

Remise d'exploitation: *le grand écart*



Concilier les besoins de la génération sortante et ceux des jeunes repreneurs n'est pas facile, que ce soit à l'intérieur ou en dehors du cadre familial.

Le moment de la transmission du patrimoine agricole est toujours crucial dans une vie d'agricultrice ou d'agriculteur, tant pour les cédants que pour les repreneurs. Lors de cette étape charnière, l'aspect émotionnel est certes très important, mais les volets juridiques et financiers ne le sont pas moins. L'exercice s'apparente souvent au grand écart. Les cédants doivent financer une bonne partie de leur retraite par la vente ou l'affermage de leur ferme, ils sont souvent contraints de trouver une autre demeure pour leurs vieux jours et, pour couronner le tout, le fisc les attend au tournant. De leur côté, les jeunes repreneurs n'ont en général pas beaucoup d'économies et ils doivent investir des montants conséquents pour accéder à la terre.

Un tiers des transmissions hors du cadre familial

En Suisse, actuellement, un peu plus de la moitié des agricultrices et agriculteurs ont 50 ans ou plus et, dans cette tranche d'âge, ils sont près d'un tiers à n'avoir aucune perspective de reprise par leurs enfants. Alors que la transmission de l'exploitation dans le cadre familial est relativement bien encadrée par la législation (LDFR) et qu'elle est plutôt favorable pour le repreneur, dénicher une ferme sur le marché libre et, de surcroît, quand on ne vient pas du milieu agricole, s'apparente souvent à un chemin de croix. Certains cédants ne sont pas conscients de la demande importante de la part de jeunes gens très motivés et bien formés qui recherchent des domaines pour s'y établir et ils préfèrent encore trop souvent remettre leur ferme à un exploitant voisin – surtout si celui-ci leur laisse la possibilité de rester dans leur maison – alors que l'exploitation offrirait des bases d'existence suffisantes pour une famille. En Suisse, il y a beaucoup plus de repreneurs intéressés que de cédants hors cadre familial et ils sont nombreux à souhaiter pratiquer l'agriculture biologique.

De nouveaux services sont à disposition

«Nous venons de développer notre plate-forme pour la Suisse romande et le Tessin pour mettre en contact les cédants et les repreneurs hors cadre familial», renseigne Bettina Erne, qui gère le point de contact francophone à l'Association des petits paysans (anciennement VKMB) à Berne. Le service de courtage s'adresse à tous les exploitants et repreneurs potentiels, indépendamment de la taille ou de la production du domaine à remettre ou recherché. Sur la base d'informations fournies dans les profils de recherche où sont mentionnés les besoins et les souhaits de chacun, une sélection de dossiers de repreneurs «sans terre» est proposée au cédant qui choisit avec qui il veut prendre contact ou non.

Dans le canton du Jura, un groupe de travail a aussi planché sur la reprise d'exploitations agricoles hors cadre familial en faveur de jeunes de la région. «Nous tenons à jour un registre confidentiel pour reprise d'exploitation où les jeunes intéressés peuvent décrire le type de domaine recherché, leurs visions et leurs attentes», explique Michel Darbellay, directeur de la Chambre jurassienne d'agriculture, instigatrice de ce groupe de travail. «On constate que l'argent fausse le marché. Les agriculteurs se battent parfois pour s'acheter du travail à prix d'or en voulant s'agrandir à tout prix. Est-ce que l'on veut faire de l'agriculture avec de l'argent ou de l'argent avec l'agriculture?», se demande-t-il au vu des sommes parfois astronomiques à déboursier pour acquérir un domaine, malgré le principe du prix licite.

Que ce soit dans le cadre familial ou non, une remise d'exploitation doit se préparer plusieurs années à l'avance, voire bien plus tôt si on pense à la prévoyance vieillesse. Vu la complexité et l'importance du sujet, il est impératif de s'adresser à un conseiller spécialisé, que ce soit auprès de la vulgarisation, des chambres d'agriculture ou d'autres organismes (voir ci-contre). *Christian Hirschi*



Maintien des fermes biodynamiques et biologiques

La fondation «Stiftung Lebendige Höfe» (fermes vivantes) vient d'être fondée en juin 2017 par l'Association pour la biodynamie. Elle a pour but d'acheter des exploitations biodynamiques ou biologiques et de les remettre à des agriculteurs désireux de continuer dans ce même mode d'exploitation.

