



TRANSMISSION :

FICHES-CONSEILS SUR L'ADAPTABILITÉ DES EXPLOITATIONS AGRICOLES



EDITO

L'agriculture, et l'élevage en particulier, sont des composantes fondamentales de l'identité économique, paysagère et sociale de la Communauté de Communes des Vallées du Haut Anjou (CCVHA) : 73 % de la surface du territoire est agricole et 33 % de son activité économique est liée à l'agriculture et à l'agro-alimentaire.

Sur la Communauté de Communes des Vallées du Haut Anjou (CCVHA), le taux de transmission des exploitations agricoles était de 49,5 % sur la période 2018-2020. C'est donc moins d'une exploitation sur deux qui est remplacée sur le territoire. Sur la même période, le taux de renouvellement était de 55 % pour la région Pays de la Loire.

Face au défi du renouvellement des générations en agriculture, la transmission des exploitations est un enjeu majeur, qui nécessite anticipation et accompagnement.

Certaines exploitations agricoles peinent à être transmises car leur production, leur destination est difficile à changer, elles sont peu adaptables à une évolution de système.

A travers ce recueil de fiches, nous avons donc souhaité identifier les points d'attention sur lesquels les futurs cédants doivent se questionner, afin de faciliter l'adaptabilité de leur exploitation agricole et donc leur transmission.

*Pour la Chambre d'agriculture des Pays de la Loire
Laurent LELORE, Président de l'antenne de Segré*

*Pour la Communauté de Communes
des Vallées du Haut Anjou
Joël ESNAULT, vice-président chargé du
développement économique, agriculture et tourisme
Françoise PASSELANDE, élue en charge du groupe de
travail « agriculture CCVHA »*

SOMMAIRE

Fiche n°1 : Définir son projet de transmission

Fiche n°2 : Se préparer psychologiquement à transmettre

Fiche n°3 : Les aspects financiers de la transmission

Fiche n°4 : Les structures juridiques et la transmission

Fiche n°5 : L'aménagement parcellaire pour faciliter la transmission

Fiche n°6 : Favoriser la transmission des bâtiments

Fiche n°7 : Transmission - le devenir de la maison d'habitation

TRANSMISSION :

FICHES-CONSEILS SUR L'ADAPTABILITÉ DES EXPLOITATIONS AGRICOLES

FICHE N°1

DÉFINIR SON PROJET DE TRANSMISSION

Dans le cadre d'une transmission **il est important de mûrir son projet** (connaître les atouts de son exploitation, définir ses attentes, ...). Afin de donner plus de chances à son projet de transmission, il faut également veiller à **conserver un outil de production attractif** pour le repreneur. Pour cela il est important de **maintenir le potentiel de l'exploitation et donc sa valeur**.

Déterminer le potentiel de son exploitation

Réaliser une analyse de votre exploitation vous permettra de cerner les forces et faiblesses de l'exploitation et ainsi de disposer des éléments nécessaires pour prendre les bonnes décisions. Sur ce point, il peut être également intéressant de solliciter son entourage, ses proches sur les forces et faiblesses de l'exploitation qu'ils identifient également de leur côté.

Analyse SWOT

Interne	Forces	Faiblesses
	Opportunités	Menaces

Objectifs :

Clarifier les caractéristiques et le potentiel de votre exploitation en vue de sa reprise.
Mettre en valeur le potentiel de votre outil de production pour un futur repreneur / associé.



Qu'est-ce que je souhaite pour mon exploitation ?

(Cf. Fiche n° 2 : Se préparer psychologiquement à transmettre)

Reprise par un jeune, maintien du système de production en place, reprise par des voisins, conserver la maison, vendre le foncier... En fonction de ces objectifs, les choix en matière d'investissement et de développement ne seront pas les mêmes en fin de carrière.



Plusieurs « facteurs » peuvent faciliter ou bloquer la transmission d'une exploitation agricole. Parmi les freins à la transmission, nous pouvons identifier :

- les facteurs psycho-sociaux,
- les facteurs économiques,
- les facteurs patrimoniaux,
- les facteurs organisationnels.

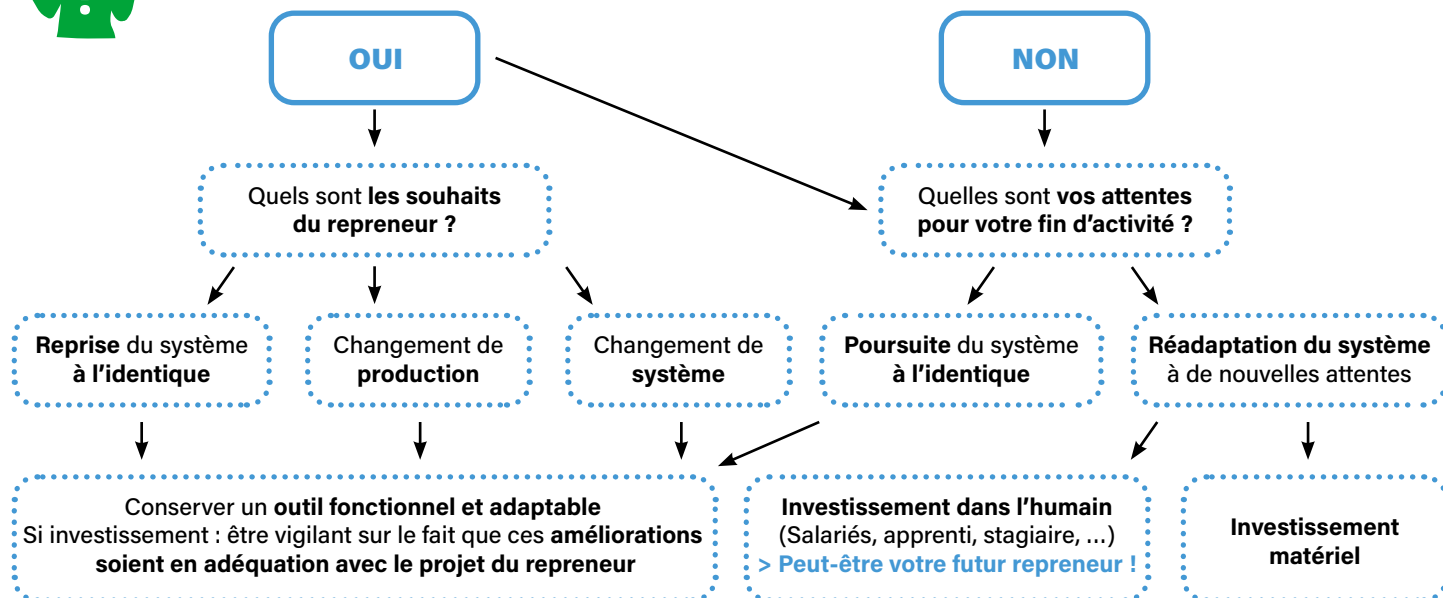
Des exemples d'attentes pour la fin de carrière :

- se dégager du temps
- améliorer ses conditions de travail
- diminuer le travail d'astreinte
- s'engager pour la commune
- fidéliser la clientèle
-

La cessation d'activité peut être envisagée à tout âge au vu d'un contexte économique difficile, pour des raisons de santé ou autres. Il est également possible dans certains cas de bénéficier d'une retraite anticipée (incapacité, handicap, inaptitude).



