



Transmettre ma ferme

La Communauté de Communes

du **MASSIF DU SANCY ET SES PARTENAIRES**

vous accompagnent





Face aux nombreuses évolutions sociales et économiques de ces derniers siècles, l'agriculture du Massif du Sancy, pourtant limitée par ses contraintes naturelles, a su tirer parti de ses atouts pour se maintenir sur le territoire.

Ainsi, la Communauté de Communes du Massif du Sancy a connu une baisse de seulement 11% du nombre d'exploitations agricoles en dix ans contre 22% à l'échelle départementale. De même, l'emploi agricole subit une légère baisse de 3% en dix ans contre 19% au niveau départemental ! Mais cet emploi se modifie. Il se concentre à présent dans un nombre plus restreint de fermes, dans des structures sociétaires majoritairement, et avec une forte augmentation de l'emploi salarié non familial.

Notre territoire semble donc plutôt résister au phénomène général de diminution du nombre de fermes et d'actifs agricoles. Cependant, ce qui inquiète davantage les Elus comme les organismes agricoles, c'est l'enjeu du renouvellement des générations d'agriculteurs, les difficultés de recrutement de salariés agricoles, et la diversification des productions agricoles.

Ainsi en 2020, près de 40% des chefs d'exploitation du territoire avaient plus de 55 ans contre seulement 24% en 2010, signe d'un manque d'attractivité du métier ou de difficultés à y accéder pour les jeunes agriculteurs (manque de capital, difficultés à trouver du foncier, un logement...).

Face à ce constat, la Communauté de Communes du Massif du Sancy souhaite aider les futurs cédants à réfléchir, bien en amont de leur retraite, au devenir de leur exploitation agricole. Ceci, afin de favoriser l'installation d'une nouvelle génération d'agriculteurs, dans les productions historiques du territoire mais également dans des productions aujourd'hui minoritaires et pourtant intéressantes, afin de diversifier l'offre alimentaire locale sur notre territoire et les territoires voisins.

La Communauté de Communes du Massif du Sancy a donc choisi d'élaborer ce guide avec les partenaires locaux de l'installation-transmission et du foncier agricole dans le cadre de son Projet Alimentaire Territorial. Vous y retrouverez l'ensemble de l'offre d'accompagnement sur le thème de la transmission ainsi que les contacts locaux des conseillers techniques et animateurs des réseaux agricoles. Ce guide s'accompagne d'un dispositif local, d'aide à la réflexion sur la transmission. Il vise à faciliter et anticiper la réflexion des futurs cédants sur les possibilités de transmission de leur ferme ou de remplacement d'un départ dans le cadre des sociétés.

De plus, la Communauté de Communes du Massif du Sancy souhaite mener une politique volontariste pour l'installation d'une nouvelle génération d'agriculteurs par le levier de l'accès au foncier en mettant en place un système de stockage de foncier dans le cadre d'une cellule foncière locale. Cette mise en réserve temporaire de terre agricole doit permettre de répondre à la problématique d'inadéquation temporelle entre une cessation d'activité et une installation. D'autres systèmes de portage foncier existent localement et vous sont détaillés à la fin de ce guide.

Nous espérons que cette démarche de la Communauté de Communes du Massif du Sancy, aidera un certain nombre d'entre vous à prendre le temps de la réflexion quant à l'avenir de leur ferme. Nous vous souhaitons une bonne lecture !

Lionel GAY,
Président de la Communauté de Communes du Massif du Sancy

Sommaire

Le Projet Alimentaire Territorial du Massif du Sancy	p. 3
La cellule foncière locale	p. 4
Les partenaires conseillant les agriculteurs dans leur projet de transmission	
La Chambre d'Agriculture du Puy-de-Dôme	p. 7
L'interprofession du Saint Nectaire	p. 8
Bio 63	p. 9
La Fédération Régionale des CIVAM	p. 10
Terre de Liens Auvergne	p. 11
La SAFER AURA.....	p. 12
Le Conseil Départemental du Puy-de-Dôme.....	p. 13
Faciliter les transmissions : l'accès au foncier	
Louer plutôt que vendre	p. 15
Vendre en envisageant le portage du foncier	p. 17
par une structure publique ou privée	
Les solutions de portage sur le territoire du Sancy	p. 18
Glossaire	p. 20

Le Projet Alimentaire Territorial

Depuis juin 2021, la Communauté de Communes du Massif du Sancy met en oeuvre un projet autour des questions d'alimentation durable et d'agriculture. Ce projet est mené de façon partenariale avec de nombreux acteurs du système alimentaire et agricole local : producteurs, transformateurs, restaurateurs, organismes de développement agricoles, associations, syndicats, citoyens, acteurs de l'éducation... Une centaine de membres participent à son comité de pilotage.

Ses champs d'action portent sur :

- 1. L'approvisionnement du territoire en produits locaux et durables** (dans la restauration collective, la restauration commerciale et la distribution locale)
- 2. La sensibilisation et formation aux enjeux d'alimentation durable**
- 3. Les actions de développement agricole :**
 - Installation-transmission & foncier agricole
 - Diversification des productions agricoles du territoire
- 4. La protection de l'environnement :**
 - Préservation de la ressource en eau
 - Réduction et gestion des biodéchets

La mise en œuvre du Projet Alimentaire Territorial (PAT) a démarré par la réalisation d'un **diagnostic agricole et alimentaire du territoire** dont les résultats sont disponibles sur le site-internet de la Communauté de Communes du Massif du Sancy. Ce diagnostic a servi de base pour l'élaboration collective d'un plan d'actions pluriannuel grâce à la mobilisation d'environ 80 personnes lors d'un **Forum Alimentaire** ouvert à tous en octobre 2022.

