

2022



Faciliter la transmission des exploitations et l'installation des jeunes agriculteurs

TERRITOIRE GRAND BRIANÇONNAIS

Tordre le cou
aux idées reçues !!

Que l'on soit dans le parcours à l'installation ou en fin d'activité agricole, de nombreuses questions se posent avec parfois certains préjugés.

Ces « idées reçues » viennent le plus souvent de cadres réglementaires ou de pratiques installées de plus ou moins longue date et restent ancrées dans l'imaginaire collectif alors même qu'elles ne sont plus actuelles ou parfois un peu « déformées ».

Ce document relève certaines « idées reçues » qui reviennent le plus souvent et qui ont été identifiées lors des interventions menées durant le projet LEADER « Faciliter la transmission des exploitations agricoles et l'installation de jeunes agriculteurs en pays Grand Briançonnais ».

Ce document aborde 4 thématiques :

- Les statistiques sur l'agriculture haut-alpine ;
- Au sujet de l'installation et de la Dotation aux Jeunes Agriculteurs (DJA)
- Au sujet de la cessation d'activité et de la transmission ;
- Au sujet du foncier agricole.

Il permet ainsi d'apporter des réponses avec les éléments d'informations les plus justes et les plus actuels, sans pour autant rentrer dans les détails.



1

Concernant les statistiques sur l'agriculture haut-alpine

« Depuis 10 ans, l'agriculture haut-alpine a connu une baisse d'actifs agricoles »

FAUX

Pour la première fois, le nombre d'actifs agricoles augmente passant de 2 557 équivalent temps plein (ETP) à 2 771 sur la période 2010-2020.

Le nombre d'exploitants et co-exploitants est stable, le nombre de saisonniers et occasionnels augmente.

Source Agreste – statistique agricole

1

« L'âge moyen des agriculteurs haut-alpins est un des plus élevé en France »

FAUX

C'est exactement l'inverse.

Néanmoins l'âge moyen de la population agricole a augmenté durant cette période, comme au niveau national.

Source Agreste – statistique agricole

1

« Contrairement à la tendance nationale, l'agriculture des Hautes-Alpes ne perd que très peu d'exploitations »

VRAI

La baisse du nombre d'exploitations agricoles n'a été que de 0,9 % par an en moyenne entre 2010 et 2020 (contre plus de 2 % au niveau national).

Cela place le département des Hautes-Alpes au 4^e rang (hors DOM et Corse) s'agissant du niveau de résistance à la baisse des exploitations.

Le nombre d'installations se rapproche ainsi du nombre d'arrêts d'activité.

Au sujet de l'installation et de la Dotation Jeunes Agriculteurs (DJA)

« Je m'installe dans un GAEC existant en associé supplémentaire, je dois apporter une ½ SMI supplémentaire »

FAUX

Par le passé, il fallait apporter une ½ SMI supplémentaire lorsque l'on souhaitait intégrer un GAEC existant et donc trouver de nouvelles terres. Aujourd'hui, le principe est d'avoir 1 SMA (ou ½ SMI) par associé. Si les terres déjà présentes dans la société permettent de « couvrir » l'associé exploitant supplémentaire, il est inutile de chercher de terres en plus.

Exemple : un GAEC à 2 associés dans le Briançonnais, 27 ha de terres à la MSA (en terres et prés). La fille d'un des associés veut s'installer. Avec 1 SMA = 8 ha, il faudra $3 \times 8 \text{ ha} = 24 \text{ ha}$ pour que les 3 associés aient tous un statut de chef d'exploitation. Les 27 ha de terres du GAEC se situent au-dessus. Il n'y a donc pas besoin d'apporter des terres en plus. Si la surface MSA était de 20 ha avant l'installation de la jeune candidate, il faudrait rechercher 4 ha de terres pour parvenir à 1 SMA par associé. Par ailleurs, la valeur de la SMA en polyculture-élevage varie selon la petite région agricole.