Avez-vous un repreneur connu ?



Dans tous les cas, il est important de préparer son futur projet personnel (Cf. Fiche n° 2 : Se préparer psychologiquement à transmettre)

Transmettre son exploitation, c'est aussi se projeter, souvent en couple, dans une nouvelle vie. En ville ? A la campagne ? Avec quels revenus ? Quelles activités ? Quels loisirs ? ...

Votre projet conditionnera vos attentes relatives à la transmission de votre exploitation agricole.



>>> UN OUTIL TRANSMISSIBLE EN COHÉRENCE AVEC LES MOYENS DE PRODUCTION

Investir régulièrement dans son outil de production permet de maintenir les bâtiments et le matériel en bon état, de garantir de bonnes conditions de travail, ... qui seront autant d'atouts pour une reprise future.

Dans le cadre d'une transmission, la réalisation d'investissements doit être mûrement réfléchie.

Pour cela il convient de raisonner ces investissements afin que ces derniers :

- soient en cohérence avec le système en place,
- aient une valeur sur le marché,
- permettent d'améliorer l'attractivité de l'exploitation (amélioration de l'organisation parcellaire, conditions de travail, ...).



Attention aux investissements dans l'immeuble (bâtiments) représentant de gros investissements et qui seront plus difficiles à valoriser dans le cadre d'une transmission.



LES CONTACTS utiles

- **Chambres d'agriculture** : Territoire du Segréen - Maison de Pays - Route d'Aviré - 49500 Segré en Anjou Bleu
Contact : Laure RICHARDEAU - laure.richardeau@pl.chambagri.fr
- **Centres de gestion - comptabilité** :
- Accompagnement Stratégie Maine et Loire : Agence de Châteauneuf sur Sarthe - 1 Route de Champigné - 49330 - Châteauneuf sur Sarthe - Contacts : Pierrick GUILLOTTEAU - pierrick.guilloteau@as49.fr et Jean-René DILE - jean-rene.dile@as49.fr
- CEGAO, Groupe Cegara : 8 rue du Bon Puits - St Sylvain d'Anjou - 49480 Verrières en Anjou
Contacts : Jérôme COUSQUER et Christelle FRADIN - c.gestion@cegao.com
- CERFRANCE 49 : Agence du Lion d'Angers - 14 Place du Champ de Foire - 49220 Le Lion-d'Angers
Contact : Gwénaëlle DURAND - gdurand@49.cerfrance.fr
- AFOGC : 1 route de Vern - 49220 Le Lion d'Angers - Contact : Vincent MOLLE - 02 51 46 23 99 - vmolle@afocg.fr
- **Seenovia** : La Quantinière - BP 50028 - 49801 Trélazé - Contact : Frédéric TATTEVIN - frederic.tattevin@seenovia.fr
- **Vivre au Pays** : 70 route de Nantes - 49610 Mûrs Erigné - Contact : Clotilde HUBERT - vivreaupays.49@gmail.com



TRANSMISSION :

FICHES-CONSEILS SUR L'ADAPTABILITÉ DES EXPLOITATIONS AGRICOLES

FICHE N°2



SE PRÉPARER PSYCHOLOGIQUEMENT À TRANSMETTRE

La transmission peut-être un moment difficile pour le chef d'entreprise qui va passer la main. Ce changement ne pourra être réussi que si cette phase de **transition est acceptée et préparée**.

Comme une entreprise classique, une exploitation agricole se crée, vit, se développe, puis se transmet. Mais elle a ceci de particulier que sa cession inclut une grande part d'humain (lien à la terre, héritage familial, lieu de vie, forte histoire, ...), trop souvent négligée.



LA TRANSMISSION = CHANGEMENT

Tout changement entraîne des émotions. Il est important de savoir les nommer afin de continuer à avancer : La peur, la colère, la tristesse, la joie, ...

Tout être humain est résistant au changement, c'est pourquoi il convient de bien s'y préparer et d'anticiper la réflexion.

L'EXPLOITATION AGRICOLE = ŒUVRE D'UNE VIE

La réticence qu'éprouve le cédant à accepter la fin de sa relation avec son entreprise est souvent rencontrée. Entreprise que l'on a construite tout au long de sa carrière et dans laquelle beaucoup d'énergie a été mise.



>>> SE PRÉPARER À TRANSMETTRE

Acceptation de cesser d'exploiter

TRANSMISSION

Projection sur de nouvelles perspectives

Transmettre son entreprise c'est transformer toutes ses habitudes et c'est rompre ou repenser les relations que l'on entretenait via son activité professionnelle. L'exploitation agricole a le plus souvent guidé de nombreux choix de vie, et le chef d'entreprise la perçoit comme une véritable prolongation de sa personnalité.

Cette préparation prend du temps, il est donc important d'anticiper sa transmission.

Identifier ses envies

Mieux on prépare sa transmission, mieux on la vivra !

Il est important de prendre le temps de réfléchir à qui on est, ainsi qu'à ses envies.

Après avoir fait ce travail de préparation en identifiant et déterminant ce que l'on souhaite pour sa retraite, la transmission ne se sera plus perçue comme la fin d'une « vie », mais comme le début de nouvelles perspectives.

- Identifier ce que l'on aime,
- Identifier de nouveaux projets,
- Identifier les avantages à ne plus être en activité,
- Savoir faire le bilan et valoriser tout ce que l'on a réalisé durant sa carrière, va également nous aider et permet de mesurer nos capacités à agir, dans ce nouveau contexte.

Mes atouts (ce que l'on aime, ce qui nous attire, nos passions, ...)

Mes contraintes (douleurs physiques, garde des petits enfants les mercredis, ...)

Les opportunités sur mon territoire

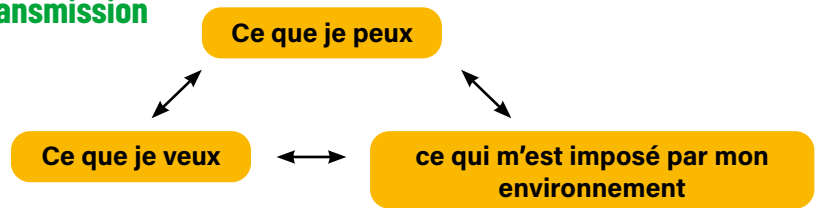
S'investir dans une association locale, club sportif, au sein de la commune, ...

Évaluer ses besoins et revenus à la retraite

Faire le point sur relevé de carrière avec la MSA permet d'éviter les erreurs et les oublis. L'intérêt étant de savoir à quel moment l'ensemble des trimestres seront validés pour une retraite à taux plein. Avant de cesser son activité, il est important d'avoir fait le point sur tous ses droits à la retraite.

Impliquer son entourage dans son projet de transmission

Il est également utile d'interroger sa famille, son entourage sur ce qu'ils considèrent comme étant important dans la transmission. En effet, leurs réponses vont impacter la dynamique de transmission.



Outre sa famille, il est aussi important de parler de ce changement de cap autour de soi, en s'appuyant sur les groupes dont font partie les cédants : association, CUMA, groupe de progrès, ...