En 2023, six actions phares ont démarré et se poursuivent en 2024 :

- Une étude d'opportunité et de faisabilité d'une ou plusieurs cuisines centrales sur le territoire
- La mise en œuvre d'un parcours pédagogique sur l'alimentation durable pour les primaires
- La création d'une ferme en production végétale sur Saint-Diéry
- La réalisation d'un guide des producteurs en circuit court du Massif du Sancy
- La réalisation d'un guide anti-gaspi & solidaire pour les restaurateurs et commerçants
- La mise en place d'une cellule foncière locale réunissant les acteurs techniques du foncier, de l'installation et de la transmission

Pour en savoir plus sur le Projet Alimentaire Territorial rendez-vous sur  www.cc-massifdusancy.fr

La cellule foncière locale

En septembre 2023, la Communauté de Communes du Massif du Sancy a souhaité réunir les acteurs techniques de l'installation-transmission et du foncier agricole (*Chambre d'Agriculture, Conseil Départemental, SAFER AURA, Bio63, Terre de Liens Auvergne, FRCIVAM, Interprofession du Saint Nectaire*) afin de réfléchir au problème que soulève la **crise du renouvellement des générations d'agriculteurs** à l'échelle de notre territoire.

Cette cellule technique, pilotée par la Communauté de Communes du Massif du Sancy, a pour objectifs :

- D'identifier et d'étudier les opportunités foncières pour les faire connaître
- D'échanger sur les projets des candidats à l'installation
- De mobiliser des outils financiers et réglementaires selon les pistes foncières identifiées
- De réaliser des actions collectives

A noter que cette cellule foncière locale, n'a pas vocation à réguler et à décider de l'accès au foncier, mais seulement à le faciliter pour de nouvelles installations ou le confortement d'installations récentes.

LES « COUPONS TRANSMISSION » POUR ANTICIPER MA RÉFLEXION !

L'une des premières actions collectives de la cellule foncière locale vise à **inciter à la transmission des fermes en accompagnant les cédants plus précocement** car le temps passé à se préparer à transmettre est aussi une façon de se donner plus de chances pour faire « se rencontrer » un projet de transmission avec un projet de reprise...

Il faut entre 5 et 10 ans pour bien préparer son départ, mais pour une partie des agriculteurs, la transmission n'est pas un sujet ou bien leur ferme ne leur semble pas transmissible (*trop capitalisée, manque d'attractivité du métier, etc...*) ce qui ne s'avère pas toujours le cas. Avoir accès à différents avis techniques sur sa ferme peut permettre au futur cédant d'imaginer des solutions impensées jusqu'alors.

Un projet de transmission nécessite de réfléchir à des questions touchant à diverses dimensions : foncière, humaine, affective, juridique, financière, patrimoniale... Il est donc préférable de se donner le temps d'aborder ces différents aspects l'un après l'autre et d'éviter ainsi d'avoir à tout gérer simultanément et sur un laps de temps trop court.

Les coupons transmission proposés par la Communauté de Communes du Massif du Sancy ont été imaginés pour faciliter cette prise de recul et permettre aux agriculteurs de rencontrer différents acteurs de l'accompagnement de leur choix. Ce dispositif se matérialise sous forme d'un carnet de coupons d'une valeur de 250€ chacun.

Les coupons transmission s'adressent à tout exploitant agricole à titre principal ou secondaire (cotisants de solidarité) :

- De plus de 55 ans,
- Dont le siège d'exploitation se trouve sur la Communauté de Communes du Massif du Sancy,
- * Les exploitations ayant plus de 50 % de leurs terres sur la Communauté de Communes du Massif du Sancy mais leur siège en dehors pourront également accéder au dispositif.
- Ayant **le projet de transmettre** son exploitation agricole selon les conditions suivantes : cession à un agriculteur hors cadre familial ou dans le cadre familial, pour une installation ou le confortement d'installation récente (moins de 5 ans), aidée ou non,
- Ou, **ayant l'intention de rechercher un associé dans le cas d'un départ** (dans le cas des sociétés).

Chaque agriculteur désirant avoir accès aux coupons transmission est signataire d'une convention avec la Communauté de Communes du Massif du Sancy, ayant une validité de **5 ans**. Il bénéficie d'un carnet composé de plusieurs coupons d'une valeur totale de :

- **1 500€** dans le cas de la transmission d'une ferme (6 coupons de 250€)
- **1 000€** dans le cas de la recherche d'un associé (4 coupons de 250€)

Ces coupons transmission lui permettent de financer des prestations de conseils concernant son projet de transmission auprès des partenaires suivants du Projet Alimentaire Territorial :

- La Chambre d'Agriculture
- La SAFER AURA
- Terre de Liens Auvergne
- Bio 63
- La FRCIVAM Auvergne

A noter que certains conseils auprès des partenaires techniques précités peuvent être totalement gratuits ou déjà pris en charge par une autre collectivité.