2

« Les aides à l'installation, ce n'est que pour les jeunes »

FAUX

Quelque soit votre âge, il est possible d'obtenir des aides.

Entre 18 et 40 ans, vous êtes éligibles à la DJA. Après 40 ans, vous avez accès uniquement au « Prêt d'honneur Agricole », un prêt à taux 0 bénéficiant d'une garantie du Conseil Régional SUD-PACA.

« Les personnes exerçant une double-activité ne peuvent pas bénéficier des aides à l'installation »

FAUX

La Dotation Jeune Agriculteur est possible, que vous soyez agriculteur à titre principal et même agriculteur à titre secondaire.

2

« J'ai déjà un statut de chef d'exploitation agricole, je n'ai donc plus droit aux aides »

FAUX mais VRAI dans certains cas...

Un agriculteur à titre principal ou secondaire de moins de 40 ans peut bénéficier des aides à l'installation, selon certains critères :

- En installation individuelle : il ne faut pas avoir dépassé un revenu disponible agricole de plus d'un SMIC net en moyenne sur les 3 dernières années d'activité.
- En société : en plus du critère de revenu disponible, le demandeur ne doit pas avoir plus de 10 % des parts sociales. Ce qui est très rarement le cas.

2

« Pour obtenir les aides à l'installation, il me faut un diplôme agricole et un projet viable »

VRAI mais...

Le cas général prévoit effectivement un diplôme agricole de niveau BAC et un Plan de Professionnalisation Personnalisé (PPP) pour une installation aidée. Le dossier de demande d'aides doit comporter une étude économique détaillée et un Plan d'Entreprise démontrant la viabilité du projet.

Il existe néanmoins une dérogation qui permet de s'installer en bénéficiant des aides AVANT d'avoir fini sa formation et réalisé le PPP. Cette dérogation n'est pas automatique pour autant. Il convient de demander une autorisation au Préfet en apportant des justifications.

Le porteur de projet peut faire une installation plus progressive et bénéficier des aides de façon fractionnée sur 3 ou 4 ans.

2

« Bénéficiaire des aides à l'installation demande trop d'engagements ».

VRAI pour certains mais FAUX pour la plupart

Il est vrai que les aides à l'installation nécessitent certaines conditions et certaines démarches (diplôme agricole, PPP, étude économique notamment). Mais ces engagements sont en fait logiques et même nécessaires pour sécuriser le projet. Ils sont un gage de réussite de l'installation.

En effet, une étude a montré qu'après 10 ans d'activité, plus de 90 % des installés avec DJA sont encore en place. Ce taux est largement inférieur dans certaines activités indépendantes (commerce, artisanat...).

2

« Je vais avoir 40 ans mais je peux demander les aides à l'installation jusqu'à 42 ans car j'ai deux enfants à charge »

FAUX

Cette mesure de recul de l'âge possible pour la DJA n'existe plus depuis de nombreuses années maintenant.

Il est impératif de déposer un dossier complet de demande d'aides AVANT l'âge de 40 ans (et non pas 40 ans inclus).

3

Au sujet de la cessation d'activité et de la transmission d'exploitation

« Prendre sa retraite ou rester actif, il faut choisir ! »

FAUX

Le cumul emploi-retraite est possible. Il permet de poursuivre une activité tout en touchant sa retraite. Sauf sur certaines productions très spécifiques, il faut cesser son activité de non salarié agricole pour prendre sa retraite.

La reprise d'une activité est alors possible (hors chef d'exploitation agricole) tout en maintenant sa retraite y compris sur l'exploitation cédée, en tant que salarié ou encore aide familial.

3

« Le statut de conjoint collaborateur n'est possible que pour 5 ans »

VRAI

Jusqu'alors possible sur une durée indéterminée jusqu'à la retraite, le statut de conjoint collaborateur n'est désormais possible que pour 5 ans (au même titre que le statut d'aide familial).

