



S'INSTALLER VITICULTEUR DANS LE GAILLACOIS TRANSMETTRE SON EXPLOITATION VITICOLE

24 mars 2023

Avec la participation de :



Programme de la journée

Le matin :

- Présentation du vignoble
- Les étapes d'une cessation et d'une installation
- Coûts de production et temps de travaux du groupe Dephy
- 3 témoignages de viticulteur, vigneron

L'après midi en gestion libre :

Un espace speedating avec 7 viticulteurs et vignerons

Des conseillers :

- Viticoles de Vinalie, Cave Labastide, Chambre d'Agriculture
- Onologie du Laboratoire Départemental
- Règlementaire avec la Maison des vins
- Foncier Safer
- Point Accueil Installation

2 groupes d'échange avec des viticulteurs vignerons pour exposer votre projet



TRANSMISSION

rime avec

ANTICIPATION

➤ Les étapes, définir le projet de cession

- Définir mes objectifs de cession :
 - Définir l'échéance de cession
 - Échéance liée à l'âge possible retraite, à votre souhait
 - Définir son projet de vie à la retraite
 - lieu de vie, activité, niveau de vie...
- Qu'est-ce que je veux céder, comment je veux le céder, à quel prix, quel repreneur pour mon exploitation ? :
 - Devenir du patrimoine : conserver le capital, ou récupérer des liquidités,
 - Quel profil de repreneur : agrandissement voisin ou autre, continuité de l'exploitation à travers une installation
 - Concertation, validation avec la famille



Quels contrats pour céder mon exploitation ?

5

LES MODES DE CESSION DU FONCIER

JE LOUE MON EXPLOITATION

- **LE BAIL RURAL**

- Acte sous seing privé, notarié
- Durée : 9 ans minimum
- Prix du fermage de vigne
 - Arrêté départemental minimum 248 €/ha à 1036€/ha
- Etat des lieux

LES MODES DE CESSION DU FONCIER

JE LOUE MON EXPLOITATION

- **LE BAIL A LONG TERME**

- Acte notarié
- Durée : 18 ou 25 ans ou bail de carrière
- Des clauses spécifiques cession ou reprise
- Réduction des droits de succession

LES MODES DE CESSION DU FONCIER

JE LOUE MON EXPLOITATION

LA CONVENTION DE MISE A DISPOSITION (C.M.D.) À LA SAFER

- Non soumis au statut du fermage
- Durée : de 1 an à 6 ans maximum, renouvelable 1 fois
- Prix : basé sur le barème préfectoral du fermage
- Droit de reprise : sans condition, aucun droit de préemption pour l'utilisateur

LES MODES DE CESSION DU FONCIER

JE « PRÊTE » MON EXPLOITATION

- **LE COMMODAT (ou prêt à usage gratuit)**
 - Non soumis au statut du fermage (= droit civil)
 - Durée : à définir entre les parties renouvelable par tacite reconduction
 - Gratuit
 - Droit de reprise : sans condition
 - Aucun droit de préemption pour l'utilisateur

LES MODES DE CESSION DU FONCIER

JE VENDS MON EXPLOITATION

- **DIRECTEMENT**

- Acte notarié
- Signature d'une promesse d'achat 2 mois minimum avant l'acte final
- Droit de préemption par la SAFER
- Droits de mutation 5,8 % réduit sous conditions

LES MODES DE CESSION DU FONCIER

JE VENDS MON EXPLOITATION...

- **PAR L'INTERMEDIAIRE DE LA SAFER**
 - Rédaction d'une promesse de vente
 - Recherche d'un candidat par la SAFER
 - Exonération de droit de mutation pour l'acheteur
 - Frais safer
 - Pas d'autorisation d'exploiter

LES MODES DE CESSION DU FONCIER

VALEUR PATRIMONIALE

▪ TERRES, VIGNES, BATIMENTS

- Vente : évaluation SAFER ou expert agricole
- Prix ha de vigne de 8 000 € / ha à 13 000 € / ha (source Safer)
- Fermage : expert agricole – Syndicat des propriétaires bailleurs – cave
- Prix de la vigne de 350 € / ha à 650 € / ha (source dossier installation, compta)

LES MODES DE CESSION DU FONCIER

VALEUR PATRIMONIALE

- **MATERIEL** Marchand de matériel ou expert
- **CHEPTEL** Négociant en bestiaux ou expert
- **CAPITAL SOCIAL** Expert agricole
- **ESTIMER LA VALEUR ECONOMIQUE – LA RENTABILITE**
 - Vente globale d'une exploitation



CESSION D'EXPLOITATION Hors Cadre Familial

- Rechercher un repreneur :

Durée indéfinie

- www.repertoireinstallation.com
- Safer
- Réseau professionnel
- Autres sites

- Période de test avec le CEFI

Durée 12 mois

- Un contrat de 1 an maximum
- Transfert de compétence, pris en main, capital confiance

