

Paroles de foncier

LE PÉRIODIQUE DE LA TRANSMISSION RÉUSSIE,

édité par la Safer Aquitaine Atlantique



ÉDITO

Conjuguons nos moyens sur le portage foncier !

Il était de tradition dans le secteur agricole qu'un exploitant arrivant à la retraite transmettait son outil de travail à l'un de ses enfants, qui devenait à son tour agriculteur. Si cette tradition existe bien toujours, elle est de moins en moins la situation observée en matière de transmission et d'installation. La reprise d'exploitation et l'installation est aujourd'hui, bien plus souvent qu'hier, le fait de ceux que nous appelons des hors cadre familiaux.

Dans ce contexte, les collectivités (Région, certains départements), au titre de leur compétence en matière agricole, accompagnent des dispositifs de portage foncier temporaire, dont la durée peut aller jusqu'à 10 ans.

Depuis 2012, ce sont 22 dossiers qui ont été engagés et environ 15 dossiers supplémentaires qui sont à l'étude sur les 3 départements de notre Safer. Cela représente plus de 400 ha de terres ou de vignes pour une valeur d'environ 4,7 millions d'euros... dont les frais financiers sont pris en charge par les collectivités.

Ces quelques chiffres situent l'engagement de la Safer dans des dispositifs visant à accompagner la transmission du foncier et son accès, notamment pour des hors cadre familiaux.

Mais au-delà de l'effort déjà important des collectivités, d'autres acteurs du monde rural, par ailleurs partenaires du monde agricole, sont à mobiliser.

Conjuguer les efforts du plus grand nombre autour du portage foncier pour ensemble relever le défi de la transmission, il y a là un enjeu essentiel pour l'agriculture et ses territoires.

Pierre MENET

Président du comité technique Safer du Béarn



PAROLES DE PRO

> Un portage foncier pour préparer la relève

p.4

PAROLES D'EXPERTS

Réforme des plus-values immobilières : les clés pour comprendre

p.3

PAROLES DE PARTENAIRES

3 questions à Jean-François Bourges et Serge Labat

p.6

Paroles d'experts



> Projet de réforme des retraites : des évolutions pour les non salariés agricoles

Le projet de réforme des retraites a été adopté en première lecture. Parmi les principales mesures prévues figurent l'allongement de la durée de cotisations d'un trimestre tous les 3 ans à partir de 2020, le report de 6 mois de la revalorisation annuelle des pensions et une augmentation des cotisations vieillesse. Le texte crée aussi de nouveaux droits, notamment un compte personnel de prévention de la pénibilité.

Les régimes de base et complémentaires des non salariés agricoles sont également amenés à évoluer. Les grandes lignes des mesures qui les concernent portent sur 3 points : la durée minimale de cotisation, les points gratuits attribués aux conjoints collaborateurs et aides familiaux et la garantie d'une pension minimale de «75 % du SMIC».

La durée minimale de cotisation supprimée

La durée minimale de cotisation au régime des non salariés agricoles de 17,5 ans pour pouvoir bénéficier de la majoration garantissant un montant minimum de retraite est supprimée pour les retraites attribuées postérieurement au 1^{er} janvier 2014.

Des points gratuits RCO pour les conjoints collaborateurs et aides familiaux

L'article 20 de la loi attribue aux conjoints collaborateurs et aides



Crédit photo : AM. Lafay, CCMSA, Services images.

familiaux des points gratuits au titre des années antérieures à leur affiliation au régime complémentaire obligatoire d'assurance vieillesse des non salariés agricoles (RCO), y compris pour les retraités actuels. Il étend également la réversion de ce régime de retraite complémentaire obligatoire aux conjoints d'assurés décédés en activité.

La garantie «75 % du SMIC»

L'article 21 de la réforme prévoit la mise en oeuvre de la garantie d'une pension minimale de 75 % du SMIC au 1^{er} janvier 2017 pour une carrière complète dans le régime de non salariés agricoles par la création

d'un complément différentiel de points de retraite complémentaire. Cette mesure s'applique à l'ensemble des retraités du régime, quelle que soit la date de liquidation de leur pension.

La simplification des démarches

Cette nouvelle réforme des retraites prévoit également plusieurs mesures de simplification des démarches pour les retraités et futurs retraités, telles que la demande unique de retraite en ligne déposée auprès d'un seul régime, le compte unique retraite pour permettre à chaque assuré de connaître la situation de sa carrière...



