

PROagri

POUR VOUS. AUJOURD'HUI. ET DEMAIN



INSTALLATION

2021

Réussir son installation et gagner en sérénité !



S'installer
en agriculture

L'innovation est dans notre ADN !
<https://bfc.chambres-agriculture.fr/yonne/>


**AGRICULTURES
& TERRITOIRES**
CHAMBRE D'AGRICULTURE
YONNE



Guillaume GOUX

Responsable installation/
transmission
Chambre d'agriculture
de l'Yonne

Vous envisagez de vous installer en agriculture. C'est un beau projet professionnel mais également un projet de vie où de nombreuses composantes (techniques, économiques, humaines...) sont à prendre en compte.

De ce fait, prenez le temps de la réflexion, de vous informer et de vous former... L'anticipation est essentielle. Elle vous permettra de vous poser et de réfléchir au mieux à votre projet.

Ce guide a pour ambition d'être le plus exhaustif possible. Vous pourrez y trouver les actions et les partenaires nécessaires à la préparation de votre nouveau métier mais également à la pérennité de votre projet.

Dans ce document, vous trouverez l'ensemble des informations pour acquérir les compétences, les connaissances indispensables à l'éclosion, la formalisation et enfin la pérennité de votre projet d'installation, de l'amont (formation initiale, acquisition d'expériences) jusqu'au suivi durant les cinq années après l'installation effective.

Toutefois, la précision des dispositifs ne remet pas en cause la personnalisation. L'accompagnement s'adaptera à l'unicité de chaque projet d'installation pour tenir compte des différences entre les territoires, les personnes, les entreprises ou les intentions.

C'est pourquoi, quel que soit votre profil (issu du milieu agricole ou non, diplôme, âge...) et votre ambition (création, reprise, association...), il y a nécessairement une réponse à vos questions et une solution pour vous, alors n'hésitez pas à nous contacter.

Soucieux du renouvellement des générations, nous nous engageons à vos côtés au service de votre projet. L'aboutissement de votre installation sera la plus grande de nos réussites.

De l'idée au projet



- Les objectifs 4
- En amont 4
- Le rôle du PAI 5

Devenir compétent 6

- Se former
- Acquérir de l'expérience
- Les aides à la formation
- Les établissements scolaires

Rechercher une exploitation 10

- Plusieurs possibilités
- Où chercher du foncier ?

Choisir la forme juridique 14

- L'entreprise individuelle
- L'exploitation sous forme sociétaire



Construire son projet

Bénéficiaire des aides



Les aides 15

- La dotation JA
- Les autres aides
- L'aide aux créateurs et repreneurs d'activité
- Nouvel accompagnement pour la création ou reprise
- ACRE : aide à la reprise et à la création
- Les aides AITA
- Concrètement, je gagne quoi avec les aides JA ?

Les conditions d'attribution 20

- Le candidat
- Les différentes possibilités d'installation

Les engagements 21

Les subventions 22

Bâtir son projet 24

Étude d'installation 24

Réalisation et durée du Plan d'installation 25

Calendrier 25

- Anticiper son installation
- Assurer son projet avec le pack 5 ans



Évaluer la viabilité du projet

DE L'IDÉE AU PROJET

1. Quels sont vos objectifs et vos motivations ?



Chaque porteur de projet a ses propres motivations et ses propres objectifs. C'est pourquoi chaque projet est unique. Mais dans tous les cas, la réussite de votre projet dépend en premier lieu - et c'est primordial - de sa capacité à répondre à vos attentes. Avant de vous installer, il est nécessaire que vous cerniez :

- ✔ Vos motivations
- ✔ Vos attentes
- ✔ Vos aptitudes
- ✔ Vos besoins financiers pour engager votre projet tout en contribuant aux ressources de votre famille

2. En amont de la construction de votre projet

Faites le point sur vos attentes et vos motivations à l'installation

2.1 Réalisez un diagnostic de l'exploitation que vous reprenez dans le but de construire un projet fiable

Connaître l'exploitation c'est :

- Détailler l'outil de production actuel et son évolution.
- Connaître le potentiel de l'exploitation sous l'angle technique et économique.
- Connaître l'environnement de l'exploitation.
- Évaluer la main d'œuvre nécessaire.
- Envisager son projet dans le territoire.

2.2 Fixez-vous des objectifs

A partir de l'analyse de vos motivations, de vos besoins et du potentiel de l'exploitation, vous pouvez fixer des objectifs de systèmes de production à mettre en place. Cela doit vous amener à tester diverses hypothèses (ex : main d'œuvre, production, extensification/intensification, forme juridique, achat de matériels, mode de commercialisation, organisation du travail, surface nécessaire...).

2.3 Faites des choix

Il vous faut retenir une hypothèse parmi celles que vous avez envisagées. Pour que celle-ci réponde à vos attentes, vous devez effectuer votre choix en établissant des priorités parmi vos motivations et vos besoins. Attention, ce choix n'est pas neutre, chaque système de production possède ses contraintes propres qu'il faut connaître et accepter (temps de travail, revenu, conditions de vie, organisation du travail...).

2.4 Construisez votre projet

Pour bien mesurer les conséquences et les engagements que votre choix implique :

- Effectuer un chiffrage précis de son évolution.
- Appréhender la rentabilité de l'exploitation à travers l'EBE.
- Prévoir les montages juridiques et les conditions de reprise du capital d'exploitation ou de création.
- Prévoir les investissements à réaliser lors des premières années d'installation.

3. Le rôle du Point Accueil Installation

Le Point Accueil Installation vous écoute et vous aide à mûrir votre projet, quels que soient :

- votre âge,
- l'état d'avancement de votre projet,
- votre expérience antérieure,
- votre formation,
- la production envisagée...

Le Point Accueil Installation vous oriente vers les personnes ressources (agriculteurs ou conseillers) et vous informe sur :

- les démarches pour vous installer,
- la recherche d'exploitation,
- les formations adaptées à votre profil,
- les stages,
- les aides financières,
- le contexte départemental.

Le Point Accueil Installation a un rôle de promotion des métiers de l'agriculture :

- présence dans les forums,
- interventions dans les écoles,
- organisation de journées découvertes.



Point Accueil Installation

Tél : 03 86 94 21 99

Visitez notre site régional :

www.deveniragriculteurbfc.fr



Les points clefs de votre projet

Pour vous aider à vous situer dans l'avancement de votre projet, n'oubliez pas de vous poser les questions suivantes.

**1. Pourquoi créer une entreprise agricole ?
Quelles sont mes motivations ?**

**2. Quels sont les obstacles, les difficultés que je
peux identifier à la réalisation de mon projet ?**

**3. Ai-je déjà réfléchi aux gains/pertes par rapport
à ma situation actuelle ? (revenu, train de vie, ho-
raires, investissement personnel...)**

**4. Comment ma vie de famille s'intègre-t-elle
au projet ? Ma famille me soutient-elle ?**

**5. Quelles sont mes compétences en lien avec
l'activité ?**

**6. Ai-je besoin d'acquérir de la pratique
ou de la théorie ? Ai-je besoin de compléter ma
formation ?**

**7. Pourquoi je souhaite m'installer seul(e) ou en
association ?**

**8. Est-ce que je connais le territoire sur lequel je
souhaite créer mon activité ?
(contexte géographique, économique, atouts/
contraintes du milieu)**

**9. Est-ce que les caractéristiques du sol sont adap-
tées à mon projet ?**

10. Ai-je échangé avec d'autres producteurs ?

**11. Est-ce que j'ai réalisé une étude de
marché ? (pour la vente directe notamment)**

**12. Comment fonctionnera, en régime de
croisière, l'exploitation que j'envisage de
repandre ?**

13. Ai-je évalué la rentabilité de mon projet ?

CONSTRUIRE SON PROJET D'INSTALLATION

1. Devenir compétent pour préparer son projet

La Capacité professionnelle

Elle ouvre droit aux aides à l'installation de l'État (Dotation Jeunes Agriculteurs) et donne un caractère prioritaire à l'obtention de l'autorisation d'exploiter. Elle permet également un appui financier complémentaire lors d'investissements subventionnés.

Elle est reconnue quand la personne est titulaire d'un diplôme ou d'un titre de niveau IV minimum, équivalent au Bac professionnel agricole ou BPREA (Brevet Professionnel Responsable d'Entreprise Agricole), complété d'un plan de professionnalisation personnalisé (P.P.P).