>>> LA RÉSISTANCE AUX PROJETS DIFFÉRENTS

Les profils et les attentes des repreneurs potentiels d'exploitations agricoles changent. Les cédants de leurs côtés peuvent être réticents à ce que le repreneur modifie trop le système, qu'ils ont mis des années à mettre en place. Les objectifs des cédants et des porteurs de projets ne sont donc pas toujours les mêmes, un frein qui vient s'ajouter à ceux pouvant déjà peser sur la transmission.

Il convient donc de déterminer ce qui est essentiel pour soi lors de l'arrêt d'activité :

-> Qu'est-ce que je considère comme étant une transmission réussie ?

- Maintien de l'élevage,
- Installation dans le cadre familial,
- Avoir un repreneur qui a de l'expérience,
- Transmettre un patrimoine, des valeurs.

Dans un projet de transmission, cédant et repreneur devront faire preuve de souplesse. Il est important d'envisager différents scénarios possibles de transmission/installation, même s'il n'y en avait qu'un au départ. Il sera alors plus simple pour chacun de trouver des arrangements qui conviennent à l'un et l'autre. Les projets pourront ainsi plus facilement se rencontrer.

Se mettre à l'écoute et à la place de l'autre pour entendre, puis comprendre, son point de vue, sa réalité, facilitera l'acceptation d'un projet qui peut être différent du sien. Il est important de s'intéresser au projet de l'autre sans porter de jugement : c'est son projet, pas le vôtre !



Pour aller plus loin :

- Cairn.info : « [Difficultés de transmission des exploitations agricoles : les facteurs psychosociaux sont largement sous-estimés](#) »

Pour vous accompagner :

Formation « *Continuer d'exploiter ou se reconvertir ?* » - Une session d'aide à la prise de décision co-animée par la Chambre d'agriculture et la MSA. Pour plus d'informations et pour s'inscrire - Contact : 02 49 18 78 16



LES CONTACTS UTILES

- **Chambre d'agriculture** : Territoire du Segréen - Maison de Pays – Route d'Aviré - 49500 Segré en Anjou Bleu
Contact : Véronique MANCHE - veronique.manche@pl.chambagri.fr
- **CIAP 49** : 70 route de Nantes - 49610 Mûrs Erigné - Contact : Maëlys DILE - maelys.dile@ciap-pdl.fr
- **MSA** : 1 Rue César - 49500 Segré en Anjou Bleu - Contact : Service Action Sanitaire et Social : 02 41 31 75 75 (choix 1, puis choix 4).
- **Union des CUMA** : 3 rue Carl Linné - CS 30445 - 49004 Angers Cedex
Contact : Justine LEMONNIER - justine.lemonnier@cuma.fr
- **Vivre au Pays** : 70 route de Nantes - 49610 Murs Erigné - Contact : Clotilde HUBERT - vivreaupays.49@gmail.com

TRANSMISSION :

FICHES-CONSEILS SUR L'ADAPTABILITÉ DES EXPLOITATIONS AGRICOLES

FICHE N°3

LES ASPECTS FINANCIERS DE LA TRANSMISSION

L'évaluation de l'exploitation soulève souvent de nombreuses questions et constitue une étape importante à la **définition de l'offre de cession**. Une exploitation est une structure composée d'actifs tels que le matériel, les animaux, les stocks, les bâtiments, ... **dont l'estimation doit nécessairement être effectuée pour servir de base à la négociation** ou à la transaction. Cette évaluation s'impose aussi pour les exploitations agricoles sous forme sociétaire.

>>> QUELLE EST LA VALEUR DE MON EXPLOITATION ?

La question du « juste prix » d'une reprise doit être posée avec justesse et discernement. L'exploitation vaut-elle par ce qu'elle possède ou ce qu'elle rapporte ?

Il existe plusieurs méthodes d'évaluation qui prennent en compte, avec plus ou moins d'importance, la valeur patrimoniale et la valeur de rentabilité.

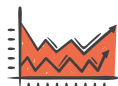
La valeur patrimoniale

Cette valeur est déterminée en évaluant chaque bien à l'actif du bilan à sa valeur vénale : bâtiments, matériels, cheptel, stocks... cette valeur reste subjective puisqu'elle est appréciée par des experts et dépend de la conjoncture (marché du matériel, cours des animaux). De plus, cette valeur ne prend pas en compte la rentabilité des capitaux engagés et peut parfois être déconnectée des résultats et du besoin en main d'œuvre de l'entreprise.



La valeur économique

Dans la plupart des situations, le repreneur pensera d'abord rentabilité, le cédant pensera d'abord patrimoine, le prix retenu sera souvent une combinaison de valeur patrimoniale et de rentabilité. C'est pourquoi, la combinaison de la valeur patrimoniale et de la valeur de rentabilité permettra de rapprocher les intérêts du cédant et du repreneur.



La valeur de reprenabilité

Elle est basée sur la capacité de l'entreprise à dégager du résultat. Elle s'appuie sur les performances techniques et économiques réalisées sur les derniers exercices comptables, elle est mesurée par l'EBE. Cet EBE doit permettre de faire face aux différents facteurs de production, rémunérer la main d'œuvre des exploitants, les capitaux engagés, les investissements indispensables pour poursuivre la production, les provisions pour le renouvellement de l'outil et garder une marge de sécurité.

Ces différentes méthodes ne sont pas concurrentes, mais complémentaires, leur comparaison constitue un outil d'aide à la décision du montant demandé pour la reprise.

Lorsque l'accord entre cédant et repreneur est trouvé il est important de formaliser ses conditions par écrit via un protocole d'accord. Il décrit de manière détaillée l'ensemble des éléments (foncier, bâtiments, matériels, parts sociales, maison d'habitation, ...) et engagements qui seront cédés le jour de la transmission et précisera les échéances éventuelles ainsi que les modalités de règlement.



TÉMOIGNAGE DE CHRISTOPHE BÉRON, EXPLOITANT À MIRÉ.

« La réalisation du Diagnostic d'Exploitation à Céder (DEC), a permis une vraie remise en question sur les différentes valeurs de mon exploitation.

Grâce au diagnostic j'ai pu disposer d'un document complet (présentation détaillée de l'exploitation, points favorables, points de vigilance et estimation des différentes valeurs) me

permettant d'avoir en main tous les éléments pour proposer une offre claire aux candidats à la reprise.

Le prix que j'ai proposé n'est pas sorti du chapeau et j'étais en capacité de le justifier et de l'argumenter. Ce document m'a également permis de présenter de manière structurée mon exploitation. »

>>> TRANSMISSION ET SOCIÉTÉ

Dans le cadre d'une transmission d'exploitation en société plusieurs points sont à prendre en compte :

Les comptes courants d'associés

Dans le cas où l'associé dispose d'un compte courant créditeur élevé :

Solder ce compte peut représenter un montant important il est donc primordial d'anticiper sa clôture en amont.



Un compte-courant d'associé créditeur = Une dette de la société envers l'associé

Un compte courant d'associé qui porte un crédit trop important peut être un frein à la transmission.