Si un organisme de conseil ne figure pas dans la liste initiale des partenaires, il sera possible de l'ajouter à votre demande (notaire, centre de gestion, expert foncier...).

Si vous souhaitez vous **renseigner sur ce dispositif ou en bénéficier**, il vous suffit de prendre contact avec l'animatrice du Projet Alimentaire Territorial du Massif du Sancy qui vous proposera un premier rendez-vous afin d'échanger autour de votre projet de transmission.

Contact de l'animatrice du Projet Alimentaire Territorial (Marlène GAUTIER)

☎ 06.82.25.02.69 ✉ mgautier.ccsancy@gmail.com

Dans la suite du guide, nous vous présentons les accompagnements proposés par chacun des partenaires techniques de la cellule foncière locale.



Les partenaires

qui peuvent **VOUS ACCOMPAGNER...**



La Chambre d'Agriculture du Puy de Dôme

La Chambre d'agriculture, un interlocuteur indispensable pour un accompagnement personnalisé.

Cesser son activité est un véritable projet de vie, dont l'anticipation est une des clés de réussite.

Cela nécessite des connaissances techniques mais aussi des compétences en économie, gestion, droit, relations humaines...



De l'idée à la concrétisation de votre projet de cessation d'activité et/ou de transmission, profitez de l'expérience reconnue de nos conseillers transmission en matière de conseil et d'accompagnement.

Quelles sont les démarches pour cesser mon activité et/ou transmettre mon exploitation ?

Comment faire avancer mon projet de transmission ? concrétisation de votre

Quelle est la valeur de mon exploitation ?



INFORMEZ-VOUS

>>> Au Point Accueil Transmission

☎ 04 73 44 45 98



TROUVEZ UN REPRENEUR avec
le **Répertoire Départ Installation**
www.repertoireinstallation.com

CONSTRUISEZ ET CONCRÉTISEZ VOTRE PROJET

avec un accompagnement personnalisé :

VISITE TRANSMISSION

> Démarrez une 1^{ère} réflexion sur votre cessation d'activité avec un conseiller sur votre exploitation.

📄 Prestations certifiées AFNOR

ACCOMPAGNEMENT

CESSATION D'ACTIVITÉ

> Appuyez-vous sur un expert pour réussir votre projet de retraite en prenant en compte tous les aspects techniques, financiers, fiscaux et juridiques.

ACCOMPAGNEMENT

TRANSMISSION

> Appuyez-vous sur un expert pour définir un projet transmission cohérent et économiquement viable.



Vos contacts

Conseillers Transmission : Alice BERTHOUD & Philippe VOYER
Conseillers installation : Bruno MAUGUE & Olivier ROQUEFEUIL
Animatrice du Territoire Artense Cézallier Sancy : Martine MAGE

☎ 04.73.79.58.72

✉ acs@puy-de-dome.chambagri.fr

Territoire Artense Cézallier Sancy CA63

2, route des Fraux - 63610 BESSE-ST-ANASTAISE

L'interprofession du Saint-Nectaire

L'interprofession du Saint-Nectaire fédère l'ensemble des acteurs de la filière AOP Saint-Nectaire : producteurs, affineurs, laiteries.

4^{ème} filière AOP fromagère française, l'AOP Saint-Nectaire est une filière dynamique très fortement ancrée dans son territoire. La zone d'appellation Saint-Nectaire couvre 69 communes à cheval entre le Puy-de-Dôme et le nord du Cantal. Les 20 communes de la Communauté de Communes du Sancy font partie de la zone d'appellation AOP Saint-Nectaire.

Afin d'accompagner le renouvellement des générations, et favoriser la reprise des exploitations, l'Interprofession Saint-Nectaire est un interlocuteur clé pour informer d'une part, les porteurs de projet dans leur connaissance de la filière, et d'autre part, les producteurs qui se projettent dans une démarche de transmission de leur exploitation.

L'Interprofession Saint-Nectaire travaille en collaboration avec la Chambre d'Agriculture pour favoriser la mise en relation des porteurs de projets et des cédants.



N'hésitez pas à contacter l'Interprofession du Saint-Nectaire qui sera en mesure de :

- Vous renseigner sur la filière Saint-Nectaire et son fonctionnement,
- Vous accompagner dans la mise en relation des porteurs de projet et des exploitations à transmettre en AOP Saint-Nectaire.



Votre contact

Amélie FUENTES

Responsable RH Filière

☎ 04.73.79.52.57

✉ rh@syndicatstnectaire.com

Interprofession Saint Nectaire
2, route des Fraux
63610 Besse-en-Chandesse

Bio 63, l'association des agriculteurs biologiques du Puy de Dôme travaille au développement d'une agriculture bio, durable et solidaire sur notre territoire. Elle accompagne les producteurs, en conversion et en installation, à mettre en oeuvre leur projet en agriculture biologique.

Par l'animation de groupes de travail locaux, de formations techniques, l'association crée un réseau pour faire progresser les fermes et les agriculteurs en chemin vers l'agroécologie et les soutenir dans leurs projets collectifs (création de filière locale, mutualisation, outils collectifs de transformation...).

L'association accompagne les agriculteurs, en réflexion sur la transmission, à envisager la reprise des activités par un porteur de projet d'installation en bio, que la production soit bio ou pas encore...

