



La Région
Occitanie
Pyrénées - Méditerranée



Occitanie
**FONCIÈRE
AGRICOLE**



ARAC
Occitanie
Agence
Régionale
Aménagement
Construction

SÉMINAIRE FRICHES AGRICOLES CAHORS – 15 JUIN 2023

Accompagner le développement durable des territoires agricoles

DES OUTILS POUR RÉPONDRE AUX ENJEUX DES FRICHES E VOS TERRITOIRES

- | -

Des outils pour accompagner les besoins en ingénierie du territoire

- || -

Le portage foncier par la Foncière Agricole d'Occitanie

- | -

VOTRE TERRITOIRE À UN BESOIN EN MATIÈRE D'INGÉNIERIE TERRITORIALE ET DE DÉVELOPPEMENT DE STRATÉGIE TERRITORIALE ?

DISPOSITIF COOPÉRATION



LE DISPOSITIF COOPÉRATION

NOUVEAU DISPOSITIF COOPÉRATION : VERS DES PROJETS DE TERRITOIRE PLUS STRUCTURANTS

 Pour répondre aux objectifs du cadre du **Pacte Vert**

 Pour remettre de l'**activité économique** sur les territoires

 Pour favoriser la transition vers une **économie circulaire**



Accompagner des projets économiques de territoire par la **transition de l'agriculture** vers une agriculture durable

S'adosser aux **4 volets** déclinés dans la définition de **l'Agriculture Durable** pour la Région

Autonomie et Résilience

Qualité de Vie

Respect des ressources naturelles

Développement de l'économie du territoire

Anciennement, sur la programmation 14-22 : 3 dispositifs adossés au **FEADER** (16.7 Terra Rural, 16.7 Eau et 16.7.2) qui ont permis de financer **180 projets**

LE DISPOSITIF COOPÉRATION

DES DISPOSITIFS EN FAVEUR DES PROJETS ÉCONOMIQUES DE TERRITOIRE SUR LA RÉGION OCCITANIE

Objectif

Maintenir ou développer
l'économie des territoires par l'agriculture grâce au déploiement d'un **programme d'actions opérationnel**

Animation de projets de développement économiques agricoles sur un territoire :

Financement des dépenses de personnel ou de prestations

Partenariat des différents acteurs publics et privés du territoire pour la **réussite du projet collectif**

LE DISPOSITIF COOPÉRATION

UNE MISE EN ŒUVRE POUR LES EXPLOITATIONS : LE CONTRAT AGRICULTURE DURABLE

Contrat Agriculture Durable

Un outil phare du PACTE Vert et de la **stratégie régionale AD** qui favorise l'accès aux **aides Régionales** (non obligatoire basé sur l'incitation)

Un **accompagnement des exploitations agricoles pour élaborer un diagnostic** et un plan d'actions face aux enjeux de demain :

- **Diagnostic à T0** organisé selon les 4 axes de transition
- **Trajectoire à T5** pour indiquer les tendances d'évolution
- **Elaboration d'un plan d'actions**

Autonomie et
Résilience

Qualité de vie

Respect des
ressources
naturelles

Viabilité de
l'exploitation

Une aide de **1 500€ maximum** par bénéficiaire sur la base de **4 jours** d'accompagnement sur **5 ans** (ce n'est pas une aide à l'investissement)

LE DISPOSITIF COOPÉRATION

UNE MISE EN ŒUVRE POUR LES PROJETS DE TERRITOIRE : LE DISPOSITIF COOPÉRATION

1- Autonomie et Résilience

- Recherche d'approvisionnement pour la restauration collective
- Améliorer l'autonomie des exploitations (énergie, intrants, alimentation pour le bétail...)
- **Stratégie foncière et reconquête des friches**
- Gestion des risques incendie, inondation
- Adaptation au changement climatique

2 - Qualité de vie

- Espaces tests, points de ventes collectifs
- Mutualisation du travail
- Mutualisation de la commercialisation
- ZNT, réduire les traitements