1.1. Se former et acquérir un diplôme agricole

La formation permet d'acquérir :

- des connaissances techniques et économiques utiles pour comprendre le fonctionnement d'une exploitation agricole,
- la connaissance du réseau des organismes d'encadrement de l'agriculture,
- un diplôme.

► En alternance (apprentissage, contrat de professionnalisation...)

Cette formule alterne période en centre de formation et travail en entreprise (travail rémunéré) et est réservée à un certain public (jeunes, salariés...). Il peut exister des dérogations (statut, âge). Il ne faut pas hésiter à se renseigner pour tenir compte de votre cas particulier.

Pour information, l'apprentissage est permis jusqu'au 30^{ème} anniversaire.

☑ La VAE (Validation des Acquis de l'Expérience)

Les connaissances et les compétences que vous avez acquises en milieu professionnel peuvent être reconnues officiellement par la validation des acquis de l'expérience et vous permettre ainsi d'obtenir un diplôme en totalité ou en partie. Par ce moyen, vous pouvez aussi être admis en formation sans avoir le diplôme préalable normalement requis.

Bénéficiaires : toute personne ayant au moins un an d'expérience dans le domaine salarié, non salarié ou bénévole en rapport avec le diplôme sollicité.

La durée de l'accompagnement d'une VAE est au maximum de 24H. Un salarié titulaire d'un CDI ou CDD peut prétendre à un congé VAE (assimilé à une période de travail).

Le dossier se fait en plusieurs étapes :

- dossier de recevabilité,
- dossier de validation,
- envoi du dossier complet au jury et entretien.

Remarque : les délais d'obtention du diplôme sont d'environ 12 mois. Il est donc important de prendre en compte ce délai dans son projet. Les conditions de prise en charge seront variables selon le statut de la personne.

☑ La formation continue

Elle est destinée aux personnes qui souhaitent reprendre une formation après au moins un an d'activité (salariée ou non) ou de chômage. Elle peut se faire à temps plein ou en alternance (stages en entreprise). Les stagiaires seront rémunérés, ou pris en charge, en fonction de leur situation à l'entrée en formation.

Vous pouvez en bénéficier :

- si vous êtes salarié,
- si vous êtes salarié en CPF de transition (ex CIF),
- si vous êtes en recherche d'emploi.

☑ La formation initiale

► La formation initiale continue

La formation initiale comprend :

- un cycle scolaire à plein temps,
- un stage en entreprise chaque année scolaire.

Vous êtes étudiant en formation initiale et bénéficiez d'un statut scolaire si :

- vous n'avez pas interrompu vos études depuis plus de 2 ans,
- vous n'avez pas interrompu vos études et que vous travaillez à temps partiel.



CONTACT :
Chambre d'agriculture
Nathalie ADNET
Tél : 03 86 94 82 94
n.adnet@yonne.chambagri.fr

CONTACTS :

Point Relais conseil VAE

Maison de l'emploi et de la formation de l'Auxerrois
Le phare 8 av. Delacroix 89000 Auxerre
03 86 83 06 90 - www.mdeauxerrois.com

CFPPA Auxerre

La Brosse
Delphine Levasseur - 03 86 94 60 25
(accompagnement au dossier)



1.2. Acquérir de l'expérience

☑ La formation par la pratique professionnelle

Elle s'acquiert par un passage dans la vie active avant de s'installer, en étant par exemple aide familial, salarié agricole, stagiaire en France ou à l'étranger.

☑ Le Service de remplacement

est un bon moyen pour diversifier ses expériences.

CONTACTS :

Service de remplacement

Anne ANTOINE

37 b rue de la Maladière

89000 Auxerre

Tél : 03 86 48 98 79/Fax : 03 86 46 41 56

anne.antoine@servicederemplacement.fr

Agri Viti Emploi 89 (AVE 89)

37 b rue de la Maladière

89000 Auxerre

Tél: 03 86 49 48 28

☑ Tester le métier avec la PMSMP (Période de Mise en Situation en Milieu Professionnel)

Ces dispositifs "Pôle Emploi" vous permettent de :

- vérifier vos compétences, vous conforter dans votre choix,
- découvrir la réalité d'un emploi en particulier.

Un agriculteur peut vous accueillir et vous faire découvrir son métier au travers d'un stage de 15 jours à un mois.

Bénéficiaires de ces dispositifs :

Demandeurs d'emploi inscrits au pôle emploi, indemnisés ou non.

CONTACT :

Pôle Emploi de votre secteur,
Mission locale

☑ Les lieux tests agricoles pour apprendre à entreprendre

L'espace test agricole vous permet de démarrer progressivement une activité de production agricole sur un terrain mis à disposition (ou sur votre propre foncier), dans un cadre (juridique, fiscal, comptable...) qui réduit les risques et en étant accompagné, pour une période de 1 à 3 ans.

Cette mise en situation réelle vous permettra de vérifier la faisabilité et la viabilité de votre projet d'installation et votre capacité à le mener.

CONTACT :

Semeurs du possible

Alix BELL

Tél : 06 24 30 97 03

semeursdupossible@gmail.com

☑ Vous tester en grandeur nature en vue d'une installation ou d'une association

Le stage start agri ou de pré-installation.

Principe : afin de favoriser la prise en main d'une exploitation et/ou de tester l'entente avec un futur associé, une période de pré-installation/parrainage peut être aménagée en préalable à l'éventuelle installation ou association. Stage de 3 à 12 mois en exploitation avec un accompagnement collectif, la réalisation des démarches à l'installation, un suivi pédagogique et administratif.

Statut : stagiaire rémunéré de la formation professionnelle ou statut Pôle Emploi.

Cotisations sociales : prises en charge par l'État.

Montant de l'aide : variable selon le statut, pendant une période de 3 à 12 mois maximum.

☑ Le Plan de Professionnalisation Personnalisé (PPP)

Le PPP, qu'est-ce que c'est ?

Un plan de formation élaboré conjointement entre vous et des conseillers.

Il peut comprendre des stages en exploitation, en entreprise, des actions de formation continue, des actions de tutorat...

Ce plan de formation est adapté au profil du candidat et à ses besoins.

Une préconisation systématique et obligatoire : le stage de 21 heures.

» Élaboration du PPP

Le PPP est ouvert à tout porteur de projet ayant ou non un diplôme. Après réception du document d'autodiagnostic (document à compléter sur votre projet et vos expériences antérieures, remis par le conseiller Point Accueil Installation), un rendez-vous est fixé avec 2 conseillers PPP : **un conseiller projet et**

un conseiller compétences. En lien avec l'autodiagnostic, les deux conseillers PPP et le candidat se penchent sur ses compétences pour déterminer si elles sont **en adéquation avec son projet.**

Ensemble, ils construisent le Plan de Professionnalisation Personnalisé (PPP). Celui-ci peut comprendre :

» Des formations courtes

Lors de l'entretien, il peut être préconisé des formations de quelques jours pour approfondir les connaissances sur un ou plusieurs points précis.



AGRICULTURES
& TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE
YONNE

CONTACT :

Chambre d'agriculture

Nathalie ADNET

Tél : 03 86 94 82 94

n.adnet@yonne.chambagri.fr

[suite page suivante]

►► **Un stage en exploitation agricole**

Si un stage en exploitation est préconisé, sa durée varie de 2 à 6 mois. Une bourse d'État peut être attribuée. Le montant varie en fonction de divers paramètres (nombre de personnes à charge, statut...).

►► **Des stages en entreprise**

Un stage en entreprise ou en organisation professionnelle agricole (OPA) peut être préconisé. Sa durée varie de 3 semaines à 3 mois.

►► **Le stage Préparatoire à l'Installation ou Stage de 21 h**

Objectifs :

- obtenir les informations principales et indispensables pour la création ou la reprise d'exploitation,
- rencontrer les personnes ressources institutionnelles ou professionnelles qui jalonnent la démarche de création d'entreprise et votre carrière.
- échanger avec d'autres futurs agriculteurs,
- organiser la mise en œuvre du Plan d'Entreprise (PE).

Ce stage est obligatoire pour bénéficier des aides à l'installation mais il est ouvert à tous les porteurs de projet même s'ils ne sollicitent pas les aides à l'installation de l'État.