Diminuer le compte courant d'associé peut se faire via :

- un refinancement par prêt bancaire au nom de la société.
- l'augmentation de ses prélèvements
- par une répartition différente du résultat

L'évaluation de la valeur des parts sociales

Dans le cas de l'entrée ou de la sortie d'un associé, il sera nécessaire de réévaluer le montant des parts sociales.

>>> FISCALITÉ



Les plus-values

Pour les exploitants relevant du régime d'imposition aux bénéfices réels, les cessions de biens immobilisés (bâtiments, matériels, plantations et parfois terres) génèrent souvent des plus-values taxées au régime des plus-values professionnelles.

Les exploitations peuvent bénéficier d'une exonération totale aux conditions suivantes :

- activité agricole exercée pendant au moins 5 ans,
- moyenne des recettes agricoles hors taxes sur les exercices clos au cours des 2 années civiles précédentes inférieure à 350 000 € (quote-part de chiffre d'affaires en société),
- pour les associés exploitants en GAEC, EARL et SCEA, une exonération des plus-values sur les cessions de parts s'applique si leur quote-part de chiffre d'affaires HT est inférieure au seuil de 350 000 €.

Lorsque la transmission intervient au profit d'un jeune agriculteur :

- les seuils de recettes pour une exonération totale ou partielle des plus-values sont portés à 450 000 € et 550 000 €.

La réintégration des DEP (déduction pour épargne de précaution)

Les sommes déduites par ce levier doivent être utilisées au cours des 10 exercices suivants.

Il convient donc d'anticiper leur réintégration afin de limiter l'impact fiscal au moment de la transmission.



>>> DÉFINIR SA DATE D'ARRÊT

Le choix de sa date d'arrêt d'activité est stratégique. Elle est bien évidemment décidée en fonction de la date de la retraite, mais d'autres points sont à prendre en compte :

- date de clôture de l'exercice comptable,
- pour la MSA, toute année commencée est due en totalité,
- impôts - TVA, régularisation 1/20^{ème},
- contrats - MAEC, cahiers des charges, ...



LES CONTACTS utiles

- **Chambres d'agriculture** : Territoire du Segréen - Maison de Pays - Route d'Aviré - 49500 Segré en Anjou Bleu
Contact : Laure RICARDEAU - laure.richardeau@pl.chambagri.fr
- **Centres de gestion - comptabilité** :
 - Accompagnement Stratégie Maine et Loire : Agence de Châteauneuf sur Sarthe - 1 Route de Champigné 49330 - Châteauneuf-sur-Sarthe - Contacts : Pierrick GUILLOTTEAU - pierrick.guilloteau@as49.fr et Jean-René DILE - jean-rene.dile@as49.fr
 - CEGAO, Groupe Cegara : 8 rue du Bon Puits - St Sylvain d'Anjou - 49480 Verrières en Anjou - Contacts : Jérôme COUSQUER et Christelle FRADIN - c.gestion@cegao.com
 - CERFRANCE 49 : Agence du Lion d'Angers - 14 Place du Champ de Foire - 49220 Le Lion d'Angers - Contact : Gwénaëlle DURAND - gduvand@49.cerfrance.fr
 - AFOGC : 1 route de Vern - 49220 Le Lion-d'Angers - Contact : Vincent MOLLE - 02 51 46 23 99 - vmolle@afocg.fr
- **Seenovia** : La Quantinière - BP50028 - 49801 Trélazé - Contact : Frédéric TATTEVIN - frederic.tattevin@seenovia.fr

TRANSMISSION :

FICHES-CONSEILS SUR L'ADAPTABILITÉ DES EXPLOITATIONS AGRICOLES

FICHE N°4



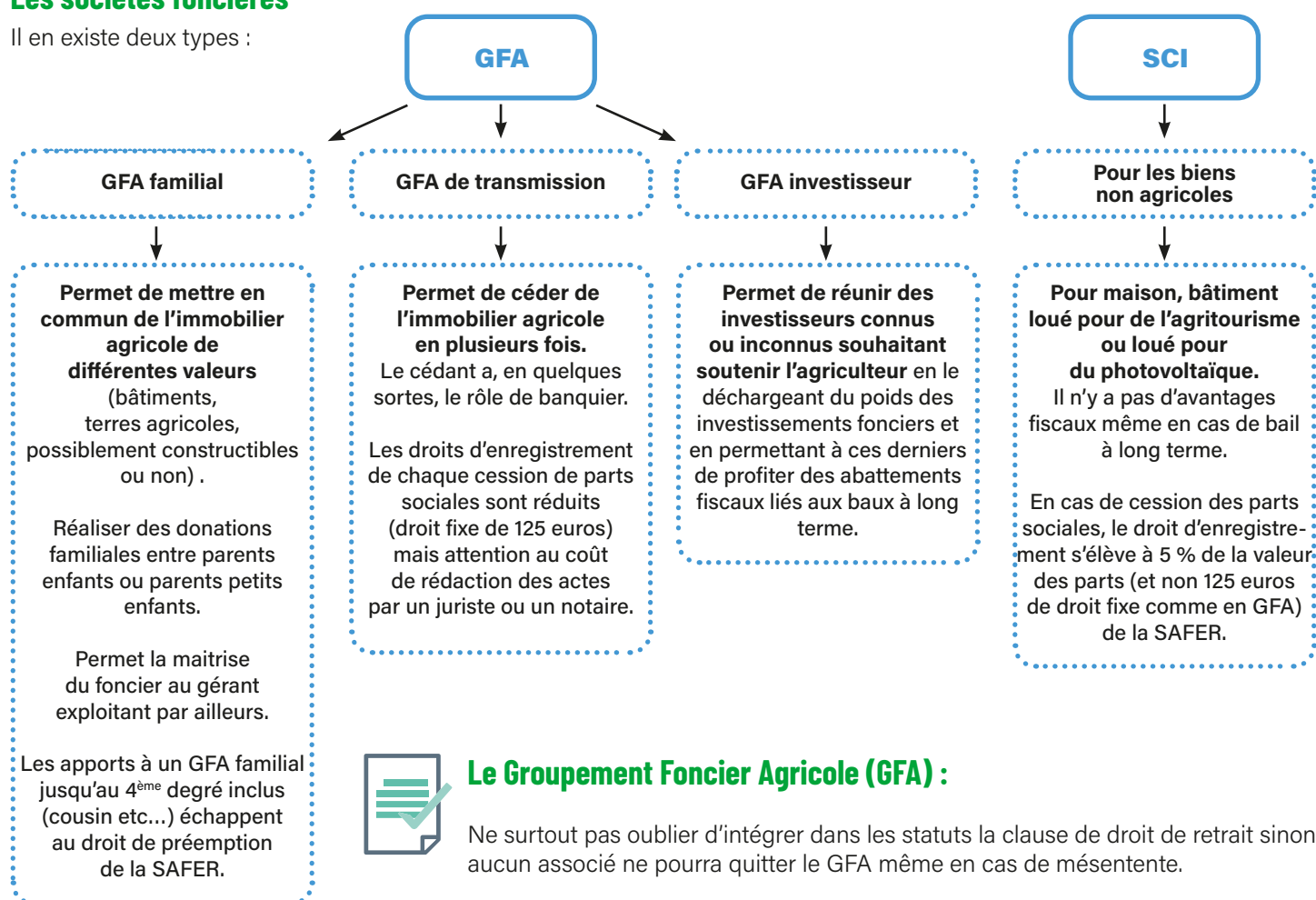
LES STRUCTURES JURIDIQUES ET LA TRANSMISSION

Les sociétés sont des outils de la transmission. Cependant il convient de choisir la forme adaptée que ce soit pour le foncier ou pour la production. **Les sociétés foncières permettent la transmission en un seul bloc ou de façon progressive** permettant le financement du foncier agricole particulièrement lourd pour le repreneur.