3 - Respect des ressources naturelles

- Travail sur agriculture dans zones de captages
- Développement de l'AB
- Développement des démarches environnementales
- Atelier de diversification pour travailler sur les mosaïques parcellaires (éviter monoculture)
- Gestion économe de la ressource
- Développement de filières à bas niveau d'impact
- Agroforesterie, réimplantation d'infrastructures agroécologiques, protection de la biodiversité

4 - Développement de l'économie du territoire

- Installation, transmission
- Tourisme (offres produits locaux sur des sites remarquables)
- Développement de circuit-courts (hors outil de mutualisation)
- Structuration de filières locales



1 projet devra présenter des actions dans a minima 3 des 4 volets, dont axe 4 obligatoire

LE DISPOSITIF COOPÉRATION

QUELQUES EXEMPLES DE PROJETS



Mobiliser le foncier permettant l'installation de maraichers afin **d'alimenter collectivement les circuits courts** du territoire et/ou de gérer une zone de protection



Travailler pour la **protection du potentiel de production d'une coopérative**, la diversification de sa gamme par de l'animation foncière et les modifications de pratiques culturelles sur des îlots à enjeux définis avec les acteurs du territoire



Renforcer l'**attrait touristique** d'un site par la reconquête paysagère des friches pour installer des agriculteurs et alimenter une boutique de producteurs à créer sur le site

LE DISPOSITIF COOPÉRATION

BÉNÉFICIAIRES ET DÉPENSES ACCOMPAGNÉES

Bénéficiaires éligibles

- EPCI, PETR
- Pays, structures porteuses de PNR, Syndicats Mixtes (dont Bassins)
- Coopératives et structures économiques collectives

Dépenses éligibles

- Frais de personnel
- Prestations

Dépenses inéligibles

- Dépenses d'investissement
- Le financement de l'émergence des projets : les diagnostics préalables à la définition du programme d'actions, les étapes de concertation
- Conseil technique individuel
- Les projets de structures économiques qui ne sont pas des projets de territoire
- Les projets de mise en place de marques de territoire
- L'animation du fonctionnement du PAT et des actions non agricoles du PAT

LE DISPOSITIF COOPÉRATION

MODALITÉS D'ACCOMPAGNEMENT

Seuls les projets de territoire qui **favorisent la transition de l'agriculture** pourront être accompagnés

Taux d'aide : 70% pour les bénéficiaires publics ou privés

Un seul dossier accompagné par structure dans la programmation et une **durée de maxi 2 ans**

Un **plancher** de 35 000€ de dépenses éligibles

Un **plafond** de dépenses éligibles de 140 000 € (charge de personnel + prestations)



CALENDRIER

Construction du dispositif :

- Actuellement : Rédaction de l'appel à projets et travail sur les cofinanceurs potentiels

Ouverture de l'AAP 2023 :

- Période prévisionnelle du 1^{er} AAP : d'octobre à décembre 2023

L'ARAC ET SES FILIALES OPERCO ET FONCIERE AGRICOLE D'OCCITANIE

AU SERVICE DE L'INGÉNIERIE DE VOS PROJETS



Un accompagnement sur la stratégie, l'opportunité et la faisabilité de vos projets

Des compétences pour construire la faisabilité technique, financière et juridique de vos projets

En réponse aux enjeux agricoles, alimentaires et environnementaux de vos territoires

Sur des projets publics et privés



- II -
**VOTRE TERRITOIRE SOUHAITE
INSTALLER EN AGRICULTURE**

**LA FONCIÈRE AGRICOLE D'OCCITANIE : UN OPÉRATEUR AU
SERVICE D'UNE AGRICULTURE DURABLE ET DES
TERRITOIRES**

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

MODALITÉS DE PORTAGE ET TYPE DE PROJET

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 FA 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

