



S'installer et transmettre
en agriculture

Je transmets mon exploitation agricole

GUIDE DU FUTUR CÉDANT



hautsdefrance-pait.fr



[pait.hautsdefrance](https://www.facebook.com/pait.hautsdefrance)



Transmettre son entreprise agricole : se préparer à la fin d'une histoire et au début de nouveaux projets

Quelles que soient les raisons pour lesquelles vous envisagez de cesser votre activité, la transmission est un tournant décisif dans la vie d'un agriculteur. Transmettre c'est l'aboutissement d'une longue vie professionnelle. L'exploitation est le lieu de vie de plusieurs générations et d'événements forts tant sur le plan professionnel que personnel. C'est un lieu marqué par votre histoire. Pourtant il va falloir lâcher prise et laisser la place. Une période parfois difficile mais souvent récompensée par une grande satisfaction, celle d'avoir transmis son outil.

Chaque projet de transmission est unique. Vous devez vous accorder le temps de réflexion nécessaire pour le préparer dans de bonnes conditions. Votre volonté à transmettre votre outil sera déterminante pour pérenniser l'exploitation.

Penser l'avenir, transmettre sa passion

Dans un contexte de vieillissement de la population agricole, 1 agriculteur sur 2 va être amené à transmettre son exploitation dans les 10 ans à venir. A ces départs en retraite probables, s'ajoutent les cessations d'activités pour d'autres raisons, notamment dans le cadre de reconversions professionnelles liées à des difficultés économiques, de santé, ... Le renouvellement des générations est insuffisant. L'enjeu est pourtant de taille : alimentation locale et de qualité, dynamiques territoriales, création d'emploi, transmission de savoirs, protection des paysages ... C'est toute la vitalité des territoires de notre région qui est menacée.

Face à ces constats, vous pouvez être acteur du renouvellement agricole : **transmettre votre passion, c'est penser à l'avenir.**

Parler de la transmission, se faire à l'idée

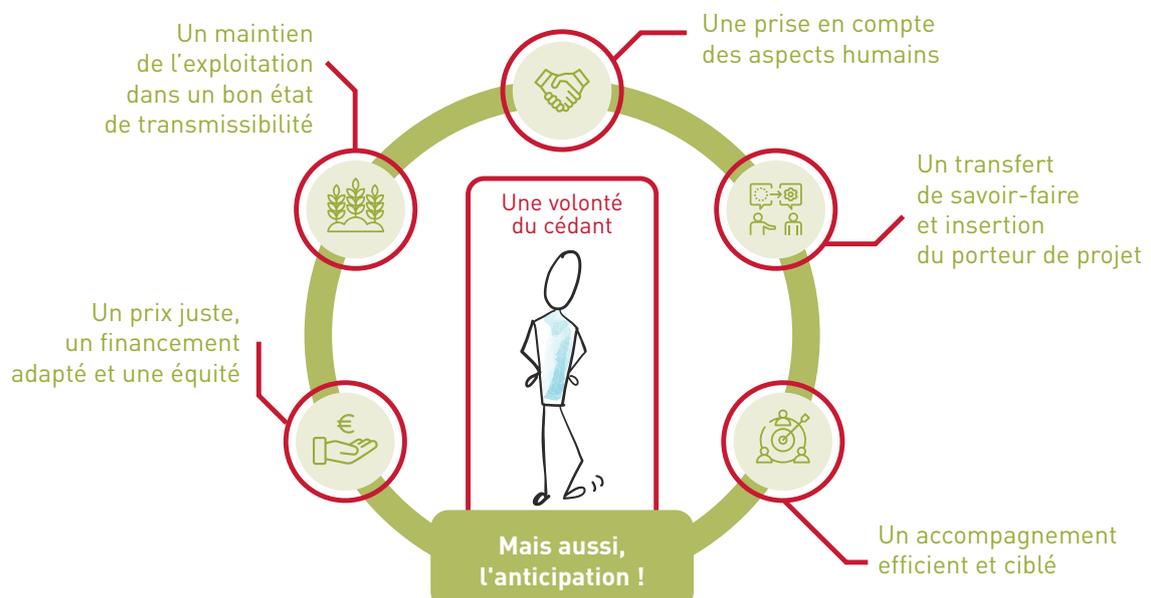
Les Chambres d'agriculture des Hauts-de-France, Initiatives Paysannes et la Safer ont pris le parti de sensibiliser, informer et accompagner les cédants volontaires à la transmission de leurs exploitations. Le projet de ce guide est né de cette coopération.

Ce guide est conçu pour vous aider, étape par étape, dans votre réflexion sur l'arrêt de votre activité agricole et la transmission de votre exploitation. Vous y trouverez des points de repère, des conseils ainsi que les interlocuteurs pour vous accompagner en Hauts-de-France.

Anticiper la transmission, c'est la réussir

Vous le découvrirez à travers ce guide, la transmission nécessite de réaliser plusieurs réflexions et démarches quelques années avant la fin de l'activité. Afin que le projet du cédant puisse être réussi, nous avons identifié, au fil de nos accompagnements, 5 facteurs de réussites d'une transmission d'exploitation agricole. Au fur et à mesure de votre avancement dans le guide, positionnez-vous et vérifiez que tous les feux sont au vert.

Les 5 clés pour réussir sa transmission



Sommaire



LES GRANDES

ÉTAPES DE LA TRANSMISSION

Il n'est jamais trop tôt pour réfléchir à sa transmission. Jusqu'à 5 ans avant la fin d'activité, c'est mieux : afin que tout puisse se préparer progressivement en prenant en compte la complexité de l'exploitation (s'il y a plusieurs propriétaires de foncier par exemple).

Ce schéma récapitule de manière indicative les grandes étapes d'un projet de transmission bien préparé. Ce projet peut évoluer et se construit au fur et à mesure de la réflexion.

Chacune des étapes suivantes est détaillée dans la suite du guide.