> Réforme des plus-values immobilières : les clés pour comprendre

Une nouvelle réforme des plus-values immobilières a été annoncée par communiqué en juillet 2013 et est applicable depuis le 1^{er} septembre 2013.

Le projet de loi de finances pour 2014 reprend l'intégralité de ces mesures.

Même si le projet peut évoluer au gré des débats parlementaires, il paraît important de faire le point sur cette nouvelle fiscalité pas toujours évidente à appréhender.

Attendre 22 ans pour être exonéré d'impôt sur les plus-values immobilières

L'exonération est acquise au-delà d'un délai de détention de 22 ans (au lieu de 30 ans) depuis le 1^{er} septembre 2013.

L'abattement pour durée de détention est le suivant :

- 6 % pour chaque année de détention au-delà de la 5^{ème} et jusqu'à la 21^{ème}
- 4 % au terme de la 22^{ème}

Le taux d'imposition demeure à 19 %.

Attendre 30 ans pour être exonéré de prélèvements sociaux (CSG, CRDS...)

L'exonération est acquise au-delà d'un délai de détention de 30 ans depuis le 1^{er} septembre 2013 selon les abattements suivants :

- 1,65 % pour chaque année de détention au-delà de la 5^{ème} et jusqu'à la 21^{ème}
- 1,60 % pour la 22^{ème}

- 9 % pour chaque année au-delà de la 22^{ème}.

En conséquence entre 23 et 30 ans, la plus-value ne sera soumise qu'aux prélèvements sociaux.

Le taux de ces prélèvements s'élève à 15,5 %.

Un abattement exceptionnel temporaire de 25 %

Afin de contribuer à un « choc d'offre » et relancer le marché, un abattement exceptionnel de 25 % est applicable depuis le 1^{er} septembre 2013 et jusqu'au 31 août 2014.

Cette disposition qui vaut pour l'impôt sur le revenu et les prélèvements sociaux ne porte que sur les cessions d'immeubles autres que des terrains à bâtir.

L'abattement exceptionnel ne s'applique pas si la vente est réalisée dans le cercle familial.

Taxation alourdie pour les terrains à bâtir

Pour lutter contre la rétention foncière qui consiste à conserver son bien en vue d'obtenir l'exonération la plus large possible, les abattements pour durée de détention seront supprimés à compter du 1^{er} janvier 2014 pour les terrains à bâtir.

Il y a clairement un intérêt fiscal à vendre son terrain à bâtir avant le 31 décembre 2013 pour bénéficier des abattements actuels.

Maintien de la surtaxe sur les plus-values immobilières élevées

La taxe est due dès lors que le montant de la plus-value immobilière nette imposable est supérieure à 50 000 € et ce depuis le 1^{er} janvier 2013. La taxe s'échelonne de 2 à 6 %.

Les cessions de terrains à bâtir sont exonérées.

Augmentation des « frais d'actes »

Les « frais d'actes » sont en grande partie constitués par les droits de mutation.

Le taux global de cet impôt est aujourd'hui de 5,09 % du prix du bien dont un droit départemental d'un montant maximal de 3,80 %.

Le plafond du droit départemental serait porté à 4,5 % soit une hausse de 0,7 %. Cela engendrerait un surcoût de 1 050 € pour un bien de 150 000 €.

La mesure serait transitoire et s'appliquerait pendant 2 ans (du 1^{er} mars 2014 au 29 février 2016).

Paroles de pro



> Un portage foncier pour préparer la relève

Dominique Malherbe, jeune éleveur béarnais, vient de s'installer au sein de l'exploitation familiale grâce à un apport de 8 ha de terres portés par la Safer. Car le portage foncier permet aussi de soutenir les installations supplémentaires*.

«Sans le portage foncier de la Safer, mon fils Dominique n'aurait pas pu s'installer dès maintenant dans l'EARL familiale, explique Jacques Malherbe. Il était prévu qu'il s'installe dans 5 ans, après mon départ à la retraite.» Le jeune agriculteur de 24 ans a toujours eu le projet de reprendre l'exploitation de ses parents située sur la commune de Maslacq entre la plaine du Gave et les coteaux du Béarn. Et ce malgré le contexte difficile de la profession d'éleveur laitier. *«Je suis tombé dedans quand j'étais petit !», s'amuse-t-il. L'opportunité du portage de 8 ha de terres a donc hâté son installation, et donne ainsi à la famille le temps d'anticiper et de préparer la succession. «Je travaillais déjà à mi-temps sur l'exploitation depuis 2009, explique le jeune éleveur. L'apport de ce foncier permettra de dégager un revenu suffisant pour supporter mon installation à plein-temps !»*