Ce stage collectif donne à chaque candidat à l'installation les moyens de mener à bien son projet.



Programme du stage de 21h dans l'Yonne

	Jour 1	Jour 2	Jour 3
Matin	<ul style="list-style-type: none"> - Généralités sur l'exploitation agricole - Explications sur le dispositif d'installation - Réflexion et pilotage de son projet 	<ul style="list-style-type: none"> - Les différents aspects d'un projet (foncier, fiscalité, juridique...) - Les éléments clés d'une étude économique <p>à l'appui d'un(e) jeune récemment installé(e)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Environnement juridique de l'exploitation - Les risques de l'entreprise
Après-midi	<ul style="list-style-type: none"> - Étapes et interlocuteurs pour les démarches de création d'entreprise - L'exploitation dans son territoire - Environnement professionnel de l'exploitation 	<ul style="list-style-type: none"> - Les différents ratios économiques et leur utilité - Exemple d'un Plan d'Entreprise (PE) - Les différentes aides à l'installation et à la création d'entreprise 	<ul style="list-style-type: none"> - Les enjeux du changement climatique dans son projet - Présentation des réglementations environnementales - Agro-écologie



CONTACTS :

Chambre d'agriculture

- Nathalie ADNET
Tél : 03 86 94 82 94
n.adnet@yonne.chambagri.fr
- Nathalie GAUDIN-BERLEMONT
Tél : 03 86 94 22 03
n.gaudin-berlemont@yonne.chambagri.fr



Il est important avant d'engager une reconversion professionnelle :

- de se renseigner sur les modalités de prise en charge de financement d'un diplôme
- la démission d'un CDI n'ouvre droit à aucune prise en charge.

1.3. Les aides à la formation

En amont du projet, une fois installé et tout au long de sa carrière, suivre une formation peut être nécessaire et apporter une plus-value à la gestion de votre entreprise.

En fonction du type de formation et de votre situation, différents dispositifs d'aides existent, permettant de financer les frais liés à ces formations.

Le remplacement pour formation : l'agriculteur a la possibilité de faire prendre en charge une partie des frais salariés de son remplacement lors de son absence dans le cadre d'un suivi de formation (sous conditions).

N'hésitez pas à vous rapprocher des centres de formation pour trouver la meilleure prise en charge.



1.4. Les établissements scolaires d'enseignement agricole de l'Yonne

Établissement	Adresse	Code postal	Téléphone
Maison familiale de Gron	24 rue Haute	89100 GRON	03.86.64.82.82
Maison familiale de Villevallier	25 rue Verdeau	89330 VILLEVALLIER	03.86.91.12.15
CFA de l'Yonne	rue de la Brosse	89290 VENOY	03.86.45.15.23
Maison familiale de Toucy	Champeaux	89130 TOUCY	03.86.44.02.02
Lycée agricole public de Champs-sur-Yonne	1 avenue du Docteur Schweitzer	89290 CHAMPS-SUR-YONNE	03.86.53.69.09
Lycée agricole public d'Auxerre-La Brosse	La Brosse	89290 VENOY	03.86.94.60.00
Lycée privé de Sainte-Colombe	2 rue Henri Cavallier	89100 SAINT-DENIS-LES-SENS	03.86.64.80.00



2. Rechercher une exploitation

2.1. Plusieurs possibilités : louer, acheter, s'associer

✓ La location

Le statut du fermage encadre les rapports entre les propriétaires (bailleurs) d'un ensemble de parcelles à usage agricole et les fermiers (locataires) [il est défini par le Code rural et par des arrêtés préfectoraux]. Le contrat mis en place est nommé bail rural (ou bail à ferme).

▶▶ Le bail rural écrit

Il est rédigé et signé par les parties avec ou sans intervention du notaire. Lorsqu'il n'y a pas d'acte notarié, il est fortement conseillé de le faire enregistrer au centre des impôts dont dépendent les parcelles afin d'éviter toute contestation future, en donnant date certaine au bail et bénéficier des taux réduits lors d'une acquisition. L'acte notarié est obligatoire pour les baux d'une durée supérieure à 12 ans.

▶▶ Le bail rural verbal

Il est certes valable si l'ensemble des conditions justifiant l'existence du bail rural sont remplies : exercice de l'activité agricole à titre professionnel sur les parcelles avec versement d'une contrepartie à titre onéreux (loyer). Mais l'absence d'écrit peut être source de contentieux futurs.

▶▶ Le montant du fermage

Le montant du fermage (loyer) doit s'inscrire entre un minima et un maxima définis par arrêté préfectoral. Le loyer est défini en fonction d'un ensemble de critères : valeur agronomique de la parcelle, exposition, accessibilité, configuration, pente... Les montants minimum et maximum sont actualisés chaque année en fonction de l'indice national des fermages (sauf pour les vignes pour lesquelles un arrêté préfectoral chaque année fixe les cours des hectolitres servant au calcul du loyer). Le loyer est également défini en fonction de la situation géographique des terres (deux zones dans l'Yonne : A et B).

Consultez le site Internet de la CA89 pour connaître l'indice de fermage en cours :

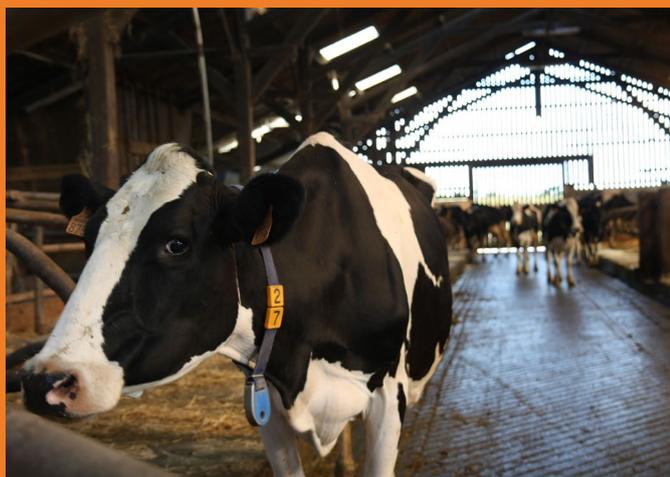
www.yonne.chambagri.fr

▶▶ Les petites parcelles de moins d'un hectare

Dans l'Yonne, lorsque la superficie d'une parcelle est inférieure à 50 ares (ou 15 ares pour les cerisaies, cultures maraîchères, vignes et pépinières) et qu'elle ne constitue ni un corps de ferme ni une partie essentielle de l'exploitation, la location n'est pas soumise au statut du fermage sauf accord écrit des parties et sauf cas particuliers.

Notre conseil :