J-5/3 ans

PRÉPARER

1

Débuter une réflexion sur son projet de transmission

Se renseigner au PAIT*

S'informer sur ses droits à la retraite et renvoyer la DICA*

Initier les discussions en famille et entre associés

S'informer sur les incidences patrimoniales, successorales et fiscales

page 6

J-3ans/18mois

CLARIFIER

2

Identifier ses ressources nécessaires pour la retraite

Réaliser l'état des lieux de l'exploitation et du foncier

Chercher et identifier un repreneur, un associé

page 10



NOTRE CONSEIL :

A chaque étape du projet :

- En parler en famille et entre associés
- Maintenir l'exploitation dans un bon état de transmissibilité
- Se faire accompagner

J-18/12 mois

DÉCIDER

3

Prendre connaissance des différentes valeurs de l'exploitation

Réfléchir aux modalités de transmission

Mettre en place une période de transition cédant/repreneur

Choisir sa date d'arrêt d'activité

page 14

J-12/6 mois

CONCRÉTISER

4

Informer les propriétaires
Présenter son repreneur

Formaliser l'offre et le projet de transmission/ installation
avec le repreneur

Faire le point sur les solutions de financement

Anticiper les formalités comptables et administratives

page 17

J-6mois/Jour J

TRANSMETTRE

5

Déposer sa demande de retraite

Officialiser les accords et les engagements avec son repreneur

Réaliser les actes de transfert auprès de la DDT/M*, MSA*, GUE*

Finaliser les formalités comptables

page 20

*PAIT : Point Accueil Installation Transmission

*DDT/M : Direction Départementale des Territoires / et de la Mer

*GUE : Guichet Unique Electronique

*DICAA : Déclaration d'Intention de Cessation d'Activité Agricole

*MSA : Mutualité Sociale Agricole



1 PRÉPARER

J - 5/3 ans

Anticiper, c'est se donner toutes les chances de réussir sa transmission.

Se laisser le temps de la réflexion permet de se poser les premières questions et de commencer à rencontrer les bons interlocuteurs.

- **Débuter une réflexion** sur son projet de transmission p.7
- **Se renseigner** au Point Accueil Installation Transmission (PAIT) p.7
- **S'informer sur ses droits à la retraite** et renvoyer la Déclaration d'Intention de Cessation d'Activité Agricole (DICAA) p.8
- **Initier les discussions** en famille et entre associés p.8
- **S'informer** sur les incidences patrimoniales, successorales et fiscales p.9



Débuter une réflexion sur son projet de transmission

Vous souhaitez arrêter votre activité agricole, pour changer de profession ou pour prendre votre retraite. Avant de vous lancer dans la recherche d'un successeur ou dans les démarches de transmission, **posez-vous les bonnes questions**. Prenez le temps de définir vos objectifs et vos priorités, puis consignez-les par écrit.

Au niveau personnel

- Quels sont vos objectifs, vos motivations à transmettre ?
- Quel sera le bon moment pour vous ?
- Êtes-vous prêt(e) à quitter l'exploitation ?
- Combien percevrez-vous de retraite ?
- Quelles sont vos ressources ?
- Que souhaitez-vous faire après ? Préparez-vous une reconversion professionnelle ? Avez-vous un projet de retraite ? Voulez-vous vous investir dans d'autres activités ?
- Quel lien avez-vous envie de garder avec l'exploitation à terme ?
- Aimerez-vous conserver un peu de foncier ?

Au niveau professionnel

- Avez-vous un enfant ou un parent intéressé par l'exploitation ?
- Si vous n'avez pas de successeur familial, souhaitez-vous transmettre l'outil de travail à un jeune ou êtes-vous prêt(e) à voir disparaître votre exploitation ?
- Avez-vous pris le temps de vous confronter à des jeunes repreneurs pour déterminer ce que vous souhaitez ?
- Quelle est la valeur de votre entreprise, son évolution prévisible ?
- Quels sont vos revenus aujourd'hui, quels seront vos besoins ensuite ?
- Quelle est et sera votre situation fiscale ?
- Avez-vous entretenu de bonnes relations avec vos propriétaires ?



NOTRE CONSEIL : L'idée d'arrêter son activité professionnelle peut être angoissante. L'arrêt de votre activité se prépare, ne retardez pas l'échéance. Envisagez ce changement comme un nouveau départ, projetez-vous sur de nouvelles activités, sur une autre organisation. Avoir un projet de retraite ou de reconversion est essentiel pour réussir sa transmission.

ENTOUREZ-VOUS DE PROFESSIONNELS pour changer de profession : PAIT, APECITA, VIVEA, Pôle Emploi, MSA, coach...

Se renseigner auprès du Point Accueil Installation Transmission

La transmission d'une exploitation revêt différents aspects qui peuvent rendre l'opération complexe et mobilise des compétences dans différents domaines : économique, juridique, social, fiscal, réglementaire, humain, psychologique...

Mais vous n'êtes pas seul pour préparer votre transmission. Un grand nombre de professionnels peuvent vous accompagner dans votre projet : ils vous aideront dans la réflexion, la prise de décision et les démarches.

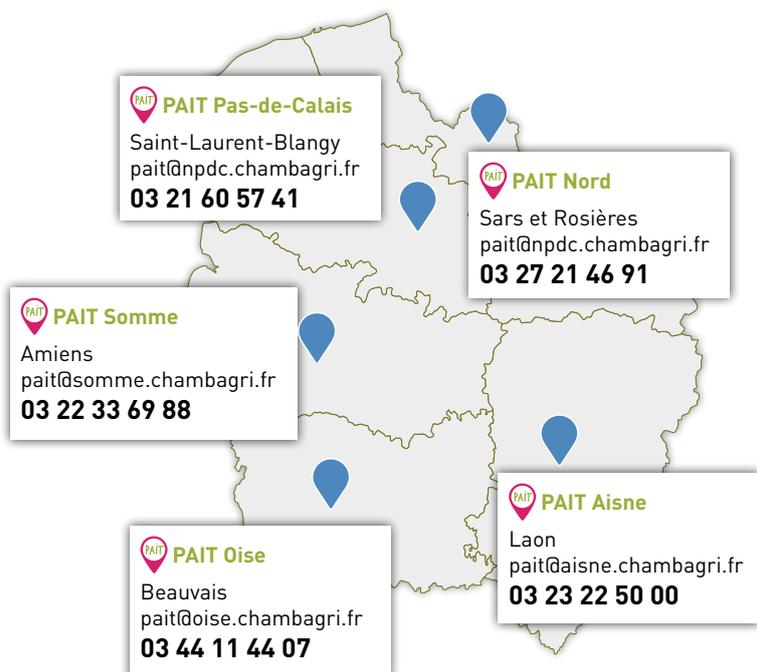
Votre premier interlocuteur est le PAIT. Le Point Accueil Installation Transmission vous accueille et vous informe afin de répondre à vos premières interrogations. Le conseiller vous aide à identifier vos besoins et vous oriente vers les bons interlocuteurs pour y répondre.

Il vous proposera :

- Un accompagnement individuel par ses partenaires : Chambre d'agriculture, Initiatives Paysannes, Safer, Experts Fonciers Agricoles, MSA, DDT/M, Centres de gestion, ...
- Différentes formations sur la transmission proposées en région.