**« Je suis en GAEC et je demande mes droits à la retraite.
Je dois céder toutes mes parts sociales »**

VRAI

Toutefois, si je suis en EARL, je peux conserver mes parts sociales tout en bénéficiant de ma retraite. Je deviens alors associé non exploitant.

3

« Je prends ma retraite en conservant la parcelle de subsistance, je dois me radier du CFE »

FAUX

Je conserve mon entreprise agricole (mon N° SIREN/SIRET).

En effet, étant amené à vendre encore une production, même limitée, et donc établir des factures ou des notes, je dois avoir une existence juridique légale pour cela, d'où la conservation du N° SIREN/SIRET.

En revanche, si je conserve une parcelle de subsistance à la MSA sans vente de production, je peux fermer mon entreprise agricole au CFE.

3

« Dans les Hautes-Alpes, il est quasiment impossible de s'installer si je ne reprends pas une exploitation familiale »

FAUX

Environ un tiers des installés l'a été en dehors du cadre familial soit en création soit par la reprise d'une exploitation existante. Certaines productions bien valorisées nécessitent moins de foncier.

La situation de jeune installé ou de candidat à l'installation donne le plus souvent une priorité lorsqu'il s'agit d'attribuer du foncier en lien avec un appel à candidature (attribution SAFER, contrôle des structures).

D'autre part des exploitations de grande taille sont régulièrement transmises en dehors du cadre familial. Le site internet du Répertoire Départ Installation donne accès à certaines offres de reprise. Il en est de même au niveau de la SAFER (safer-paca.com).

4

Au sujet du foncier agricole

« La vente des parcelles louées met fin au bail à ferme »

FAUX

Si le fermier n'est pas l'acquéreur et s'il n'a pas renoncé à son droit d'exploiter, le nouveau propriétaire achète un bien occupé.

« Ma parcelle est en zone à urbaniser, je ne pourrai jamais la vendre pour construire si je signe un bail avec un fermier »

FAUX

La vente d'une parcelle constructible est une raison valable pour résilier un bail à ferme. Dans ce cas-là, le propriétaire doit donc informer l'agriculteur de sa volonté de mettre fin au bail.

4

« La demande d'autorisation d'exploiter (DAE), ce n'est que pour les agriculteurs qui ont une surface importante »

FAUX

Si vous ne disposez pas de la capacité professionnelle agricole (soit un diplôme agricole de niveau BAC, soit 5 années d'expérience dans le secteur de la production agricole), vous devez déposer une demande d'autorisation d'exploiter à la DDT, et ce pour toute surface nouvelle, même minime.

Remarque : d'autres aspects nécessitent une DAE : agrandissement faisant dépasser un seuil de 85 ha pondérés, nouvelles terres situées à une distance de plus de 35 km, pluri-activité dans certains cas.

4

« Je ne suis pas (encore) agriculteur, je n'ai donc aucune chance d'obtenir des terres par la SAFER »

FAUX

Une part significative des terres allouées par la SAFER le sont à destination de porteurs de projets candidats à l'installation en agriculture. Il convient néanmoins d'être dans le parcours à l'installation (PPP en cours).

« Je n'ai pas de demande d'autorisation d'exploiter (DAE) à faire, je n'ai donc aucune démarche à réaliser pour le contrôle des structures »

FAUX

Chaque nouvel installé doit examiner sa situation au regard du contrôle des structures. Si les surfaces déclarées (ou le nombre de ruches) ne génèrent pas une DAE, l'administration délivrera un « rescrit » indiquant que les éléments déclarés ne nécessitent effectivement pas de DAE et les protègent ainsi d'une éventuelle concurrence.

4

« Je transmets mon exploitation à ma fille qui s'installe. Les baux que j'ai signés en tant que fermier se transmettent automatiquement »

VRAI mais...

Je suis tenu d'en informer le propriétaire des terres au préalable.

« Un bail à ferme peut être gratuit »

FAUX

Le paiement d'une contre-partie (fermage) est un élément nécessaire pour caractériser le bail rural.