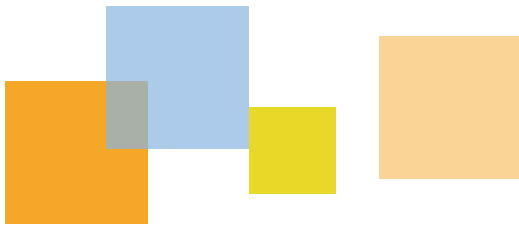
«De plus, en différant l'investissement foncier, le portage me donne la possibilité d'investir en premier lieu dans la construction d'un bâtiment d'exploitation, précise Dominique Malherbe. Je n'aurai pas pu acheter les terres et construire



Dominique Malherbe, entouré de ses parents Marie-Elisabeth et Jacques Malherbe.

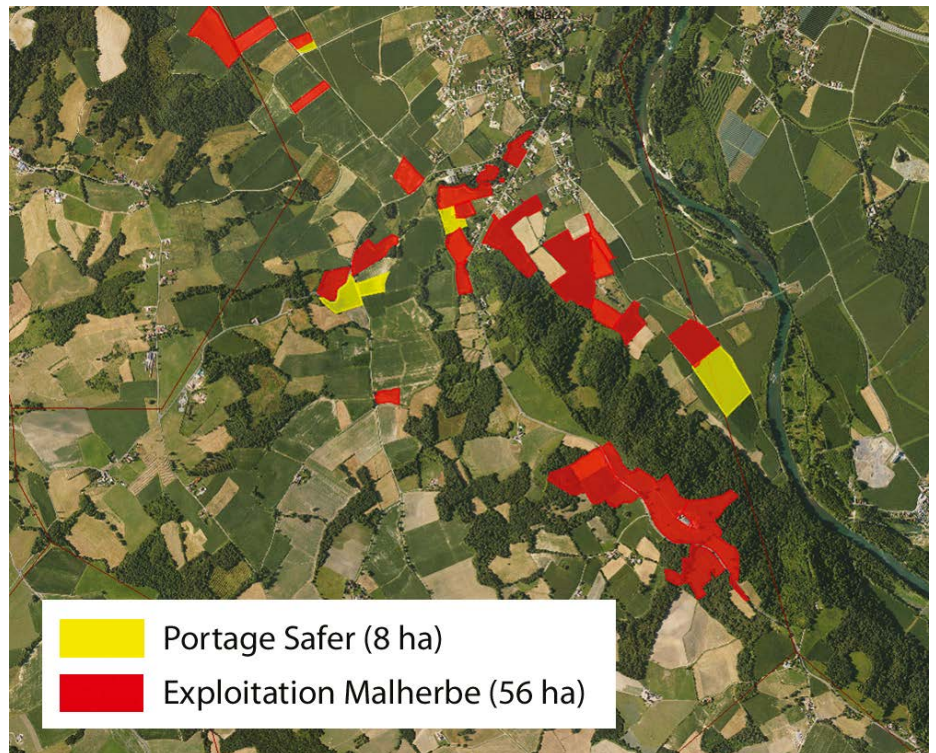
le bâtiment en même temps.» La construction de ce nouveau bâtiment, prévue pour le printemps prochain, permettra d'agrandir mais aussi de regrouper l'ensemble des bâtiments au même endroit. Car l'exploitation de 56 ha est aujourd'hui partagée en deux parties : les terres à maïs et les bâtiments de stockage dans la plaine, et le troupeau d'environ 60 vaches et génisses sur les coteaux, obligeant ainsi à d'incessants allers-retours entre les deux. *«J'ai bien l'intention d'aller jusqu'au bout des 10 ans de portage, explique le jeune éleveur, pour me donner le temps de rembourser une bonne partie de l'emprunt contracté pour le bâtiment.»*