NOTRE CONSEIL : Retrouvez toutes les démarches, les interlocuteurs, l'accompagnement individuel ou collectif (formations), les prises en charges possibles sur hautsdefrance-pait.fr



S'informer sur ses droits à la retraite et renvoyer sa DICAA

DECLARATION D'INTENTION DE CESSATION D'ACTIVITE AGRICOLE
ARTICLE L.320-5 DU CODE RURAL ET DE LA PECHERIE MARITIME

Avant de remplir cette demande, veuillez lire attentivement la notice d'information. Veuillez transmettre l'original de votre déclaration à la chambre d'agriculture du siège de votre exploitation.

IDENTIFICATION DU DECLARANT

N° SIRET : _____ ou N° PACAGE : _____
N° MSA : _____
Nom, Prénom : _____
Adresse : _____
Code postal : _____ Commune : _____ (Tél mobile)
Téléphone : _____ (Tél fixe) ou _____
Mail : _____

CARACTÉRISTIQUES DE L'EXPLOITATION

Statut juridique : exploitation individuelle ; exploitation sociétaire
Nombre d'associés : _____ Nombre d'associés exploitants : _____ type de société : _____
SAU : _____ ha dont en propriété : _____ ha, en location : _____ ha, mise à disposition et autre : _____ ha
Pourcentage de parts sociales détenues par le cédant : _____

Production

- Références laitières : _____
- Droits à primes : _____
- DPU/DPB : _____
- Surfaces viticoles, maraichères, fruitières : _____
- Hors-sol (porcs, volailles en m²) : _____
- Autres : _____
Si oui, veuillez préciser : propriété location

Bâtiments d'exploitation existants : Non Oui

MENTIONS LÉGALES

(La loi n°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux réponses faites sur ce formulaire. Elle garantit un droit d'accès et de rectifications pour les données à caractère personnel vous concernant auprès de l'organisme qui traite votre demande.)

DECLARATION ET SIGNATURE

Je soussigné(e) (nom et prénom du déclarant) : _____
- certifie avoir pouvoir pour représenter le déclarant dans le cadre de la présente formalité ;
- certifie l'exactitude de l'ensemble des informations fournies dans le présent formulaire.

Je déclare :
 avoir l'intention de cesser mon activité d'exploitant agricole à la date du _____ afin de bénéficier de la retraite de non salarié agricole ;
 disposer d'un reprenneur pour la totalité de mon exploitation ou de mon capital social. S'agit-il d'un jeune agriculteur ? oui non
 disposer d'un reprenneur pour une partie de mon exploitation ou de mon capital social. S'agit-il d'un jeune agriculteur ? oui non
 ne pas disposer encore de reprenneur.

Je souhaite céder les terres dont je suis propriétaire par : location _____ ha ; vente _____ ha

Observations : _____

Fait le _____ Signature : _____

VEUILLEZ NE RIEN INSCRIRE DANS CETTE SECTION RÉSERVÉE À L'ADMINISTRATION - NUMÉRO DE DOSSIER

Département : _____ ; Année : _____ ; N° d'ordre : _____ ; Date de dépôt : _____

A l'approche de la retraite, assurez-vous que la MSA* connaît bien l'ensemble de votre parcours professionnel en **demandant un relevé de carrière et les cotisations complémentaires**. Votre âge de départ à la retraite est calculé en fonction de votre date de naissance et de vos trimestres cotisés. Les premières informations vous aideront à vous projeter sur votre année d'arrêt d'activité.

L'intention de cesser l'activité agricole doit être signalée avant votre départ à la retraite. Pour cela, un formulaire appelé la Déclaration d'Intention de Cessation d'Activité Agricole (DICAA*) vous est envoyé par la MSA*. Le formulaire doit être retourné à la Chambre d'agriculture de votre département au moins trois ans avant l'âge légal de départ à la retraite.

Bien qu'obligatoire, cette formalité n'est qu'une intention et ne vous engage pas sur les conditions de votre cessation. Elle vise avant tout à vous informer sur les possibilités d'accompagnement et reste totalement confidentielle. Le retour de cette déclaration vous permettra de bénéficier d'un rendez-vous personnalisé avec des conseillers du PAIT et de la MSA* de manière à préparer votre transmission et le départ à la retraite.

Si vous êtes dans l'impossibilité de transmettre votre foncier pour des raisons indépendantes de votre volonté, elle vous permettra de bénéficier d'une dérogation temporaire de poursuite d'activité agricole auprès de la DDT/M* tout en percevant la retraite.

DDT/M : Direction Départementale des Territoires /et de la Mer
DICAA : Déclaration d'Intention de Cessation d'Activité Agricole
MSA : Mutualité Sociale Agricole

Initier les discussions en famille et entre associés

Parler de son envie de transmettre, c'est important ! Discutez en famille, avec votre conjoint, vos enfants, vos frères et sœurs, votre entourage. Il est important de les tenir au courant, de les consulter et surtout d'expliquer pourquoi vous voulez transmettre. Cet échange vous permettra d'avancer dans votre réflexion.

Les pistes pour réussir les discussions avec l'entourage

- Organiser un temps d'échanges en dehors du cadre professionnel
- S'écouter, permettre à chacun de s'exprimer
- Respecter les idées et les émotions de chacun



NOTRE CONSEIL : La transmission de votre exploitation est avant tout votre projet. Commencez par en parler en famille mais aussi avec vos associés ! Ne pensez pas que ça puisse dégrader vos relations, au contraire, en discuter évitera bien des conflits.

ENTOUREZ-VOUS DE PROFESSIONNELS : accompagnateurs, coach, ...





S'informer sur les incidences patrimoniales, successorales et fiscales

Des incidences fiscales peuvent être importantes si elles ne sont pas anticipées. Différents leviers d'exonérations existent mais nécessitent, en fonction des cas, des délais. Il faut s'y prendre 4 à 5 ans avant !



NOTRE CONSEIL : Votre projet va mûrir en échangeant avec les conseillers. Une démarche avec conseils et appuis a toujours plus de chance d'aboutir qu'un projet isolé.

ENTOUREZ-VOUS DE PROFESSIONNELS : en fiscalité et gestion de patrimoine (conseillers, notaires...). Différentes formations sur ce sujet sont également proposées en région.

FAITES UN BILAN POUR PRENDRE UNE DÉCISION

Pendant les premiers temps de la réflexion, vous vous interrogez sur l'avenir, vous vous posez des questions, vous réfléchissez aux atouts de l'exploitation ... il est temps de faire un bilan.