Les agriculteurs et agricultrices envisageant de transmettre leurs activités peuvent contacter l'association pour un renseignement, une question particulière, ou pour explorer le champ des possibles par rapport à leur projet.

En fonction de votre besoin et de votre situation, nous réfléchissons ensemble aux appuis les plus adaptés. Cette écoute pourra mener par exemple à :

- La diffusion d'annonces, à la mise en lien et la rencontre avec des porteurs de projet,
- La mobilisation d'un réseau d'agriculteurs pour accompagner une partie des démarches (évaluation de la ferme, réflexion autour des possibilités de réorganisation des activités...),
- L'organisation de rencontres entre agriculteurs en démarche de transmission pour partager conseils et blocages,
- L'orientation vers les professionnels spécialisés dans un domaine spécifique

Que vous connaissiez le mode de production biologique ou non, vous êtes légitime pour contacter Bio 63 et présenter votre situation.

Si vous rencontrez un candidat avec un projet d'installation en bio, l'association peut vous accompagner pour comprendre et étudier la fiabilité du projet du repreneur et vous familiariser avec les particularités d'un projet de reprise en agriculture biologique.



BIO 63

Le réseau de
l'**agriculture
biologique** du
Puy-de-Dôme

Votre contact

Priscille GELLY

Animatrice Futurs bio, Production végétales, Climat, Biodiversité, Eau

☎ 04.73.44.45.28 / 06.50.16.70.73

✉ priscille.bio63@aurabio.org

Bio 63

**11, allée Pierre de Fermat - BP 70 007
63171 AUBIERE CEDEX**

La FR CIVAM d'Auvergne

La Fédération régionale des CIVAM d'Auvergne est une association qui fédère des groupes locaux d'acteurs (paysans, artisans, citoyens...) qui oeuvrent au développement de l'agriculture et de l'activité dans les milieux ruraux.

L'action de l'association couvre diverses thématiques : accompagnement de producteurs vers davantage d'autonomie sur leurs fermes, développement de nouveaux débouchés en circuits courts, soutien aux agriculteurs et agricultrices en difficultés, etc.

La transmission des fermes est également au coeur des préoccupations de l'association et à ce titre une formation à la transmission à destination des cédants est régulièrement organisée.

L'accompagnement proposé par la FR CIVAM Auvergne sur la transmission prend la forme d'une **formation collective** intitulée « Je prépare mon projet de transmission agricole ».

Elle s'adresse aux cédants, qu'ils soient à 2, 5 ou 10 ans de la retraite, avec ou non un repreneur identifié. Il s'agit de permettre aux agriculteurs de s'informer et d'échanger sur la transmission de leurs exploitations.



La formation mêle apports de formateurs experts (AFOCG, DDT, MSA, notaires...) à une approche sociale et humaine de la transmission, avec notamment l'intervention de sociologues.

Cette formation à 360° se déroule sur 5 jours, répartis sur 2 à 3 mois, finançable via VIVEA. Il n'est pas nécessaire d'adhérer à la FR CIVAM Auvergne pour suivre cette formation.

Retrouvez les actualités et les dates des formations sur la page Facebook de la FR CIVAM Auvergne :

 https://www.facebook.com/frcivamauvergne/?locale=fr_FR



Votre contact

Antoine GANTIEZ – animateur

☎ 07.65.65.62.20 / 04.73.82.11.62

✉ gantiez.civam@orange.fr

FR CIVAM Auvergne, Résidence étudiante VetAgro Sup
1, allée des Eaux et Forêts
63370 Lempdes

Terre de Liens Auvergne

L'association Terre de Liens Auvergne accompagne les projets d'installation/transmission via l'achat de foncier agricole (voire, selon les conditions, le bâti d'exploitation et la maison d'habitation) par la Foncière Terre de Liens ou via des initiatives citoyennes (GFA/SCI citoyens). Les fonds pour l'achat par la Foncière sont réunis par un appel à l'épargne citoyenne.

Notre structure accompagne les cédants qui ont identifié leurs repreneurs et qui sont intéressés par le portage conservatoire qu'effectue Terre de Liens et les valeurs que nous portons (citoyennes, agroécologiques...). Les fermes ne sont jamais revendues afin de préserver la terre, faciliter les transmissions et permettre aux preneurs d'investir dans leurs outils de production.

Dans le cadre d'une réflexion transmission, vous pourrez bénéficier de :

1 UN ACCOMPAGNEMENT À L'ÉTUDE DE LA TRANSMISSIBILITÉ FONCIÈRE ET BÂTI (EXPLOITATION/HABITATION) DE VOTRE FERME

→ Terre de Liens vous accompagne à partir d'une grille d'identification et de priorisation des démarches à initier pour aller vers une transmission du foncier ainsi que les acteurs à contacter (MSA, Safer, Chambre d'Agriculture, GAB, CIVAM, Terre de Liens, etc).

Ce document, une fois rédigé permet aussi de recevoir avec plus de clarté les éventuels repreneurs et de répondre à leurs questions.

*Étude réalisée hors cadre d'un projet "ferme Terre de Liens"
Ceci n'est pas une expertise économique.*



CES ACCOMPAGNEMENTS-CONSEILS NE VALENT PAS ENGAGEMENT DE RACHAT DE LA FERME PAR TERRE DE LIENS. EN EFFET CE PROCESSUS NÉCESSITE L'IDENTIFICATION D'UN REPRENEUR, DU TEMPS LONG ET DES ACCORDS PAR LES ÉCHELONS NATIONAUX DE TERRE DE LIENS.



