

LA RECHERCHE D'INVESTISSEURS FONCIER : PORTAGE À LONG TERME

Définition

Trouver un investisseur pour le foncier à acquérir peut permettre de concentrer le financement sur l'outil de production.

Objet du financement

- Foncier non bâti
- Immobilier bâti au cas par cas
- Parts sociales de société foncière

Organismes professionnels partenaires

- SAFER Hauts-de-France
- Terres de Liens
- Notaires
- Autres investisseurs (à trouver dans le cadre familial ou dans un cercle plus étendu)

Avantages

- Pour l'investisseur : investissement rentable et sécurisé sur le long terme. Bénéficiaire d'avantages fiscaux intéressants (successions et IFI*).
- Pour le locataire : réduire le coût de l'investissement et augmenter la capacité d'emprunt pour l'outil de production.
- Protection du locataire par le statut du fermage.

Contraintes

- L'accord de l'investisseur doit être obtenu pour toutes les modifications sur le fonds loué (travaux, mise en société, ...)
- En cas de difficulté financière ou de non-respect des conditions de location, le locataire peut perdre le bail.

Modalités

L'organisme mandaté recherche un investisseur. Il assure un engagement durable de location en contrepartie du respect d'un cahier des charges propre à chaque organisme.

Le recours à un investisseur peut également se réaliser dans le cadre d'une association avec cet investisseur au sein d'une société foncière (GFA*, SCI*). Cette association permet d'assurer au locataire une plus importante sécurité sur l'avenir.

Préconisations

- Il est recommandé de se faire accompagner pour clarifier les intentions de chacun, et définir les modalités contractuelles. La rédaction du bail à long terme est un acte notarié.
- Il est recommandé également d'investir soi-même pour l'acquisition des terres autour du corps de ferme afin de faciliter le développement futur de l'exploitation (ex: construction de bâtiment).

EXEMPLE

Recherche d'un investisseur réalisée par la SAFER pour sept hectares vendus par un bailleur à l'occasion d'une transmission familiale (lors d'un décès). Le portage est mis en place avec un bail à long terme et un cahier des charges SAFER pour vingt ans permettant au repreneur d'être sécurisé pour vingt-sept ans au moins (80).

*IFI : Impôt sur la Fortune Immobilière

*GFA : Groupement Foncier Agricole

*SCI : Société Civile Immobilière