- « J'ai dit à mon voisin que je voulais installer quelqu'un. »
- « Finalement, un de mes enfants va reprendre. »
- « On va racheter une maison, on déménagera pour l'installer. »
- « On va transmettre progressivement l'exploitation. »
- « Je n'ai pas de repreneur mais je veux installer quelqu'un et transmettre mon savoir. »
- « J'arrête dans deux ans. »
- « On continue de produire du lait car c'est important pour transmettre l'exploitation. »
- « J'y vois plus clair grâce aux questions que je me suis posées... j'avais un peu d'appréhension pour aborder tout cela. »



2 CLARIFIER

J - 3 ans / 18 mois



- **Identifier ses ressources** nécessaires pour la retraite p.11
- **Réaliser l'état des lieux** de l'exploitation et du foncier p.12
- **Chercher et identifier** un repreneur, un associé p.13

Identifier ses ressources nécessaires pour la retraite

En prenant votre retraite, votre rythme de vie va changer : certaines dépenses jusqu'alors professionnelles deviendront des dépenses privées, vous aurez peut-être un nouveau logement à trouver et/ou à financer mais aussi de nouveaux projets ou loisirs. Pour vous aider, vous pouvez réaliser un budget retraite avec vos entrées et sorties d'argent qui vous permettra de clarifier votre situation financière.

Pour vous assurer une retraite sereine, il est important de connaître **les ressources financières** dont vous disposerez.



- **LA RETRAITE** : Dès 40 ans, vous recevez tous les 5 ans un relevé de carrière de la part de la MSA. Celui-ci vous donne une idée du nombre de trimestres cotisés tout au long de votre carrière. C'est sur cette base que la MSA estimera, au moment venu, le montant de votre future retraite. Celle-ci se compose d'une base (forfaitaire, proportionnelle et une éventuelle majoration) et de votre Retraite Complémentaire Obligatoire.

Pour compléter votre retraite, il est possible de bénéficier du cumul emploi-retraite sous certaines conditions, renseignez-vous. A noter : la situation de votre conjoint au regard de ses droits à la retraite peut également compléter cette estimation.

- **AUTRES REVENUS** : En plus de votre retraite, vous avez peut-être d'autres sources de revenus qu'il est important d'identifier et de quantifier : revenus fonciers, immobiliers, locatifs... Selon les modalités de cession définies avec le repreneur, vos ressources peuvent être complétées par de nouveaux revenus.



NOTRE CONSEIL : N'hésitez pas à prendre rendez-vous avec la MSA pour avoir une estimation de la date et du montant de votre retraite.

N'oubliez pas également d'estimer avec réalisme **vos besoins financiers** afin de pouvoir les confronter à vos ressources : logement, assurances, santé, alimentaire, loisirs, nouveaux projets, enfants à charge, ... Une fois ces éléments chiffrés, vous pourrez alors réfléchir aux différents scénarios de transmission afin de favoriser l'entente et l'équité en famille.

Prévisionnel de la retraite

REVENUS

Montant de la transmission, retraite, fermage, placements, ...



DÉPENSES

Logement, assurances, santé, alimentaire, loisirs, nouveaux projets, enfants à charge, ...

Réaliser l'état des lieux de l'exploitation et du foncier

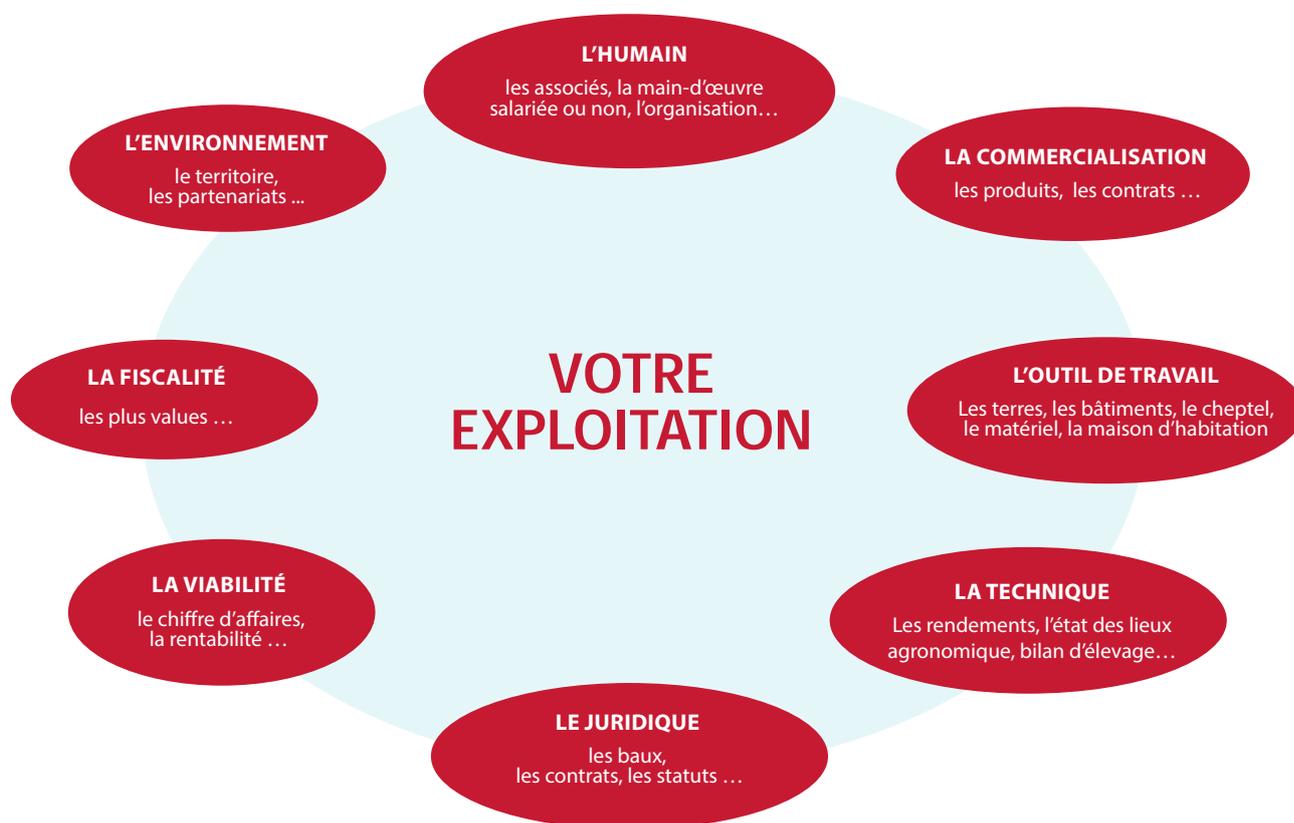
Qu'avez-vous à transmettre ? Prenez le temps de décrire votre exploitation dans toutes ses composantes pour dresser un diagnostic réaliste. Vous aurez ainsi une vue d'ensemble de l'entreprise et des éléments à faire valoir. Sur cette base, vous pourrez identifier les forces et faiblesses de votre exploitation, les atouts et contraintes de l'environnement... et réfléchir aux moyens d'agir sur les points faibles détectés.

