



LAND
MOBILITY

www.land-mobility.eu

Module 1C

Financer la reprise

Démarrage



Erasmus+

Co-funded by the
Erasmus+ Programme
of the European Union



Sommaire



Introduction



Accords de mobilité
terrestre



Location à long terme



Agriculture
collaborative/partagée



Partenariats



Structure de l'entreprise



Options financières



Financement de l'UE



Introduction

- Reprise = les exploitants agricoles concluent un accord avec le propriétaire foncier et "reprennent" les terres pour la durée convenue.
- Il existe un certain nombre d'options par lesquelles l'exploitant peut acquérir les moyens de financer son entreprise et son développement, et il est préférable de présenter toutes ces options à l'exploitant afin que vous puissiez discuter et identifier la meilleure ligne de conduite. L'apport financier de l'opérateur dépendra également du type d'accord qu'il conclura avec le propriétaire du terrain.
- Le service de mobilité des terres s'adresse à tous et propose une variété d'accords qui peuvent être mis en place en fonction de l'utilisation prévue des terres par le propriétaire et l'opérateur. Alors que certains propriétaires fonciers veulent seulement faire un profit en louant le terrain, d'autres peuvent vouloir continuer à utiliser une partie du terrain, et certains peuvent vouloir contribuer et devenir un partenaire dans l'entreprise de l'opérateur. Land Mobility a des options qui répondront aux besoins des deux parties afin de s'assurer qu'elles soient satisfaites et que les deux fassent des profits.
- Le module Financement de la reprise fournira d'abord de brèves explications sur les différents types d'accords afin que le courtier puisse mieux comprendre les options disponibles. Il sera suivi par les différentes possibilités de financement afin que les exploitants agricoles puissent évaluer leur situation, l'accord qu'ils souhaitent conclure et la meilleure option pour financer ledit accord.



LAND
MOBILITY

Accords de mobilité terrestre

Le service de mobilité des terres propose différents types d'accords conçus pour répondre aux besoins du propriétaire foncier et de l'exploitant agricole.



Location à long terme



Partenariats



Structure de l'entreprise



Agriculture collaborative/partagée

Location à long terme

Les contrats de location à long terme s'adressent aux propriétaires fonciers qui envisagent de prendre leur retraite mais qui souhaitent continuer à exploiter leurs terres. En général, dans ce type d'accord, le propriétaire foncier n'est responsable que de la fourniture de la terre, tandis que le reste des ressources, telles que le loyer, le stock et l'infrastructure, relève de la responsabilité de l'exploitant agricole.

La location à long terme s'avère être une collaboration très efficace en matière d'utilisation des terres, offrant certitude et sécurité aux deux parties. Les récents budgets ont donné une impulsion importante à la location à long terme.





LAND
MOBILITY

Location à long terme

Du point de vue du propriétaire

1. La location à long terme peut être extrêmement avantageuse sur le plan fiscal, selon le pays dans lequel se trouvent le bail et le terrain. Vous trouverez ci-dessous de plus amples informations sur les baux à long terme dans tous les pays partenaires.
2. Comme pour tous les arrangements, il est important de choisir la bonne personne. Avec un choix judicieux, la location à long terme offre une sécurité et une certitude en matière de revenus, et elle permettra également d'entretenir ou d'améliorer correctement le terrain et les installations.
3. Les contrats de location à long terme ont tendance à être clairs et simples.
4. Les propriétaires fonciers qui souhaitent prendre du recul peuvent opter pour la location d'une partie de leur exploitation et continuer à exploiter eux-mêmes le reste.
5. Le crédit-bail ne convient pas à tous les propriétaires fonciers, car ils ne sont peut-être pas prêts à prendre leur retraite ou souhaitent rester impliqués, pour quelque raison que ce soit, auquel cas ils peuvent envisager d'autres options telles que le métayage ou l'élevage sous contrat.

Agriculture collaborative/partagée

La collaboration et l'agriculture partagée peuvent être aussi simples ou aussi complexes que vous le souhaitez, pour autant que les conditions soient claires et convenues.

