



**aGRICULTURES
& TERRITOIRES**
CHAMBRES D'AGRICULTURE
CENTRE-VAL DE LOIRE



Avec
la contribution
financière du compte
d'affectation spéciale
développement
agricole et rural
CASDAR


**MINISTÈRE
DE L'AGRICULTURE,
DE L'AGRO-ALIMENTAIRE
ET DE LA SOUVERAINETÉ
ALIMENTAIRE**
*Liberté
Égalité
Fraternité*

**INNOVATION
RECHERCHE
DÉVELOPPEMENT**
CHAMBRES D'AGRICULTURE CENTRE-VAL DE LOIRE

Le portage de foncier agricole

Le Portage de Foncier



Transmission

L'évaluation de son exploitation QUEL JUSTE PRIX ?

Les différentes méthodes utilisées

- **Valeur patrimoniale**

	Prix de vente (€)
Terres	
Bâtiments	
Installations	
Matériels	
Cheptel	
Stocks	
Avances en terre	
TOTAL	
- **Valeur de rentabilité : approche revenu / EBE**
EBE passé / EBE potentiel / forces et risques
- **Valeur de l'Entreprise Agricole**
Valeur combinée entre valeur patrimoniale et valeur de rendement
- **Valeur de reprenabilité**
Capacité à emprunter de l'acheteur

À VENDRE

À LOUER

OFFRE

LE JUSTE PRIX
Celui sur lequel se mettent d'accord le vendeur et l'acheteur

DEMANDE

Pourquoi ?

La valeur patrimoniale d'une exploitation agricole est souvent bien supérieure à sa valeur économique ou sa valeur de rentabilité.

La ferme n'est pas financièrement reprenable par un jeune sans un apport de capitaux propres important

Un investisseur extérieur peut donc intervenir pour acheter une partie de la ferme et la louer au preneur

Le portage peut être temporaire ou durable

Le portage peut être soumis à conditions

Le Portage de Foncier

Il existe plusieurs types de portage foncier

Le stockage:

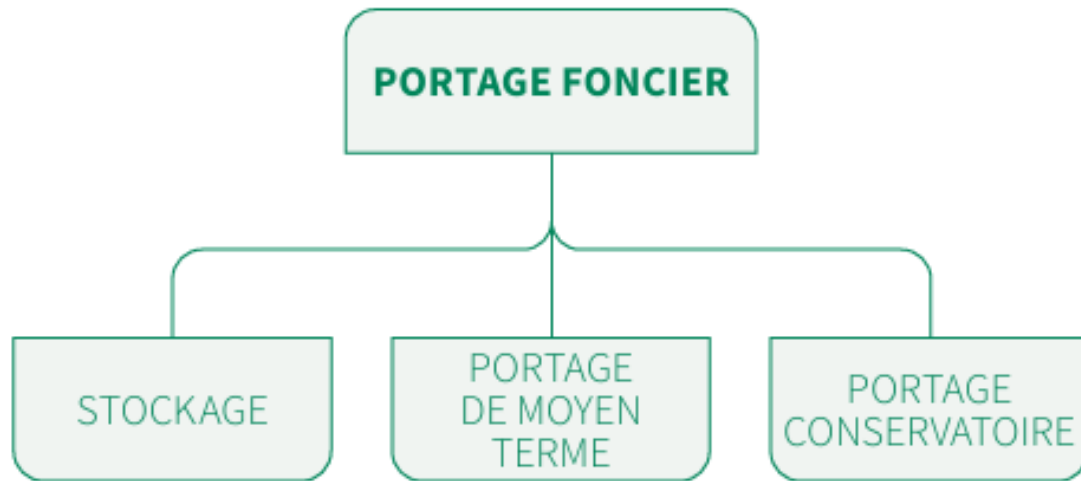
Pour acquérir et mettre en réserve des terres et du bâti agricole pour une durée donnée (entre 1 et 5 ans) à l'issue de laquelle il y a revente: il s'agit le plus souvent d'une intervention conjointe entre la SAFER et une collectivité

Le portage temporaire / de moyen terme:

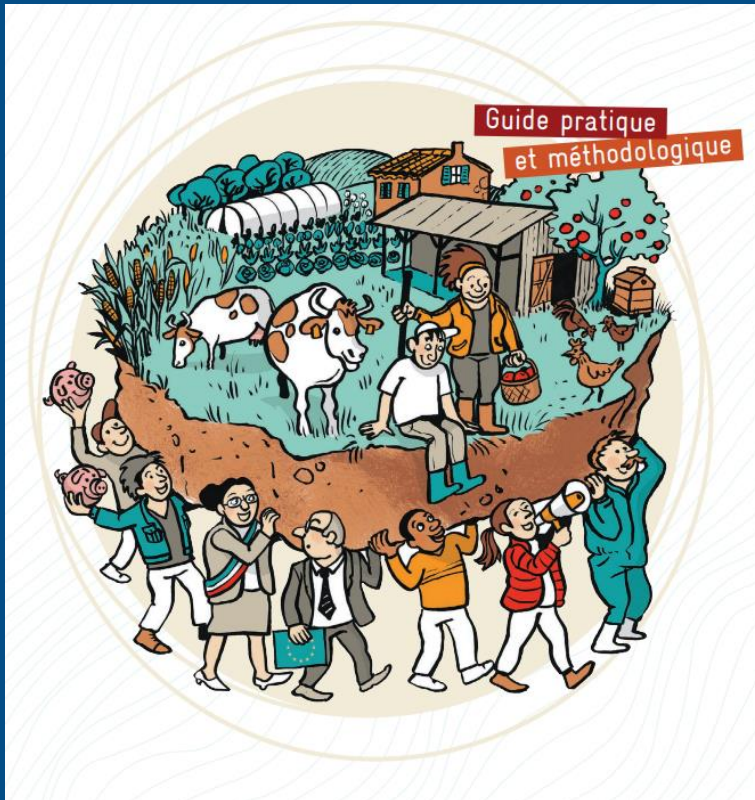
L'exploitant est locataire durant une période, à l'issue de laquelle il doit se porter acquéreur.

Le portage conservatoire / de carrière:

L'exploitant est locataire jusqu'à la fin de sa carrière, sans pouvoir se porter acquéreur à terme.



Le Portage de Foncier



Comment ?

Il existe plusieurs foncières qui investissent dans les fermes, avec de modalités et des philosophies différentes

-> Tour d'horizon comparatif

vu du côté de l'exploitant qui a besoin d'un coup de pouce financier

I/ LES OUTILS DU PORTAGE FONCIER

II/ LES ACTEURS DU PORTAGE FONCIER

Pour tout complément, contacter votre Chambre d'Agriculture départementale

