

# Paroles de foncier

LE PÉRIODIQUE DE LA TRANSMISSION RÉUSSIE, édité par la Safer Aquitaine Atlantique



ÉDITO

## La convention de mise à disposition : un cadre approprié pour gérer une situation transitoire !

*Au cours de ces dernières années, les surfaces gérées en convention de mise à disposition par la Safer Aquitaine Atlantique se sont singulièrement accrues, passant de moins de 3000 ha en 2007 à plus 5500 ha à la fin de l'année 2011, soit plus de 900 propriétaires bailleurs... et plus de 1100 locataires !*

*Si dans le secteur viticole cette situation traduit assez souvent un besoin d'ajustement entre production et capacité de mise en marché, la CMD est généralement par ailleurs une réponse opportune à une situation transitoire à laquelle un propriétaire est confronté : succession à régler, attente d'un repreneur, maladie, etc.*

*En l'encadrant très précisément et en confiant de manière exclusive leur gestion aux Safer, le législateur a fait de la CMD un outil de gestion locative des terres agricoles, des vignes ou vergers, un cadre apportant souplesse et sécurité (du paiement du loyer en particulier) pour le propriétaire foncier tout en précisant à la fois son intérêt et ses limites (de durée notamment) pour le preneur.*

*Cette édition de «Paroles de Foncier», votre nouveau périodique de la transmission réussie, vient vous livrer informations et témoignages sur cet outil de gestion temporaire du foncier, outil qu'il ne faut certainement pas opposer au bail rural, mais dont il convient de rappeler le cadre et les services qu'il peut rendre.*

**Pierre MENET**

Président du comité technique Safer du Béarn

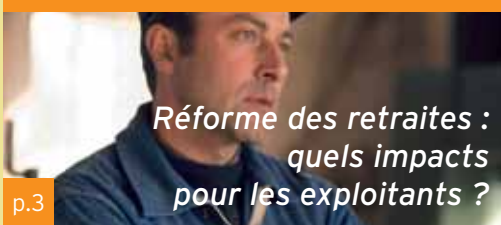
## PAROLES DE PRO

> La convention de mise à disposition, une solution de transition pour "prendre son temps"



p.5

## PAROLES D'EXPERTS



Réforme des retraites : quels impacts pour les exploitants ?

p.3

## PAROLES DE PARTENAIRES



3 questions à Arnaud Portier, directeur de l'EPFL du Pays Basque

p.7

# Paroles d'experts

## > Les charmes discrets du bail à long terme

A l'heure où tous les prélèvements fiscaux sont à la hausse et que les différentes niches fiscales et sociales sont rognées, il paraît judicieux de découvrir ou de redécouvrir les avantages discrets mais bien réels du bail rural à long terme.

### • La sécurité pour le preneur

Le bail à long terme, qui est un type particulier de bail à ferme, offre une grande stabilité pour le preneur. En effet, le code rural propose plusieurs formes de baux à long terme qui offrent toutes des garanties de durée :

- Le bail de 18 ans au moins, renouvelable par période de 9 ans
- Le bail de 25 ans appelé «bail à long préavis» renouvelable par tacite reconduction d'année en année

- Le bail de carrière d'une durée minimale de 25 ans liée à la vie professionnelle du preneur et permettant à celui-ci d'atteindre l'âge de la retraite
- Le bail cessible de 18 ans au moins, se renouvelant par période de 5 ans au moins.

Ce type de bail peut décharger efficacement l'exploitant agricole du poids du foncier tout en lui procurant de sérieuses garanties de durée pour l'exploitation de ce foncier. Ainsi, un jeune agriculteur pourra consacrer ses efforts d'investissement à l'équipement en matériel et prendre en bail à long terme les terres et les bâtiments que d'autres pourront financer.

Bailleur et preneur ont la faculté de convertir un bail ordinaire de 9 ans en bail à long terme. Il est à noter que le concours d'un notaire est indispensable.

Cette grande stabilité pour le preneur a généralement pour contrepartie un fermage légèrement supérieur à celui d'un bail à ferme classique. Cette majoration est fixée par arrêté préfectoral et peut aller jusqu'à 30 % dans certains départements.

