



Mémento pour réussir sa transmission



Sommaire

Préambule

I) Se préparer

- 1) En parler**
- 2) Réfléchir à son projet de transmission**
- 3) Maintenir la ferme et ses moyens**
- 4) Connaître l'âge de départ et le montant de la retraite**

II) Trouver un repreneur

- 1) Chercher un repreneur**
 - a) Quelques chiffres**
 - b) Les dispositifs pour trouver un repreneur**
- 2) Apprendre à se connaître**
- 3) Passer la main**

III) Ça y est, je transmets !

- 1) Les démarches administratives**

IV) Les aides à la transmission

- 1) Le point info transmission**
- 2) Le Diagnostic Agriculture Paysanne**
- 3) Le groupe d'échanges transmission de la FR civam**
- 4) Les cafés installation-transmission**
- 5) L'accompagnement individuel à la transmission**
- 6) Les formations « transmettre sa ferme »**
- 7) Les aides du Conseil Régional de Normandie**

Transmettre sa ferme peut s'avérer être un parcours tout aussi complexe que celui de l'installation. Cela demande d'anticiper, se préparer, faire des choix parfois difficiles.

Si vous êtes à moins de 10 ans de votre retraite et que vous avez envie de transmettre votre ferme, nous vous proposons ici quelques éléments pour vous aider à construire votre projet de transmission.

Les questions courantes :

- Quelles sont les aides à la transmission existantes ?
- Quelles sont les procédures administratives à faire pour transmettre ?
- Le contrat de parrainage : Comment ça fonctionne ? Intérêts ? Limites ? Financement ?
- Quels sont les moyens efficaces pour « recruter » les gens intéressés et éviter les « mangeurs de terres » ?
- Comment faire évoluer nos structures pour intéresser un jeune et permettre une installation viable? (matériel, quantité produite, bâtiments...)
- Comment trouver quelqu'un qui restera dans un système qui nous convient ?
- La reprise du foncier : est-ce qu'il vaut mieux par la location, le GFA ou la vente ?
- Comment estimer la valeur de la ferme ?
- Faire une transmission progressive : Comment ça fonctionne ? Intérêts ? Limites ? Financement ?
- Comment lutter contre la peur de s'ennuyer une fois à la retraite ?
- Embaucher, s'associer ou diminuer l'activité ?
- Comment avoir plus de temps libre et moins de travail physique sans compromettre la reprise ?
- Faut-il inclure les salariés de l'exploitation dans la réflexion ? Si oui, comment l'aborder ?

1

Se préparer

1) En parler :

Dans les années qui précèdent la transmission, pour commencer à réfléchir, le mieux, c'est d'en parler !

- Avec sa famille en particulier, notamment pour savoir si membre de la famille est intéressé pour reprendre et si oui, dans quelles conditions ? Connaître les envies et besoins de chacun concernant le futur (attachement à la ferme, à la maison d'habitation, envie de vendre ou de louer ?) permet d'éviter les malentendus.
- Avec les éventuels propriétaires (foncier, bâtiments etc.). Expliquer pourquoi on veut transmettre, se renseigner si les propriétaires souhaiteront en profiter pour vendre ou pas afin d'anticiper au mieux ces éléments non négligeables.
- En participant à des cafés installations-transmissions (cf. p.) pour commencer à rencontrer des porteurs de projet, comprendre leurs attentes et pour échanger avec de futurs cédants
- En participants à des groupes d'échanges transmission (cf. p., pour discuter avec des futurs cédants, participer à des journées et des visites sur différentes thématiques en lien avec la transmission), se rassurer et s'informer sur différentes façon de transmettre.