.Les types d'arrangements disponibles sous cette rubrique comprennent

.Élevage sous contrat - un arrangement de type simple qui offre en même temps une certitude de revenu au propriétaire foncier et lui permet de continuer à exploiter. Permet à un exploitant en expansion de sous-traiter une partie de son exploitation. Il n'y a pas d'implications négatives en matière de fiscalité ou de PFU.

.L'exploitation en commun - chaque partie reste un agriculteur à part entière. Il est très adapté au secteur du travail du sol. Dans un arrangement typique, le propriétaire foncier fournit la terre (et certains intrants et éventuellement la main-d'œuvre) et l'agriculteur partagé fournit la main-d'œuvre, les intrants et les machines. Le risque et la gestion sont partagés. Ce concept offre également des possibilités pour le lait et le bétail sec. Si l'arrangement est géré correctement, il n'y a pas d'implications fiscales ou de PFU négatives.

.L'existence d'un accord de partage de l'exploitation agricole démontrant la répartition des ressources peut s'avérer très utile pour le respect du PFU.

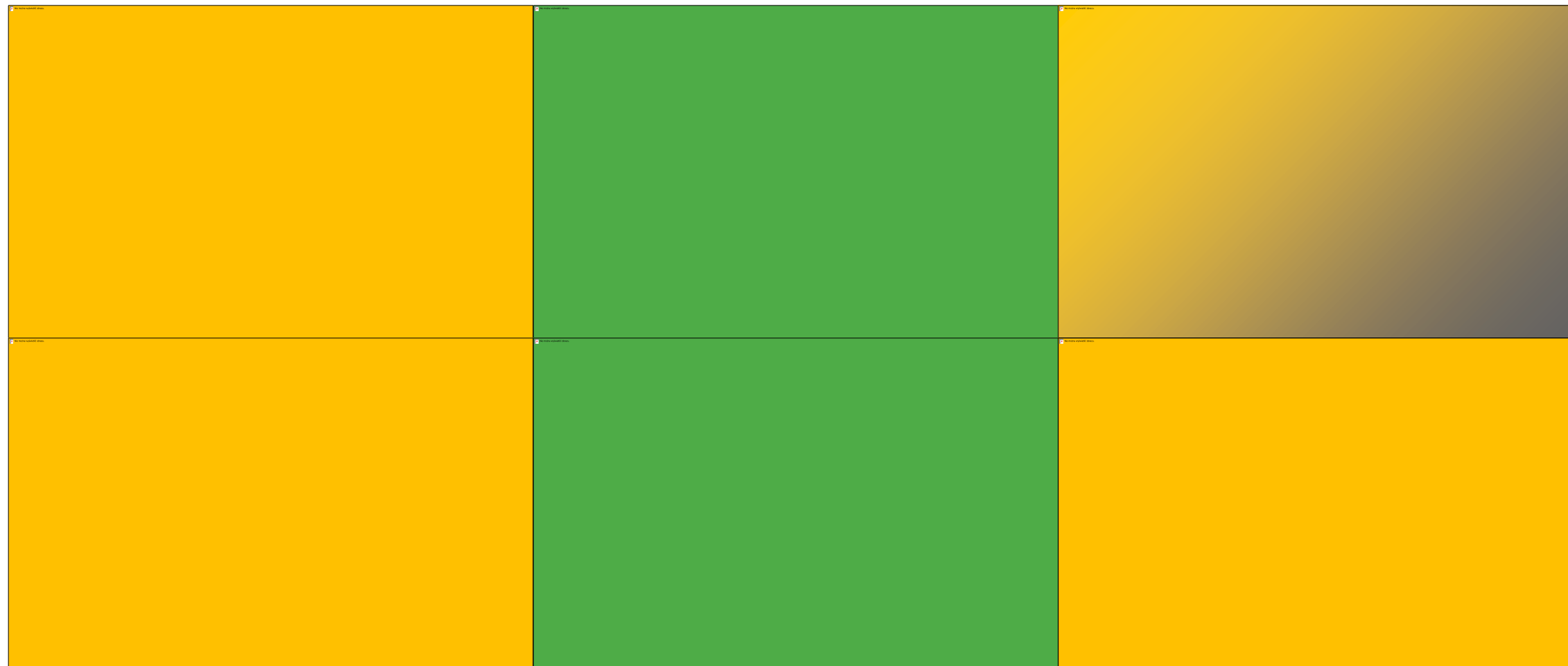
.Traite partagée - il s'agit du partage de l'exploitation dans un contexte laitier. Les possibilités et les opportunités de l'agriculture partagée dans le secteur laitier vont augmenter après la mise en place des quotas.

