

Comment accéder plus facilement à la terre ? (partie 2)

© 28/11/2018 | Florian Cazerès • Terre-net Média

Prix en constante augmentation, exploitations de plus en plus grandes... accéder à la terre n'est pas facile pour un jeune qui veut s'installer. Surtout s'il ne vient pas du milieu agricole. Groupements fonciers, apports de capitaux extérieurs, baux cessibles : dans ce deuxième article, découvrez d'autres dispositifs facilitant l'accès au foncier.



Accéder
au foncier
ne veut
pas
forcément
dire
acheter
des
terres.
(©Terre-
net
Média)

D'ici 2021, 40 % des agriculteurs actifs partiront à la retraite. Or, les jeunes générations ont de plus en plus de difficultés pour **accéder au foncier agricole**. Et pour cause : les prix ne cessent d'augmenter et les fermes de s'agrandir. De plus, les **terres agricoles disponibles** sont souvent captées par des agriculteurs déjà en place, soucieux d'accroître la surface de leur exploitation pour faire face à la concurrence. Enfin, le **modèle traditionnel de transmission familiale** cède du terrain, ce qui complique les relations et la rencontre entre les repreneurs et les propriétaires. Pour pallier ces difficultés, certains mécanismes juridiques et dispositifs d'accompagnement ont été mis en place au fil des années. En voici quelques-uns.

Lire aussi : [Foncier et installation – Comment accéder plus facilement à la terre ? \(partie 1\)](#)

ALLÉGER LE POIDS DE L'ACHAT GRÂCE AU GROUPEMENT FONCIER AGRICOLE

En agriculture comme ailleurs, l'union fait la force. L'**acquisition de terres à plusieurs** réduit effectivement la facture pour l'exploitant. Dans ce cas, le **groupement foncier** est particulièrement adapté, notamment lors d'un héritage. Il préserve l'intégrité du terrain en évitant de partager des lots entre les héritiers. Un groupement foncier étant une société, chacun reçoit des parts sociales, plutôt que des morceaux de terre.

Par la suite, celui qui exploitera la terre pourra bénéficier d'un **bail à long terme** accordé par le groupement. L'agriculteur pourra progressivement racheter les parts sociales des autres héritiers. Le groupement foncier peut aussi servir à collecter des capitaux pour ne pas supporter seul le poids de l'achat, dans le cadre d'une **transmission hors du cadre familial** en particulier.

L'un des avantages de cette structure est son régime fiscal. Lors de sa constitution, elle est notamment exonérée des droits d'enregistrement. Les parts sociales ne comptent pas dans l'assiette de l'impôt de solidarité sur la fortune, dans le cas d'un bail à long terme. Les **cessions de parts sociales** bénéficient également d'une fiscalité avantageuse.

Seul inconvénient : sa rigidité sur certains points. La responsabilité des associés vis-à-vis des dettes de la société est illimitée, même si elle reste proportionnelle par rapport au poids de chacun dans le capital social. En outre, les parts ne sont pas librement négociables : pour en céder une, il faut que l'ensemble des associés soient d'accord.

TROUVER DES APORTEURS DE CAPITAUX POUR ACQUÉRIR À LA PLACE DU JEUNE AGRICULTEUR

Accéder au foncier ne veut pas forcément dire acheter. Compte tenu du **prix des terres**, certains nouveaux exploitants décident tout simplement de ne pas acquérir le foncier, pour se concentrer sur l'exploitation en elle-même. Il faut alors lever des fonds en créant une société qui sera propriétaire du terrain. Celle-ci le loue ensuite, via un **bail rural**, pour que l'exploitant puisse travailler.

Pour tout savoir sur le **prix des terres agricoles en 2017** : [Trois cartes et trois enseignements clés de l'évolution du foncier agricole](#)

Mais où trouver ces financements ? Tout d'abord via des réseaux professionnels, amicaux, ou locaux. « Nous avons fait de nombreuses réunions publiques dans notre village, en expliquant bien notre démarche », raconte Benjamin Henry, éleveur en Bretagne, qui a fait appel à l'**épargne citoyenne pour investir dans les terres agricoles**. Attention, toutefois, à s'assurer que les investisseurs sont fiables et pourront garantir à l'agriculteur l'exploitation à long terme de ce terrain.

Parfois ce réseau ne suffit pas. La Safer peut alors aider les candidats à l'installation à trouver des investisseurs. La seule obligation : que le projet soit viable. « Nous leur proposons des **apporteurs de capitaux** qui s'engagent à louer sur 10 à 15 ans. Nous sommes très attentifs à leurs profils », indique Muriel Gozal.

Autre alternative : la **foncière Terre de liens**. L'association fait appel à l'**épargne publique pour acheter des terres agricoles**. Elle met ensuite ce foncier à disposition de jeunes exploitants souhaitant lancer un projet d'agriculture durable. En 10 ans, 400 personnes se sont installées sur 150 fermes via ce dispositif. « Il s'agit d'une action citoyenne, visant à **diminuer la spéculation sur les terres** », détaille Fabrice Ruffier.

ACHETER UN CONTRAT DE FERMAGE PAR L'INTERMÉDIAIRE DU BAIL CESSIBLE HORS CADRE FAMILIAL

Pendant longtemps, un exploitant ne pouvait pas **transmettre son contrat de bail rural** à un tiers n'appartenant pas à sa famille. Ce n'est plus le cas depuis la **loi d'orientation agricole du 5 janvier 2006**, qui laisse la possibilité au propriétaire et à l'exploitant de conclure un **bail cessible hors cadre familial**.

Il est donc désormais possible de s'installer en récupérant un bail déjà existant. Ce dispositif permet une transmission beaucoup plus flexible et rapide, car elle ne nécessite pas l'accord du propriétaire, qui peut seulement refuser pour un motif légitime. Le preneur hérite en outre d'une exploitation déjà fonctionnelle.

Mais des droits d'entrée peuvent lui être demandés par le propriétaire et l'ancien locataire. En outre, ce statut est moins protecteur pour le preneur. Contrairement au bail rural classique, le bailleur peut s'opposer sans condition au renouvellement du contrat, à la fin de celui-ci. Sa seule obligation est le versement d'une indemnité et un préavis de 18 mois.