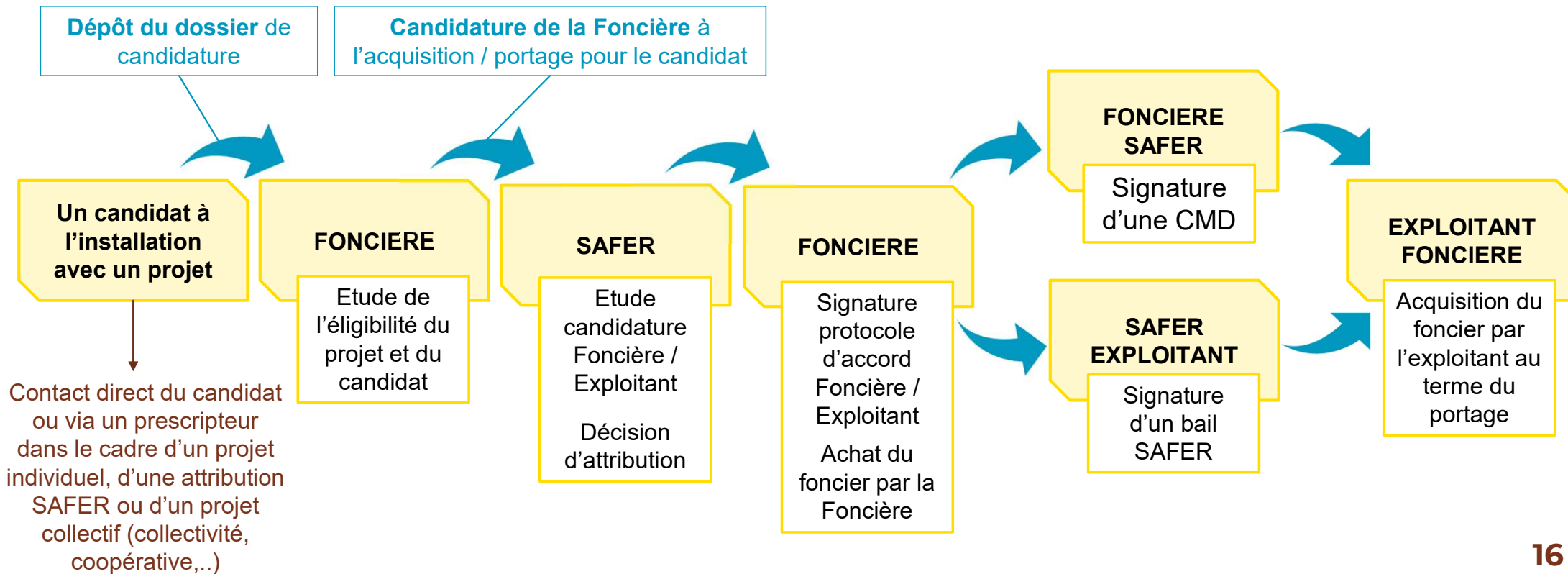
Type de projet

- **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

LA FONCIÈRE AGRICOLE D'OCCITANIE

LES ÉTAPES DU PORTAGE

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



LA FONCIÈRE AGRICOLE D'OCCITANIE

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 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

LA FONCIÈRE AGRICOLE D'OCCITANIE

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

LA FONCIÈRE AGRICOLE D'OCCITANIE

DÉTAIL 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

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>	<i>3%</i>	<i>3%</i>	<i>5%</i>	<i>5%</i>	<i>5%</i>	<i>5%</i>