4

**« Je transmets mon exploitation au fils d'un ami,
les baux que j'ai signés lui reviennent automatiquement »**

FAUX

Le bail rural n'est pas cessible sauf en filiation directe.

4

« La durée minimum de location d'un bail à ferme est de 9 ans »

VRAI

Ni le bailleur ni le preneur ne peuvent résilier le bail de leur propre initiative.

FAUX

Les 2 parties peuvent d'un commun accord mettre fin au bail avant l'expiration de la période des 9 ans.

4

« Il existe de nombreuses dispositions fiscales qui favorisent la transmission du patrimoine agricole »

VRAI

Pacte DUTREIL, baux à long terme ou encore Groupement de Foncier Agricole (GFA) sont autant de dispositifs et d'outils qui permettent de générer des abattements importants sur l'actif successoral de l'exploitation permettant de réduire voire d'annuler les droits de donation et/ou les droits de succession sur les biens ruraux.

A aborder avec son conseiller juridique et/ou son notaire.

4

« Si je fais un bail avec un propriétaire je suis prioritaire pour acheter au bout de trois ans, même devant la SAFER ».

VRAI mais attention

Le bail à ferme confère au locataire, dès sa prise d'effet, un droit de préemption, c'est-à-dire une priorité pour acquérir. Ce droit est inopposable dans certains cas : vente au sein de la famille, droit de préemption supérieur d'une collectivité locale par exemple.

En ce qui concerne la SAFER, son droit de préemption reste supérieur les 3 premières années du bail et passe en second rang au-delà. Attention, si la SAFER peut démontrer que le bail rural a été consenti pour la contourner, elle pourra contester ce droit de préemption.

Enfin, pour faire valoir son droit de préemption, le fermier doit exploiter personnellement les biens et s'engager à les exploiter personnellement pendant 9 ans à compter de son achat.

4

« Ce sont toujours les mêmes qui obtiennent les terres à la SAFER ».

FAUX

La SAFER choisit les attributaires en fonction des projets et non des personnes.

Dans les Hautes-Alpes, ce sont plus de 150 attributaires chaque année et une dizaine d'installations hors cadre familial.

4

« Avec la SAFER je vendrai moins cher ».

FAUX... mais pas complètement

La SAFER a connaissance de toutes les transactions foncières sur son territoire.

Elle connaît donc parfaitement les valeurs des biens. De plus, elle a l'obligation de SAFER s'appuie sur les références du marché foncier pour toutes ses opérations.

Cette obligation est contrôlée par les Directions des Finances Publiques.
La SAFER propose donc un prix cohérent avec le marché.

Mais le marché foncier n'est pas un marché complètement libre : il est encadré par le droit de préemption de la SAFER qui peut contester les prix de vente quand ils s'écartent de manière significative des références.

4

« Je ne peux pas vendre à qui je veux ».

VRAI

La SAFER dispose d'un droit de regard sur toutes les ventes de parcelles agricoles et naturelles. La SAFER intervient quand elle peut démontrer qu'un projet différent de l'acquéreur choisi par le vendeur correspond mieux aux politiques publiques agricoles ou environnementales.

4

« Un bail verbal n'est pas soumis au statut du fermage »

FAUX

Si le locataire peut apporter la preuve qu'il exploite et qu'il paie.

Ce document a été réalisé grâce au soutien de



Pour toutes questions, n'hésitez pas à contacter nos conseillers

VOS CONSEILLERS



Aurélie DUBIEN - 06 80 56 62 79

aurelie.dubien@hautes-alpes.chambagri.fr

Philippe ALLEC - 06 80 56 72 37

philippe.allec@hautes-alpes.chambagri.fr



Jean-Marie DIGUE - 06 78 47 70 15

jean-marie.digue@safer-paca.com



Xavier BLETTERIE - 04 92 46 88 20

x.bletterie@pnr-queyras.fr