

Transmission et installation en agriculture

Benoît Grimonprez, Professeur à l'Université de Poitiers

Audition au Conseil économique, social et environnemental, 2 octobre
2019

Éléments de contexte

- ▶ En 2016, âge moyen des exploitants: 52 ans
- ▶ Nombre annuel des nouveaux installés :
 - ▶ 21000 en 1997
 - ▶ 13000 en 2010
- ▶ Dans les 10 ans à venir : environ 300 000 fermes à transmettre, soit environ 7 millions d'hectares!
- ▶ 4 fermes sur 10 ne sont pas transmises : démantelées, vont à l'agrandissement
- ▶ En 2016, grandes exploitations (112ha) représentent 73% du territoire

Les enjeux de la transmission- installation

- ▶ **Des enjeux de natures multiples**
 - ▶ Considérations psychologiques
 - ▶ Attachement à l'outil de production, à un héritage du passé
 - ▶ Considérations économiques tant pour le cédant que pour le cessionnaire
 - ▶ Considérations sociologiques : conflits de génération
- ▶ **Couple transmission-installation : le divorce!**
 - ▶ Des intérêts divergents entre cédant et cessionnaire
 - ▶ Rupture générationnelle : une offre de fermes qui ne correspond plus à la demande
 - ▶ Le droit de la transmission n'est pas le droit de l'installation : les règles et les priorités ne sont pas les mêmes

Les enjeux de la transmission- installation

▶ Les enjeux pour le cédant

- ▶ La préservation de l'intégrité de l'exploitation :
 - ▶ « faire passer d'une personne à une autre » : la succession!
 - ▶ Attachement au patrimoine familial
 - ▶ Maintien de l'activité
 - ▶ Maintien de la structure d'exploitation : surfaces désormais considérables!
- ▶ La valorisation de son outil de production:
 - ▶ Prix de toute une vie de labeur
 - ▶ Capital/rente pour assurer sa retraite : vente, mise en location, travail délégué (en attendant le passage à l'urbanisation!)
 - ▶ Tendances à privilégier la valeur patrimoniale de l'entreprise

Les enjeux de la transmission- installation

▶ Enjeux pour le cessionnaire

▶ L'accès à l'outil de production

- ▶ Augmentation des repreneurs hors cadres familiaux (aucun amortisseur du coût/ cession intrafamiliale)
- ▶ Question du coût de l'installation :
 - ▶ phénomène de hausse des prix des terres et de la valeur du capital d'exploitation; pas de porte déguisés...
 - ▶ Accès au crédit (bancaire, alternatif)
 - ▶ Recours plus fréquent à des investisseurs extérieurs : dépendance accrue !
 - ▶ Tendance à privilégier la valeur de rendement de l'entreprise

Les enjeux de la transmission- installation

- ▶ **Enjeux pour le cessionnaire**
 - ▶ **Le portage du foncier**
 - ▶ L'usage du bail rural : réticence de plus en plus forte des propriétaires
 - ▶ Les sociétés foncières (GFA): problème de rentabilité et de fermeture de ces groupements en cas de volonté de retrait
 - ▶ Solutions alternatives : SAFER, Coopératives, collectivités...

Les enjeux de la transmission- installation

- ▶ **Enjeux pour le cessionnaire**
 - ▶ **Liberté/volonté de changement de modèle**
 - ▶ Emancipation dans le cadre familial/hors cadre familial
 - ▶ Différences de projets entre transmission et installation : problèmes des grandes cultures et de l'élevage
 - ▶ Restructuration nécessaire des exploitations
 - ▶ Recherche de diversification
 - ▶ L'installation n'est pas la succession: parfois antinomie avec la transmission!

Les outils de la transmission-installation

Les instruments du droit de l'entreprise

- ▶ Hypothèse de la transmission voulue et choisie/ transmission subie (décès)
 - ▶ **Le bail rural**
 - ▶ Principe d'incessibilité du bail rural soumis au statut du fermage
 - ▶ Cessibilité résiduelle aux membres de la famille
 - ▶ Agrément nécessaire du bailleur
 - ▶ Problématique pour toutes les reprises hors cadre familial!
 - ▶ Multiplicité des bailleurs à convaincre
 - ▶ Interdiction de la valorisation du bail rural : prohibition des pas-de-porte (CR, art. L. 411-74)
 - ▶ Règle dans l'intérêt du cessionnaire mais pas du cédant

Les outils de la transmission-installation

Les instruments du droit de l'entreprise

▶ Le bail rural

▶ Droit positif :

▶ Utilisation possible du bail rural cessible hors du cadre familial

▶ Difficultés : coût de la jouissance ; coût incertain de la reprise ; conversion nécessaire de tous les baux

▶ Contournement de l'interdiction des cessions : techniques sociétaires et valorisation des parts sociales

Les outils de la transmission-installation

Les instruments du droit de l'entreprise

▶ Le bail rural

- ▶ Droit prospectif : proposition d'un bail rural plus solidaire et environnemental.
- ❖ Bail rural au service de toutes les parties prenantes : bailleur, fermier, et collectivité
 - ▶ Cession possible par principe hors du cadre familial avec le capital d'exploitation
 - ▶ Légalisation et encadrement des pas-de-porte
 - ▶ Revalorisation des fermages
 - ▶ Obligation environnementales : bailleur garant de la qualité écologique des fonds
 - ▶ Restriction de la liberté d'exploiter du fermier: un véritable projet d'exploitation co-construit et en lien avec le territoire

Les outils de la transmission-installation

Les instruments du droit de l'entreprise

▶ **Le fonds agricole**

- ▶ Objectif initial de faciliter la transmission globale de l'entreprise
- ▶ **Limites évidentes**
 - ▶ Ne peut pas contenir le foncier et les baux ruraux classiques : transmission reste morcelée
 - ▶ Survaleur qu'il permet de créer reste hypothétique
 - ▶ Location-gérance du fonds n'est pas admise (risque de requalification en bail rural)
 - ▶ L'existence d'une forme sociétaire prive d'intérêt cet outil : plus simple en pratique de céder des parts sociales

Les outils de la transmission-installation

Les instruments du droit de l'entreprise

▶ La société

- ▶ Facilite la transmission de la globalité de l'entreprise
- ▶ Permet une transmission progressive et douce
- ▶ Permet de transmettre les baux quand ils ont été apportés à la société (rare)

▶ Limites

- ▶ Foncier et baux restent dans le patrimoine personnel des associés!
- ▶ Question de la transmission d'une partie des parts sociales à des tiers (ex. absence de marché pour le GFA)

Les outils de la transmission-installation

Les instruments publics de la régulation

▶ **La régulation** : frein à la transmission? levier de l'installation?

▶ **Objectifs** :

▶ Freiner « les mauvaises » reprises

▶ Contrôle de la conformité au modèle agricole national

▶ Contrôle de la conformité au projet de territoire : par ex. besoin de relocaliser les productions

▶ Encourager « les bonnes » reprises

▶ Définir des priorités au niveau régional en lien avec les intérêts du territoire

▶ Autoriser ceux qui ne sont pas forcément les plus offrants

▶ Attribuer les terres en fonction du projet agricole : vision dynamique de la transition agro-écologique (ex. cahier des charges)