Le foncier est un élément important dans la transmission de votre exploitation. Un état des lieux précis est à réaliser en amont. C'est le moment de faire le point sur le foncier en propriété et en location :

- Qui sont vos propriétaires ?
- Quel est leur point de vue sur votre projet de transmission ?

Leur position aura un impact sur la transmissibilité de votre exploitation.

« Avant de faire le point, je sous estimais le potentiel de mon exploitation. On peut être surpris, elle était en réalité très intéressante pour installer quelqu'un »



NOTRE CONSEIL : Même si vous n'avez pas encore de successeur identifié, pas de nouveaux projets, veillez à conserver l'exploitation dans un bon état de transmissibilité. Elle gardera sa valeur et restera viable. Pour ralentir le rythme en conservant le potentiel de l'exploitation, il existe des aides et des solutions comme l'embauche, le travail en commun, l'entraide... .

ENTOUREZ VOUS DE PROFESSIONNELS pour préparer cet état des lieux au mieux : Chambre d'agriculture, Initiatives Paysannes, Safer, Centres de gestion. Des prises en charges financières sont possibles.

Chercher et identifier un repreneur, un associé

« Pour trouver un repreneur,
il ne faut pas s'y prendre
à la dernière minute ; ça
prend du temps. Il nous a
fallu 2 ans et demi. »



NOTRE CONSEIL : Prenez votre temps avant de vous fixer sur le choix de votre repreneur. Par exemple, il est important d'avoir une idée du profil souhaité. Bien que le repreneur idéal n'existe pas, fixez 2 ou 3 critères qui vous semblent incontournables : expérience, motivation, valeurs... Ce profil vous aidera à structurer votre recherche mais il y aura sûrement des concessions et des compromis à faire.

ENTOUREZ- VOUS DE PROFESSIONNELS DE CONFIANCE : Chambre d'agriculture, Safer, Initiatives Paysannes, Terre de liens, notaires, agences immobilières, collectivités...

Au sein de votre famille ? La reprise familiale est souvent privilégiée par les cédants. En effet, la volonté de conserver au sein de la famille le résultat du travail de toute une vie est très forte.

Quel que soit le projet de vos enfants concernant la reprise de l'exploitation, prenez le temps d'en parler individuellement avec eux et ne négligez aucune hypothèse : reprise inattendue ou souhait de ne pas reprendre l'outil familial.

Assurez-vous dans tous les cas de respecter le choix de vos enfants.

Hors du Cadre Familial ? Plusieurs pistes peuvent être étudiées afin de trouver le repreneur idéal : salariés, stagiaires, voisins, service de remplacement, réseau de connaissance, rencontres lors d'événements : n'écartez aucune piste et évitez les conclusions hâtives.

Vous ne connaissez personne susceptible de reprendre votre entreprise agricole ? Ceci est loin d'être une fatalité. De nombreux candidats à l'installation motivés par le métier et diplômés en agriculture sont en recherche d'exploitation comme la vôtre. Le vivier de candidats à l'installation est important dans la région. La transmission se concrétise 1 fois sur 3 hors du cadre familial.

En société ? Dans le cadre d'une société, il est important que vos associés soient impliqués dans la recherche de votre repreneur/nouvel associé. Ce sont eux qui travailleront ensemble par la suite. Même si vous et vos associés décidez de ne pas accueillir un nouvel associé sur l'exploitation, il faut réfléchir à la nouvelle organisation du travail et aux formes d'embauches possibles pour continuer d'assurer le travail de l'exploitation dans de bonnes conditions.

4 OUTILS POUR RENCONTRER DES REPRENEURS OU FUTURS ASSOCIÉS

• **LE RÉPERTOIRE DÉPART INSTALLATION** (www.repertoireinstallation.com) animé par les Chambres d'agriculture dans leur mission de service public. Le RDI est un outil en ligne de publication anonyme d'exploitation agricole et de foncier permettant de choisir un repreneur ou un associé.

Avec l'aide du conseiller RDI, vous :

- Définissez votre offre de transmission
- Validez et diffusez votre annonce dans le respect de la confidentialité
- Êtes mis en relation avec des éventuels repreneurs ou associés
- Choisissez le ou les candidats que vous souhaitez rencontrer

• **LE PROTOCOLE DE RECHERCHE DE SUCCESSION** géré par la Safer. La recherche d'un repreneur pour votre exploitation peut être confiée à la Safer avec qui vous signez un protocole de négociation et de recherche de successeur. Un diagnostic de l'exploitation est préalablement établi avec le conseiller foncier. Elle sécurise ensuite le foncier de votre exploitation avec ces différents outils (vente, médiation foncière avec garantie de fermage impayé, portage foncier, convention précaire, ...). La Safer vous propose ensuite le projet de différents candidats. Elle poursuit ensuite les démarches en faveur du candidat que vous avez choisi (compromis de cession, vente, promesses de baux et baux...). La Safer vous accompagne jusqu'à la signature et engage sa responsabilité professionnelle. Elle vous garantit la sécurité juridique et financière de votre transmission.

• **OBJECTIF TERRES PAR TERRE DE LIENS.** Ce site internet national (objectif-terres.org) vous permettra de publier votre offre de foncier, anonyme ou non. Un animateur Terre de Liens peut vous accompagner dans la rédaction et la mise en ligne de votre annonce. Ce site peut également être utilisé dans le cadre d'un remplacement d'associé.

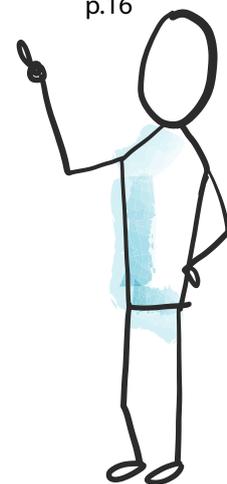
• **LES AUTRES SITES INTERNET D'ANNONCES.** D'autres structures assurent une mise en réseau cédant-repreneur à travers des annonces en ligne : PAIT, Initiatives Paysannes, Bio en Hauts-de-France, les collectivités, ...



3 DÉCIDER

J - 18/12 mois

- **Prendre connaissance** des différentes valeurs de l'exploitation p.15
- **Réfléchir** aux modalités de transmission p.15
- **Mettre en place une période de transition** cédant/repreneur p.16
- **Choisir** sa date d'arrêt d'activité p.16



Prendre connaissance des différentes valeurs de l'exploitation



NOTRE CONSEIL : L'état des lieux de l'exploitation est incontournable pour bien définir la valeur de son exploitation. Il est important de s'entourer de professionnels pour prendre en considération toutes les valeurs et sécuriser le prix de vente. Le juste prix de votre exploitation est un compromis entre ces différentes valeurs et la capacité de remboursement du jeune par rapport à son projet sur l'exploitation.