C'est aussi une solution pour permettre aux cédants et aux propriétaires de transmettre ou de garder les biens familiaux tout en évitant des situations d'indivisions complexes nécessitant l'unanimité pour grands nombres de décisions.

Les sociétés foncières

Il en existe deux types :



Impôt sur la fortune immobilière :

- 100 % d'abattement si les biens sont loués par bail à long terme au conjoint du bailleur, à son partenaire lié par un PACS, à son concubin notoire, à l'un de leurs frères et sœurs, à l'un de leurs ascendants ou descendants, ainsi qu'au conjoint, partenaire lié par un PACS ou concubin notoire de ces derniers, à la condition que le locataire exerce sur le fonds loué sa profession principale, ainsi qu'à une société d'exploitation agricole détenue à plus de 50 % par l'une des personnes désignées ci-dessus ;
- 75 % d'abattement si la valeur des biens est < 101 897 €
- 50 % d'abattement au-delà (attention le montant évolue chaque année).



La transmission en GAEC, EARL, SCEA

Lorsque l'intégralité d'une ferme est à transmettre car le ou les cédants arrêtent tous leur activité, les repreneurs achètent souvent les actifs de l'exploitation et non les parts sociales, car cela leur permet de réamortir tous les biens. Cependant, si les propriétaires bailleurs ne souhaitent pas refaire un bail, et que ce dernier est au nom de la société, il peut être intéressant de céder les parts sociales afin de maintenir les baux.

A l'inverse, lorsqu'un associé quitte une société et qu'il reste un ou des associés exploitants qui cherchent à le remplacer, il est nécessaire de réaliser une cession de parts sociales.

Entre l'autorisation d'exploiter que la société devra réaliser, la déclaration ou l'autorisation administrative Sempastous, la demande d'agrément pour les GAEC, il est nécessaire de **prendre rendez-vous avec un juriste agricole au moins 1 an avant**.



Attention ! En entreprise individuelle, il n'y a pas d'acte à réaliser mis à part l'arrêt de l'activité sur le site de l'INPI. Cependant, consulter un juriste agricole est fortement conseillé.



Loi Sempastous : une nouveauté 2023 !

Pour lutter contre l'accaparement des terres agricoles, il est désormais prévu une procédure administrative instruite par la SAFER. Lorsque l'acheteur de parts sociales va être majoritaire dans les droits de vote (40 %) et non égalitaire, que la société ainsi que les biens fonciers qui appartiennent à l'acheteur font plus de 150 ha, une autorisation est nécessaire.

Le préfet devra statuer et pourra demander des compensations correspondant à la location à un tiers de terres déjà exploitées par l'entreprise agricole ou leur vente. Si les seuils ne sont pas atteints, seule une déclaration sera nécessaire.

Transmission et photovoltaïque : tous les choix sont possibles !

Il est nécessaire dans un premier temps, de **définir si vous souhaitez garder l'exploitation photovoltaïque**. L'avez-vous créée en soutien de votre entreprise agricole ou bien dans le but d'améliorer vos revenus de retraite ?

Vous pouvez vendre ou louer votre bâtiment et garder le photovoltaïque ou bien le transmettre et le valoriser, que les panneaux soient dans votre société ou dans une société annexe, ou en nom propre.

Un montage juridique sera nécessaire, votre juriste agricole et votre notaire auront la charge de l'établir.

Quel est l'intérêt de réaliser une donation de son vivant ?

- Récupérer la maîtrise du foncier lorsque les terres ou bâtiments appartiennent aux parents du cédant et qu'un risque de mésentente de succession existe.
- Diminuer les coûts de succession pour vos héritiers en réalisant une donation en nue-propriété. La valeur du bien transmis sera alors diminuée en fonction de l'âge de donateur, et la donation ne sera pas comptée fiscalement dans la succession si elle date de plus de 15 ans.
- Éviter les mésentes entre héritiers qui sauront déjà quels biens leur seront attribués.



LES CONTACTS utiles

Centres de gestion - comptabilité :

- Accompagnement Stratégie Maine-et-Loire : Agence de Châteauneuf sur Sarthe - 1 Route de Champigné - 49330 Châteauneuf sur Sarthe - Contacts : Pierrick GUILLOTTEAU - pierrick.guilloteau@as49.fr et Jean-René DILE - jean-rene.dile@as49.fr

- CEGAO, Groupe Cegara : 8 rue du Bon Puits - St Sylvain d'Anjou - 49480 Verrières en Anjou

Contacts : Jérôme COUSQUER et Christelle FRADIN - c.gestion@cegao.com

- CERFRANCE 49 : Agence du Lion d'Angers - 14 Place du Champ de Foire - 49220 Le Lion d'Angers

Contact : Gwénaëlle DURAND - gdurand@49.cerfrance.fr

- AFOGC : 1 route de Vern - 49220 Le Lion d'Angers - Contact : Vincent MOLLE - 02 51 46 23 99 - vmolle@afocg.fr

• SAFER : 14 Avenue Joxé - CS 80646 - 49006 Angers Cédex 01

Contact : Nolwen ROUSSELET - nolwen.rousselet@saferpaysdelaloire.fr



TRANSMISSION :

FICHES-CONSEILS SUR L'ADAPTABILITÉ DES EXPLOITATIONS AGRICOLES

FICHE N°5

L'AMÉNAGEMENT PARCELLAIRE POUR FACILITER LA TRANSMISSION

Améliorer la structure foncière d'une exploitation, via de l'échange parcellaire notamment, permet d'augmenter le potentiel de reprise par un jeune agriculteur. Avant de transmettre, réfléchir à son parcellaire, notamment à son organisation, c'est assurer l'attractivité et la pérennité de sa structure.



Dans le cadre d'une transmission plusieurs questions sont à se poser autour de l'aménagement parcellaire afin de faciliter la reprise de l'exploitation :

Des aménagements peuvent-ils être réalisés afin de conforter mon système ?

- Evolution de la propriété du sol des bâtiments d'exploitation : dans le cas où un bâtiment, du drainage, forage, étang, cultures pérennes ou toutes structures incorporées au sol (fosse à lisier par exemple), est construit sur le sol en propriété d'un tiers celui-ci deviendra la propriété du propriétaire.
- Exploiter certaines parcelles qui jouxtent mes bâtiments.

>>> POURQUOI RÉALISER UN ÉCHANGE PARCELLAIRE ?

L'échange parcellaire est une démarche volontaire par laquelle les parties s'accordent pour échanger une ou plusieurs parcelles afin d'améliorer les conditions d'exploitation.