### • De fortes incitations fiscales pour le bailleur

Si le propriétaire met en place un bail à long terme, il se voit offrir de substantiels avantages fiscaux. Ainsi, la transmission à titre gratuit (donation ou décès) d'un immeuble rural loué par bail à long terme est exonérée de droits à concurrence des 3/4 jusqu'à 101 897 € et 50% au-delà. Ce régime de faveur assez unique est évidemment entouré de quelques contraintes prévues par la

loi, comme par exemple l'obligation faite aux héritiers, donataires ou légataires de conserver les biens pendant une durée minimale de 5 ans mais l'économie réalisée est généralement très conséquente (cf. exemple ci-dessous).

En matière d'Impôt de Solidarité sur la Fortune (ISF), les biens loués à long terme sont exonérés totalement d'ISF lorsqu'ils sont consentis au conjoint du bailleur, à l'un de leurs frères et sœurs, à l'un de leurs ascendants ou descendants, ainsi qu'aux conjoints de ces derniers, à la condition que le locataire y exerce sa profession principale. Une exonération totale d'ISF est également possible si le bail à long terme est consenti à une société agricole familiale et ce, à concurrence de la participation détenue par les membres de la famille qui y exercent leur activité professionnelle principale.

Si les biens loués à long terme ne répondent pas aux conditions indiquées ci-dessus parce qu'ils sont consentis par exemple à un tiers, ils ne seront retenus pour le calcul de l'ISF que pour le 1/4 de leur valeur jusqu'à 101 897 € et pour la moitié au-delà.

En raison de l'importance de ces avantages fiscaux, l'administration fiscale se réserve la faculté d'invoquer l'abus de droit dans les cas où la conclusion du bail est motivée essentiellement par le gain fiscal. Il est important de rappeler que toutes les clauses du bail doivent être respectées et particulièrement celle liée au paiement effectif du fermage y compris dans un cadre familial.

### > EXEMPLE

Un père fait donation-partage à ses deux enfants d'immeubles ruraux loués par bail à long terme d'une valeur de 800 000 €.

#### Sans bail à long terme

- Valeur de bien donné à chaque enfant : 400 000
- Abattement : 159 325
- Part taxable : 240 675
- Droits dus par un enfant : 46 329
- Droits dus par les 2 enfants : 92 658

#### Avec bail à long terme

- Valeur de bien donné à chaque enfant : 400 000
- Exonération 3/4 jusqu'à 101 897 € : 25 473
- Exonération 1/2 au-delà : 149 051
- Total retenu : 174 524
- Abattement : 159 325
- Part taxable : 15 199
- Droits dus par un enfant : 1 271
- Droits dus par les 2 enfants : 2 542

• **Economie : 90 116**

# > Réforme des retraites : quels impacts pour les exploitants ?

**Comme les autres catégories socioprofessionnelles, les exploitants agricoles sont concernés par les mesures de la récente réforme des retraites\*.**

**Trois questions à la MSA pour faire le point.**

## *A quel âge et après quelle durée de cotisations un exploitant agricole peut-il envisager son passage à la retraite ?*

Initialement fixé à 60 ans, l'âge légal de départ en retraite, c'est à dire l'âge à partir duquel un actif a le droit de demander sa retraite, passe progressivement à 62 ans.

L'âge légal augmente chaque année de 4 mois pour les personnes nées à partir du 1er juillet 1951, de 5 mois pour les générations suivantes (1952...etc) et pour les retraites qui ont pris effet à partir du 1er juillet 2011.

L'âge légal de départ à la retraite à 62 ans concernera les personnes nées à partir du 1er janvier 1955 et qui prendront leur retraite à partir du 1er janvier 2017.

L'âge d'atteinte du taux plein est lui aussi progressivement repoussé de 2 ans et passe de 65 à 67 ans.

## *Quels sont les principaux éléments de calcul de la retraite d'un exploitant agricole ?*

La retraite de base des exploitants agricoles est composée d'un ou de deux éléments : une retraite forfaitaire et une retraite proportionnelle.

La retraite forfaitaire est fonction de la durée de carrière. La retraite proportionnelle résulte des points acquis par cotisations.

Le taux de calcul est fonction de la durée totale d'assurance tous

régimes confondus et/ou de l'âge de départ à la retraite de l'assuré.

Le montant de la retraite peut être minoré si le futur retraité choisit de mettre fin à sa carrière avant d'avoir la durée de cotisation requise ou l'âge nécessaire pour bénéficier d'une retraite à taux plein.