ENTOUREZ VOUS DE PROFESSIONNELS pour estimer la valeur de l'exploitation : experts fonciers et agricoles, Chambre d'agriculture, Centre de gestion, Initiatives Paysannes, SAFER, Notaires...

Plusieurs méthodes existent pour déterminer la valeur du capital d'exploitation :

La valeur patrimoniale : cette méthode évalue chaque bien, pris individuellement, à une valeur de marché. La somme des valeurs représente la valeur patrimoniale de l'entreprise. Cette méthode ne prend généralement pas en compte la valorisation des biens incorporels : contrats, clientèle, droit à produire...

La valeur de rentabilité : cette méthode estime l'outil de production à partir des résultats dégagés par l'exploitation après rémunération du travail et en prenant en compte les évolutions et les risques prévisibles dans l'environnement économique.

La valeur de reprenabilité : cette valeur est basée sur la capacité de remboursement de l'exploitation actuelle, calculée à partir d'un EBE* moyen réalisé sur plusieurs années ajustées aux conditions de reprise et évolutions envisagées par le repreneur.

Les autres valeurs : il existe également d'autres valeurs qui pourront être utilisées dans le cadre de l'évaluation de votre exploitation (d'équilibre, de liquidation, de convenance, d'utilité, ...). Il existe notamment la VEA* qui combine plusieurs approches et qui est réalisée par un Expert foncier et agricole. L'évaluation d'un expert foncier vous permettra de justifier d'une valeur neutre et sécurisée.

LA SURÉVALUATION

La valeur et le prix d'une exploitation agricole doivent être fixés avec une attention particulière que ce soit pour la pérennité du repreneur ou pour la sécurité du cédant. En effet, l'évaluation et la prise en compte d'éléments prohibés ou la surévaluation

constituent un délit entraînant la répétition des sommes indûment perçues, majorée et pouvant entraîner une amende de 30 000 € et un emprisonnement de deux ans.

Réfléchir aux modalités de transmission



NOTRE CONSEIL : Il existe plusieurs formes et outils pour transmettre les éléments qui composent une exploitation agricole. Il est important de s'entourer de professionnels pour étudier les différentes possibilités et en particulier les différentes conséquences fiscales que ce soit en termes de plus-values ou de droits à payer.

Les modalités de transfert du capital d'exploitation et du patrimoine doivent se réfléchir assez tôt car elles engagent vous et le repreneur pour de longues années. Il existe différentes solutions qui dépendent de la forme de la transmission, individuelle ou sociétaire. **La transmission peut être totale, partielle ou progressive.**

Dans la manière de faire, il faut prendre en compte : vos souhaits, les caractéristiques des éléments à transmettre, l'importance financière de l'ensemble des éléments, la volonté du repreneur et sa capacité économique.

Plusieurs formules et combinaisons existent et peuvent être mixées pour répondre au mieux à la situation. Les biens immobiliers, les éléments d'exploitation (matériel, cheptel, DPB*, stocks, ...) peuvent être vendus ou loués. Ils peuvent également être inclus totalement ou partiellement dans une société d'exploitation ou immobilière (SCI*, GFA*). La vente, la gestion individuelle ou collective pourra alors se réaliser sous forme de parts sociales. Les éléments d'exploitation peuvent être également regroupés dans un fonds agricole qui prend en compte l'ensemble des éléments d'exploitation transmissible y compris les biens incorporels (marque, clientèle, bail cessible...).

*DPB : Droit à Paiement de Base
*EBE : Excédent Brut d'Exploitation
*GFA : Groupement Foncier Agricole

*SCI : Société Civile Immobilière
*VEA : Valeur de l'Entreprise Agricole

Mettre en place une période de transition cédant/repreneur



NOTRE CONSEIL. Même dans le cadre familial, prenez le temps de formaliser cette transition.

ENTOUREZ-VOUS DE PROFESSIONNELS qui connaissent l'ensemble des dispositifs existants afin de faire le bon choix : Chambre d'agriculture, Pôle Emploi, Initiatives Paysannes, A Petits PAS, ...

Transmettre son exploitation à un repreneur ne se résume pas qu'au simple transfert des biens de production. Pour assurer la réussite de la transmission, consacrez du temps à votre successeur pour qu'il découvre le fonctionnement de l'exploitation et son environnement. Une période de transition ou de tuilage peut être utile.

Vous pourrez ainsi vérifier votre choix, transmettre votre savoir-faire et lâcher prise progressivement. Cette période permettra également à votre potentiel repreneur de bénéficier de vos connaissances et prendre en main l'outil de travail.

Avant d'accueillir le candidat sur l'exploitation, il faut clarifier l'organisation, les conditions de travail, les responsabilités de chacun et trouver le dispositif adapté. Pour cela, plusieurs questions peuvent se poser, notamment :

- Pour quelles raisons avez-vous besoin d'accueillir quelqu'un ?
- Que permet la situation financière de l'exploitation ?
- De combien de temps dispose le candidat pour se tester ?
- Quelles sont les ressources du candidat (salaire, droits chômage, ...) ?

Quelques dispositifs existent pour aménager cette période de transition : les stages, les contrats d'apprentissage ou de professionnalisation, le salariat ou couveuses d'entreprises ... Ils sont d'autant plus nécessaires dans le cadre d'une transmission hors cadre familial ou lorsqu'il s'agit de remplacer un associé dans une société (notamment pour tester la relation avec les autres associés). **Retrouvez les dispositifs de tuilage existants dans notre guide : [Boîte à outils pour passer le relais.](#)**

Choisir sa date d'arrêt d'activité



L'arrêt de votre activité sera à déterminer en fonction de différents paramètres (fin de campagne, clôture comptable, cotisations MSA, incidences fiscales, ...) ainsi que les échéances du projet d'installation de votre repreneur. Pensez à étudier l'ensemble de ces critères avant de faire votre choix définitif.

Exemple : Pour une exploitation individuelle avec un exercice comptable se terminant au 30/06, un arrêt d'activité au 31/12 entraînera généralement la fiscalisation de deux récoltes différentes sur une même année civile et donc une imposition plus forte.



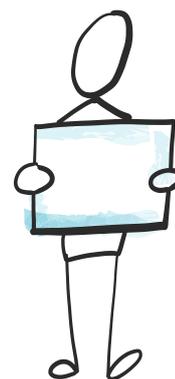
ENTOUREZ-VOUS DE PROFESSIONNELS : Chambre d'agriculture, Initiatives Paysannes, Safer, centre de gestion.