.La location de vaches - il s'agit d'un moyen de se lancer dans l'élevage sans l'investissement initial élevé.



LAND
MOBILITY

Agriculture collaborative/partagée





Partage de la traite

La traite partagée représente une excellente opportunité de démarrage pour les jeunes producteurs laitiers qualifiés. Il y a beaucoup de jeunes gens qui ont les compétences nécessaires pour devenir d'excellents producteurs laitiers.

D'autre part, il existe un nombre important d'exploitations offrant des possibilités de traite partagée à toute personne ayant ces compétences, la mobilité et l'envie de saisir cette opportunité.

La traite partagée est une véritable option pour

- les gestionnaires de fermes laitières et de troupeaux
- ceux qui attendent de rentrer chez eux
- les agriculteurs pour qui le domicile n'offre pas une échelle ou une viabilité suffisante
- ceux qui travaillent dans des exploitations laitières au Royaume-Uni, en Nouvelle-Zélande ou ailleurs.

Partage de la traite

Le grand défi de l'état d'esprit de toute personne qui envisage de se lancer dans l'agriculture partagée est de passer d'un rendement connu (un salaire hebdomadaire) ou d'un contrôle perçu (ne pas être propriétaire de la terre) à un véritable scénario de partage et de récompense des risques.

- Les récompenses potentielles sont énormes. Indépendamment du prix du lait, les éleveurs qui pratiquent la traite en commun et qui réalisent des opérations efficaces en atteignant des objectifs de performance clés (croissance et utilisation de l'herbe, pourcentage de vêlage à six semaines, etc).
- La traite partagée facilite également l'entrée dans une exploitation laitière importante avec un besoin de financement beaucoup plus faible que la location d'une ferme de bonne taille.

Partage de la traite

Pour les jeunes agriculteurs, le gros inconvénient du crédit-bail est le niveau de financement requis pour le faire fonctionner, le jeune agriculteur aura besoin de ressources adéquates pour

- a) approvisionner la ferme
- b) améliorer les infrastructures, la fertilité des sols, les clôtures, l'eau, le réensemencement, etc.
- c) payer le loyer

Il peut s'écouler une période très longue et risquée avant qu'un quelconque retour ne se matérialise.

- Dans le cas de l'agriculture en métayage, les revenus et les coûts d'exploitation sont répartis entre le propriétaire foncier et le métayer en fonction de ce que chaque partie apporte à l'accord. En général, le propriétaire foncier fournit le terrain, les infrastructures et les installations, ainsi que quelques vaches. Le trayeur à parts fournit les compétences de gestion et la main d'œuvre nécessaires à l'exploitation de la ferme, ainsi que quelques vaches.

- Dans le cas d'une exploitation de 150 à 180 vaches, où le trayeur à temps partagé est responsable de la main-d'œuvre et de la gestion et fournit la moitié du troupeau de vaches, la répartition du trayeur à temps partagé serait de 45 à 50 %.



Partenariats

- Les partenariats sont capables de traiter un large éventail de scénarios et de partenaires multiples, y compris des sociétés. Pour sauvegarder le titre foncier, le propriétaire foncier accorde une licence d'exploitation au partenariat et un mécanisme de cessation clair peut être prévu dans l'accord.
- Le partenariat offre un mécanisme idéal pour l'expansion du secteur laitier après les quotas, par exemple entre un producteur laitier et un voisin non producteur laitier. En termes simples, le producteur laitier peut fournir les installations de traite et l'expertise laitière, tandis que le voisin fournit les terres et la main-d'œuvre supplémentaires nécessaires à l'expansion.