Le montant peut aussi être majoré s'il continue à travailler tout en ayant déjà totalisé le nombre de trimestres exigés pour la retraite à taux plein.

La durée d'assurance peut par ailleurs être relevée lorsque l'on a élevé des enfants. Le montant de la retraite est augmenté de 10% lorsque l'assuré a eu au moins 3 enfants.

La retraite est également soumise aux règles des prélèvements sociaux : la CSG (Contribution Sociale Généralisée) et la CRDS (Contribution pour le Remboursement de la Dette Sociale), en fonction de la situation fiscale du foyer de l'année n-2.

Enfin, la RCO (Retraite Complémentaire Obligatoire) est calculée en fonction d'un nombre de points acquis par cotisations et/ou validés gratuitement.

## *La réglementation permet-elle de cumuler emploi et retraite, d'envisager une retraite progressive pour un exploitant agricole ?*

Un chef d'exploitation agricole peut cumuler entièrement sa retraite non salariée agricole avec une activité (sous conditions particulières dans le cas d'une activité non salariée agricole).

Un chef d'exploitation peut aussi demander à bénéficier de sa retraite progressive non salariée agricole à condition d'avoir atteint l'âge légal de la retraite. L'activité doit être diminuée progressivement et être la seule exercée.

Lorsque l'exploitant cesse totalement son activité, le montant de sa retraite sera définitivement calculé, en tenant compte de la période d'activité exercée de façon réduite.

### • En pratique

L'âge légal de départ, la durée d'assurance et l'âge d'atteinte du taux plein :

Vous êtes né à compter du :	Vous pourrez partir à la retraite à :	Votre durée d'assurance tout régime doit être égale à :	Vous obtiendrez automatiquement votre retraite à taux plein à :
01/07/1951	60 ans et 4 mois	163 trimestres	65 ans et 4 mois
1952	60 ans et 9 mois	164 trimestres	65 ans et 9 mois
1953	61 ans et 2 mois	165 trimestres	66 ans et 2 mois
1954	61 ans et 7 mois	165 trimestres	66 ans et 7 mois
1955	62 ans	166 trimestres	67 ans
1956	62 ans	Décret à paraître	67 ans

\* Réforme 2010 entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> juillet 2011.

Contacts : MSA Sud Aquitaine : Tél. 05 59 80 72 86, [www.sudaquitaine.msa.fr](http://www.sudaquitaine.msa.fr)  
MSA Gironde : 05 56 01 83 83, [www.msa33.fr](http://www.msa33.fr)



## > Je transmets mon entreprise agricole . . . et après ?

A la suite d'une cessation d'activité, de multiples questions demeurent : ai-je rempli mes droits à la retraite, dois-je poursuivre une activité professionnelle, quelles sont les conséquences sociales de ma nouvelle situation pour ma famille et moi, etc.

La qualité de conseiller en gestion de patrimoine vient en complément du travail de l'expert comptable et du notaire. L'évolution de la société nous oblige aujourd'hui à prendre en compte de nouveaux paramètres comme celui des familles recomposées, du manque de protection des conjoints collaborateurs, des entreprises qui ne se transmettent plus entre générations, de la reconnaissance sociale qui disparaît, de l'allongement de la durée de vie... Ce qui est important, c'est protéger le patrimoine tout en donnant les moyens d'avoir un nouveau statut juridique et social.

### Quelles sont les conséquences pour une personne transmettant son entreprise à 50 ans :

- **Conséquences sociales :** son statut social disparaît au bout de deux ans, arrêt des cotisations pour la retraite et baisse de la



protection familiale en cas d'accident.

- **Conséquences économiques et financières :** certaines charges prises par l'entreprise viennent augmenter les charges personnelles.
- **Conséquences fiscales :** les revenus sont souvent liés au capital de la vente avec soit une fiscalité importante, soit des revenus érodant ce capital ; le risque d'être soumis à l'ISF et l'augmentation des droits de succession.

### Quelles solutions aujourd'hui ?

Les champs d'actions deviennent de plus en plus étroits, chaque situation répond à une équation différente. Aussi diverses qu'elles soient, ces solutions sont très différentes des stratégies patrimoniales habituelles

et passent aujourd'hui par le biais de sociétés (SCI, SARL). En effet, ces sociétés permettent de conserver les protections sociales et de continuer à cotiser pour sa retraite. Elles permettent aussi de préserver des avantages financiers (mutuelle, prévoyance, retraite complémentaire), et enfin de se protéger d'impacts fiscaux par un capital professionnel préservé, hors du calcul de l'ISF offrant les avantages successoraux du Pacte Dutreil.