Demeter dispose également d'une plateforme de conseil au sujet des remises d'exploitations extra-familiales.

demeter.ch > Paysans & transformateurs > Remise/reprise de ferme

Point de contact et cours organisé

Le point de contact pour la remise extra-familiale de fermes de l'Association des petits paysans dispose d'un service de courtage qui s'adresse à tous les exploitants et repreneurs potentiels. En collaboration avec l'IAG, il organise également un cours intitulé «Achat d'un domaine hors du cadre familial – Aspects du financement» qui se déroulera le 14 mars 2018 à Grangeneuve.

www.remisedeferme.ch

Conseil et financement

La «Stiftung zur Erhaltung bäuerlicher Familienbetriebe» (uniquement en allemand) fournit des conseils à toutes les personnes intéressées dans le cadre des reprises de fermes hors du cadre familial. Elle octroie également des prêts sans intérêt à des repreneurs au bénéfice d'un projet viable en agriculture biologique.

www.hofnachfolge.ch

S'installer en agriculture: *un rêve qui a son prix*

En dehors du cadre familial, le financement est un grand obstacle pour accéder à la terre. Voici quelques pistes qui permettent de faciliter l'installation des jeunes agriculteurs.

La proportion de remises de fermes en dehors du cadre familial augmente sans cesse, et pas seulement en Suisse. En France par exemple, ces transmissions hors famille représentent environ les deux tiers des cas (env. un tiers chez nous) et nombreux sont les agriculteurs à l'approche de la retraite qui ne trouvent pas de repreneurs. Les raisons sont multiples, mais la cherté de l'accès à la terre est un facteur essentiel qui rend l'installation de jeunes agriculteurs très difficile. Dans de nombreux pays européens, les structures agricoles sont beaucoup plus grandes qu'en Suisse, ce qui renchérit d'autant le prix à payer pour trouver une ferme où s'installer. La problématique du financement y est encore plus aiguë que chez nous et des solutions voient le jour pour y faire face. Naturellement, le contexte juridique, structurel et économique varie fortement par rapport à la Suisse mais avec le temps, certaines idées pourraient faire leur chemin dans notre pays aussi. Petit coup d'œil au-delà de nos frontières pour voir ce qui s'y fait.

Des organismes publics achètent des terres

En France notamment, certains organismes étatiques (p. ex. communautés de communes) ou privés avec une vocation de

service public (p. ex. SAFER, sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural) peuvent faire l'acquisition d'exploitations ou de terres pour les rétrocéder à des porteurs de projets. Dans certains cas, de grands domaines peuvent être subdivisés ou au contraire, de petites parcelles peuvent être rassemblées pour créer une exploitation de taille viable pour des candidats sélectionnés. Il s'agit souvent de projets en agriculture biologique et / ou en maraîchage, qui affichent une rentabilité à la surface plus élevée et qui sont donc moins gourmands en terrain que des concepts traditionnels de grandes cultures ou d'élevage. L'achat de terres par ces organismes permet d'alléger les investissements nécessaires aux jeunes agriculteurs pour s'installer. Pour que ce genre de démarche atteigne ses objectifs, il faut toutefois que la sélection des projets et des candidats à l'installation s'effectue selon des critères de compétence impartiaux et que ces institutions foncières ne soient pas détournées de leur vocation première au risque d'en faire de simples intermédiaires immobiliers qui, sous prétexte d'améliorer les structures foncières, font profiter leurs responsables ou certains agriculteurs d'avantages indus.

Il existe également des structures, organisées en associations, fondations et/ou sociétés foncières, qui visent à faciliter l'installation de jeunes agriculteurs. On peut notamment citer «Terres de liens» en France ainsi que «Terre-en-vue» (Wallonie) et «De Landgenoten» (Flandres) en Belgique. Ces organismes sélectionnent des projets d'agriculture biologique à taille humaine selon des critères éthiques, sociaux et de développement durable, achètent des terres et les afferment aux candidats retenus qui en bénéficient jusqu'à la fin de leur projet.

S'entraîner à l'agriculture

La fondation «Terres de lien» dispose aussi de «couveuses», c'est-à-dire d'espaces où de jeunes agriculteurs peuvent lancer et tester leur activité sur une période de deux ou trois ans. Cela permet à ces jeunes de se faire la main et de les conforter – ou non – dans la voie agricole qu'ils ont choisie, sans avoir à fournir de capitaux. En France, on trouve plusieurs modèles de ces fermes-tests qui fonctionnent selon les mêmes principes, à l'instar des «pépinières d'installation agricole et fermière». Les futurs agriculteurs sélectionnés se voient mettre à leur disposition des terres, du matériel agricole en location, des bâtiments ainsi qu'un suivi par un conseiller, le tout pour une durée maximale de trois ans. En contrepartie, ils versent une participation de 10 % de leur chiffre d'affaires.