▶ DEMANDES D'AUTORISATION D'EXPLOITER

▪ Cas où il faut faire une demande d'autorisation d'exploiter

▪ Conditions relatives aux personnes

- Défaut de capacité professionnelle minimum : BAC ou 5 ans d'expérience en agriculture
- Pluriactivité < 3120 SMIC horaire (31 000 €)

15

▪ Conditions relatives aux biens (transfert hors safer)

- Surface du repreneur après transfert du foncier sera supérieure 74 ha dans le Gaillacois. **Application d'un coefficient pour les cultures spécialisées**
- Distance du siège d'exploitation à la parcelle supérieure à 10 km par la route

A faire avant la signature des actes

Délais de réponse 4 à 6 mois

DOSSIER RETRAITE

- Dépôt du dossier retraite à la MSA

4 mois avant l'échéance souhaitée



INSTALLATION

rime avec

**INVESTIGATION, FORMATION,
DETERMINATION ET SOLUTION.**

➤ Passer de l'idée au projet d'installation

▪ Définir vos objectifs :

- Sur le plan financier, quel niveau de prélèvement privé visé
- Sur le temps de travail, articulation vie privée / vie professionnelle, concertation
- Autres éléments importants pour vous

▪ Rencontrer des viticulteurs pour collecter des informations

- Sur la dimension, la commercialisation, la main d'œuvre mobilisée, l'acquisition de compétences, le coût de l'installation, chiffre d'affaire, l'EBE
- Analyser la cohérence entre vos objectifs et les réalités rencontrées

▪ Se confronter au métier

- Travailler sur des exploitations : PMSMP stage pôle, temps libre..

➤ Passer de l'idée au projet d'installation

• **Se former et se constituer un premier réseau:**

- BPREA : Brevet Professionnel de Responsable d'Exploitation Agricole
- Durée : 10 mois dont 2 mois de stage en exploitation
- Contenu : Agro. Technique, Compta, Projet
- Forme : en face en face ou à distance
- Centre : Cfppa Montpellier, Pezenas, Rsicle, Mirande, Rivesaltes spécialisé en viticulture et CFPPA de Fonlabour Albi à distance, inéopole de brens

▪ **Consolider ses compétences, et consolider un réseau :**

- Le salariat
- Woofing
- Couveuse d'activité

➤ Passer de l'idée au projet d'installation

▪ Rechercher une exploitation

- Chambre Agriculture : www.repertoireinstallation.com
- Safer : www.proprietes-rurales.com
- Réseaux professionnels
- Autres sites

20

• Test d'activité, période d'essai : CEFI

- Objectifs : travailler avec l'exploitant, transfert de compétences, acquérir la confiance du cédant, valider le projet sur son ensemble.
- Durée : 1 an maximum
- Moins de 55 ans, Bac agricole ou expérience agricole

Passer de l'idée au projet d'installation

▪ **Etudier la viabilité du projet**

- Etude prévisionnelle d'installation sur 4 ans
- Chambre d'Agriculture, autres structures CER France, Acti Compta Conseil (ACC)

▪ **Financer le projet**

- Aides à l'installation avec le :
 - Aides Région Occitanie : 5 000 € trésorerie
 - de 55 ans, Bac agricole ou expérience
 - DJA aide nationale : 20 000 € à 40 000 €
 - de 40 ans, Bac agricole, objectif de revenu 16 000 €/an 4ème année

➤ Passer de l'idée au projet d'installation

- **Financer le projet** (suite)

- **Portage de foncier :**

- **Foncière Occitanie** : Portage de foncier de 4 à 9 ans, convention d'exploitation, rachat pas le candidat au terme du portage.
 - **SCI cave de Labastide** : Achat du foncier par la sci, bail de 9 ans, rachat au souhait du candidat coopérateur.
 - **Foncière terre de lien** : citoyens soutiennent des installations en agriculture bio, bail au profit du candidat, pas de rachat possible.

Passer de l'idée au projet d'installation

- **Financer le projet** (suite)

- **Autres possibilités pour alléger le coût de reprise :**

- Association transmission :
 - L'exploitant cédant conserve une partie de son capital au sein d'une société
 - Rachat partiel du capital d'exploitation par le jeune
- Banque d'entraide :
 - Echange de matériel et de travail entre 2 exploitations

Quelques éléments chiffrés

- Prix d'un ha de vigne dans le gaillacois : de 8 000 € à 13 000 €
 - Source Safer Tarn
- Prix de fermage d'1 ha de vigne :
 - Source centre de gestion
- Coût de plantation d'1 ha de vigne : 25 000 €
 - Aide France Agrimer : plantation, palissage, irrigation,...
 - Source conseiller viticole

PLAN DE LA SALLE

CA 81

Cave de Labastide

Vinovalie

Laboratoire
oenologique

Maison des vins

Groupe échange
viticulteurs

SAFER

Point
accueil
installation

SPEADATING

25