



ELAN :

FONDS DE PORTAGE DU FONCIER AGRICOLE

Fonctionnement et mode opératoire - Avril 2025



ELAN est le fonds de portage du foncier agricole créé par la FNSafer et Citizen Capital.

Il facilite l'installation des agriculteurs et agricultrices hors cadre familial, sécurise leur accès à la terre et ouvre la voie à une agriculture plus durable et résiliente.

Contactez la Safer de votre région (carte interactive sur le site Safer.fr)

Acteurs et financement.

■ Environ 38 M€ d'engagements institutionnels

- ✓ Crédit Agricole : 10 M€
- ✓ Crédit Mutuel : 10 M€
- ✓ Fonds Entrepreneurs du vivant
+ Banque des territoires : environ 40 % du total
- ✓ Groupe Safer via Safir : 2 M€

■ Gestionnaire de fonds : Citizen capital

Calendrier prévisionnel.

- **Mars/Avril 2025** : création officielle
- **Mai 2025** : début d'instruction
- **Été 2025** : premiers débloques de fonds
- **Octobre 2025** : premières acquisitions
- **Période d'investissement** : 3 à 5 ans

Biens concernés.

■ Biens à usage principal agricole (terres, prés et vignes), non bâtis, libres de tout bail ou occupés par un exploitant agricole fermier bénéficiaire d'un bail rural.

■ Situés en France

■ Pour tout système de production (polyculture, élevage, grandes cultures, etc)

■ En priorité, sous forme d'actifs immobiliers

■ A défaut, des parts, actions ou titres financiers donnant accès au capital de sociétés (SCI, SAS, etc.) ou entités (GFA, etc.) détenant exclusivement, directement ou indirectement, les actifs immobiliers visés ci-dessus, sous réserve :

- ✓ de détenir l'intégralité ou le cas échéant la majorité du capital et des droits de vote lui donnant le contrôle majoritaire de la société ou de l'entité concernée
- ✓ de ne pas être tenu indéfiniment et solidairement du passif d'une telle société

Personnes concernées.

- Agriculteurs en première installation
- Volonté de devenir propriétaire de la terre à terme
- Engagement agroécologique à privilégier

Ratios d'investissement.

■ Ratio de diversification

- ✓ Grandes cultures : max 40 % de l'actif net.
- ✓ Viticulture et cultures pérennes : max 5 % de l'actif net
- ✓ Investissements limités à 600 000 € par opération (dérogations possibles sur avis des investisseurs)

■ Répartition territoriale

- ✓ Un maximum de 30 % des montants investis par région

Critères des projets accompagnés.

Deux types de projets

■ 80% de projets d'installation (en nombre d'opérations), dont 50% hors cadre familial*.

■ 20% pour le maintiens de la viabilité des exploitations (en nombre d'opérations), y compris dans le cas d'agriculteurs locataires concernés par un propriétaire-bailleur cédant.

* Une installation est considérée comme hors cadre familial s'il n'existe aucun lien de parenté entre le repreneur et son cédant, jusqu'au troisième degré collatéraux inclus (cousin germain, oncle ou tante)

Volet environnemental des projets accompagnés.

70% des projets doivent contribuer à la transition agroécologique, répondant aux pratiques suivantes :

01 Agriculture biologique 20 % (en nombre d'opérations) :

- ✓ Maintien ou conversion

02 Autres labels :

- ✓ HVE3 : cette certification portera sur l'exploitation du preneur
- ✓ Label Bas Carbone
- ✓ MAEC Système Niveaux 2 et 3
- ✓ Exploitations en Biodynamie satisfaisant aux labels DEMETER, Nature et progrès ou tout autre label équivalent en termes d'exigence et de reconnaissance
- ✓ Exploitations en Agriculture de Conservation satisfaisant au label Au Cœur des Sols ou tout autre label équivalent en termes d'exigence et de reconnaissance.
- ✓ Autres labels et/ou mesures à venir équivalentes à ceux et celles mentionnés ci-avant, ayant fait l'objet d'un accord préalable du Comité des Porteurs
- ✓ Autres labels et/ou mesures à venir équivalentes à ceux et celles mentionnés ci-avant, ayant fait l'objet d'un accord préalable du Comité des Porteurs.