2 DEUX ENTRETIENS DE "DÉFRICHAGE" DE VOTRE PROJET DE TRANSMISSION SI VOUS ÊTES INTÉRESSÉ PAR UNE VENTE À TERRE DE LIENS ET QUE VOUS AVEZ DÉJÀ IDENTIFIÉ VOTRE REPRENEUR

→ Un entretien avec vous et un entretien avec votre repreneur pour identifier si le projet peut être un projet Terre de Liens et vous expliquer le processus d'acquisition. Tous les projets sont étudiés.

3 UN ACCOMPAGNEMENT SUR LA PLATEFORME OBJECTIF TERRES QUI FACILITE LA TRANSMISSION DES FERMES ET LES INSTALLATIONS AGRICOLES

RENDEZ-VOUS SUR

www.objectif-terres.org

Transmettre votre ferme

Vendre ou louer votre terre agricole

Trouver un·e ou des associé·es



→ Un accompagnement pour la rédaction de votre annonce (recherche d'un associé, transmission/vente de la ferme) sur notre site **GRATUIT** de mise en relation de porteurs de projets agricole et de cédant.



Auvergne

Votre contact

Adeline PACAUD

09.70.20.31.06

✉ a.pacaud@terredeliens.org

41, rue de Blanzat - 63000 Clermont-Ferrand

🌐 <https://terredeliens.org/>

La SAFER Auvergne-Rhône-Alpes

Nous conseillons et sécurisons les porteurs de projets de transactions foncières en territoire rural et périurbain, en partenariat avec différents acteurs (collectivités, associations, notaires, organisations professionnelles...). Nous favorisons le développement local et l'installation des jeunes. Nos missions sont d'intérêt général.

Notre accompagnement est personnalisé et votre suivi réalisé par un conseiller dédié. A vos côtés, nous coordonnons l'ensemble des étapes aboutissant à la réussite de votre projet (cession, installation, vente, location...).



Evaluer votre exploitation

Acteurs de référence du marché foncier rural, nos conseillers, proches de chez vous, connaissent les prix du marché de votre commune (terres, prés, bâti d'exploitation et d'habitation, étangs...). Nous prenons en compte l'ensemble des composantes de votre outil (atouts et contraintes de votre exploitation, structuration du foncier, données réglementaires et comptables...).



Elaborer des stratégies

Nous vous conseillons pour construire la stratégie de cession la plus adaptée à votre situation, en coordination avec vos différents conseils (experts comptables, chambres d'agriculture, notaires...).



Trouver un repreneur

Nous vous offrons une visibilité optimale en diffusant votre annonce sur nos différents canaux et ceux de nos partenaires. Nous identifions les candidats, recevons et évaluons leurs dossiers de candidature, évaluons leur viabilité financière. Nous gérons les visites et préparons les avant-contrats. A noter : **les attributions Safer font office d'autorisation d'exploiter** ! De plus, La SAFER AURA a lancé le dispositif d'aides aux jeunes installés de la SAFER (AJIS) qui offre une prise en charge partielle des frais d'acte notarié dans le but d'accompagner les jeunes générations dans leur projet d'installation agricole.



Sécuriser la vente

Maintenir l'unité de votre exploitation, c'est augmenter son potentiel de reprise. C'est pourquoi nous garantissons le maintien des parcelles en location si nécessaire (**voir dispositif d'intermédiation locative** p14). Nous organisons la réalisation des diagnostics et de tous documents nécessaires à la transmission. Nous accélérons les délais administratifs et garantissons le paiement dans les délais fixés.

Votre contact

*Laurent MAIGNOL, Conseiller Foncier,
secteur sud-ouest du Puy-de-Dôme*

☎ 04.73.31.90.20

✉ l.maignol@safer-aura.fr

SAFER AURA – Service Départemental du Puy-de-Dôme
63 bd Berthelot - 63037 Clermont-Ferrand Cedex 1

Dans le cadre du plan stratégique départemental Horizon 2030, le Conseil départemental a mis en place une politique volontariste et ambitieuse en faveur de l'agriculture, la sylviculture et l'alimentation.

La politique agricole se structure en trois ambitions aux objectifs partagés :

- Une économie agricole et forestière qui s'adapte, se transforme et évolue face au contexte et aux défis actuels ;
- Structurer, préserver et valoriser nos paysages vivants et accueillants ;
- Un département attractif où on s'installe, on innove et on consomme local.



Une animation foncière agricole est mise en oeuvre afin de déployer ces ambitions et valoriser les exploitations agricoles du territoire. Elle vise à **accompagner les mouvements fonciers** sur les territoires et **mobiliser les outils d'aménagement foncier** : les échanges et cessions de parcelles agricoles avec les exploitants volontaires ; les aménagements fonciers agricoles, forestiers et environnementaux...

D'autre part, ces ambitions se déclinent en **vingt-deux mesures financières** dont certaines concernent plus particulièrement les enjeux de l'installation-transmission :

Mesure 3 – Soutien à la transition écologique des exploitations agricoles :

Cette aide aux investissements cible l'adaptation aux changements climatiques et la réduction de la dépendance énergétique. Elle peut permettre de renforcer les structures à long terme et/ou d'apporter de la valeur ajoutée à l'exploitation pour un projet de transmission.