Pour réduire les transports et déplacements :

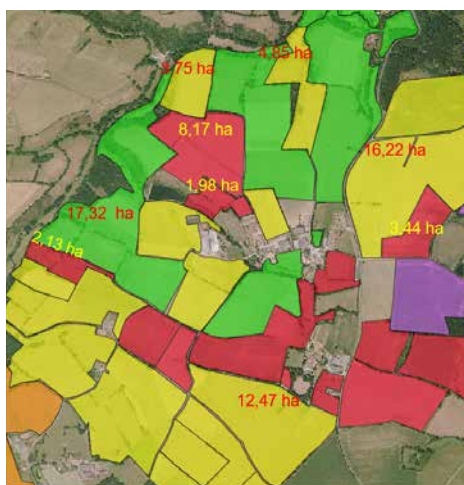
Rassembler les parcelles permet un gain de temps pour les travaux des champs (épandages, récoltes, ...) et de diminuer les charges de mécanisation.

Pour optimiser le pâturage :

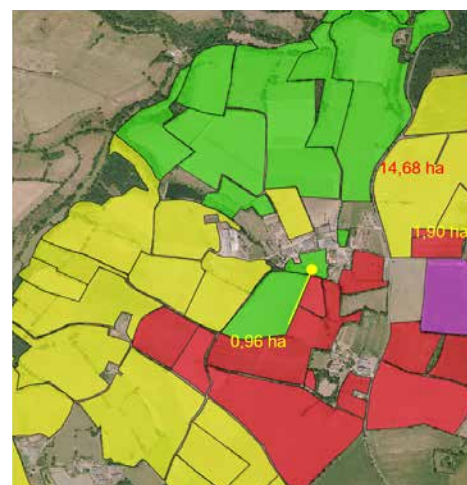
Rapprocher les parcelles des bâtiments permet de les rendre plus accessibles aux animaux dans le cadre du pâturage. Cela facilite également la surveillance des animaux, l'abreuvement, ...

Pour faciliter les rotations, la fertilité des sols et la protection des cultures :

Regrouper les parcelles permet d'améliorer la gestion agronomique des sols (optimisation des amendements, rotations plus longues, développement des cultures irriguées...).



Avant



Après

L'ensemble de ces points contribue à améliorer les conditions de travail et permet de rendre **l'exploitation plus résiliente**.

>>> LES DIFFÉRENTS TYPES D'ÉCHANGES PARCELLAIRES

L'échange parcellaire peut concerner deux parties (échange bilatéral) ou davantage (échange multilatéral). Chacun tirant un avantage de l'échange.

L'échange parcellaire **bénéficie d'une supra-priorité dans le cadre du SDREA** (Schéma Directeur Régional des Exploitations Agricoles).

Modalités	Echange en propriété	Echange de baux	Echange en jouissance (ou échange de cultures)
Ce que cela implique :	Nécessite l'accord des propriétaires ET des locataires. Une soulte* peut compenser une différence de valeur vénale. Si division de parcelle : prévoir l'intervention d'un géomètre ! *Somme d'argent qui, dans un partage ou un échange, compense une inégalité.	Nécessite l'accord des propriétaires ET des locataires.	Nécessite un accord amiable entre les exploitants. Les propriétaires doivent être informés (par courrier) et disposent de 2 mois pour s'y opposer. Le preneur continue à payer le fermage, et reste garant des termes du bail. Surface échangée < 9 ha par bail, ou = 100% du bail.
Démarches à réaliser :	Acte notarié entre les propriétaires pour la cession (qui peut être pluri-partite).	Régulariser les baux respectifs (avec ou sans notaire). NB : Pas de délai de résiliation du bail dans le cadre d'un échange amiable !	Adresser une lettre recommandée (avec AR) aux propriétaires. Passé le délai de 2 mois, un contrat d'échange en jouissance peut être conclu par écrit, en précisant bien sa durée (maxi jusqu'à la fin du bail).



Dans le cadre d'une transmission d'exploitation, il est préférable de favoriser l'échange de parcelles entre propriétaires. Ce mode d'échange est plus pérenne (acte notarié définitif) que les échanges de jouissance, souvent attachés à la durée du bail et qui ne sont pas forcément reconduits.



TÉMOIGNAGE DE GÉRARD BOURCIER, EXPLOITANT À MONTREVAULT SUR EVRE

« La restructuration parcellaire s'impose à nous, pour réduire nos charges et constituer des outils de travail performants. Avec deux autres voisins nous avons réalisé un échange foncier d'une vingtaine d'hectares. Grâce à cette opération d'aménagement amiable, chacun a pu reprendre des terres à proximité de son siège d'exploitation, alors que nous devions faire plus de 3 km auparavant.

Cette restructuration parcellaire a permis également aux trois exploitants concernés de ne plus avoir à traverser le bourg.

Pour des raisons de sécurité et de moindres nuisances, les collectivités peuvent également trouver un intérêt à favoriser l'aménagement foncier afin de limiter en particulier la traversée des bourgs par les engins agricoles. On a tous à y gagner. »

Si vous n'êtes pas propriétaire, environ 1 an avant la transmission, il faudra informer les propriétaires de l'arrêt de l'activité, vérifier leur position sur votre projet et valider avec eux les démarches dans le cadre d'un changement de locataire. L'accord de votre propriétaire doit être obtenu pour le transfert du foncier en location. Il est également important **d'anticiper les démarches liées aux autorisations d'exploiter**, même si c'est au repreneur de les réaliser.

Pour rappel : Le délai d'instruction au-delà duquel une autorisation d'exploiter implicite est accordée est, de manière générale, de 4 mois. Ce délai peut être prolongé à 6 mois en cas de demande(s) concurrente(s).

Penser à informer la MSA des modifications parcellaires réalisées, pour mise à jour des relevés parcellaires.



LES CONTACTS UTILES

- **Chambre d'agriculture** : Territoire du Segréen - Maison de Pays – Route d'Aviré - 49500 Segré en Anjou Bleu
Contact : Emmanuel GARREAU - emmanuel.garreau@pl.chambagri.fr
- **SAFER Pays de la Loire** : 14 Avenue Joxé – CS 80646 - 49006 Angers Cedex 01 - Contact : Nolwen ROUSSELET - nolwen.rousselet@saferpaysdelaloire.fr
- **Terres de Liens** : 70 route de Nantes - 49610 Mûrs Erigné - Contact : Claire THIBAUT - pdl@terredeliens.org
- **Union des CUMA** : 3 rue Carl Linné - CS 30445 - 49004 Angers Cedex
Contact : Justine LEMONNIER - justine.lemonnier@cuma.fr



TRANSMISSION :

FICHES-CONSEILS SUR L'ADAPTABILITÉ DES EXPLOITATIONS AGRICOLES

FICHE N°6



FAVORISER LA TRANSMISSION DES BÂTIMENTS

La construction d'un nouveau bâtiment avec ses innovations est « porteuse » d'une nouvelle dynamique pour l'élevage. Elle a **un impact fort sur la pérennisation, la transmission de l'exploitation et plus globalement sur l'attractivité du métier** vis-à-vis des futurs jeunes installés.

Il faut cependant être vigilant face au sur-investissement qui peut être difficile à transmettre.