2) Réfléchir à son projet de transmission

Pour se préparer sereinement à trouver un successeur, prendre du temps pour réfléchir à tous les aspects qui peuvent intervenir dans le processus de transmission de sa ferme et notamment :

- **Ses envies et besoins** : son attachement à la ferme, l'envie de garder un bout de terrain pour sa retraite, l'envie de louer ou de vendre, son envie de rester ou pas dans la maison d'habitation. Des compromis pourront éventuellement être faits si certaines envies sont incompatibles avec le projet du repreneur par la suite mais les cerner en amont permet d'être au clair avec soi-même.
- **Son envie de transmettre** : Pourquoi et comment on aimerait transmettre ?
- Définir les **critères** que l'on aimerait voir chez le futur repreneur (par exemple : courageux, envie de produire en bio, réaliste, ouvert etc., etc.) et parmi eux, ceux qui vous paraissent vraiment incontournables.
- Définir le **potentiel de la ferme** et ses possibilités d'évolution : pour se rassurer sur sa capacité à faire vivre le futur repreneur et s'ouvrir à la suite
- Définir un « **projet de retraite** » en se projetant sur de nouvelles activités, essayant d'établir un emploi du temps qui permettra de se rassurer, « non, je n'aurais pas le temps de m'ennuyer ! »

3) Maintenir la ferme et ses moyens

Continuer à entretenir le potentiel de production de la ferme (les bâtiments, le matériel) pour faciliter la reprise et la mettre en valeur. Il faut cependant veiller à ne pas trop investir et orienter le profil de la ferme pour que le repreneur puisse être libre de la faire évoluer à son envie.



4) Connaître l'âge de départ et le montant de la retraite

A l'âge de 55 ans, la MSA vous enverra une estimation indicative globale qui comportera l'âge possible de départ et une estimation du montant total de la retraite.

Si on veut partir plus tôt, on peut aussi faire le choix d'arrêter son activité et de continuer à cotiser juste sur la part vieillesse (sur une ferme qui paye 8000 € de MSA, cela représente 3000 € par an).

Il est possible de continuer à travailler tout en étant à la retraite mais depuis 2015, la nouvelle activité n'ouvre pas de nouveaux droits à la retraite

Pour cumuler votre retraite avec une activité professionnelle, vous devez avoir cessé toutes vos activités professionnelles dans tous les régimes.

Il est aussi possible poursuivre l'exploitation ou la mise en valeur d'une parcelle réduite de terres. La superficie, fixée par le schéma directeur départemental des structures agricoles, ne doit pas dépasser 2/5ème de la SMA (surface minimale d'assujettissement). Si lors de votre départ en retraite, votre exploitation est reprise par un membre de votre famille (conjoint, enfant), le Ministère de l'agriculture vous autorise a donné un "coup de main" à votre successeur sur votre ancienne exploitation. Cette aide ne doit pas dépasser les 10 à 15 heures maximums par semaine.

En revanche, si la transmission de l'exploitation est hors du cadre familial, vous devez obligatoirement avoir conservé la parcelle de subsistance. Dans cette situation, le coup de main est alors considéré comme de **l'entraide** qui impose un échange réciproque de services accessoires et gratuits entre vous et le nouvel exploitant.

En outre, vous pouvez être autorisé, par décision préfectorale, à poursuivre temporairement votre activité tout en percevant votre retraite si vous ne pouvez pas céder votre exploitation en pleine propriété ou en location : soit lorsque l'offre d'achat ou le prix du fermage proposé ne répond pas aux conditions normales du marché dans votre département, soit pour une raison indépendante de votre volonté, soit pour des motifs juridiques.



2

Trouver un repreneur

1) Chercher un repreneur

a) Quelques chiffres :

En Normandie, en 2016, 1 installation sur deux se fait en GAEC, 1 sur 4 en individuel et 50% des candidats s'installent en élevage laitier cependant, la dominance laitière s'atténue (-8% des installations) en un an.

La référence laitière moyenne d'une installation individuelle est de 286 000L. Les candidats Hors Cadres Familiaux représentent un quart des installations aidées. Entre 2015 et 2016, le nombre d'installation en bio a plus que doublé !

Il y a donc quoi rassurer les cédants en individuel, en lait bio sur des petites fermes qui n'ont pas de repreneur dans leur familles et qui se posent des questions sur la transmissibilité de leur ferme : il y a encore beaucoup de jeunes qui veulent s'installer en individuel et les références laitières des « petites » fermes sont proches de la moyenne des installations en individuel !