Le plus important est de ne jamais oublier que chaque situation est particulière, il faut penser à préparer «l'après transmission» de son entreprise agricole. N'hésitez pas à demander une étude chiffrée des conséquences patrimoniales afin de prendre les mesures nécessaires à ce changement qui reste avant tout un bouleversement de vie.



# Paroles de pro

## > Gironde

### La convention de mise à disposition, une solution de transition pour «prendre son temps»

La mise en place d'une CMD a donné le temps à un jeune viticulteur médocain d'affiner sa recherche de financement



#### **«Ce que je voulais surtout, c'était vendre»**

Jean-Michel Boyer prend enfin, à 72 ans, une retraite bien méritée en cédant ses 12 ha de vignes à Stephan Paeffgen, viticulteur tout juste installé sur la commune médocaine de Bégadan. Afin de donner à S. Paeffgen le temps de finaliser sa recherche de financement, la Safer a mis en place pour quelques mois une Convention de Mise à Disposition sur les vignes de J. M. Boyer. Cette solution de transition a permis au jeune viticulteur de commencer les travaux de la vigne en toute sécurité dès le printemps. «Si M. Paeffgen n'avait pas réussi à obtenir le prêt, on pouvait résilier le bail à la fin des vendanges, aussi bien d'un côté comme de l'autre», précise J. M. Boyer.



#### **La CMD a facilité la transmission**

Stephan Paeffgen a repris en 2010, via la Safer, une propriété viticole disposant de nombreux atouts : 40 ha de vignes en AOC Médoc, une structure commerciale, une maison d'habitation et des bâtiments d'exploitation. «Très vite, j'ai pris conscience que pour être compétitif dans le secteur, il fallait s'agrandir», précise le viticulteur. Ce qui explique son souhait d'acquérir les vignes voisines de J. M. Boyer. Mais trouver un prêt peut prendre du temps, et le travail de la vigne lui, n'attend pas. Avec la mise en place de cette CMD, S. Paeffgen a pu entrer tout à fait légalement dans les vignes, sans avoir à financer l'acquisition immédiatement. «Ça s'est très bien passé, conclut J. M. Boyer. De plus, avec la Safer, on ne s'occupe de rien, c'est déjà une facilité !»



## > Landes

### La convention de mise à disposition, une solution de transition avant un bail rural

**La mise en place d'une CMD a permis de conforter l'installation d'un jeune agriculteur avant de déboucher sur un fermage dans le cadre d'un bail rural**



#### **Le temps d'apprendre à se faire confiance**

«Avec le propriétaire, on se fait confiance», assure aujourd'hui Pascal Biarnes. C'est une histoire qui débute en 2000 lorsque la Safer lui confie par bail sur CMD l'exploitation de 43 ha afin de conforter son installation. L'histoire se poursuit en 2008 par la conclusion d'un bail rural avec le propriétaire des terres. La CMD et la location qui s'en suit, parce qu'elles n'engagent ni le propriétaire ni le preneur sur le long terme, a permis de

créer une relation de confiance entre eux, et d'aboutir plus sereinement à un fermage.

#### **La CMD a permis de conforter son installation**

Lorsque Pascal Biarnes et son frère Thierry reprennent l'exploitation familiale, en difficultés financières, ils n'ont pas la capacité d'emprunter pour s'agrandir. «Or le monde agricole évolue, il faut créer du volume et de l'activité, explique P. Biarnes, et donc augmenter son patrimoine foncier pour faire des économies d'échelle». De 28,5 ha de terres autour du siège de l'exploitation familiale à Buanes, la CMD a donné la possibilité aux jeunes agriculteurs d'obtenir rapidement un complément de surface. Aujourd'hui, les frères Biarnes disposent d'une belle structure dans le secteur : près de 120 ha de terres, dont 32 ha en fermage issus de la CMD, et 3 salles de gavage, soit environ 76 000 canards gavés par an...