4 CONCRÉTISER

J - 12/6 mois

- **Informer les propriétaires**, présenter son repreneur p.18
- **Formaliser l'offre et le projet de transmission/ installation** avec le repreneur p.18
- **Faire le point** sur les solutions de financement p.19
- **Anticiper** les formalités comptables et administratives p.19



Informer les propriétaires, présenter son repreneur

Un an avant votre départ en retraite, il est temps d'informer vos propriétaires de l'arrêt de votre activité, de vérifier leur position sur votre projet de transmission et de valider avec eux les démarches dans le cadre d'un changement de locataire.

Qu'on soit dans le cadre d'une transmission à un enfant ou non, l'accord du propriétaire doit être obtenu pour le transfert du foncier en location. Le propriétaire aura un choix à faire qui impactera la pérennité de l'outil de travail. Il est d'autant plus important de présenter le repreneur potentiel identifié.

Formaliser l'offre et le projet de transmission-installation avec le repreneur

Dès que l'ensemble des éléments de la transmission de l'exploitation sont négociés avec le repreneur, formalisez par écrit les accords verbaux. Ne négligez pas cette étape, elle est essentielle pour fixer vos engagements réciproques et suivre la progression de la faisabilité du transfert de l'exploitation.

Les principaux actes écrits à formaliser :

- **Le projet d'acte de cession ou compromis de cession** : le projet d'acte de cession 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. Les engagements peuvent comprendre les contrats de travail, les contrats de production, les engagements environnementaux. Le compromis de cession précisera les échéances éventuelles ainsi que les modalités de règlement.

- **Les actes de transfert du foncier** : les autorisations de cession de bail (ou agrément à cession de bail) sont délivrées par les propriétaires pour une transmission à un enfant ou à un conjoint. Pour les autres types de transmission, recueillez les promesses de baux des propriétaires au profit du repreneur. Dans le cas de vente de foncier, rédigez un compromis ou des promesses de vente et d'achat, idéalement accompagné de votre notaire.

Lorsqu'il y a une vente de foncier, en tant qu'agriculteur, vous n'avez pas de démarches particulières à faire auprès de la Safer, le notaire se chargera des démarches. Cependant, n'hésitez pas à vous rapprocher d'elle pour présenter votre projet, pour toutes questions ou besoins de précisions.

- **La demande d'autorisation d'exploiter par le repreneur** : toute reprise de foncier ou d'atelier hors sol doit se faire dans le respect de la législation du contrôle des structures. La réglementation prévoit deux régimes : l'autorisation préalable et la simple déclaration.

La demande est à déposer à la DDT/M* et doit être réalisée par le ou les repreneurs de votre foncier. Après l'instruction de la demande (entre 4 et 6 mois) par la DDT/M* et son examen par la CDOA*, l'autorité administrative formule son avis qu'elle lui communique. L'accord de l'autorisation d'exploiter permet au propriétaire de réaliser le bail.



NOTRE CONSEIL : Ces documents écrits se réalisent au fur et mesure de l'avancement du projet. Ils officialisent des accords verbaux obtenus dans le cadre d'une négociation qui peut demander du temps pour aboutir. Conservez avec précaution les actes écrits. Les actes de transfert du foncier pourront par exemple être demandés par les héritiers des propriétaires.

ENTOUREZ-VOUS DE PROFESSIONNELS pour officialiser l'ensemble des accords : Safer, notaires, centre de gestion, cabinets immobiliers compétents...



DDT/M : Direction Départementale des Territoires / et de la Mer
CDOA : Commission Départementale d'Orientation de l'Agriculture

- **La déclaration préalable des opérations sociétaires** : en cas de transmission par voie sociétaire, une obligation d'information générale, une purge du droit de préemption sur les titres sociaux ou une demande d'autorisation administrative doivent être réalisées auprès de la Safer. Le cédant ou le repreneur doit effectuer cette démarche de déclaration préalable des opérations sociétaires au titre des L. 141-1-1, L. 143-1 et L. 333-3 du code rural et de la pêche maritime. Selon la situation, le délai d'instruction sera de 2 à 9 mois.



NOTRE CONSEIL : Pour la demande d'autorisation d'exploiter et la déclaration préalable des opérations sociétaires, les délais d'instruction sont à prendre en compte à partir du moment où le dossier est jugé complet.

Faire le point sur les solutions de financement

C'est le moment pour votre repreneur de valider son plan de financement avec les différents organismes. Le financement peut se faire sous différentes formes : prêt bancaire, donation simple, donation-partage, prêt familial, ... Il existe également des solutions de financement alternatives au prêt bancaire. Si vous le souhaitez et si vous en avez la possibilité, vous pouvez vous-même vous impliquer avec le prêt cédant ou la location-vente. **De nombreuses autres formes de financement sont reprises dans le guide : [Boîte à outils des solutions de financements.](#)**



NOTRE CONSEIL : Même si l'accord bancaire arrive en fin de processus, pensez à vérifier la capacité financière de votre repreneur (par une lettre d'intention bancaire par exemple).

Anticiper les formalités comptables et administratives

Des rendez-vous sont à prévoir avec différents partenaires :

- votre cabinet comptable pour anticiper l'ensemble des formalités
- votre banque afin de vérifier les incidences de votre arrêt d'activité sur l'ensemble des prêts, des garanties
- votre assureur pour réadapter vos contrats d'assurance
- votre coopérative, votre CUMA pour demander le remboursement ou le transfert des parts sociales de ces différents organismes.





5 TRANSMETTRE

J - 6 mois / Jour J

Votre projet de transmission se concrétise enfin. Quelques démarches, essentiellement administratives, restent à faire. N'oubliez rien avec la check list.

- **Déposer** sa demande de retraite p.21
- **Officialiser les accords et les engagements** avec son repreneur p.21
- **Réaliser** les actes de transfert auprès de la DDT/M, MSA, GUE p.21
- **Finaliser** les formalités p.21



Déposer sa demande de retraite

Aucune retraite n'est accordée automatiquement. Vous devez faire la demande en complétant l'imprimé de « **Demande Unique de Retraite** » auprès de la MSA*.

Pour éviter toute interruption de paiement entre votre revenu d'exploitant et la retraite, déposez votre demande de retraite **6 à 4 mois avant le jour J**.

Officialiser les accords et les engagements avec son repreneur



NOTRE CONSEIL : Attention, une vente ou un bail rural de plus de 12 ans doivent être réalisés par un notaire, il faut donc penser à prendre rendez-vous à l'avance.

ENTOUREZ-VOUS DE PROFESSIONNELS pour officialiser l'ensemble des accords : notaires, centre de gestion, cabinets immobiliers compétents, juristes, Safer...

Le projet de transmission se concrétise. Il est l'heure d'officialiser l'ensemble des engagements et de formaliser les baux et les ventes pour le transfert du foncier : signature de l'acte de cession, rédaction de nouveaux baux sur vos terres en propriété ou sur le bâti, ...

