foncière (% de X)			Epargne		
Prix d'acquisition initial payé par la foncière	X	132 000,00 €	Redevance de bail SAFER	710,00 € / ha / an	3 375,90 € / an	Frais de notaire (achat initial)	2,12%	2 800,00 €	Epargne annuelle	0,5% de x / an	660,00 € / an
Frais de notaire (selon barème légal)	2,12%	2 800,00 €				Frais SAFER (achat initial)	3%	3 960,00 €			
Frais SAFER	2%	2 640,00 €				Frais de portage	7,20%	9 504,15 €			
						dont frais de portage annuels	2,20%	2 904,15 €			
						dont frais de portage à terme	5%	6 600,00 €			
<b>Sous-total</b>		<b>137 440,00 €</b>	<b>Sous-total</b>		<b>20 255,40 €</b>	<b>Sous-total</b>		<b>16 264,15 €</b>	<b>Sous-total</b>		<b>3 960,00 €</b>

Total = 173 959,55 €, dont 12 304 € liés au portage



# EXEMPLE DE PORTAGE – GUILLAUME CASTEL – 3. LE FONCIER

Ilot de Pinet



Ilot de Castelnaud-de-Guers



Auteur : Mehdi KACIMI, 06/2023, SAFER Occitanie

# PORTAGE CLÉMENT FARGES

## 1. LE PORTEUR DE PROJET ET SON INSTALLATION

Clément FARGES, **22 ans**, bac pro « CGEA » (2018), installation **hors cadre familial** et à titre individuel

Ouvrier agricole (2019) dans un groupement d'employeur

- Aide sur l'exploitation de M. Valentin qui part à la retraite et parraine M. Farges depuis plusieurs mois

**Reprise des moyens de production** : cheptel bovin, matériel, foncier et bâtiments + habitation

Le cheptel

- Production principale - **Bovin lait** : reprise de **20 vaches laitières** de races Abondances et Montbéliardes, avec une augmentation à 28 vaches ⇒ **Vente en coopérative** (SODIAAL)
- Création d'un **troupeau de brebis** (Blanche du Massif Central) de **150 brebis et 25 agnelles**, production d'agneaux de boucherie « **Agneaux de Lozère** » (IGP) ⇒ **Vente en coopérative** (CELIA)

Les bâtiments d'exploitation

- bergerie, 2 granges, étables, lactoduc

Suivi par la **Foncière agricole**, **Chambre d'Agriculture 48**, la **SAFER 48** et le **Crédit Agricole Languedoc**