**Réaliser un état des lieux à l'entrée dans les terres.
Cela vous évitera toute contestation à la fin du bail !**



TYPES DE BAUX	A	B	C	D	E
	BAIL à L'ANNÉE pour installer un descendant	BAIL de 9 ANS	BAUX A LONG TERME		BAIL de CARRIÈRE (25 ans minimum)
			de 18 ans	de 25 ans	
RÉDACTION	Sous seing privé ou notarié		Notarié obligatoirement		
MONTANT DU FERMAGE	Arrêté préfectoral				
RENOUVELLEMENT	Par période de 1 an (maximum : 6 ans)	Par période de 9 ans	Par période de 9 ans	Par période de 1 an si clause tacite de reconduction	Pas de renouvellement
DÉLAI de CONGÉ par le bailleur en fin de bail	2 mois au moins avant la date de chaque renouvellement annuel pour installer le descendant par LRAR*	18 mois par huissier obligatoirement		4 ans par huissier obligatoirement	Le bail prend fin à la retraite du preneur
DÉLAI de CONGÉ par le preneur en fin de bail	2 mois au moins avant la date de chaque renouvellement annuel pour installer le descendant par LRAR*	18 mois par LRAR* ou par huissier			Le bail prend fin à la retraite du preneur
DÉLAI de CONGÉ par le bailleur en cours de bail	Pas de reprise possible dans l'année	2 ans par huissier, en cas de possibilité de reprise sexennale dans le bail renouvelé	Pas de reprise avant 18 ans	Pas de reprise avant 25 ans	Pas de reprise avant retraite du preneur
CESSION de BAIL à DESCENDANT ou CONJOINT	non	oui, avec autorisation préalable écrite du bailleur ou du Tribunal Paritaire des Baux Ruraux	oui (sauf cas particulier), avec autorisation préalable écrite du bailleur ou du Tribunal Paritaire des Baux Ruraux		non
CONDITION de la REPRISE pour exploiter par bailleur	Installer un descendant dans un délai de 6 ans maximum	Pour lui, son conjoint ou son partenaire PACSé ou un descendant en fin de bail.	Pour lui, son conjoint ou son , partenaire PACSé ou un descendant en fin de bail	Bien libre en fin de bail	Bien libre en fin de bail
MISE à DISPOSITION à UNE SOCIÉTÉ	Le preneur informe le bailleur par LRAR* dans les 2 mois qui suivent la mise à disposition du bail à une société à objet principalement agricole (noms, prénoms des associés, parcelles, forme, objet, durée de la société et des changements, nom de la société, tribunal de commerce où elle est immatriculée). Le preneur reste seul titulaire du bail.				
APPORT du BAIL à UNE SOCIÉTÉ	Le preneur doit obtenir l'accord du bailleur. Le bail est apporté à la société qui devient le locataire (article L 411-38 du code rural).				
SOUS-LOCATION	Formellement interdite, sauf cas particulier : sous-locations pour un usage de vacances ou de loisirs (Durée maximum 3 mois consécutifs), ou des bâtiments à usage d'habitation (article L 411-35 du code rural) après autorisation écrite du bailleur.				
TAXES FONCIÈRES (bâti et non bâti)	Les preneurs remboursent au bailleur, une fraction des taxes foncières du bâti et du non bâti. A défaut d'accord, cette fraction est de 1/5. Rembourser la totalité est illégal. Dégrèvements JA en totalité au preneur déduits du fermage.				
TAXE CHAMBRE D'AGRICULTURE	½ à charge des bailleurs -½ à charge des preneurs a minima sauf accord contraire et sous conditions. Rembourser la totalité est illégal.				
DÉLAI DE CONGÉ par le bailleur en cas de retraite du preneur	Baux de 9 ans	Le bailleur peut refuser ou limiter le renouvellement du bail à la fin de la période triennale au cours de laquelle le preneur atteint l'âge légal auquel il peut prétendre à la retraite.			
	Baux à long terme	A compter du renouvellement du bail le bailleur peut mettre fin au bail à l'expiration de chaque période annuelle au cours de laquelle le preneur atteint l'âge légal auquel il peut prétendre à la retraite . Congé donné 18 mois d'avance par acte d'huissier.			
DÉLAI DE CONGÉ par le preneur retraite agricole	1 an avant chaque échéance annuelle du bail par LRAR* ou par huissier pour les baux de 9 ans.				
TRAVAUX PAR LES PRENEURS SUR SOL D'AUTRUI	Ces travaux obéissent à des règles très précises avant leur exécution. Le respect de ces règles, ou l'autorisation le cas échéant par le tribunal paritaire, permettent de solliciter l'indemnité pour amélioration du fonds loué, après amortissement.				
SUPERFICIE ÉCHANGEABLE Article L 411-39 du code rural	La part de surface du fonds loué susceptible d'être échangée est fixée à 80% de la surface louée à un même preneur par un même bailleur. Exception lorsque cette dernière est inférieure à 1/5 de la SMI. Dans ce dernier cas, l'échange peut porter sur la totalité.				

Notre conseil :
Ces informations sont données à titre indicatif, il est conseillé de rencontrer un juriste.

*LRAR : Lettre Recommandée avec Accusé de Réception
Il est également possible, sous certaines conditions, de conclure un bail environnemental : il revêt les particularités liées à la durée choisie (9 ans, 18 ans, 25 ans ou plus) mais il contient en plus un cahier des charges spécifique environnemental pour le fermier.

12 MES DÉMARCHES

✓ L'achat du foncier

▶ La démarche d'acquisition

Avant la signature de l'acte de vente, un compromis de vente doit être signé. Ce document engage le vendeur et l'acquéreur. Ce dernier doit verser un dépôt de garantie et le vendeur s'engage à ne pas retirer le bien de la vente et à ne pas le vendre à un tiers. Lors de l'achat d'une terre agricole libre, une notification de vente doit être faite par le notaire, avant la signature de l'acte de vente, à la Safer qui dispose alors d'un délai de deux mois pour exercer son droit de préemption le cas échéant. L'acte de vente est obligatoirement notarié.

▶ Les frais à payer

Certains frais doivent être ajoutés au prix d'achat de la propriété. Ils correspondent aux :

- honoraires du notaire
- coût de la publication à la conservation des hypothèques et d'enregistrement constituant aujourd'hui, sauf exception, une unique formalité. Celle-ci représente un taux de taxation de droit commun du montant d'acquisition hors régime de faveur.

Les acquisitions réalisées en zone de revitalisation rurale bénéficient de droits réduits sous certaines conditions : être bénéficiaire des aides Jeune Agriculteur ou, en tant que propriétaire foncier, s'engager à louer ses terres à un bénéficiaire des aides Jeune Agriculteur.

▶ L'achat collectif

L'achat collectif de foncier peut vous permettre d'alléger les charges financières liées à l'achat d'une propriété par le biais d'une Société Civile Immobilière (SCI) ou d'un Groupement Foncier Agricole (GFA) (structures juridiques les plus utilisées pour l'achat collectif de foncier).



2.2. Où chercher du foncier ?

✓ Le Répertoire Départ Installation (RDI)

Le Répertoire Départ Installation (RDI) est une solution pour les candidats ne disposant pas d'exploitation familiale à reprendre. C'est un outil permettant de mettre en relation candidats à la recherche d'une exploitation ou de foncier, pour s'installer ou s'associer, et agriculteurs qui veulent céder leur exploitation, ou qui recherchent un associé.

**Je recherche une exploitation ou je souhaite m'associer :
Je m'inscris au Répertoire.**



Le conseiller RDI :

- Mise en relation
- Médiation
- Accompagnement

Pour une installation réussie !

Un accompagnement pour :

- définir mes axes de recherche, préciser mon projet,
- accéder aux offres d'exploitations ou de foncier et au document d'audit de l'exploitation,
- visiter des exploitations et rencontrer les cédants,
- évaluer les potentialités du site en fonction de mon projet : réalisation d'une étude technico-économique,
- concrétiser la reprise : je négocie avec le cédant et bénéficie d'un appui pour concrétiser l'accord de cession avec le conseiller RDI.



✓ Les Safer

Les Safer (Sociétés d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural) sont des sociétés anonymes à but non lucratif créées en 1960. Les Safer répondent à des missions de service public visant à préserver les équilibres des territoires ruraux, sous contrôle de l'État, via 2 tutelles (Agriculture et Finances). Au quotidien, les Safer achètent des biens agricoles, forestiers et ruraux (bâti ou non bâti).

Ensuite elles les rétrocèdent à des candidats qui s'inscrivent dans 3 grandes missions d'intérêt général en faveur d'un développement durable des territoires ruraux, à savoir :

- 1 **Développer et maintenir une agriculture dynamique et diversifiée**
- 2 **Participer au développement local**
- 3 **Préserver les paysages, l'environnement et les ressources naturelles**

Concrètement, les missions de service public remplies par les Safer sont de trois ordres :

- ▶ **Contribuer au maintien et au développement de l'agriculture et de la forêt**
 - favoriser l'installation et la transmission des exploitations agricoles, y compris sociétaires
 - contribuer au développement et à la restructuration du parcellaire des exploitations
 - participer à l'aménagement forestier
- ▶ **Participer au développement local**
 - accompagner les collectivités dans leur réflexion sur le territoire
 - renforcer les capacités d'accueil des populations
 - contribuer à l'implantation d'entreprises artisanales ou industrielles
 - contribuer à la maîtrise foncière pour les infrastructures publiques
- ▶ **Protéger l'environnement, les paysages et les ressources naturelles**
 - maintien du cadre de vie et des paysages
 - protection de la ressource en eau

- protection des sites naturels et sensibles

Toutes les ventes sont précédées de la publication d'un appel à candidature sur un site Internet (<https://annonces-legales.saferbfc.com/>) et d'un affichage dans la mairie concernée.