03 Pratiques agricoles s'inscrivant dans une démarche agroécologique (au moins 35% de la SAU de l'opération à la fin de la période d'investissement), par exemple :

- ✓ Maintien voire développement des prairies permanentes, des haies et d'éléments de biodiversité de nature à figurer dans l'état des lieux du bail rural à mettre en place
- ✓ A l'initiative de l'agriculteur, la réduction des apports d'intrants de synthèse
- ✓ Couverture des sols, cultures intermédiaires et rotation des cultures
- ✓ Agroforesterie
- ✓ Adaptation des taux de chargements en élevage aux enjeux environnementaux
- ✓ Recours à des systèmes d'élevage herbagers
- ✓ Gestion qualitative et quantitative de l'eau pour les grandes cultures et cultures pérennes
- ✓ ...

04 Pratiques agricoles imposées par des enjeux environnementaux grevant les biens portés (périmètres rapprochés ou éloignés de captages, périmètres Natura 2000, Arrêtés de protection de biotope...)

05 Production sous Signe Officiel de Qualité et d'Origine (SIQO) : AOC/AOP, IGP et Label rouge, à la condition que le cahier des charges du SIQO concerné comprenne des obligations en matière de pratiques agricoles cohérentes avec les pratiques agroécologiques visées ci-dessus. Ce point fera l'objet d'une analyse au cas par cas en Comité d'Experts et par Citizen Capital du fonds Elan.

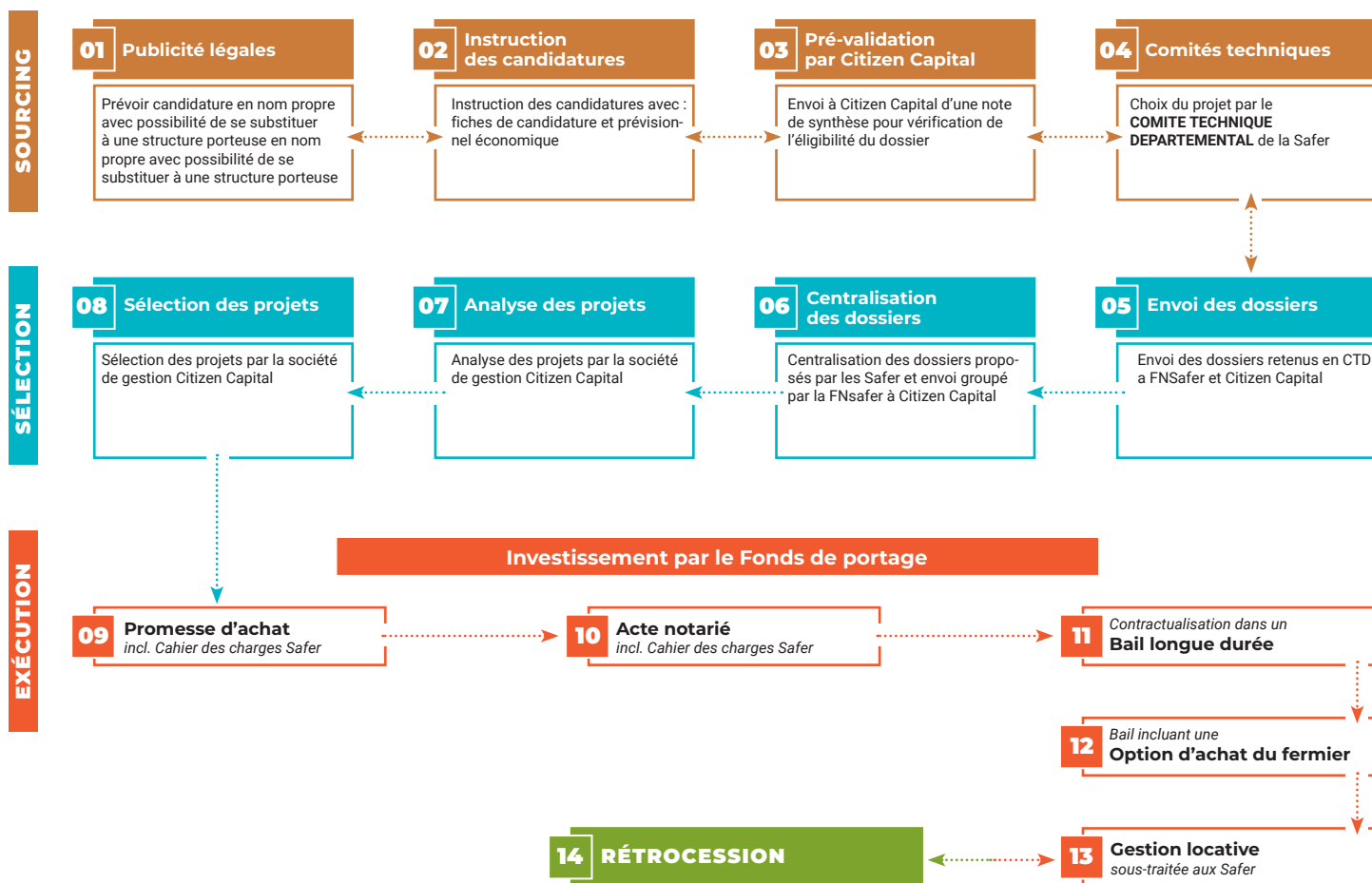
Sanctions en cas de non-respect des engagements