Réaliser les actes de transfert auprès de la DDTM, MSA, GUE

- Déposer les bulletins de mutation de terre à la MSA* dans le mois qui suit la date de cession
- Établir les formalités de transfert de l'exploitation sociétaire ou individuelle (pour une fermeture totale ou partielle), en ligne, via le GUE*. Cela permet de déclarer en un seul dossier votre arrêt d'activité auprès de l'INSEE, la MSA*, les impôts et éventuellement l'EDE et le Greffe du Tribunal de Commerce. Cela vous permettra notamment le versement de votre retraite MSA*.
- Établir les formalités de transfert du cheptel au service d'identification des élevages de l'EDE.
- Réaliser les transferts des DPB* au moment de la déclaration PAC de l'année suivant la cession.

GUICHET UNIQUE ÉLECTRONIQUE (GUE)

Depuis le 1^{er} janvier 2023, le guichet unique remplace le Centre de Formalités des Entreprises (CFE). C'est une interface unique, dématérialisée et accessible par internet. Ce guichet unique permet à toutes les entreprises, quelle que soit leur forme juridique (entreprise individuelle, société, ...) quel que soit le domaine

d'activité (agricole, artisanal, commercial ou libéral) de déclarer en ligne l'ensemble des formalités (création, modification, cessation d'activité) auprès des organismes avec lesquels elles seront en contact (MSA, INSEE, organismes sociaux, ...). Il se trouve sur formalites.entreprises.gouv.fr

Finaliser les formalités comptables

- Établir les actes ou les factures des éléments transmis (matériel, cheptel, ...) et s'assurer de recevoir le règlement.
- Clôturer le dernier exercice comptable dans le mois qui suit la dernière vente.
- Demander le remboursement des parts sociales souscrites et non reprises ou demander le transfert des parts sociales au repreneur (CUMA, Coopératives...).
- En société : se désengager des cautions auprès des banques.
- En exploitation individuelle :
 - Réaliser avec la banque le remboursement des emprunts en cours.
 - Résilier les contrats d'assurances, eau, internet, électricité.



NOTRE CONSEIL : N'oubliez pas de prendre le temps de fêter votre départ à la retraite avec votre entourage !

DPB : Droit à Paiement de Base
MSA : Mutualité Sociale Agricole
GUE : Guichet Unique Electronique

Transmission en agriculture : vos accompagnateurs en Hauts-de-France

Depuis la préparation de votre transmission et jusqu'à sa concrétisation, renseignez vous auprès du PAIT puis faites-vous accompagner par **la Chambre d'agriculture, Initiatives Paysannes ou la Safer.**

Les Chambres d'agriculture vous proposent un accompagnement individuel ou collectif, adapté à votre demande et à l'état d'avancement de votre projet.



• **EN INDIVIDUEL**, les conseillers vous accompagnent pour :

- **Clarifier le projet de transmission** : les démarches, la définition du projet
- **Partager le projet** : en famille et/ou en société, avec un repreneur ou un nouvel associé
- **Sécuriser et finaliser la transmission** : une évaluation et une offre claire, un transfert de foncier sécurisé, un passage de relai réussi, des démarches administratives abouties

➔ repertoireinstallation.com Le Répertoire Départ Installation (RDI) est un outil en ligne de publication anonyme d'exploitation agricole et de foncier permettant de choisir un repreneur ou un associé.

• **EN COLLECTIF**, les conseillers vous proposent 3 formations :

- Bien préparer sa transmission
- Bien transmettre son patrimoine
- Transmettre par le biais de sociétés



Contacts

- Nord-Pas de Calais : 03 21 60 57 41
- Aisne : 03 23 22 50 91
- Oise : 03 44 11 44 11
- Somme : 03 22 33 69 88

Initiatives Paysannes offre un regard global sur votre projet de transmission.



- **Un accompagnement individuel** personnalisé et adapté à vos besoins pour clarifier vos envies, exprimer votre projet et avancer vers sa réalisation : diagnostic de la ferme, élaboration d'un plan d'actions, appui dans les différentes démarches, réflexion avec la famille, recherche d'un repreneur mise en relation, suivi de la période de transition... jusqu'à la transmission.
- **Des formations sur les aspects humains** de la transmission, l'évaluation de la valeur de la ferme et la relation cédant/repreneur.
- **Différents temps collectifs d'échanges** avec d'autres agriculteurs concernés par la transmission, témoignages de cédants, rencontres avec des porteurs de projet, ...

La Safer vous propose un accompagnement clef en main pour transmettre et maintenir l'unité de votre exploitation.



Elle vous accompagne dans :

- **La définition de votre projet** de transmission et dans l'évaluation de votre exploitation ;
- **La sécurisation du foncier** : rencontre avec les propriétaires et recueil des différents accords (vente, location, gestion temporaire) ;
- **La recherche de candidats** via une publicité légale et vous propose des candidats ;
- **Les démarches administratives et juridiques** pour le transfert de votre exploitation.

La SAFER s'engage sur la sécurité juridique, sociale et financière indispensable à votre projet de transmission.



Contacts

- Nord et Pas de Calais : 03 21 24 31 54 / 06 15 50 95 46
 - Oise, Aisne et Somme : 03 22 42 12 57
- transmission@initiatives-paysannes.fr



Contacts

- Lille : 03 20 57 93 07
- Amiens : 03 22 33 86 86

Retrouvez l'ensemble de nos guides sur le site du PAIT hautsdefrance-pait.fr

Boîte à outils des solutions de financement



Boîte à outils pour passer le relais en agriculture



S'installer en agriculture : guide pratique du porteur de projet



Boîte à outils des formations en Hauts-de-France pour obtenir la capacité professionnelle agricole



Travail : Testez-vous avant de vous installer !



Devenir maraîcher bio en Hauts-de-France



Filière porcine : Regards croisés jeunes installés - cédants



Observatoire Hauts-de-France des installations aidées en agriculture



Contacter

votre **P**oint **A**ccueil **I**nstallation **T**ransmission

PAIT Pas-de-Calais

Saint-Laurent-Blangy
pait@npdc.chambagri.fr
03 21 60 57 41

PAIT Nord

Sars et Rosières
pait@npdc.chambagri.fr
03 27 21 46 91

PAIT Somme

Amiens
pait@somme.chambagri.fr
03 22 33 69 88

PAIT Oise

Beauvais
pait@oise.chambagri.fr
03 44 11 44 07

PAIT Aisne

Laon
pait@aisne.chambagri.fr
03 23 22 50 00

Ce document a été réalisé par les Chambres d'agriculture des Hauts-de-France, Initiatives Paysannes et la Safer Hauts-de-France dans le cadre des missions de mise en réseau du Point Accueil Installation Transmission.
Mise à jour : Janvier 2023 - Crédit photos IMAGITERRE