#### **Les avantages de la CMD pour les propriétaires**

**Antoine Chabanel**, conseiller foncier spécialisé dans les CMD en Gironde

*«Tout propriétaire, agriculteur, particulier ou collectivité, peut confier par contrat la gestion de son bien agricole à la Safer. Il y a d'abord une convention entre le propriétaire et la Safer, puis un bail entre la Safer et le preneur. Le propriétaire perçoit une redevance annuelle, indexée sur le barème départemental, garantie et versée par la Safer. Il est exonéré des*

*cotisations sociales et retrouve son bien libre à l'issue de la période déterminée. La Safer est garante de la bonne tenue de la convention.*

*La durée de mise à disposition est de 1 à 3 ans sans limitation de superficie, et de 1 à 6 ans renouvelable une fois pour une superficie inférieure à 2 SMI (superficie minimum d'installation). Cette convention est résiliable tous les ans par les trois parties, le propriétaire, le fermier ou la Safer. Cette solution de transition permet au propriétaire d'attendre sereinement la mise en place d'une solution définitive (bail rural, vente, ou installation d'un membre de la famille).»*

# Paroles de partenaires

## > 3 questions à Arnaud Portier

Directeur de l'EPFL du Pays Basque



**L'EPFL du Pays Basque travaille actuellement en partenariat avec la Safer sur l'acquisition d'une propriété**

**agricole à Larceveau. Quelles sont les actions menées conjointement sur cette commune ?**

Dans le cadre de son action, l'EPFL Pays Basque a été sollicité par la Commune de Larceveau afin de négocier et acquérir une propriété sur le point d'être libérée par l'agriculteur assurant son exploitation. A la suite des premiers contacts avec la propriétaire, il nous a semblé préférable de confier l'acquisition de la propriété à la Safer Aquitaine Atlantique, car d'une superficie d'environ 65 ha, cette propriété présentait un réel potentiel pour organiser un échange multilatéral permettant une restructuration du foncier agricole sur cette commune. Par conséquent, après publicité légale, l'EPFL s'est porté acquéreur de terrains situés dans deux ZAD, l'une au profit de la Commune de Larceveau pour son développement futur et l'autre au profit de la Communauté des Communes d'Iholdy Oztibare pour la réalisation d'une zone économique. Ces parcelles représentent environ

16 ha, le reste des parcelles étant utilisées par la Safer pour permettre des échanges entre les différents candidats.

Dans le cadre de ce dossier, la Safer Aquitaine Atlantique et l'EPFL Pays Basque coordonnent leurs actions afin d'organiser au mieux la rétrocession de cette propriété qui offre une véritable opportunité de réorganisation foncière dans un secteur du département où la pression du foncier agricole est forte. La Safer gère et organise les échanges entre exploitants agricoles alors que l'EPFL accompagne les collectivités pour leur permettre de constituer des réserves foncières indispensables à la mise en œuvre de leurs politiques de développement.

**Ce dossier est emblématique d'une véritable collaboration au service de l'aménagement du territoire. Plus généralement, qu'est-ce qui a amené l'EPFL à travailler avec la Safer ?**

La mise en œuvre d'un partenariat Safer Aquitaine Atlantique / EPFL Pays Basque découle d'une analyse assez simple : pour gérer et organiser au mieux l'espace (urbain et rural), quoi de plus naturel que de coordonner les actions des deux structures référentes en matière de foncier ? L'objectif est d'éviter la mise en concurrence de nos deux

### C'est quoi un EPFL ?

Un Etablissement Public Foncier Local (EPFL) est un établissement public à caractère industriel et commercial (EPIC) doté d'une autonomie financière. Sa vocation principale est de mutualiser les moyens humains et financiers dans la gestion foncière. Pour les collectivités adhérentes, il négocie et mène les procédures permettant de constituer des réserves foncières en amont de la phase de réalisation de projet d'aménagement public. Il a pour compétences la maîtrise foncière, l'achat, le portage foncier, la gestion... pour le compte des collectivités adhérentes.

### La convention de partenariat Safer/EPFL au Pays Basque



**Jean-Claude Saint-Jean,** président du comité technique de la Safer dans le Pays-Basque  
«L'EPFL du Pays Basque et la Safer

Aquitaine Atlantique agissent dans un cadre conventionnel volontaire qui organise la complémentarité entre les deux outils fonciers, au service du territoire sur lequel ils interviennent. Si la Safer intervient historiquement dans les zones agricoles et naturelles, l'EPFL agit essentiellement dans les zones urbaines. Le partenariat porte en particulier sur les zones péri-urbaines où il s'agit de trouver les bonnes complémentarités.»

outils et au contraire de renforcer leurs actions afin d'offrir aux collectivités locales des conditions favorables à la mise en place de stratégies et politiques publiques au service du développement local.