Un bâtiment d'élevage est un outil de production de longue durée, mais il représente également l'image de l'exploitation et de l'élevage. C'est pour cela qu'un projet bâtiment et sa projection économique nécessitent une réflexion approfondie. Une exploitation se transmet sur plusieurs années, il est donc primordial d'anticiper cette étape afin de disposer au moment de la transmission de bâtiments agricoles qui soient en bon état.

Suivant la période à laquelle a lieu l'investissement, les choix doivent être raisonnés différemment et il convient de se poser les bonnes questions.

Un bâtiment, pour quoi faire ?

Dans quelle exploitation demain ?

Pour quelle organisation du travail ?

Dans quel système d'élevage à l'avenir ?

Quelles conséquences sur l'économie de l'exploitation ?

La surface du bâtiment en projet peut-elle évoluer demain ?

15 ans avant la transmission

Raisonner la transmission de ce nouveau bâtiment :

- Implantation : le séparer des biens privés
- Le rendre adaptable
- ...

5 ans avant la transmission

Doit-on ou non investir ?

(Cf. Fiche n° 1 Définir son projet de transmission)



>>> IMPLANTATION DES BÂTIMENTS

Dans le cadre de la construction d'un bâtiment neuf ou du réaménagement d'un site existant, il convient de raisonner l'implantation du bâtiment afin que ce dernier :

- soit bien séparé des bâtiments qui relèvent du privé (maison d'habitation par ex.),
- permette une circulation facile des produits, des animaux, du matériel et des hommes,

- puisse être évolutif :

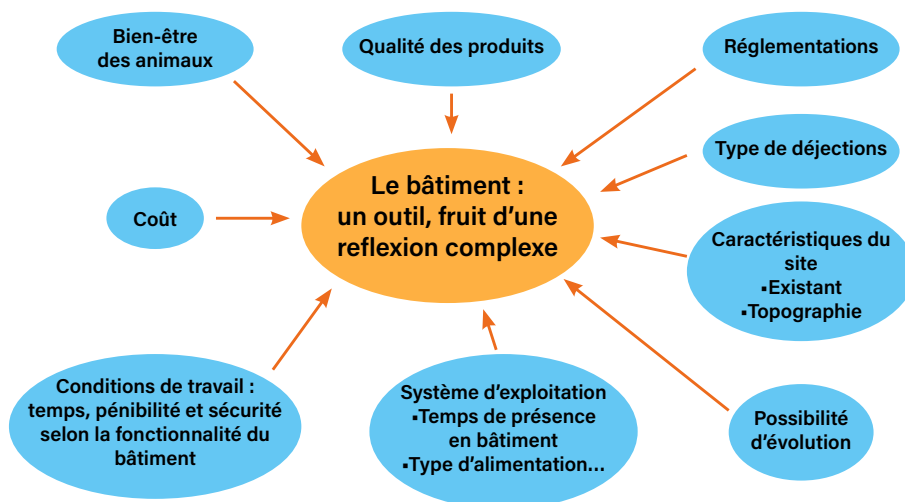
- prévoir dès la conception une éventuelle extension du bâtiment,
- le fractionnement en plusieurs volumes simples, lorsque l'usage le permet, peut favoriser l'insertion et faciliter des évolutions ultérieures,
- l'orientation de la toiture pour envisager la pose de panneaux photovoltaïques.

>>> CONCEPTION DES BÂTIMENTS

Lors de la conception d'un bâtiment, il n'est pas forcément aisé de se projeter à moyen ou à long terme. Cependant, cela est important pour imaginer une potentielle évolution du site et de ses installations pour éviter de bloquer des constructions futures. Il est ainsi préférable de prévoir :

- des bâtiments avec de la hauteur et de la largeur,
- sans obstacle intérieur (poteau, ...) qui entraverait le réaménagement de ces derniers et évolutif (en matière d'équipement).

Principaux thèmes à prendre en compte lors de la réflexion sur un projet bâtiment



>>> ENTRETIEN DES BÂTIMENTS

Transmettre c'est aussi entretenir son exploitation et réaliser les aménagements nécessaires pour mettre toutes les chances de son côté afin que l'exploitation plaise et soit fonctionnelle pour le(s) futurs(s) repreneur(s).

Entretien des bâtiments et des abords de l'exploitation

Les abords sont la première image de l'exploitation. Une gouttière décrochée, des abords en friche, des bâches ou pneus qui traînent le long des bâtiments, ... sont autant d'éléments qui peuvent être facilement et simplement corrigés car ils peuvent freiner des candidats potentiels.



Lors de la vente d'une maison, chacun veille à ce que celle-ci soit propre et accueillante pour en espérer un meilleur prix. Le raisonnement est également valable dans le cadre de la vente d'une exploitation agricole. Avoir un cadre de travail propre et un peu fleuri est toujours plus agréable.

Embellissement de l'exploitation

Un aménagement paysager réussi est un atout important pour valoriser une exploitation, d'autant plus si celle-ci réalise une activité d'accueil à la ferme.

Les plantations, les talus, les murets, organisent l'espace extérieur. Ils peuvent relier, séparer, structurer ou différencier les espaces et leurs fonctions. Ce travail d'aménagement contribuera ainsi à améliorer sa qualité de vie et l'organisation du travail.

La végétalisation des abords des bâtiments présente de nombreux avantages et peut-être réalisée à moindre coût, si celle-ci est effectuée avec une végétation adaptée et de manière astucieuse : climatisation naturelle des bâtiments par ombrage des abords et des façades, brise-vent, ...



Pour aller plus loin :

- Chambre d'agriculture Pays de la Loire : « [Vous avez besoin d'un bâtiment agricole bien conçu pour être efficace et performant ?](#) »
- CAUE.44 : « [Bâtiments agricoles et paysages](#) »



LES CONTACTS UTILES

- CERFRANCE 49 : Agence du Lion d'Angers - 14 Place du Champ de Foire - 49220 Le Lion d'Angers
- Contact : Gwénaëlle DURAND – gdurand@49.cerfrance.fr
- Chambre d'agriculture : Territoire du Segréen – Maison de Pays – Route d'Aviré – 49500 Segré en Anjou Bleu –
Contacts : Jérôme MARY - Conseiller en bâtiment d'élevage - jerome.mary@pl.chambagri.fr et Vianney D'ARGENTRE -
Conseiller spécialisé bois bocage agroforesterie - vianney.dargentre@pl.chambagri.fr
- Seenovia : La Quantinière - BP50028 - 49801 Trélazé - Contact : Frédéric TATTEVIN - frederic.tattevin@seenovia.fr

TRANSMISSION :

FICHES-CONSEILS SUR L'ADAPTABILITÉ DES EXPLOITATIONS AGRICOLES

FICHE N°7



TRANSMISSION :

LE DEVENIR DE LA MAISON D'HABITATION



Préparer la transmission de son exploitation agricole, que ce soit à un membre de sa famille ou non, doit également prendre en compte un **élément clé : la maison d'habitation**.

Le projet de transmission doit s'envisager comme un tout incluant le devenir de la ferme et celui de la maison, surtout si elles sont très proches ou imbriquées. Transmettre la maison d'habitation avec les bâtiments d'exploitation augmente les chances d'avoir un repreneur.