# PORTAGE CLÉMENT FARGES

## 1. LE PORTAGE

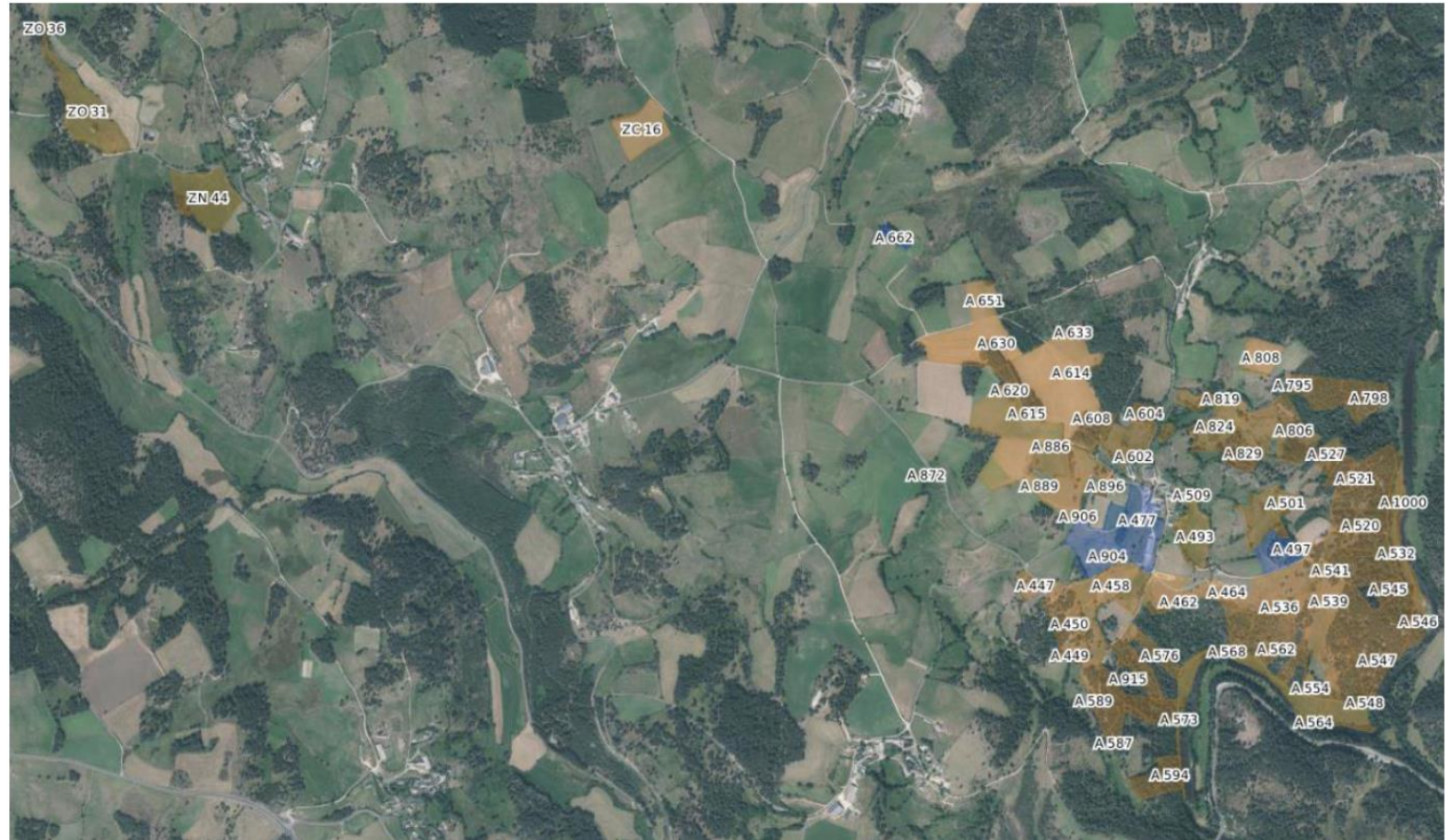
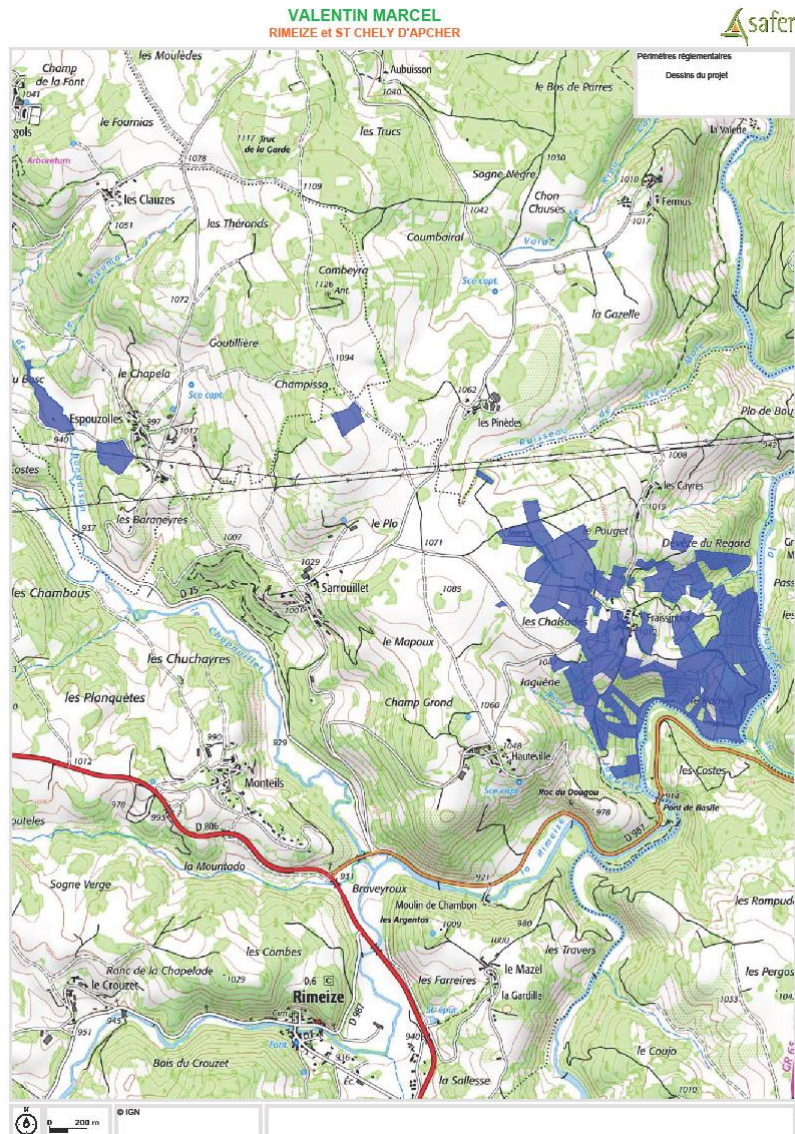
**73, 94 ha sur 9 ans pour 150 000 €**

- M. Farges achètera en son nom le **matériel et le cheptel, les bâtiments et 5.44 ha** de foncier lié (pour 13 500 €)
- M. FARGES aura la **capacité** d'acheter le foncier **dans 9 ans** :
  - **Remboursement d'un des prêts de reprise** lié à l'acquisition du matériel et du cheptel (emprunt de 131 000€ sur 9 ans)
  - Permet d'envisager avec sérénité l'investissement suggéré pour la reprise de foncier (165 000€, à priori sur 15 ans) pour une **charge d'emprunt qui sera équivalente** ou inférieure.
- Les frais totaux liés au portage :

Acquisition du foncier au terme du portage			Redevance de bail SAFER			Redevance foncière (% de X)			Epargne		
Prix d'acquisition initial payé par la foncière	X	150 000 €	Loyer de bail safer	43,00 € / ha / an	3 222,42 € /an	Frais de notaire (achat initial)	2,00%	3 000 €	Epargne annuelle	0,5% de x / an	750 € / an
Frais de notaire (selon barème légal)	2,00%	3 000 €				Frais SAFER (achat initial)	3%	4 500 €			
Frais SAFER	2%	3 000 €				Frais de portage	11,17%	16 748,22 €			
						dont frais de portage annuels	6,17%	9 248,22 €			
						dont frais de portage à terme	5%	7 500 €			
<b>Sous-total</b>		<b>156 000 €</b>	<b>Sous-total</b>		<b>29 001,78 €</b>	<b>Sous-total</b>		<b>24 248,22 €</b>	<b>Sous-total</b>		<b>6 750 €</b>

**Total = 209 250 €, dont 19 748 € liés au portage**

# PORTAGE CLÉMENT FARGES – 2. LE FONCIER



Source : Sophie Barrial, 11/2022, SAFER Occitanie

- Parcelles achetées par la Foncière Agricole d'Occitanie
- Parcelles achetées par M. Farges

# 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