Mesure 9 – Appui à la restructuration foncière agricole et forestière :

Sont éligibles à cette mesure les propriétaires fonciers publics ou privés, procédant à des échanges ou cessions de parcelles à vocation agricole, afin d'améliorer les conditions d'exploitation et la création d'unités de propriété plus attractives.

Mesure 15 – Accompagner des installations agricoles et forestières économiquement viables et aux bénéfices de filières locales – Aide à la trésorerie de démarrage de l'activité :

Cette aide accorde une dotation de démarrage aux projets de première installation agricole sur des systèmes de production alimentaire disposant d'une activité de diversification, de transformation, de vente directe ou encore d'une activité d'agritourisme.

Mesure 16 – Accompagner des installations agricoles et forestières économiquement viables et aux bénéfices de filières locales – Aide aux équipements de démarrage de l'activité :

Cette aide à l'ambition de renforcer un projet d'installation en accompagnant les investissements matériels et immatériels concernant la production agricole primaire (accessible aux nouveaux installés durant 5 ans).

Votre contact

Lola MORGAN LAW

☎ 06.59.42.10.42

✉ lola.morganlaw@puy-de-dome.fr

24, rue Saint-Esprit

63000 CLERMONT-FERRAND



Faciliter les transmissions :
L'ACCÈS AU FONCIER

Louer plutôt que vendre ?

Penser le renouvellement des générations d'agriculteurs.

Il est possible de céder sa ferme de différentes manières. La vente est le schéma le plus classique mais d'autres solutions existent et peuvent faciliter l'installation de jeunes agriculteurs telle que la location. Dans tous les cas, qu'il y ait vente ou non, prendre le temps de transmettre apparaît nécessaire face à la modification des profils des candidats à l'installation. A savoir, qu'aujourd'hui en France, 60% des personnes candidates à l'installation ne s'inscrivent pas dans une reprise familiale. Dans le Puy-de-Dôme, en 2023, 51% des installations aidées se sont réalisées hors du cadre familial.

VENDRE OU LOUER ? ET À QUI ?



Entre 2020 et 2030,
SIX MILLIONS D'HECTARES
devraient changer
de mains*,
la moitié n'a pas
de repreneurs identifiés*,
l'équivalent de la région
Normandie.

Le portage foncier agricole
• 2024 • Terre de Liens

Au cours d'une carrière, la structure foncière d'une ferme évolue. Bien souvent, les agrandissements passent d'abord par la location de terre, puis leur rachat afin de sécuriser le foncier et constituer un patrimoine. Toutefois, en France, le fermage est le mode de faire-valoir majoritaire et un tiers des agriculteurs cultive la totalité de leurs terres en fermage.

Arrivés à la retraite, les agriculteurs n'ayant pas de reprise familiale peuvent envisager différents devenir pour leurs terres en propriété :

- Les louer ou les vendre à un ou des porteurs de projet
- Les faire cultiver par une entreprise de travaux agricoles
- Les louer ou les vendre à un ou des voisins agriculteurs

La location ou la vente à des agriculteurs voisins est très commune, elle joue malheureusement souvent **le jeu de l'agrandissement** des exploitations agricoles déjà existantes **au détriment de l'installation** de nouveaux agriculteurs. De même, la délégation des cultures à une entreprise de travaux agricoles à des avantages mais elle ne permet pas de libérer des terres pour l'installation agricole.

Le futur retraité peut alors imaginer transmettre son foncier via **la vente** à un ou des futurs repreneurs dans le cadre d'une installation hors cadre familial. Cependant, dans ce type de reprise, les porteurs de projet ont bien souvent du mal à **réunir le capital nécessaire** pour l'achat du foncier bâti (bâtiments, logement) comme non bâti. Cette difficulté s'observe, aussi, dans le cas de transmissions familiales.

La transmission des terres par la location apparaît donc comme une solution intéressante afin que le ou les repreneurs puissent se concentrer sur les investissements productifs (cheptel, matériel, stock...) plutôt que sur **le foncier qui immobilise des capitaux importants**.

Il est également possible d'envisager **une location qui sera suivie d'une vente à moyen terme**. Le cédant loue sa ferme ou son foncier le temps que le repreneur soit en mesure de le racheter. L'idée étant de permettre au repreneur comme au cédant d'avoir une plus grande période pour se projeter.

Louer plutôt que vendre ?

FAVORISER LE MAINTIEN DES BAUX RURAUX LORS D'UNE TRANSMISSION.



La propriété des terres agricoles
en France - 2023 Terre de Liens

Bien souvent, le cédant n'étant pas propriétaire de l'ensemble des terres de la ferme, il est important que ce dernier favorise également **le maintien des baux ruraux auprès de ses différents propriétaires** pour le futur repreneur. S'il peut demander la transmission des baux à ses enfants, une transmission en dehors de la famille requiert la négociation d'un nouveau bail pour la personne qui souhaite reprendre la ferme.

Ce maintien des baux ruraux lors de la transmission à une personne s'installant hors du cadre familial n'est pas évident, car le nombre de propriétaires est aujourd'hui beaucoup plus élevé par le jeu des successions.

LA TRANSMISSION DES EXPLOITATIONS SOUS FORME LOCATIVE : L'INTERMÉDIATION LOCATIVE.