**Quel usage fait l'EPFL du Pays Basque de la CMD pour le compte des collectivités ?**

La CMD est pour l'EPFL Pays Basque un véritable outil de gestion de son foncier nu dans l'attente de la mise en œuvre des aménagements prévus. En effet, dans le cadre d'une gestion en "bon père de famille" de notre patrimoine, il est indispensable de maintenir une activité agricole tout en se garantissant la disponibilité de ce foncier. Cette gestion déléguée est un réel confort pour nous, en effet du choix des occupants à la libération des terrains nous n'avons qu'un seul interlocuteur, ce qui simplifie bien les choses.

# Des paroles aux chiffres

## > L'activité de la Safer en 2011 : le saviez-vous ?

### > 581 acquisitions

#### 95% des biens acquis par la Safer à l'amiable

En 2011, la Safer a réalisé 581 acquisitions, dont 553 à l'amiable (3 222 ha).

### 28 préemptions

Sur les 581 biens acquis en 2011 par la Safer, 28 seulement l'ont été par l'exercice de son droit de préemption (209 ha). Cela représente 0,5% des biens susceptibles d'être préemptés par la Safer.

### > 126 évaluations

En 2011, la Safer a évalué la valeur de 126 propriétés rurales, et a ainsi répondu à des demandes d'expertises principalement dans le cadre de successions ou de négociations

entre fermiers et bailleurs, et le plus souvent, à la demande de notaires.

### > 5 510 ha mis à disposition

928 propriétaires ont mis à disposition 5 510 ha en 2011 par le biais des conventions de mise à disposition (CMD) établies par la Safer.

### > 703 communes sous veille foncière

Au 31 décembre 2011, 254 collectivités (communes, communautés de communes et EPFL) ont signé avec la Safer une convention de surveillance du marché foncier de leur territoire. Au total, ce sont plus de la moitié des communes du territoire de la Safer qui lui ont confié cette mission d'observation.



CMD : les surfaces mises à disposition (ha)



# Contacts

## Siège

18 avenue Louis Sallenave,  
BP 605, 64006 Pau Cedex  
Tél. : 05 59 90 34 20  
accueil@saferaa.com  
Directeur général : Pierre POUGET

## Gironde

Les Bureaux du Lac,  
16 avenue de Chavailles  
33525 Bruges Cedex  
Tél. : 05 56 69 29 99  
Directeur départemental :  
Hervé OLIVIER

## Landes

584 avenue du Corps Franc Pommies  
40280 St Pierre du Mont  
Tél. : 05 58 46 59 59  
Directeur départemental :  
Bruno LACRAMPE

## Pyrénées-Atlantiques

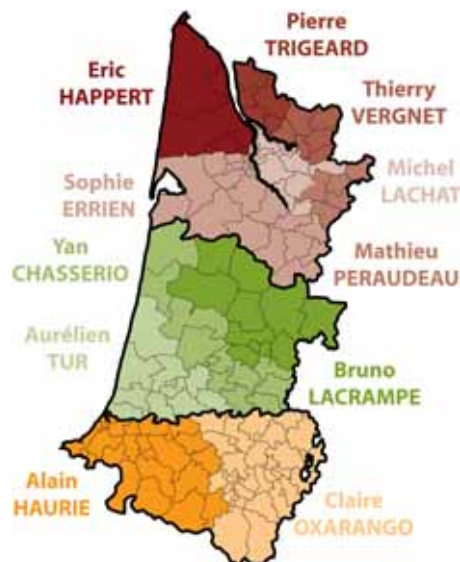
### Antenne Pays-Basque

Place Jean Errecart,  
64120 Saint Palais  
Tél. : 05 59 65 88 10  
Directeur départemental : Eric PENACQ

### Antenne Béarn

18 avenue Louis Sallenave,  
BP 605, 64006 Pau Cedex  
Tél. : 05 59 90 34 20  
Directeur départemental : Eric PENACQ

## Les conseillers fonciers de la Safer Aquitaine-Atlantique



[www.saferaa.fr](http://www.saferaa.fr)