Pour ce qui est du coût de reprise, pour une exploitation spécialisée en lait, il est en moyenne de 441 000 € (349 000€ en polyculture élevage et 182 000€ sur les autres productions et 123 000€ pour une installation en société).

C'est le matériel qui représente la plus grosse part de ce coût de reprise. En effet, il constitue en moyenne 36% du coût de la reprise d'une ferme.



2) Les dispositifs pour trouver un repreneur

Il existe différents moyens de trouver un repreneur, le meilleur moyen étant d'aller à la rencontre de porteurs de projet et d'en parler autour de soi. En Basse-Normandie, différents moyens existent pour se mettre en contact avec un éventuel repreneur :

Les Cafés installations-transmission organisés tous les trimestres dans la Manche et ponctuellement dans d'autres départements et qui sont des lieux d'échanges et de témoignages où vous pourrez rencontrer des futurs cédants mais aussi des porteurs de projets. .

Les Instal'Dating organisés tous les ans dans la Manche

Le Répertoire Départ Installation tenu par la chambre d'agriculture dans chaque département qui pourra diffuser votre offre et vous mettra en relation avec des porteurs de projet. En 2016, 34 cédants ont trouvé un repreneur via le RDI en Normandie. Sur ce dispositif, il y a en moyenne 4 à 5 candidats pour une exploitation.

Les « petites annonces » de terre de liens, L'espoir paysan (journal de la confédération paysanne de Basse-Normandie), la voix Biolactée (journal de biolait), Le Flash'Install (des Civams Normands) où vous pourrez publier votre offre et/ou trouver des offres de repreneur.

N'hésitez pas à diffuser largement : organismes accompagnants les porteurs de projets, les établissements scolaires etc., etc.



3) Apprendre à se connaître

Une fois un ou plusieurs potentiels repreneurs identifié, il faut s'assurer que ce soit « le bon ».

Pour cela, on multiplie les rencontres, à différentes occasions, dans différents endroits et avec différents objectifs (faire connaissance, discuter du projet de reprise, présenter la ferme, discuter des envies et besoins de chacun, se mettre d'accord sur les chiffres etc. etc.).

Une fois que l'on se connaît mieux et que l'on sent que le porteur de projet pourrait convenir, un dispositif du Conseil Régional peut être sollicité pour aller plus loin : Le contrat de parrainage. Il permet au repreneur de découvrir de manière plus approfondie son futur site d'installation et au cédant de s'assurer que le porteur de projet a bien les capacités requises pour gérer la ferme. C'est aussi un temps qui permet au cédant de transmettre « les ficelles du métiers » au candidat à la reprise.

Pour pouvoir bénéficier de ce dispositif, il faut que le candidat à l'installation soit hors cadre familial, sans condition d'âge et qu'il possède un diplôme agricole de niveau 5 minimum.

Le stage peut être financé pour une durée de 3 à 12 mois, avec une indemnité de stage sur la base de la rémunération d'un stagiaire de la formation professionnelle. La couverture « assurance maladie et accident du travail » est également financée par la Région. L'encadrement du stage est effectué par un organisme de formation professionnel.

L'aide est versée mensuellement (en 2016 entre 310 et 708€). Cette rémunération est éventuellement cumulable avec une activité professionnelle dans la limite de 18h d'activité extérieure par semaine et d'une durée d'activité totale de 48h hebdomadaires.

Se renseigner sur les différentes possibilités : Transmission directe ou progressive, type de baux, location-vente, GFA familial, donation, donation-partage, mise à disposition, prêt, etc.



Passer la main

Ça y est, vous avez trouvé un repreneur qui compte s'installer d'ici peu. Si ce n'est pas encore fait, il est temps de rechercher d'une maison d'habitation pour le cédant ou le repreneur, d'établir éventuellement des règles écrites de cohabitation sur la ferme (si cohabitation il doit y avoir : accès à l'atelier et aux outils, coup de main etc.) ainsi que définir la date de cession de l'activité pour le cédant.