S'il est constaté, que les engagements agroécologiques figurant dans la Charte agroécologique signé par le preneur n'ont pas été respectés, malgré la mise en place de mesures préalables de remédiation, une décision unanime du Comité des Porteurs pourra déchoir l'agriculteur de sa faculté de rachat des terres et libérer le fonds de son obligation de portage.



Mode opératoire en 4 phases :

Sourcing, sélection, exécution et rétrocessions



Modalités du portage et de rachat.

■ Portage maximal : 30 ans :

- ✓ Ils seront loués par bail rural à long terme (bail de 25 ans)
- ✓ Ils seront sécurisés par un cahier des charges Safer de 30 ans

■ Possibilité de rachat des biens :

- ✓ A l'initiative des preneurs, à partir de la 10^e année
- ✓ Au prix de marché, sans pouvoir être inférieur aux prix d'achat (frais d'acquisition inclus)
- ✓ Application d'une décote de plus-value en cas de rachat anticipé : 15 % d'abattement de la plus-value pour les achats réalisés entre la 10^{ème} et la fin de la 17^{ème} année

Mesures de suivi de l'impact.

■ Tous les projets :

- ✓ Suivi annuel des indicateurs sociaux (nombre de projets, installations, ...) par la société de gestion
- ✓ Autodiagnostic annuel agroécologique « Agribest », par l'exploitant
- ✓ Rédaction d'une Charte Agroécologique annexée au contrat de rachat signé par l'exploitant (engagements agroécologiques souscrits, obligations en termes de suivi)

■ Poche d'accompagnement dédiée par le fonds avec prise en charge :

- ✓ Pour tous les projets : une analyse initiale de la qualité des sols (carbone organique, N, P, K, Mg, pH...) et renouvelée dans le temps par période de 7 ans (en lien avec les rotations culturales)
- ✓ Projets hors labels : évaluation adaptée, également par période de 7 ans (diagnostic dont le contenu et l'intervenant seront à adapter en fonction des engagements agroécologiques souscrits)