La SAFER peut jouer un rôle d'intermédiaire lors de la location de terrains. Cette action se nomme **intermédiation locative** et a pour but de permettre **la transmission des exploitations sous forme locative**, par bail rural, et de proposer à un cédant un repreneur afin de préserver l'unité des exploitations agricoles et faciliter l'installation des jeunes agriculteurs. La recherche d'un exploitant par bail rural est confiée par les propriétaires à la SAFER.

Les avantages de l'intermédiation locative :

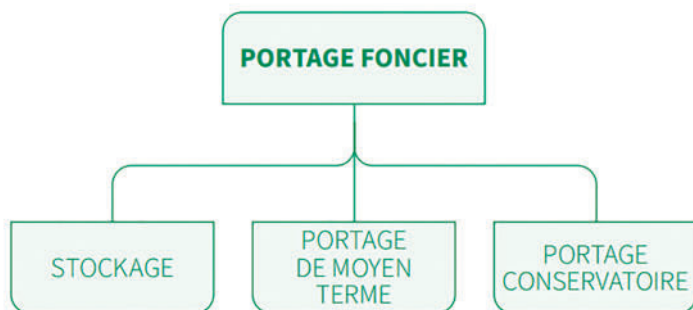
Ce dispositif permet de conserver l'entité de l'exploitation. Le propriétaire et le bailleur bénéficient de l'accompagnement de la SAFER pour l'ensemble des démarches administratives.

Le cédant	Le propriétaire	Le repreneur
• Se repose sur la SAFER pour trouver un repreneur solvable et prioritaire au regard de la politique des structures • Bénéficie d'une médiation auprès de certains bailleurs • Perçoit une indemnité de sortie	• Se repose sur la SAFER pour trouver un preneur solvable et prioritaire • Négocie la libération des parcelles avec le cédant • Signe les baux avec le repreneur choisi avec son accord • Bénéficie d'un conseil juridique et d'une expertise concernant le montant du fermage	• Trouve une exploitation viable • Bénéficie d'une lisibilité sur le processus de reprise • Bénéficie d'une sécurité juridique • Obtient les autorisations d'exploiter

Vendre en envisageant le portage du foncier par une structure publique ou privée

Si le futur cédant souhaite vendre ses terres et que les potentiels repreneurs ne sont pas en mesure d'acquérir l'ensemble du foncier ou si ces derniers n'ont pas encore été identifiés : le futur cédant ou le repreneur peuvent faire appel à des **solutions de portage foncier**.

Des structures publiques ou privées (collectivités, associations, coopératives, organismes publics, banques...) sont en capacité de proposer **différentes formes de portage foncier**. Le schéma ci-dessous résume les trois grands types de portage existants en France :



Le portage foncier agricole • 2024 • Terre de Liens

LE STOCKAGE

Le stockage est un portage de court terme ayant pour objectif la mise en réserve temporaire de terres et de bâtis agricoles. Il consiste à acquérir des terres et à les gérer pour une durée donnée (entre un et cinq ans), donnant ainsi du temps à la constitution de candidatures. C'est une réponse à l'inadéquation temporelle entre une cessation d'activité et une installation. La mise en réserve facilite les transmissions non familiales et l'entrée dans le métier d'agriculteurs non issus du milieu agricole.

LE PORTAGE DE MOYEN TERME

Ce type de portage a pour vocation d'assurer la propriété de la terre pour une période plus ou moins longue, allant de cinq à trente ans selon les acteurs. L'enjeu est souvent de différer l'achat des terres par l'agriculteur afin de lui permettre d'investir en priorité dans son outil de production.

LE PORTAGE CONSERVATOIRE

Certains acteurs s'inscrivent dans une longue perspective temporelle en développant des modèles qui ne reposent pas sur la revente des terres à terme, voire qui garantissent dans leurs statuts la non-revente des terres. Cela répond à un double objectif : faciliter l'accès à la terre pour des projets agricoles et préserver les terres en tant que ressource naturelle ayant des fonctions écosystémiques au-delà de ses qualités productives.

Les solutions de portage sur le territoire de la

Le tableau ci-dessous présente trois solutions de portage activables sur le territoire du Sancy. Bien entendu, il existe d'autres fonds de portage à l'échelle nationale (Fève, la ceinture verte...).

Structure porteuse : La Communauté de Communes du Massif du Sancy Stockage de foncier suivi d'un portage conservatoire de long terme

Caractéristiques générales	Conditions d'accès aux dispositifs
La collectivité à la demande d'un propriétaire foncier agricole peut acquérir du foncier non bâti afin de le mettre en réserve pour un projet d'installation ou un confortement d'installation. La collectivité se charge directement ou en partenariat avec la SAFER, de rechercher des candidats intéressés par le foncier stocké si aucun n'a été identifié au préalable. A la suite de la mise en réserve, le porteur de projet sélectionné sera locataire du bien porté par la collectivité. Le temps de mise en réserve peut être mis à profit pour du test agricole en partenariat avec la SAFER.	Pour bénéficier du portage de long terme le candidat doit présenter un projet agricole : - d'installation ou de confortement d'installation (moins de 5 ans) en dehors de tout agrandissement, - en priorité dans une production déficitaire sur le territoire - avec des productions orientées vers des débouchés locaux ou alimentant des filières territorialisées aux échelles départementales ou régionales - s'inscrivant dans un système économe en intrant Pour connaître l'ensemble des conditions contactez : Marlène GAUTIER animatrice PAT ☎ 06.82.25.02.69