La Safer a acheté, portera et mettra en location les 8 ha de terres au jeune agriculteur pendant au maximum une durée de 10 ans. La Région Aquitaine prendra en charge les frais de portage à hauteur de 3%. Les loyers payés tout au long du portage viendront en déduction du prix d'acquisition au moment de l'achat par le jeune. C'est un voisin de la famille, agriculteur double-actif, qui, prenant sa retraite, a souhaité vendre ses terres. *«Pour l'anecdote, notre voisin a lu un article sur le portage dans Paroles de foncier, raconte Marie-Elisabeth Malherbe, la mère de Dominique. Il nous a appelé pour nous proposer de faire la démarche auprès de la Safer, et voilà, ça s'est fait comme ça !»* Au total, sur les 10 ha mis en



vente, la Safer a attribué 2 ha à deux agriculteurs du secteur, et les 8 ha restant, à Dominique Malherbe pour son installation. *«Le vendeur souhaitait rester en bon terme avec l'ensemble de ses voisins, explique Claire Oxarango, la conseillère foncier de la Safer au Béarn, c'est aussi pour cela qu'il a sollicité les services de la Safer.»*

A peine installé depuis le 1^{er} juin 2013, le jeune éleveur a été confronté aux pires difficultés climatiques connues dans l'histoire de l'exploitation. Intempéries et crues n'ont pas ménagé les terres béarnaises et avec elles les exploitations agricoles ! *«C'était impressionnant, raconte-t-il, le gave était au pied de l'autoroute Pau-Bayonne. Quelques unes de nos terres ont été inondées, et sur d'autres, nous avons eu des remontées d'eau.»* Du jamais vu, aux dires de ses parents. Finalement, privilégiant l'ensilage à la vente de maïs sur quelques hectares supplémentaires, la famille d'éleveurs a pu maintenir son stock au niveau des années précédentes. L'alimentation du troupeau sera assurée. *«Nous prévoyons même, dans le cadre de mon installation, d'augmenter un peu le cheptel de 36 à 40 vaches en production en moyenne sur l'année»,* précise le jeune agriculteur. *«Même si nous avons réussi à éviter la catastrophe, conclut Marie-Elisabeth Malherbe, c'est après une année comme celle-la que nous apprécions vraiment le fait de transmettre le flambeau !»*



Les bénéficiaires du portage foncier Safer/Région :

- Hors cadre familial ayant un projet d'installation en agriculture
- Candidat dit en installation supplémentaire*
- Revenu fiscal de référence du bénéficiaire : inférieur à 35 000 € par actif familial

Le foncier entrant dans le dispositif :

- Foncier non bâti uniquement : terres, prés, vignes, vergers, etc.
- Valeur maximale du foncier susceptible d'entrer dans le dispositif : 150 000 €
- Cas particulier en viticulture : pas de plafond de valeur, par contre l'intervention régionale est limité à 50% du foncier porté par la Safer (toutes appellations régionales sauf les communales de Gironde - hors Listrac)

* Installation supplémentaire : installation sur une exploitation familiale qui n'est pas de nature à assurer au nouvel installé des revenus suffisants et qui nécessite donc l'acquisition de foncier.

Paroles de partenaires



> 3 questions à

Jean-François Bourges, Vice-Président de la cave coopérative UniVitis,
représentant de la Fédération des coopératives viticoles d'Aquitaine au conseil d'administration de la Safer

Serge Labat, Directeur Général Adjoint de la cave coopérative UniVitis

La question du foncier et de la transmission : est-ce un enjeu pour la cave coopérative UniVitis ?

Jean-François Bourges - Pour une cave coopérative, le foncier est essentiel, puisque c'est le support de la production. Même si l'on dit qu'une coopérative, c'est une union d'hommes, c'est aussi une union d'hommes exploitant du foncier ! Il est primordial de réussir le renouvellement des générations de viticulteurs adhérents afin de pérenniser l'activité de la cave, avant même d'imaginer la développer ! UniVitis regroupe près de 2 000 ha de vignes et environ 200 adhérents, tous confondus, les doubles actifs, les retraités et les viticulteurs en pleine activité. La surface moyenne par exploitation adhérente varie entre 15 et 20 ha. La tendance actuelle est à l'augmentation de cette surface moyenne.

Serge Labat - Il y a longtemps que nous nous posons des questions sur la transmission du foncier. Déjà dans les années 2002-2003, UniVitis avait lancé en partenariat avec le CNASEA une étude prospective au travers d'enquêtes réalisées auprès de nos adhérents de plus de 50 ans pour connaître leurs projets et leur devenir. Nous nous sommes aperçus qu'il n'y avait pas beaucoup

de situations, à cette époque, où le repreneur était connu et identifié. Aujourd'hui en viticulture, concernant la transmission des exploitations, la problématique est plutôt du côté des repreneurs : nous manquons de jeunes souhaitant s'installer. Il est toujours intéressant de connaître les projets des futurs cédants - nous savons que la Safer et la Chambre d'agriculture conduisent pour cela un travail d'enquêtes - mais ensuite, quelles solutions de transmission proposer à ces cédants dans ce contexte de pénurie de candidats à l'installation ?