En parallèle de l'estimation de l'exploitation, il faut aussi décider du devenir de la maison d'habitation.

- Est-ce qu'elle fera partie du lot ?
- Faut-il la louer ou la vendre ?
- Le repreneur aura-t-il la possibilité de décider de l'acheter ou non ?
- Le repreneur aura-t-il la possibilité ou non de construire à proximité de l'exploitation ?
- A quel prix la maison sera-t-elle vendue ? (mises aux normes, raccordement eau-électricité, éléments de confort, travaux indispensables, situation dans l'exploitation,...)
- Accessibilité de la maison, présence ou non d'un droit de passage.

D'une manière générale, **les zones naturelles et agricoles, ne sont pas destinées à recevoir des habitations.**

En ce qui concerne une construction à destination d'habitation, celle-ci peut faire exception si elle est destinée à l'agriculteur dont la présence permanente sur l'exploitation est strictement indispensable à l'exercice de son activité.

L'exercice d'une activité agricole significative et durable

Ce critère peut être établi si l'ensemble des conditions ci-dessous sont remplies :

- une activité agricole exercée à titre exclusif ou principal (au moins 50 % du revenu d'origine agricole),
- une surface minimum d'installation (SMI) pondérée mise en valeur,

- un projet agricole inscrit dans la durée (une durée de plus de 5 ans entre dans ce cadre).

Exceptions possibles notamment pour :

- une activité exercée à titre exclusif ou principal par un jeune exploitant ne disposant pas encore d'une SMI,
- une activité d'élevage durable exercée à titre secondaire sur au moins une SMI,
- une activité dite « connexe » à l'agriculture sous réserve d'être exercée à titre exclusif ou principal et d'être liée à la présence d'animaux (chenils, parcs animaliers...).

L'exercice d'une activité agricole nécessitant une présence permanente sur l'exploitation

La présence permanente sur l'exploitation est rendue nécessaire pour des motifs liés principalement :

- aux temporalités du travail : travail en soirée et le week-end, horaires journaliers importants à plusieurs périodes de l'année...,
- la nature des activités : surveillance des animaux, suivi de cultures spécialisées, accueil à la ferme, vente directe...

L'habitation ne doit pas miter le territoire agricole

Afin de satisfaire à l'exigence d'un aménagement durable des territoires agricoles, les principes qui président à l'examen de tout dossier sont les suivants :

- un seul logement par exploitant,
 - dans les exploitations sociétaires peuvent être admis :
 - en présence d'élevage, jusqu'à deux logements par site d'activités,
 - en l'absence d'élevage, un seul logement par site d'activités.
- La parcelle sur laquelle est implantée le logement ne doit pas excéder 1000 m².

Si l'exploitation dispose de constructions existantes à destination d'habitation, ces dernières peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, si elles s'inscrivent dans une continuité paysagère et ne gênent pas l'activité agricole. Il se peut aussi que les constructions existantes sur la ferme ne soient pas inscrites comme étant à destination d'habitation dans le document d'urbanisme. **Il est alors possible de demander un changement de destination pour la transformer en maison.**

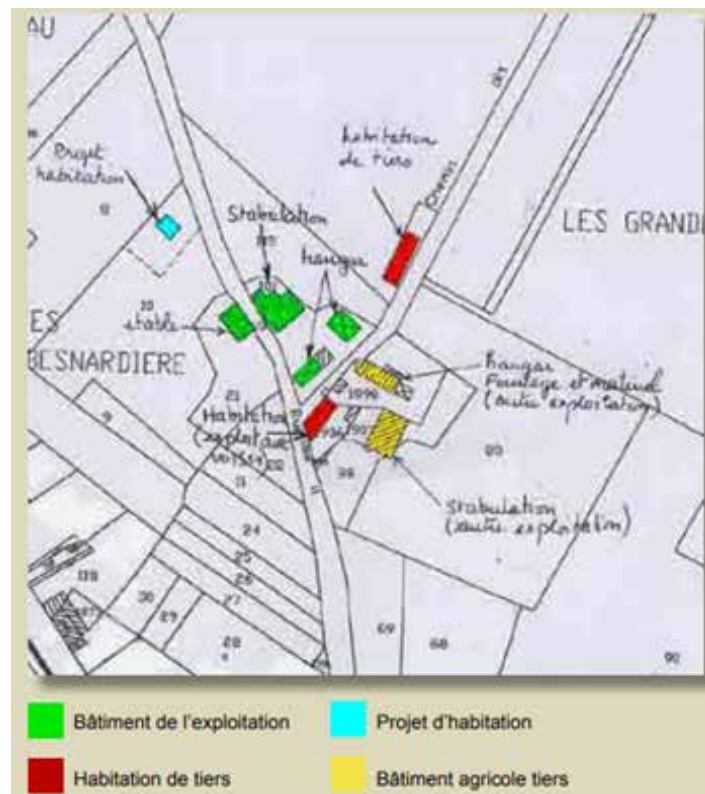


Dans tous les cas, il ne faut pas oublier que la **transmission peut représenter un tout indissociable** (exploitation + maison). Dans ce cas les valeurs de la maison et des bâtiments sont liées.

Si la **transmission de la maison d'habitation est différée**, il est important pour le repreneur que le prix soit abordé au moment de la reprise de l'exploitation.

Pour cela, il est nécessaire de se renseigner auprès du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et de se rapprocher de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF). Un avis favorable de leur part sera indispensable au changement de destination.

Le plan de masse peut utilement, identifier la nature des constructions présentes sur le site du projet afin de vérifier la compatibilité du projet avec l'activité agricole environnante.



- Pour aller plus loin :**
- Charte agriculture et urbanisme pour le département du Maine et Loire : Aménager et gérer les espaces - Chambres d'agriculture Pays de la Loire (chambres-agriculture.fr)
 - Calculer la valeur locative des terres, bâtiments d'exploitation et d'habitations agricoles :
<https://www.maine-et-loire.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Agriculture/Structures-et-foncier-agricole/Calculer-la-valeur-locative-des-terres-batiments-d-exploitation-et-d-habitations-agricoles>



LES CONTACTS UTILES

- **Chambre d'agriculture** : Territoire du Segréen - Maison de Pays – Route d'Aviré - 49500 Segré en Anjou Bleu - Contact : Emmanuel GARREAU - emmanuel.garreau@pl.chambagri.fr
- **SAFER Pays de la Loire** : 14 Avenue Joxé – CS 80646 - 49006 Angers Cedex 01 - Contact : Nolwen ROUSSELET - nolwen.rousselet@saferpaysdelaloire.fr
- **Syndicat Départemental de la Propriété Privée Rurale** : Maison de la Forêt - 120 Route de Treillebois - 49610 Saint Melaine sur Aubance - Contact : sdppr49@wanadoo.fr





Contact

Communauté de Communes des Vallées du Haut Anjou
Place Charles-de-Gaulle - 49 220 Le Lion d'Angers
Tél. 02 41 95 31 74

Chambre d'agriculture Pays-de-la-Loire
Territoire du Segréen - Route d'Aviré
49500 Segré en Anjou Bleu
Tél. 02 41 96 76 20