EXEMPLE DE DOSSIER ACCOMPAGNÉ

2. LE PORTAGE

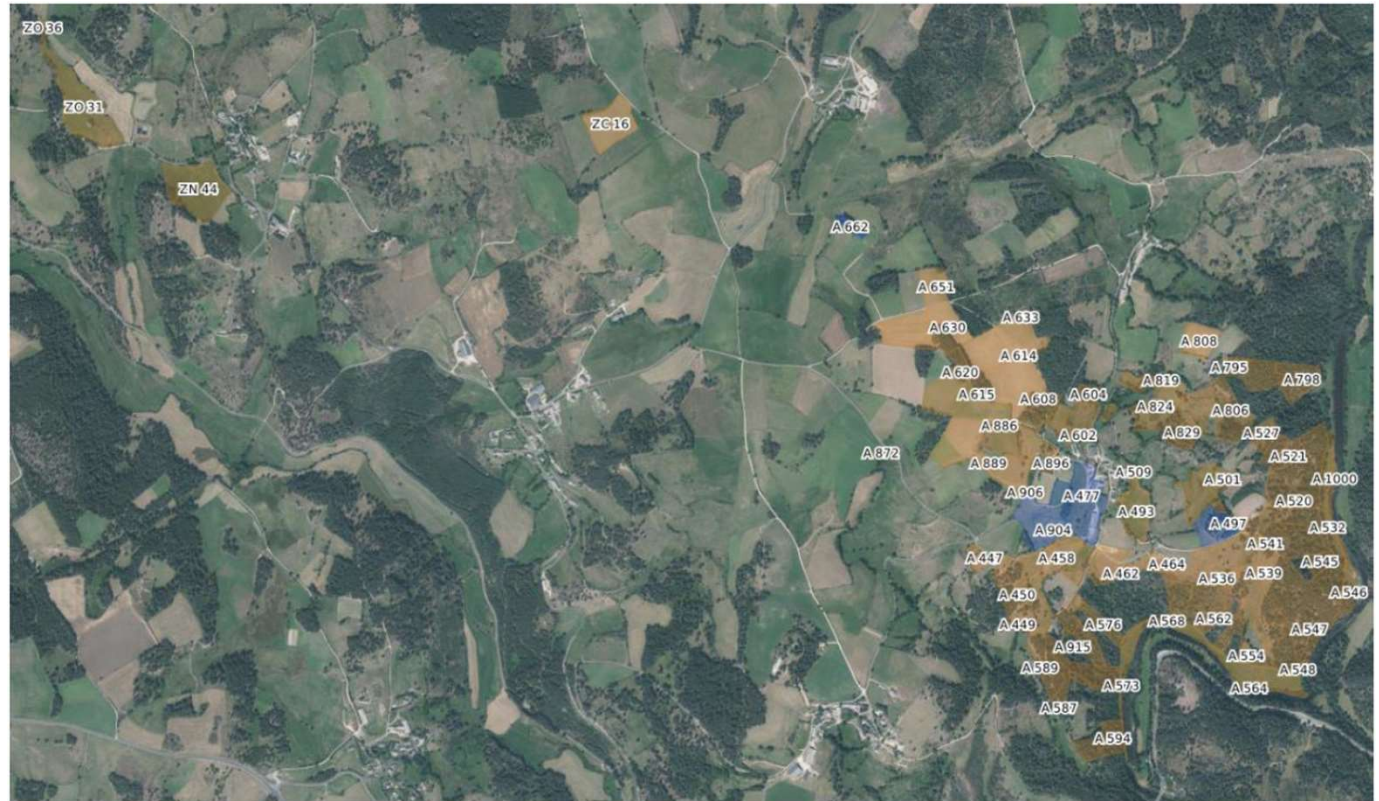
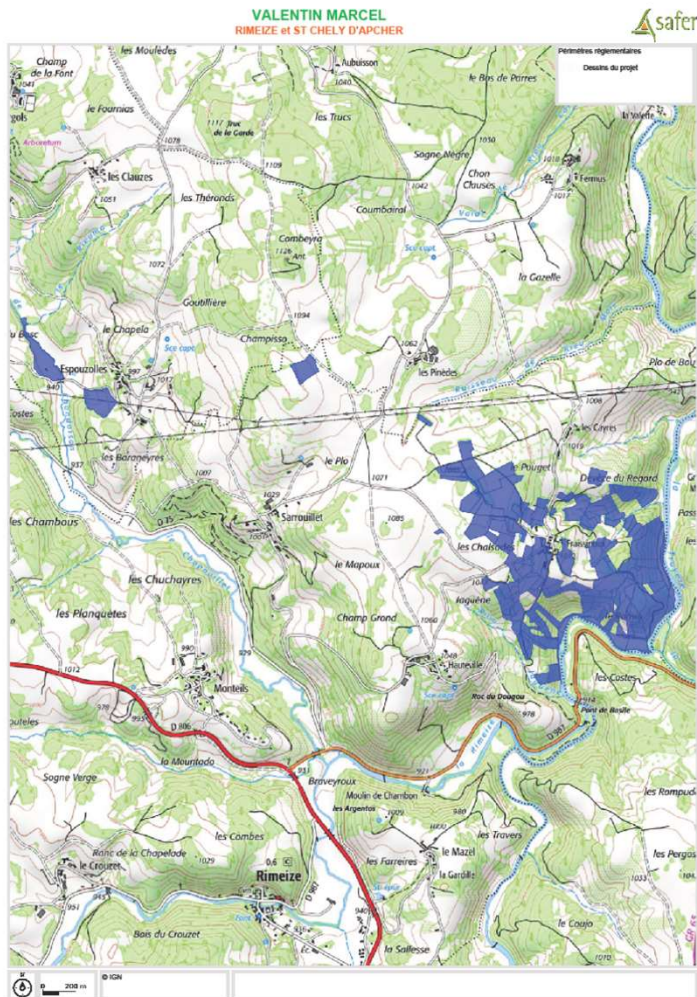
73, 94 ha sur 9 ans pour 150 000 €