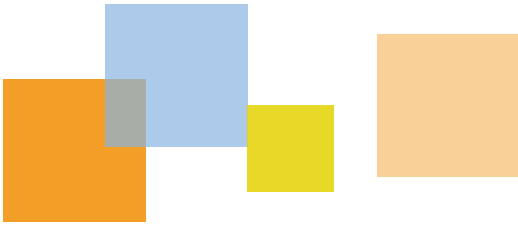
Comment avez-vous appréhendé le sujet de la transmission du foncier jusqu'à ce jour ?

Jean-François Bourges - Dès 1996, la cave coopérative a mis en place



Serge Labat et Jean-François Bourges.

un système d'aide à l'acquisition de foncier, via des sociétés civiles immobilières (SCI). Ce système a été imaginé à l'époque où les prix du foncier étaient élevés et la durée des prêts accordés très courte, ce qui rendait difficile l'acquisition par un jeune voulant s'installer ou même par un viticulteur souhaitant ostensiblement augmenter sa



surface en vigne. Depuis la mise en place de ce dispositif, nous avons constitué une trentaine de SCI, portant sur environ 400 ha.

Serge Labat - Concrètement, la SCI est construite entre le viticulteur adhérent et la cave coopérative, avec une répartition de capital qui est en moyenne de 20% pour l'adhérent et 80% pour la cave. L'acquisition de foncier se fait à 40% par un emprunt à la banque, de 10 à 20% par les apports de l'adhérent, le reste étant apporté par la coopérative. Le but étant que le viticulteur devienne progressivement propriétaire de son foncier. En payant un fermage à la SCI, l'adhérent rembourse progressivement l'emprunt qu'il a contracté. De plus, il n'est redevable au compte courant associé qu'au bout de 3 ans pour pouvoir financer sans difficulté ses avances aux cultures.

Jean-François Bourges - Une autre mesure mise en place par UniVitis : l'aide à la prise en fermage. En partenariat avec trois banques, dans le cas où l'adhérent opte pour une location de foncier, les avances de mise en culture et le loyer sont financés par un prêt pour lequel la cave prend en charge les frais de dossier et les intérêts d'emprunt, excepté 1% qui reste à la charge de l'adhérent.



Quels outils proposés par la Safer, par exemple le stockage ou bien le portage foncier, retiennent votre attention ?

Jean-François Bourges - En 2013, trois jeunes viticulteurs se sont installés et ont rejoint la cave UniVitis. Dont un qui est bénéficiaire d'un portage avec la Safer et le Conseil Général. La Safer a acheté 7 ha de vignes qu'elle met en location au jeune, lequel s'engage à les acheter au bout de 5 ans. Le fermage qu'il paiera durant les 5 prochaines années sera alors déduit de l'achat. Le Conseil Général prend en charge les frais financiers et les frais de gestion du portage. Dorénavant, quand bien même nous allons conserver notre propre dispositif d'aide à l'acquisition de foncier via la SCI, nous serons les premiers à inciter nos adhérents

à utiliser le portage foncier Safer, Conseil Régional et Conseil Général.

Serge Labat - L'autre belle idée de la Safer Aquitaine Atlantique, c'est le stockage ! Le stockage sera très utile dans deux cas de figures : soit nous n'avons pas de repreneur au moment de la cession d'une exploitation adhérente, soit le repreneur est identifié mais ne pourra s'installer que dans une ou quelques années. La Safer pourra donc acheter et stocker le foncier, le faire exploiter soit par la cave en direct, soit par un viticulteur, et à terme revendra le foncier au jeune lorsqu'il s'installera. Le partenariat entre la Safer et UniVitis à ce sujet est encore en projet. Dès que la convention cadre entre la Safer et la Fédération des coopératives viticoles d'Aquitaine sera signée, nous pourrons nous engager dans ce dispositif de stockage avec la Safer.

Des paroles aux chiffres

> Le prix des terres et prés libres non bâtis

En 2012, pour la 2^{ème} année consécutive, le marché foncier des terres et prés est stable en Aquitaine Atlantique, avec une légère évolution par rapport à 2011 de -3,4% des surfaces vendues et de -0,4% du montant global des ventes.

Dans ce contexte de stabilité, le prix des terres libres augmente dans chacun des départements de la Gironde (+7%), des Landes (+3%) et des Pyrénées-Atlantiques (+8%) par rapport à 2011.