Structure porteuse : La SAFER AURA / Crédit Agricole

Acquisition différée de foncier (convention avec le Crédit Agricole en cours de renouvellement)

Caractéristiques générales

Ce dispositif permet à un porteur de projet de faire porter le **foncier non bâti** par la SAFER. Le porteur de projet **diffère son achat de 5 ans** pour un coût maximum du foncier de 200 000 euros. Le porteur de projet rembourse une partie tous les ans puis rachète l'ensemble au terme des 5 ans. Il peut exploiter les biens pendant cette période et bénéficiera d'une **convention d'occupation provisoire et précaire**.

Conditions d'accès aux dispositifs

Ce portage foncier est mis en place en partenariat avec le **Crédit Agricole** qui garantit la SAFER en cas d'échec de la vente au bout des 5 ans. Le repreneur doit donc financer son achat grâce au Crédit Agricole afin de bénéficier de ce type de portage.

Pour connaître l'ensemble des conditions contactez :

SAFER Auvergne-Rhône-Alpes,
service départemental du Puy-de-Dôme
 **04.73.31.90.20**

Structure porteuse : Terre de Liens Auvergne

Portage conservatoire de long terme

Caractéristiques générales

L'épargne citoyenne permet à la Foncière Terre de Liens d'acheter du **foncier agricole bâti et/ou non bâti** et de le louer à des paysans et paysannes par **bail rural environnemental**.

Les transmissions/ventes avec la Foncière et l'association Terre de Liens Auvergne sont sur le temps long et sont menées en partenariat avec la SAFER AuRA et les acteurs du territoire.

Conditions d'accès aux dispositifs

Terre de Liens étudie seulement les projets pour lesquels le futur cédant a déjà identifié le ou les repreneurs.

Le porteur de projet doit s'engager à respecter le cahier des charges de l'**agriculture biologique**.

Pour connaître l'ensemble des conditions contactez :

Adeline PACAUD  **09.70.20.31.06**

AB : Agriculture Biologique

AFOCG : Associations de Formation Collective à la Gestion

AOP : Appellation d'Origine Protégée

AURA : Auvergne-Rhône-Alpes

BRE : Bail Rural Environnemental

CDOA : Commission Départementale d'Orientation Agricole

DDT : Direction Départementale des Territoires

FRCIVAM : Fédération Régionale des Centres d'Initiatives pour Valoriser l'Agriculture et le Milieu rural

GAB : Groupement des Agriculteurs Biologiques

GFA : Groupement Foncier Agricole

MSA : Mutualité Sociale Agricole

PAT : Projet Alimentaire Territorial

SAFER : Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural

SCI : Société Civile Immobilière



Communauté de Communes du Massif du Sancy

4, boulevard Mirabeau

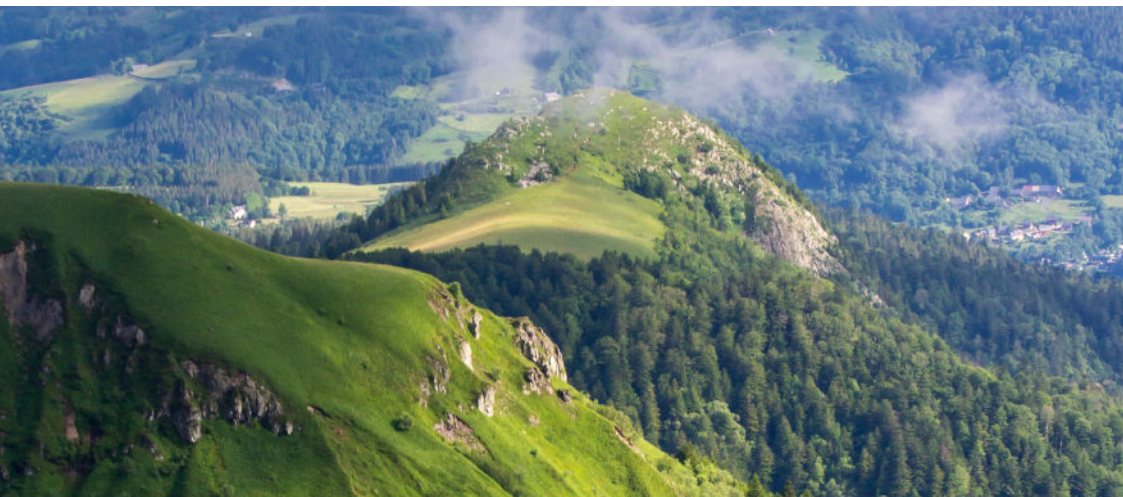
Boîte postale 94

63240 LE MONT-DORE

04 73 65 24 48

➔ www.cc-massifdusancy.fr

✉ ccms@cc-massifdusancy.fr



Ce guide a été réalisé en partenariat avec :



Si vous avez plus de 55 ans et que vous souhaitez bénéficier
des **coupons transmission** financés par la Communauté de Communes du Massif du Sancy,

Contactez l'animatrice du
Projet Alimentaire Territorial
Marlène GAUTIER au **06 82 25 02 69**