- Achat en son nom le **matériel et le cheptel, les bâtiments et 5.44 ha** de foncier lié (pour 13 500 €)
- **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 SAFER (achat initial)	3%	4 500 €			
						Frais de portage	11,17%	16 748,22 €			
						<i>dont frais de portage annuels</i>	6,17%	9 248,22 €			
Frais de notaire (selon barème légal)	2,00%	3 000 €				<i>dont frais de portage à terme</i>	5%	7 500 €			
Frais SAFER	2%	3 000 €									
Sous-total		156 000 €	Sous-total		29 001,78 €	Sous-total		24 248,22 €	Sous-total		6 750 €

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

EXEMPLE DE DOSSIER ACCOMPAGNÉ – 3. LE FONCIER



Source : Sophie Barrial, 11/2022, SAFER Occitanie

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

UN ACCOMPAGNEMENT PAR LES COLLECTIVITÉS DES AGRICULTEURS MOBILISANT LA FONCIERE SUR LEUR PROJET DE PORTAGE ?

Objectif

Accompagner le renouvellement des générations sur les territoires en facilitant l'accès au portage par les agriculteurs

Pour les bénéficiaires d'un portage par la Foncière Agricole d'Occitanie

Dans le cadre de la **compétence Immobilier d'entreprise** des EPCI et des Communes (L1511-3 du CGCT)

Sur la base des **frais de portages acquittés par l'exploitant** (5 à 17% du prix d'acquisition en fonction du nombre d'années de portage)

Une **prise en charge forfaitaire** des frais de portages possible directement auprès du bénéficiaire

Un accompagnement sur mesure des porteurs de projet à travailler entre la Collectivité et la Foncière

Une **intervention croisée Foncière / collectivité** au service de l'installation et un renforcement de l'attractivité de la Foncière Agricole et du portage pour les agriculteurs et les territoires

DES ACTIONS CONVERGENTES POSSIBLES SUR LES PROJETS DES TERRITOIRES EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT AGRICOLE ET D'INSTALLATION ?

Sur le portage foncier pour les agriculteurs avec la Foncière Agricole d'Occitanie

- **Complémentarité d'intervention** sur les projets d'installation sur le territoire entre les **Collectivités, la SAFER, la Foncière** et l'ensemble des acteurs du territoire
- **Portage direct** par la Foncière Agricole d'Occitanie à étudier sur les territoires dans le cadre des **projets de développement et d'installation des Collectivités**

CONTACTS

Stéphanie BALSAN

stephanie.balsan@laregion.fr

Emmanuelle LAGANIER

emmanuelle.laganier@arac-occitanie.fr

Anaïs BOISSIER

anais.boissier@arac-occitanie.fr