A l'échelle du pays, deux grands ensembles géographiques affichent les valeurs foncières les plus élevées du territoire métropolitain, dépassant les 6 500 euros l'hectare : le Bassin parisien, et le pourtour méditerranéen et la vallée du Rhône. Des valeurs élevées s'observent également dans l'extrême Sud-Ouest (départements des Landes et des Pyrénées-Atlantiques), l'Aveyron et le Cantal, les Savoie, l'Alsace et, plus localement, la vallée de la Garonne (Lot-et-Garonne et Gironde), la plaine du Lauragais (Haute-Garonne), la plaine de Limagne (Puy-de-Dôme), le littoral nord-finistérien, la plaine d'Avranches (Manche) et la Champagne berrichonne (Indre).

LE PRIX DES TERRES ET PRÉS LIBRES NON BÂTIS Prix moyens triennaux* en euros courants par hectare

| Département et région agricole | 2010 | 2011 | 2012 | Prix mini 2012 | Prix maxi 2012 |
|--------------------------------|--------------|--------------|--------------|----------------|----------------|
| Forêt et landes girondines | 4 550 | 5 410 | 6 490 | 982 | 22 349 |
| Bas-Médoc | 2 900 | 3 260 | 3 030 | 1 000 | 12 600 |
| Médoc, Libournais, Graves | 5 170 | 4 930 | 4 720 | 1 000 | 18 629 |
| Bazadais | 5 680 | 7 230 | 7 810 | 1 557 | 14 787 |
| Entre-Deux-Mers | 6 230 | 6 250 | 6 240 | 1 813 | 23 858 |
| Blayais et Double | 3 540 | 3 670 | 3 620 | 1 055 | 11 796 |
| GIRONDE | 4 910 | 5 370 | 5 730 | - | - |
| Marensin et forêt landaise | 7 720 | 8 620 | 9 150 | 1 222 | 13 769 |
| Chalosse et Gaves | 7 140 | 7 490 | 7 720 | 1 912 | 12 621 |
| Marsan et Armagnac | 6 910 | 7 420 | 7 470 | 2 491 | 13 344 |
| LANDES | 7 210 | 7 740 | 7 990 | - | - |
| Coteaux basques | 4 540 | 5 200 | 6 190 | 2 000 | 10 532 |
| Coteaux du Béarn | 8 570 | 9 180 | 9 510 | 3 165 | 16 811 |
| Montagnes | 6 180 | 4 230 | 4 530 | 818 | 12 626 |
| Vallées et coteaux des Gaves | 7 880 | 7 940 | 8 440 | 2 515 | 16 847 |
| PYRENEES-ATLANTIQUES | 6 790 | 6 960 | 7 550 | - | - |

* Les prix moyens triennaux 2012 correspondent à la moyenne 2010-2011-2012.
Source : Safer-SSP-Terres d'Europe-Scafr.

Contacts

Siège

18 avenue Louis Sallenave,
CS 90605, 64006 Pau Cedex
Tél. : 05 59 90 34 20
accueil@saferaa.com
Directeur général : Pierre POUGET

Gironde

16 avenue de Chavailles
CS 10235, 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

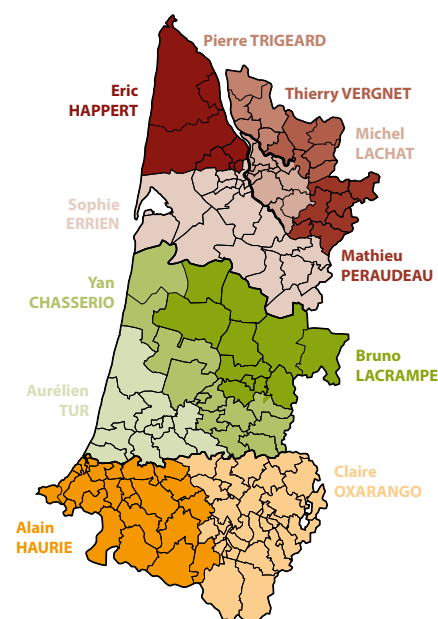
Antenne Pays-Basque

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

Antenne Béarn

18 avenue Louis Sallenave,
CS 90605, 64006 Pau Cedex
Tél. : 05 59 90 34 20
Directeur départemental : Eric PENACQ

Les conseillers fonciers de la Safer Aquitaine-Atlantique



www.saferaa.fr