Les candidats à l'installation sur les propriétés vendues par la Safer doivent :

- avoir adressé un courrier à la Safer indiquant qu'ils sont intéressés par l'achat durant le délai légal.
- présenter un projet, justifier de la capacité professionnelle ou non (expérience ou diplôme),
- posséder les qualités nécessaires (financières notamment) pour une bonne exploitation du domaine attribué,
- s'engager à conserver la vocation du domaine pendant au moins 10 ans.

Un Comité Technique examine les dossiers des candidats à l'achat d'une terre ou d'une exploitation. Tous les projets sont étudiés.

Le Comité émet un avis et retient la ou les candidature(s) de celle(s) qui s'inscrivent le mieux dans le tissu local et dans les missions des Safer.

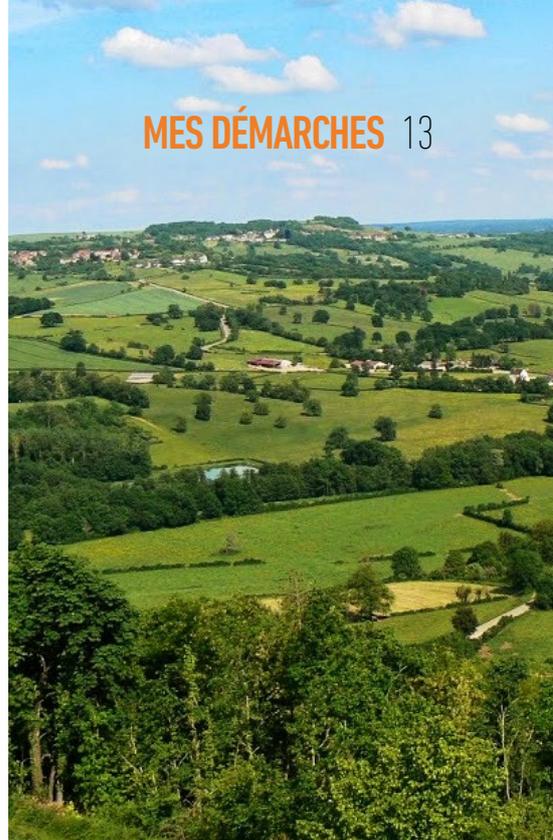
CONTACT :
SAFER - Tél : 03 86 46 99 74
<https://annonces-legales.saferbfc.com/>

▶ Les notaires

Ils peuvent être mandatés pour rechercher des repreneurs, ils vous accompagneront dans la formalisation juridique de la transmission et vous apporteront un conseil patrimonial. Ils réalisent également des évaluations sur les biens immobiliers.

▶ Les agences immobilières

Certaines agences immobilières proposent des biens agricoles.



2.3. La demande d'autorisation préalable d'exploiter

Préalablement au dépôt de son dossier, le demandeur doit informer par écrit le(s) propriétaire(s) et le fermier en place de sa candidature (lettre type disponible dans le dossier de demande d'exploiter). Dans certains cas, vous devez obtenir une autorisation d'exploiter. Elle est à déposer auprès de la DDT par lettre recommandée ou en ligne.



Un délai de 4 mois est à prévoir entre la date à laquelle votre dossier déposé à la DDT a été déclaré complet et l'envoi de la réponse (jusqu'à 6 mois si décision motivée du Préfet).

La mise en publicité est assurée par l'organisme instructeur (DDT).

Dans certaines conditions vous pouvez être soumis à simple déclaration, pour plus d'informations :

<http://www.yonne.gouv.fr/Politiques-publiques/Agriculture/Structures>.



CONTACT :
Chambre d'agriculture
 Marie-Christine BRET
 Tél : 03 86 94 22 13
mc.bret@yonne.chambagri.fr

3. Choisir la forme juridique de son exploitation

3.1. L'entreprise individuelle

L'exploitant exerce sans partage et pleinement ses responsabilités.

Les biens personnels et professionnels de l'exploitant ne sont pas distincts.

L'exploitant est responsable des dettes de son entreprise sur l'ensemble de son patrimoine. Un outil existe toutefois pour protéger son patrimoine immobilier : la déclaration d'insaisissabilité, démarche à réaliser auprès d'un notaire.

3.2. L'exploitation sous forme sociétaire

La société est une personne morale. Une société impose dans son fonctionnement un certain formalisme. Différentes règles juridiques sont à respecter : établissement d'un règlement intérieur, de statuts... A l'inverse de l'entreprise individuelle, la société distingue le patrimoine privé du patrimoine professionnel.

D'un point de vue fiscal, la société permet de :

- rémunérer le foncier en propriété,
- rémunérer le compte associé (les bénéficiaires réinjectés sur l'exploitation),
- intéresser aux résultats des apporteurs de capitaux non exploitants.

Choisir le type de société adéquate nécessite une bonne information ainsi qu'une réflexion approfondie.

Les trois formes de sociétés les plus utilisées pour développer une activité agricole : le GAEC (Groupement Agricole d'Exploitation en Commun), l'EARL (Exploitation Agricole à Responsabilité Limitée), la SCEA (Société Civile d'Exploitation Agricole). D'autres formes de société en agriculture contribuent largement à la réussite du projet : GFA, CUMA, GIE, GIEE, SA, SAS, SNC...

L'installation sociétaire peut permettre l'amélioration des conditions d'exploitation :

- regroupement des moyens,
- partage du temps de travail,
- rationalisation des tâches...

Une conduite technique efficace et une bonne gestion ne suffisent pas au bon fonctionnement d'une exploitation sous forme sociétaire. Les relations humaines constituent également un facteur clef de réussite. Pour préparer au mieux un projet d'association en famille ou entre tiers, vous pouvez vous faire accompagner par un conseiller spécialisé dans les relations humaines.

CONTACT :

Juristes pour les aspects fiscaux, montage, choix du statut de la société et des personnes.



CONTACT :

Chambre d'agriculture

Cyrille FOURNIER

Tél : 03 86 94 22 10

c.fournier@yonne.chambagri.fr

Notre conseil :

L'accompagnement humain avant l'association est un gage de réussite !

52 DES MOYENNES ET GRANDES EXPLOITATIONS AGRICOLES DE FRANCE

SONT DES EXPLOITATIONS INDIVIDUELLES

-15% ENTRE 2000 ET 2013



48% SONT DES SOCIÉTÉS



BÉNÉFICIAIRE DES AIDES À L'INSTALLATION

Acquérir une exploitation agricole ou devenir associé demande des capitaux parfois importants pour l'achat de matériel, du cheptel, du foncier (terres et bâtiments) ou des parts de la société. Aussi, il existe des aides pour faciliter l'accès à l'outil de production.