C'est aussi le moment de commencer à **présenter le repreneur à l'environnement local** : Il est important que le cédant fasse connaître son repreneur à l'environnement local (voisins, syndicat, réseau d'entraide, CUMA, etc). Une rencontre avec les propriétaires fonciers est indispensable afin de favoriser le transfert des fermages vers le jeune qui s'installe. Présenter son repreneur aux voisins peut favoriser l'intégration sociale de celui-ci. Il peut également être envisagé de réaliser un travail de sensibilisation auprès des élus notamment pour les solliciter au niveau de la recherche d'une maison d'habitation pour le repreneur (permis de construire, locatifs communaux) mais aussi pour faciliter l'accès au foncier par exemple. (Sensibilisation des propriétaires par les élus locaux, réserves foncières)

Enfin plus tard, il sera possible d'**accompagner le repreneur** dans la signature des baux avec les propriétaires : Il est souvent utile que le cédant accompagne le repreneur pour la signature des baux avec les propriétaires. Cependant, le cédant ne doit pas se sentir responsable face aux propriétaires, des futurs actes de son repreneur. Le cédant se trouve hors de la négociation mais il a un rôle d'intermédiaire et d'accompagnateur pour la transmission des fermages. Il est important de rappeler que c'est bien le repreneur qui s'engage auprès des propriétaires.



3

Ça y est, je transmets !

1) Les démarches administratives

Environ 4 ans avant la retraite , la MSA fait parvenir aux cédants la DICA (**Déclaration d'intention de la cessation d'activité**) : comprenant une demande d'informations quant à ce qu'il adviendra de la ferme, notamment la date prévue pour la cessation d'activité, la présence d'un repreneur, si la ferme sera louée ou vendue. Cette déclaration est à renvoyer dans les 18 à 36 mois qui précèdent le départ en retraite.

1 an avant la transmission, le repreneur doit commencer à préparer le dépôt des demandes d'**autorisation d'exploiter** à la DDTM: Pour réaliser la demande d'autorisation d'exploiter, il faut renseigner un imprimé spécifique auprès de la DDTM du département. Il est obligatoire d'informer le propriétaire de la parcelle ou de l'exploitation concernée de la demande d'autorisation d'exploiter. Le demandeur doit justifier auprès de la DDTM de cette information faite au(x) propriétaire(s) (copie de la lettre d'information). Cet imprimé sera envoyé au préfet et le dossier sera traité par la DDTM qui fait passer le dossier en CDOA pour analyse et avis. Le délai de réponse par l'administration de 4 à 6 mois.

Dans un même temps, Il faut réaliser les **actes de cession** avec les clauses de transfert (Notaire et DDTM) : Actes de vente, baux, cessions mobilières mais aussi transfert des primes et DPB pour le repreneur (formulaires disponibles à la DDTM).

Enfin, dans le même laps de temps, il faut aussi faire le **Demande de la retraite** (MSA) : Aucune retraite n'est accordée automatiquement. La demande doit se faire en complétant l'imprimé de demande de retraite. Une seule demande de retraite est nécessaire pour obtenir la retraite de base, même si le cédant a exercé durant sa vie une autre activité ne relevant pas du régime agricole (MSA). Pour demander la retraite, il faut remettre une demande auprès de l'organisme dont relève la dernière activité. Il faut déposer la demande de retraite de base au plus tard le mois précédant la date prévue de départ à la retraite pour éviter toute interruption de paiement entre le salaire et la retraite mais anticiper cette demande en s'y prenant plusieurs mois à l'avance est vivement recommandé, obtenir les éventuels papiers manquants peut être long. Il faut également penser à déposer une demande de retraite complémentaire.

Enfin, au moment de la transmission, il faut signaler à la MSA les modifications concernant le relevé parcellaire d'exploitation via : Le bulletin de mutation des terres. Les changements doivent être signalés au plus tard fin janvier pour prendre effet au 1er janvier de l'année en cours. Si la modification concerne le nom du propriétaire de la parcelle, il faut alors s'adresser directement aux services du cadastre.