LAND
MOBILITY

Partenariats

Les partenariats, en tant qu'accords, peuvent être adaptés à des besoins différents, offrant polyvalence et flexibilité, à condition de suivre un processus de planification approprié. Les partenariats correctement formulés se sont avérés très fructueux en Irlande, la clé étant de

- Définir les activités à inclure dans (et exclure de) le partenariat
- spécifier les parties au partenariat
- Définir les rôles, les responsabilités et les limites
- Définir les ratios de partage des bénéfices
- Spécifier la durée et le mécanisme de dissolution
- Détailler les ressources et les capitaux fournis par toutes les parties
- Établir les comptes bancaires et le numéro de troupeau
- Détailler la manière dont les comptes doivent être préparés et la composition du compte de capital.



LAND
MOBILITY

Partenariats

Les partenariats présentent un certain nombre d'avantages par rapport à la structure d'une société, notamment :

- Chaque associé a une voix égale
- La dissolution peut être définie et simple
- Traitement fiscal plus favorable de l'allègement des stocks, des déductions en capital inutilisées, de l'étalement du revenu ou de la TVA dans la société. Le fisc traite chaque associé séparément
- Chaque associé est un agriculteur à part entière
- Les sociétés de personnes sont plus compatibles avec le concept d'exploitation familiale que ne le serait une structure de société.

Structure de l'entreprise

- Les accords d'entreprise peuvent toutefois offrir de nombreuses possibilités. Une société est une entité en soi, ce qui peut offrir une grande flexibilité et une grande portée opérationnelles, mais peut également constituer une contrainte.
- Les accords d'entreprise peuvent être limités à deux collaborateurs ou à de nombreuses parties intéressées et familles. Par exemple, un producteur laitier peut louer ses terres et son quota laitier à une société, un producteur non laitier peut louer ses terres, un agriculteur partiellement retraité peut louer ses terres et échanger ses actions contre des parts, et une autre partie peut offrir un financement contre des parts, etc. Rien n'empêche un groupe de parties comme celles-ci de se réunir pour former une société et d'organiser entre elles sa gestion. Le concept de société peut être appliqué à n'importe quelle(s) entreprise(s) agricole(s).

Structure de l'entreprise (contraintes)

Les principales contraintes liées à la création d'une société sont les suivantes :

- La société devient l'agriculteur, quel que soit le nombre d'agriculteurs au sein de la société.
- La dissolution, si elle est nécessaire, peut être coûteuse et problématique.
- Le retrait d'argent de la société peut donner lieu à un impôt sur le revenu important.
- Bien que des comptes audités ne soient pas nécessaires, il existe toujours des exigences en matière de droit des sociétés et de conformité aux règles de dépôt.

Structure de l'entreprise (avantages)

- L'actionnariat reflète l'apport
- Les actionnaires décident de la manière dont l'entreprise doit être gérée et de qui est responsable de quoi.
- Les terres peuvent être incluses ou non
- Les enfants et/ou petits-enfants peuvent avoir une participation.
- Les dégrèvements de la CGT, de la CAT et du droit de timbre restent applicables.
- Les SFP peuvent être vendus, loués ou transférés à la société.
- Les sociétés paient l'impôt sur les sociétés sur les bénéfices de la société à 12,5 %, elles ne paient pas de PRSI ou d'USC.
- La vente de stocks et de machines à la société au début de l'activité peut être fiscalement avantageuse.
- Le revenu peut être un salaire, un loyer, des honoraires ou un mélange des deux.

- La société réalise ses propres investissements et peut emprunter de son propre chef.
- Un excellent moyen de développer l'échelle et l'efficacité.
- Responsabilité limitée
- Votre participation est transférable et évolue avec l'entreprise.

Le régime de paiement de base (BPS)

- Le régime de paiement de base a été mis en place pour fournir aux agriculteurs des droits basés sur le nombre d'hectares éligibles qu'ils possèdent. Chaque hectare donne à l'agriculteur le droit à un droit. Toutefois, le nombre de droits que les agriculteurs peuvent obtenir dépend de la limite que chaque État membre a fixée pour les agriculteurs.
- Les droits sont accordés sur une base annuelle et pour qu'un agriculteur puisse les obtenir, il doit d'abord déclarer le nombre d'hectares admissibles ainsi que le nombre de droits au paiement. Les États membres se réservent également le droit de fixer une taille minimale pour que l'exploitation de l'agriculteur soit éligible à la première allocation.