Ces exploitations-tests permettent également de jauger les capacités des étudiants en agriculture à voler de leurs propres ailes. En Hollande, par exemple, une école d'agriculture biodynamique met la ferme du Warmonderhof, qui s'étend sur 18 hectares, à disposition de deux à quatre étudiants qui s'en occupent durant une année. Ils sont conseillés par un agriculteur voisin et empruntent des machines dans les fermes aux alentours, mais ce sont eux qui gèrent les affaires courantes, qui achètent les intrants et qui vendent leur production.



Illustration: Simone Bissig

Processus de transmission d'exploitation hors du cadre familial



Le processus de transmission extrafamiliale d'une exploitation peut durer longtemps. Il se compose de différentes étapes et peut varier suivant les cantons. Le déroulement ci-dessus décrit la situation dans le canton du Jura, où la chambre d'agriculture tient un registre confidentiel. Il est dans tous les cas important de s'adresser rapidement à un conseiller compétent. *Graphique: Bioactualités; source: Chambre jurassienne d'agriculture*

S'associer pour réduire les charges

Lorsque le prix d'un domaine est trop élevé pour un seul repreneur, une solution consiste à l'acquérir entre plusieurs exploitants. Cela doit évidemment passer par une bonne entente et des visions concordantes entre les associés, mais cela permet de réduire le capital nécessaire pour s'installer. Par exemple, le droit français offre la forme juridique du GAEC (Groupement agricole d'exploitation en commun). Il s'agit d'une société de personnes au sein de laquelle tous les associés sont considérés comme des exploitants individuels, mais qui est plus flexible que les communautés d'exploitations que nous connaissons en Suisse. Ce statut juridique offre des avantages fiscaux et facilite la rémunération des membres en fonction du travail accompli plutôt que du capital injecté. Tous les associés ont l'obligation de travailler et la responsabilité individuelle est plafonnée à deux fois le montant des apports.

Reprendre par étapes

Pour autant que le cédant s'y prenne suffisamment à l'avance, il est également possible de remettre une exploitation agricole par étapes. Dans un premier temps, un ou plusieurs repreneurs exploitent une partie des terres en fermage, par exemple avec une production maraîchère plus productive à la surface. Si le cédant est satisfait de cette collaboration et s'il fait confiance à la jeune génération, cette remise progressive permet aux repreneurs d'échelonner la récolte des capitaux nécessaires. Dans la pratique, les repreneurs sont souvent des employés ou des stagiaires qui ont déjà travaillé sur la ferme. On reproduit ainsi ce qui se passe fréquemment souvent dans le cadre familial où le repreneur passe par les échelons de salarié, d'associé, de fermier puis de propriétaire.

La reprise des domaines en fermage est une solution temporaire avantageuse pour le repreneur. Dans l'UE, certains pays octroient des compléments de revenu aux cédants qui afferment leur ferme pour un prix modeste.

Autres actions et financement

De nombreuses actions sont entreprises un peu partout pour faciliter la transmission des fermes: bourse aux fermes, subventions pour le conseil et le soutien, guides pour la remise, cafés-rencontre pour futurs cédants, organisation de jeux de rôles ou de cours, etc. Mieux on se prépare à la remise d'exploitation, moins il y a de mauvaises surprises. Le schéma ci-dessus esquisse les différentes étapes du déroulement d'un processus de remise d'exploitation hors du cadre familial.

Le financement par les repreneurs reste toutefois la principale pierre d'achoppement. En Suisse, la limite de charge (135 % de la valeur de rendement) ne suffit très souvent pas à financer l'acquisition d'un domaine à la valeur vénale, qui est en moyenne deux fois et demie plus élevée que la valeur de rendement. En plus des aides initiales et des crédits d'investissement, il faut souvent trouver d'autres sources de financement. Pour les fermes en agriculture biologique et biodynamique, certaines fondations proposent des solutions de financement, par ex. sous la forme de prêts sans intérêts (cf. article précédent). Pour le reste, il faut recourir aux prêts privés ou aux coopératives de cautionnement. Si l'on n'appartient pas à une dynastie d'agriculteurs, il n'est pas facile de se lancer dans ce métier qui nous est si cher! *Christian Hirschi*



Reprises de fermes dans les autres pays

Cet article a été fortement inspiré par la brochure «Farm Succession - Tools and methods to promote a successful farm succession» éditée avec le soutien de différents partenaires européens. Une version en allemand est disponible sur le site Internet de l'association des petits paysans.

www.kleinbauern.ch > Themen > Anlaufstelle Hofübergabe > Broschüre aus der EU

www.farmsuccession.eu