Dans le mois qui suit la transmission, il faut veiller à faire le dossier d'**arrêt de l'activité de production agricole du cédant** au centre de formalités des entreprises (CFE : chambre d'agriculture) : Le centre de formalités des entreprises est le guichet unique permettant aux cédants de déposer en un seul lieu leurs déclarations concernant leur cessation d'activité. Le centre de formalités des entreprises est chargé de transmettre les déclarations traitées aux organismes partenaires : MSA, Centre des impôts, Etablissement de l'élevage, INSEE,

La cessation de l'activité entraîne l'imposition immédiate:

- des bénéfices réalisés depuis la fin du dernier exercice clos jusqu'à la date de cession ou cessation.
- des bénéfices en sursis d'imposition (provisions constituées avant la cessation, plus-values dont l'imposition avait été différée).
- des plus-values réalisées à l'occasion de la cessation d'activité sur la vente des immobilisations.



4

Les aides à la transmission

1) Le Point Info Transmission

C'est la porte d'entrée unique avant toute transmission ou cessation d'entreprise en agriculture. Il est ouvert à tous et gratuit !

Lors du rendez-vous au PIT, vous serez reçu par un conseiller transmission à qui vous allez pouvoir présenter votre projet et poser toutes vos questions relatives à la transmission. Selon votre statut et l'état d'avancement du projet, il vous aidera et vous guidera dans les démarches à engager et vous permettra de vous inscrire au répertoire départ installation

Pour plus d'informations :

- 14 : Emilie Legros, e.legros@calvados.chambagri.fr - 02 31 31 87 64
- 27 : Chantal Varagnac, chantal.varagnac@normandie.chambagri.fr - : 02 32 28 73 85
- 50 : Fabienne DUFOUR, fdufour@manche.chambagri.fr - 02 33 06 46 69
- 61 : Claudette Lecourt, claudette.lecourt@orne.chambagri.fr - : 02 33 31 49 05
- 76 : Jean-Luc Duclos, jean-luc.duclos@normandie.chambagri.fr - : 02 35 59 44 80



2) Le diagnostic transmission de l'agriculture paysanne

Cet outil, adapté à la transmission permet de poser un diagnostic global sur sa ferme et son projet de transmission au travers de 6 axes :

- la qualité des produits
- la répartition des moyens de production,
- la participation au développement local,
- le travail avec la nature,
- la transmissibilité,
- l'autonomie.

Ces thématiques sont explorées via des critères et des indicateurs précis. Le résultat du diagnostic se présente sous la forme de la fleur à six pétales présentée ci-contre : la taille de chaque pétale dépend du nombre de points atteints dans cette thématique.

Pour en savoir plus :

<http://www.agriculturepaysanne.org/les-outils-de-l-agriculture-paysanne>

Ou contacter l'ARDEAR de Normandie : ardear.normandie@gmail.com ou 02 31 83 64 51.



3) Le groupe d'échange transmission de la FR Civam

Un groupe de futurs cédants entre 2 et 10 ans de la transmission se réunissent plusieurs fois par an pour échanger leurs réflexions autour de la transmission de leur ferme, écouter des témoignages, se renseigner sur les dispositifs existants et se préparer ensemble à « l'après » transmission. Les thématiques de ces journées d'échanges sont définies par le groupe lui-même.

Pour en savoir plus, contactez : Clementine.schmit@civam.org ou 02 31 68 80 58

4) Les cafés « installation-transmission »

Ils sont organisés tous les trimestres dans la Manche et ponctuellement dans d'autres départements.

Comme leur nom l'indique, ils se déroulent généralement dans un café, le soir et sont l'occasion d'échanger dans une ambiance conviviale sur les problématiques liées à l'installation et la transmission et de trouver des réponses à ses questions. Ils sont aussi l'occasion de rencontrer des porteurs de projets et d'autres cédants.

Pour en savoir plus contactez :

Dans le 50 : conf.manche@gmail.com ou 02 33 06 48 09

Dans le 61 : confpays61@wanadoo.fr ou 02 33 31 49 73

Dans le 14 : confpays14@yahoo.fr ou 02 31 83 64 51

Dans le 27 et le 76 : lison.demunck@defis-ruraux.fr ou 02 32 70 43 57



5) L'accompagnement individuel à la transmission

La FR CIVAM de Basse-Normandie et les Défis Ruraux proposent un accompagnement individuel pour les personnes qui sont en démarche de transmettre leur ferme.