LAND MOBILITY

	2
	1
	3
	1
	5
	3
	3
	5

Régime de paiement unique à la surface (SAPS)

- Bien qu'il ne soit utilisé que dans quelques pays, le système de paiement unique par zone est également utilisé dans l'un de nos pays partenaires, à savoir la Pologne. En tant que tel, ce module couvrira brièvement cette option de financement pour les services de mobilité terrestre polonais et tout autre pays intéressé par l'utilisation du SAPS.
- La différence entre le régime de paiement de base et le régime de paiement unique à la surface est l'absence de droits de paiement qui sont présents dans le BPS. Dans le régime SAPS, les fonds sont uniquement basés sur les hectares éligibles déclarés par les agriculteurs.



Fonds européen agricole de garantie (EAGF)

Critères d'éligibilité :

Exigences minimales : Le montant des paiements directs doit être supérieur à un montant compris entre 100 et 500 euros et/ou les surfaces éligibles doivent être supérieures à 0,3 à 5 ha (ceci est soumis aux lois nationales).

- Être un agriculteur actif

.Les terrains appartenant à des aéroports, des usines de traitement des eaux, des services immobiliers, des services ferroviaires et des terrains de sport permanents ne sont pas éligibles car l'activité agricole n'est généralement pas leur activité principale.

- Exercer une activité agricole sur des terres agricoles admissibles

.Sont éligibles : les terres arables, les cultures permanentes, les prairies permanentes et les pâturages permanents.

.Non éligibles : Forêts

.Hectare éligible : parcelles déclarées comme étant possédées de fait par l'agriculteur qui a le pouvoir de décision



LAND MOBILITY

		Farmers implementing animal related VCS, with less than area threshold (EUR)	
	400		
	100		
	100		
		1	200
		5	
		3	
		3	100
		5	

Paielement aux jeunes agriculteurs (YFP)

• Il existe un déséquilibre assez important dans le secteur agricole entre les jeunes et les vieux agriculteurs, puisque seulement 11 % des agriculteurs ont moins de 40 ans. Afin d'encourager les jeunes adultes à se lancer dans l'agriculture et les activités agricoles similaires, l'UE a mis en place un fonds destiné spécifiquement aux nouveaux et futurs jeunes agriculteurs afin qu'ils puissent bénéficier de l'aide financière et de la formation nécessaires pour démarrer leur activité et la faire prospérer. Dérivé du régime de paiement de base, le paiement aux jeunes agriculteurs a un accès prioritaire à la réserve nationale et régionale. Le paiement aux jeunes agriculteurs peut être prolongé pour une période maximale de 5 ans.

Conditions :

- Il doit s'agir de la première installation du jeune agriculteur dans une exploitation agricole en tant que chef d'exploitation
- Le FJ n'a pas plus de 40 ans
- Le FJ a obtenu un niveau minimal d'éducation agricole (uniquement en Belgique-Flandre, Irlande, UK-Écosse)
- Le YF a le contrôle financier et de gestion



LAND MOBILITY

	Calculated as 25% of the						And with the maximum limit of	As a lump sum amount per farm
	Average value of entitlements held by a farmer	BPS flat rate	Single area payment	National average payment per ha				
					Y			
			Y			90 ha/entitlements	N	
				Y			N	
			Y			50 ha/entitlements	N	
	Y					90 ha/entitlements	N	
				Y		90	N	



LAND MOBILITY

www.land-mobility.eu



Macra na Feirme



GMIT

INSTITIÚD TEICNEOLAÍOCHTA NA GALLIMHE-MAIGH EÓ
GALWAY-MAYO INSTITUTE OF TECHNOLOGY



University of
Bedfordshire



Europe



European Landowners' Organisation

Project number: 2019-1-IE01-KA202-051449

This project has been funded with support from the European Commission. This publication reflects the views only of the author, and the Commission cannot be held responsible for any use which may be made of the information contained therein.



Co-funded by the
Erasmus+ Programme
of the European Union