1. Les aides à l'installation

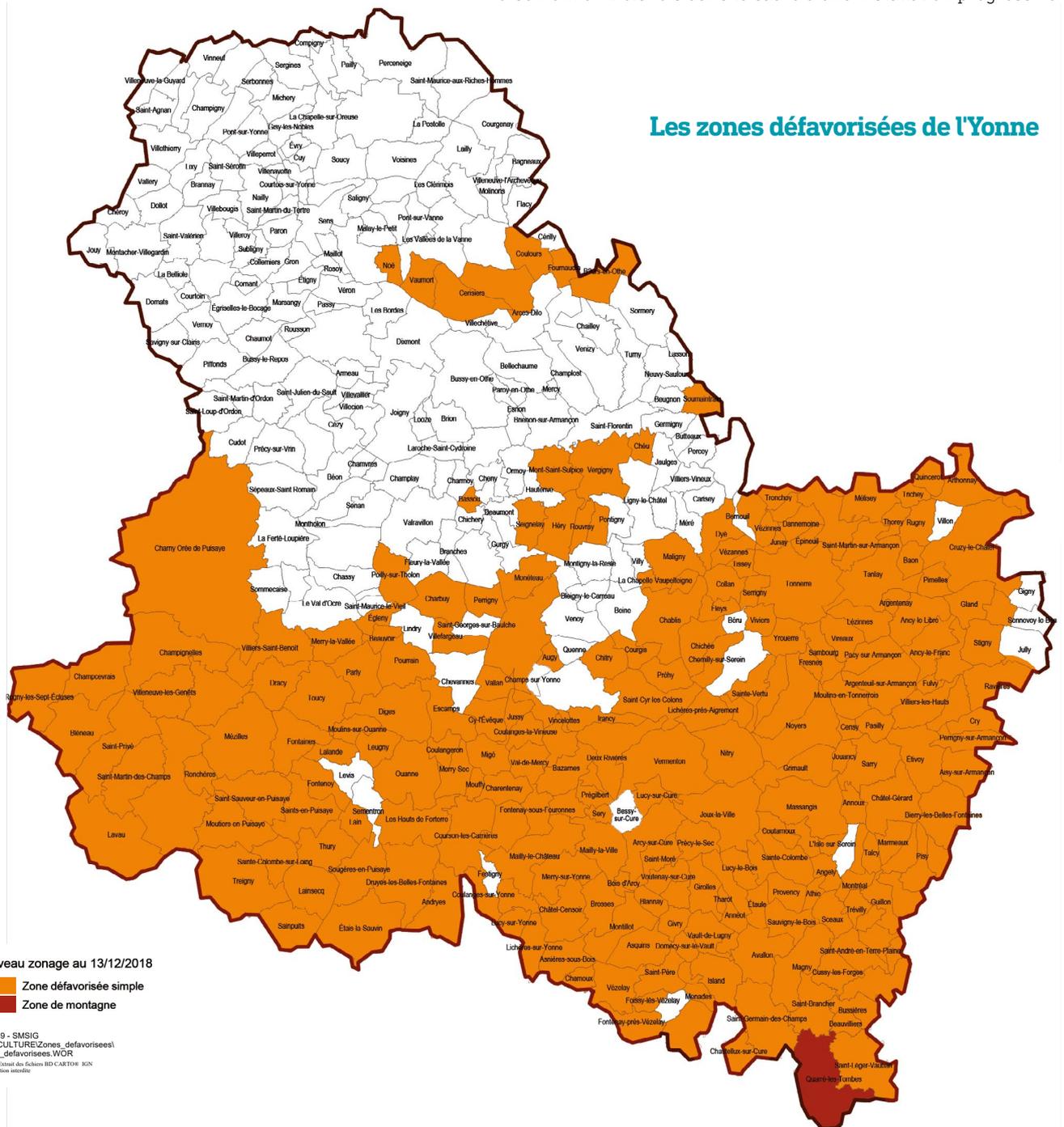
1.1. La Dotation Jeune Agriculteur

La DJA est une subvention destinée à soutenir la trésorerie des exploitations en phase d'installation. Elle peut être accordée, sous réserve que le futur agriculteur remplisse certaines conditions.

La DJA est versée en deux fois (80% dans les mois suivants l'installation et 20% la 5^e année)*.

Le montant de base : Zone de plaine : 11 000 € - Zone défavorisée : 13 500 € - Zone de montagne : 20 000 €

* Versement en trois fois dans le cadre d'une installation progressive.



1.1. La Dotation Jeune Agriculteur (suite)

Ce montant de base fait l'objet de modulations positives sur la base de critères nationaux communs et de critères régionaux. Attention : les critères seront revus en 2022.

☑ Critères de modulation et taux

Critères de modulation	Méthode de validation du critère	Taux de modulation
Hors cadre familial	Installation sur un siège d'exploitation indépendant de l'exploitation d'un parent (ou d'un parent du conjoint lié par un pacs ou un mariage) jusqu'au 3ème degré, collatéraux inclus (au sens des articles 741 et suivants du code civil). Ce point est vérifié à la date d'installation.	30%
Projet générateur de valeur-ajoutée et d'emploi		
Valeur ajoutée	<ul style="list-style-type: none"> > Création d'un nouvel atelier de production ou d'une activité de diversification > Création ou maintien d'un atelier de transformation (atelier collectif ou individuel) > Vente en circuit court ou création d'un point de vente directe : maintien ou création prévue (collectif ou individuel) > Label rouge – maintien ou création > Installation peu consommatrice en foncier (Valeur ajoutée 3 000 €/ha) 	18%
Emploi	<ul style="list-style-type: none"> > Création d'exploitation ou associé supplémentaire (sans augmentation de surface pour une structure existante) > Création d'emploi salarié sur l'exploitation (min 0,25 ETP) > Adhésion à un groupement d'employeurs > Adhésion à un service de remplacement > Prise de parts sociales dans une CUMA 	12%
Projet agro-écologique		
Performance environnementale	<ul style="list-style-type: none"> > Certification Haute Valeur Environnementale (HVE) de niveaux 2 ou 3 > Adhésion et participation à un Groupement d'Intérêt Économique et Environnemental (GIEE) > Agroforesterie > Légumineuse dans l'assolement (5 % des terres arables en année 4 hors SIE) > Contractualisation d'une Mesure Agro-Environnementale et Climatique (MAEC) au terme des 4 ans 	22,5%
Critère AOC/AOP, IGP hors filière viticole et agriculture biologique	<ul style="list-style-type: none"> > Agriculture biologique sur la totalité de l'exploitation ou partielle > AOC/AOP, IGP hors filière viticole 	25,5 % ou 18 % si AB partiel
Démarche de progrès	> Adhésion à un groupe de développement (dès l'année 2) ou groupe opérationnel	12 %
Critère régional performance économique		
Projets d'installation faiblement générateurs de revenus	<ul style="list-style-type: none"> 1 <= Revenu/SMIC <= 1,5 : 15 % de majoration 1,5 < Revenu/SMIC < 2 : 10 % de majoration Ce point est vérifié à la date d'installation.	10 ou 15 %

(Total modulation : 135 %) Plafonnement à 120 %

☑ Modulation supplémentaire de la DJA en remplacement des Prêts JA :

Elle est variable selon le montant de la reprise et l'effort de modernisation de l'exploitation :

Tranche d'investissements	de 100 à 200 000 €	de 200 à < 350 000€	> à 350 000€
Zone de plaine	12 000€	14 000€	16 000€
Zone soumise à contraintes et montagne	15 000€	17 500€	20 000€

▶▶ Investissements liés à la reprise :

- reprise de parts sociales existantes de GAEC, SCEA, EARL + CUMA, SICA...
- reprise du capital mobilier et immobilier nécessaire à l'installation (bâtiments agricoles, matériel neuf ou d'occasion, cheptel, plantations...).

▶▶ Investissements de développement ou de renouvellement :

- mise en état, adaptation et développement (bâtiments agricoles, matériel neuf ou d'occasion, y compris utilitaires, cheptel, plantations...).

- aménagements liés aux mises aux normes environnementales.
- investissements économies d'énergie (sous conditions).

▶▶ **Foncier** : quand les investissements correspondants sont destinés à un usage en lien avec l'exploitation agricole. Montant d'investissement plafonné à 50 000 €.

En cas d'installation sociétaire, les investissements retenus sont :

- les investissements portés en totalité par le candidat à l'installation, concernant notamment la reprise,
- la fraction des investissements portés par la société calculée au prorata du nombre d'associés-

exploitants participant à la société tel que prévu au terme du plan d'entreprise.

Les investissements sont basés sur le plan d'investissements de l'étude d'installation.

Ils doivent être effectués au plus tôt à compter de la date du dépôt du dossier de demande de DJA recevable, et au plus tard à la date de fin du Plan d'Entreprise.



CONTACT :
Chambre d'agriculture
 Cyrille FOURNIER
 Tél : 03 86 94 22 10
 c.fournier@yonne.chambagri.fr

1.2. Les autres aides

☑ Les aides fiscales pour les bénéficiaires de la DJA

	Abattement Année versement DJA	Abattement Année 2, 3, 4 et 5
Bénéfices agricoles < 43 914 €	100 %	75 %
Bénéfices agricoles > 43 914 €	100 % jusqu'à 43 914 € 60 % entre 43 914 et 58 522 € 0 % au-delà	50 % jusqu'à 43 914 € 30 % entre 43 914 et 58 522 € 0 % au-delà

▶▶ Conditions complémentaires :

- être au régime d'imposition «bénéfice réel»,
- adhérer à un organisme de gestion agréé.

Dégrèvement de la taxe foncière sur la propriété non bâtie (TFNB)

- 50 % de plein droit pendant 5 ans suivant l'installation (pris en charge par l'État)
- 50 % restants si la commune a pris une décision favorable en ce sens avant le 1^{er} octobre précédant l'installation
- remplir avant le 31 janvier de l'année qui suit l'installation un formulaire de dégrèvement (**imprimé 6711**) à retirer auprès des services fiscaux de son arrondissement.