L'objectif est de vous appuyer dans la formalisation globale de votre projet de transmission et de réaliser un accompagnement « bipartite » entre le cédant et le repreneur pour assurer une transmission sereine.

Cet accompagnement rentre dans le dispositif du Conseil Agricole Stratégique et Economique et est financé à hauteur de 80% par la Région Normandie.

Pour en savoir plus :

Dans le 14, 50 et 61 : Clementine.schmit@civam.org ou 02 31 68 80 58

Dans le 76 et 27 : lison.demunck@defis-ruraux.fr ou 02 32 70 43 57

6) Les Formations « Transmettre sa ferme »

Les Défis Ruraux organisent régulièrement des formations à destination des futurs cédants qu'ils aient trouvé un repreneur ou non. Les formations se déroulent sur plusieurs jours au long d'une année avec différents intervenants.

Pour en savoir plus : lison.demunck@defis-ruraux.fr ou 02 32 70 43 57

7) Les aides du Conseil Régional de Normandie

- Le contrat de parrainage pour découvrir son futur site d'installation. En 2016, la moyenne d'âge des demandeurs sur ce dispositif était de 32 ans, 65% n'étaient pas d'origine agricole et la durée moyenne du contrat était de 11 mois. 30 % des contrats ont débouché sur une installation (8 % ont échoué et 62 % sont encore en cours).
- Le parcours accompagné en espace-test agricole pour se tester avant de s'installer
- Le fonds de garantie des fermages ;
- Le portage temporaire du foncier ;

Pour en savoir plus consultez le guide des aides régionales et européennes « Agriculture en Normandie » disponible sur le site de la région Normandie.



« Transmettre sa ferme, c'est un projet à part entière qui demande du temps et de l'investissement personnel. En fait, le parcours à la transmission demande autant d'attention que le parcours à l'installation. »

Ces mots, ce sont ceux d'un agriculteur en réflexion sur sa transmission. Ils nous rappellent qu'élaborer un projet de transmission ça ne va toujours de soi, que les cédants eux-mêmes oublient parfois de préparer correctement cette étape de leur carrière.

Cette étape suscite souvent beaucoup de question auxquels les cédants ont des difficultés à répondre :

- « Comment trouver un repreneur ? »
- « Par où commencer la réflexion sur ma transmission ? »
- « Qui peut m'accompagner ? »
- « Qu'est-ce que ma vie va devenir une fois que je ne serais plus agriculteur ? »
- « Quels investissements faire ou ne pas faire en fin de carrière pour gagner en confort de travail sans pénaliser la reprise ? »
- « Comment faciliter le début de l'activité de mon repreneur ? »

Ce mémento a pour objectif de vous donner quelques réponses et surtout des pistes de réflexion pour bien vous préparer à la transmission de votre ferme !

Contact :

Fédération Régional des CIVAM de Basse-Normandie

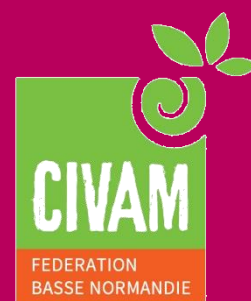
2 place du 8 mai 1945

14 500 Vire

Tél : 02 31 68 80 58

Courriel : frcivambn@yahoo.fr

www.civambassenormandie.org



Centres d'Initiatives pour valoriser l'Agriculture et le Milieu rural

Nos objectifs

Promouvoir les systèmes agricoles autonomes et économes. Sensibiliser au développement durable les citoyens d'aujourd'hui et de demain.

Nos actions

Animer des journées d'échanges et des formations techniques, proposer des visites de fermes, intervenir en milieu scolaire, accompagner à l'installation et à la transmission ainsi que des projets de territoire, réaliser des actions de communication sur l'agriculture durable.

Des groupes

Une dizaine de groupe d'agriculteurs qui appliquent l'agriculture durable au quotidien