☑ Minoration des droits d'enregistrement pour l'acquisition d'immeubles ruraux (dans les Zones de Revitalisation Rurale ZRR*) :

- un taux réduit de 0,715 % s'applique à l'acquisition d'immeubles ruraux dans la limite de 99 000 €, y compris pour les bâtiments servant à l'habitation de l'exploitant et de son personnel s'ils sont vraiment l'accessoire de l'exploitation.
- pour obtenir ce taux réduit, il faut avoir touché une DJA. Cette minoration est applicable dans les quatre années de l'installation.
- ce même taux réduit s'applique à des personnes s'engageant à donner à bail à long terme des biens à des JA (de moins de 4 ans).
- le taux usuel est de 5,09 %.

*Les ZRR de l'Yonne sont les cantons de Ancy le Franc, Avalon, Bléneau, Chablis, Charny, Coulanges sur Yonne, Courson les Carrières, Cruzy le Châtel, Flogny la Chapelle, Guillon, L'Isle sur Serein, Noyers, Quarré les Tombes, St Fargeau, St Sauveur, Tonnerre, Vermenton, Vézelay et Villeneuve l'Archevêque + la commune de Levis. A l'exclusion des communes de Cheney, Dannemoine, La Ferté Loupière, Précy le Sec, Nitry, Andryes, Courgenay, Flacy, Molinon, Pont sur Vanne, St Maurice aux Riches Hommes, Theil, Vareilles, Villiers Louis et Voisines.

1.2. Les autres aides (suite)

✓ Les aides sociales

▶ Exonération partielle et dégressive des cotisations MSA

Les jeunes agriculteurs bénéficient pendant les 5 années qui suivent l'installation, d'une exonération partielle et dégressive des cotisations sociales (dans la limite d'un plafond).

1^{ère} année :

65 % d'abattement
(plafond de 3 183 €)

2^{ème} année :

55 % d'abattement, (2 693 €)

3^{ème} année :

35 % d'abattement, (1 714 €)

4^{ème} année :

25 % d'abattement, (1 224 €)

5^{ème} année :

15 % d'abattement, (735 €)

Conditions :

- être âgé de 18 à 40 ans à la date de l'affiliation.
- avoir la qualité de chef d'exploitation au 1^{er} janvier de l'année d'installation, à titre exclusif ou principal
- cette aide n'est pas conditionnée à l'obtention des aides JA.

(Nb : décalage du 1^{er} appel de cotisation après la première moisson sans pénalité de retard (septembre au lieu de mars), il faut en faire la demande.

▶ Le cas spécifique de la double activité :

La loi de financement de la Sécurité Sociale 2015 est venue simplifier les règles applicables aux adhérents pluriactifs (= qui exercent plusieurs activités professionnelles).

L'activité principale de l'adhérent est, désormais, son activité la plus ancienne ; cette détermination n'est remise en cause que si l'adhérent le demande, en exerçant son droit d'option pour l'autre régime.

▶ Autres aides sociales

Aide possible, uniquement accessible pour les moins de 26 ans, afin de :

- Favoriser l'accès au premier logement (400€)
- Permettre la mobilité géographique à +25 km (200€),
- Faciliter une première adhésion à une complémentaire santé (150€),
- Accéder à une vie sociale (50€).

Aide pour une première adhésion au Service de remplacement en prenant en charge le montant de la cotisation. 50 € dans l'Yonne.

CONTACT :

MSA

Patricia DEJUST-YVON

Tél : 06 10 13 08 44

Claudine RAFÉTIN

Tél : 06 16 46 37 49

1.3. L'Aide à la Création et à la Reprise d'Entreprise (ACRE)

Il s'agit de soutenir les initiatives individuelles de projet de création d'entreprise ou d'exercice d'une activité indépendante. Cette aide est essentiellement constituée de **12 mois d'exonération partielle ou totale de charges**. L'aide n'est pas liée au statut Jeunes Agriculteurs (JA).

✓ En sont bénéficiaires :

L'ensemble des créateurs et repreneurs d'entreprise.

✓ Conditions d'éligibilité :

- s'installer comme **exploitant à titre principal et en situation de contrôle en société**
- avoir un projet de création d'entreprise viable

• **ne pas avoir démarré l'activité avant de réaliser le dossier** (donc ne pas encore être affilié à la MSA), ni bénéficier de l'ACRE dans les 3 ans précédant la création.

✓ Particularités :

L'exonération peut couvrir une période plus ou moins longue durant laquelle le jeune installé **n'a pas de cotisation AMEXA à payer**. C'est le cas lorsque le jeune n'est pas affilié comme exploitant au 1^{er} janvier (installation ultérieure).

Pour les candidats qui bénéficient aussi de l'exonération «JA» (affiliation MSA pour une première installation avant 40 ans), **les conditions de cumul de ces deux types d'exonération** varient selon la situation du candidat.

L'ACRE est cumulable avec les aides nationales à l'installation (DJA).

CONTACT :

MSA

Patricia DEJUST-YVON

Tél : 06 10 13 08 44

Claudine RAFÉTIN

Tél : 06 16 46 37 49

1.4. Nouvel Accompagnement pour la Création ou la Reprise d'Entreprise (Nacre)

Nacre est un accompagnement pour la création et la reprise d'entreprise, adapté aux besoins des porteurs de projets, demandeurs d'emploi ou bénéficiaires de minima sociaux. Il intervient sur 3 volets :

- aide au montage pendant 4 mois
- aide au financement (8 000 € maxi sur 5 ans)
- accompagnement sur 3 ans.

1.5. ARCE : aide à la reprise et à la création d'entreprise

L'ARCE concerne les demandeurs d'emploi percevant l'Aide au Retour à l'Emploi (ARE). Pour bénéficier de l'ARCE le demandeur d'emploi doit avoir obtenu l'ACRE. (cf 1.3)

2 possibilités existent :

- recevoir ses allocations chômage sous la forme d'un capital. Le montant est de 45 % des droits à l'ARE qui restent à verser.
- maintenir les droits à l'ARE pendant les premières années d'installation (sous condition de revenu).

CONTACTS :

Initiative 89

Centre d'affaire les boutisses 1
Les Plaines de l'Yonne, Bât C
89000 Auxerre
Tél: 03 86 42 01 10

CONTACTS :

Pôle Emploi

Tél : 3949

Mail : mail de votre conseiller référent dans votre espace personnel

1.6. Les aides AITA (Accompagnement à l'Installation-Transmission en Agriculture)

Leur objectif est de constituer un effet levier supplémentaire pour favoriser le renouvellement des générations en agriculture. Les publics varient selon le type d'aides (cédant, porteur de projet cadre familial, porteur de projet hors cadre familial) tout comme les montants de prise en charge ou les conditions d'octroi.

✓ Pour les cédants

▶▶ Diagnostic de l'exploitation à céder

L'objectif est d'analyser le potentiel économique de l'entreprise agricole, de définir les modalités de transmission et de décrire précisément l'entreprise agricole au candidat.

▶▶ Inscription au répertoire Départ-Installation (RDI)

L'objectif est d'encourager les cédants à s'inscrire tôt pour rechercher un repreneur (ou un associé).

✓ Pour le jeune

▶▶ Diagnostic de l'exploitation à reprendre

L'objectif est d'évaluer le potentiel de l'exploitation susceptible d'être reprise et les évolutions possibles.

▶▶ Étude de faisabilité

L'objectif est d'analyser la faisabilité technico-économique du projet d'installation en cohérence avec les objectifs personnels du porteur de projet et ses moyens.

▶▶ Étude de marché

L'objectif est d'identifier les clés de réussite d'un projet de commercialisation par la réalisation d'un état des lieux de la zone de chalandise, de la concurrence et la définition de la stratégie commerciale la plus adaptée.

▶▶ START' AGRI

L'objectif est de proposer une période de test, en situation professionnelle, sur l'entreprise agricole objet de la reprise ou de l'association mais également en cas de création.

✓ Prise en charge des frais de diagnostic et/ou étude

Montant de l'aide : l'aide prend en charge une partie des frais engendrés par cette démarche avec un plafond.



CONTACT :

Chambre d'agriculture

Marc ABONNET

Tél : 03 86 94 21 95

m.abonnet@yonne.chambagri.fr

1.7. Concrètement, je gagne quoi à m'installer avec les aides JA ?

	Sans les aides JA	Avec les aides JA
Les aides JA		
DJA	0	34 200 € *
Les avantages fiscaux		
Abattement sur le revenu imposable (100 % en première année et 75 % les 4 dernières années)	Total impôt : 13 274 €	Total impôt : 6 637 € AVANTAGE : 6 637 €
Dégrèvement TFNB (de 50 à 100% selon les communes, pendant 5 ans)	0	8 060 €
Cumul des avantages sur 5 ans en s'installant avec les aides JA	/	48 897 €

NB : Cet exemple, bien que réaliste, ne représente qu'une partie des modèles d'installations. Chaque situation est unique, rapprochez-vous de votre conseiller installation.

* Moyenne DJA 2019 (avec modulation coût de reprise/investissement)

Outre les avantages financiers, s'installer avec les aides JA apporte d'autres gains : une maîtrise de son projet, une bonne appropriation d'outils de gestion d'entreprise qui vous seront utiles tout au long de votre carrière, un encadrement par des conseillers, la possibilité de rencontrer d'autres futurs JA et de créer un réseau.

2. Les conditions d'attribution des aides JA

Pour prétendre aux aides à l'installation co-financées par le FEADER, un projet doit être jugé éligible selon des critères et **une grille de sélection** définis regionalement.

2.1. Le candidat

Pour bénéficier des aides à l'installation, le candidat doit :

- être âgé à la date de dépôt du dossier d'au moins 18 ans et de - 40 ans.
- Justifier d'une capacité professionnelle suffisante, soit :
 - ▶ un diplôme agricole de niveau IV minimum (le diplôme doit être acquis à la date de validation du PPP)
 - ▶ et un PPP (Plan de Professionnalisation Personnalisé) validé.
- justifier d'un titre de séjour l'autorisant à travailler sur le territoire français pendant une durée minimum de 5 ans à compter de la date d'installation.
- ne pas avoir été installé en France ou à l'étranger, au sens du décret du 23/02/88.

Notre conseil :

Prenez rendez-vous avec le Point Accueil Installation afin de connaître les tenants et les aboutissants pour votre situation personnelle ! Chaque cas est spécifique, ce qui est vrai pour votre voisin ne l'est peut-être pas pour vous. Une conseillère vous donnera les informations les plus appropriées à votre situation !

✓ L'exploitation

- la surface d'exploitation doit permettre de répondre aux conditions d'assujettissement à l'AMEXA, soit la SMA (15 ha dans l'Yonne). Des coefficients d'équivalence sont fixés pour les productions spécialisées (hors sol, vignes, maraîchage...). Pour certaines activités de diversification, l'assujettissement à l'AMEXA est vérifié sur la base d'une équivalence temps de travail.
- l'exploitation doit avoir une taille économique supérieure à 10 000 € de potentiel de Production Brute Standard (PBS) et inférieur ou égale à 1 200 000 € par associé exploitant.
- Installation sociétaire : le jeune agriculteur associé exploitant doit détenir au moins 10 % du capital social et avoir un pouvoir de décision, dans la mesure du possible être gérant.

✓ Conditions liées au projet

Le Plan d'Entreprise (PE), établi sur 4 ans, doit démontrer la viabilité du projet d'installation.

Pour cela :

- le Revenu Disponible Agricole (RDA) par associé exploitant, en année 4, doit être au moins égal à 1 fois le SMIC annuel en vigueur au 1^{er} janvier de l'année de dépôt du dossier (14 628 € en 2020).
- le Revenu Professionnel Global de l'exploitant (RPG) doit être au plus égal à 3 fois le SMIC.

Revenu disponible (RDA) = EBE - annuités de l'entreprise et des associés - frais financiers.

Revenu professionnel global (RPG) = RD + revenu non agricole tiré d'activités professionnelles extérieures à l'exploitation (BIC, BNC, salaires).

2.2. Les différentes possibilités d'installation

✓ Installation à titre principal (ITP)

Le revenu des activités agricoles est **au moins égal à 50 % du RPG** (Revenu Professionnel Global).

- Activités agricoles : la production de produits du sol et de l'élevage, ainsi que les produits de première transformation qui sont en rapport direct avec ces produits.

✓ Installation à titre secondaire (ITS)

Le revenu des **activités agricoles est compris entre 30% et 50 % du RPG** pendant les 4 ans d'engagement.

Pour les ITS, le revenu disponible doit être supérieur à 50% du revenu disponible soit 7 314 € en 2020 (seuil de viabilité pour l'obtention des aides).

✓ Installations progressives

Cette installation permet d'avoir pendant les deux premières années un revenu non agricole supérieur au revenu agricole. Il faudra ensuite que le revenu agricole soit majoritaire. Dans ce cas la DJA est versée en 3 fois.

3. Les engagements...

- être reconnu installé dans un délai de 9 mois à compter de la signature de la décision préfectorale d'octroi des aides et dans les 24 mois suivant la validation du PPP.
- être agriculteur actif (affiliation MSA + déclaration PAC) dans un délai de 18 mois.
- rester agriculteur pendant 4 ans.
- tenir une comptabilité de gestion pendant 4 ans.
- avoir réalisé les travaux de mise en conformité exigés par les réglementations relatives à la protection de l'environnement, à l'hygiène et au bien-être animal.
- respecter le Plan d'Entreprise (possibilité de faire des modifications via la procédure d'avenant, voir encadré ci-contre).
- mettre en œuvre les actions pour lesquelles une modulation DJA a été obtenue.
- apposer un panneau mentionnant que l'installation a été réalisée avec la participation financière de l'Union Européenne (dès qu'une DJA supérieure à 10 000 € est provisionnée).

Le non-respect des conditions réglementaires peut conduire au remboursement des aides versées.

Conséquences du statut ITS sur les aides à l'installation

	ITP	ITS
Dotation Jeunes Agriculteurs	1 DJA	1/2 DJA
Abattement fiscal	Abattement sur les revenus agricoles pendant 5 ans	Abattement sur les revenus agricoles pendant 5 ans
Abattement MSA	Obtenus	Obtenus si le JA est affilié à l'AMEXA (assurance maladies MSA)
Abattements assurances AMA	Obtenus si le JA a moins de 35 ans	



Pour bénéficier des aides à l'installation, un ITS en société devra bénéficier d'au moins deux modulations DJA.

CONTACT :
Point Accueil Installation
 Tél : 03 86 94 21 99

Procédure d'avenants

Si des modifications, qui sont jugées trop importantes, interviennent sur l'exploitation, la DDT pourra exiger la réalisation d'une nouvelle étude avec passage en CDOA.

Ces modifications peuvent être :

- de nature juridique : (modification du statut ATP / ATS, changement d'associé...),
- liées aux investissements : nouveaux investissements, modification du plan de financement (anticipation, report ou modification des montants) dont les montants dépassent un seuil défini individuellement,
- liées aux productions : variation de 50 % de la surface, variation de 50 % des effectifs animaux, nouvel atelier.

Un suivi sera effectué au cours de la troisième année.

Les engagements seront vérifiés au cours de la 5ème année.

A noter : les contrôles peuvent avoir lieu à tout moment. Le JA doit donc être vigilant et informer l'administration en cas de non-conformité afin de prévenir d'éventuelles pénalités.

4. Bénéficiaire de subventions à l'investissement

Ces aides permettent de financer le développement des exploitations et prennent généralement la forme de subventions d'investissement. Elles sont ouvertes à tous les agriculteurs, qu'ils soient ou non en phase d'installation.

Les bâtiments et matériel d'élevage, les ateliers de transformation, les équipements liés à l'agritourisme, etc., sont finançables par cette catégorie d'aides.

Elles ne représentent généralement qu'une part du montant total de l'investissement (20%, 35%, 50%, etc., en fonction du type de projet et de la personne qui le porte).

✓ PCAE :

Plan de Compétitivité et d'Adaptation des Exploitations agricoles.

Selon le type d'aides demandées, il existe des majorations en faveur des jeunes agriculteurs.

- **Investissements de transformation et de commercialisation à la ferme (hors vin) mesure 4.2.2 :**

Financement du matériel destiné à la vente de produits agricoles ou à la création / extension d'un atelier de transformation

40 % du montant éligible. Investissements supérieurs à 3 000 €.

Étude de marché. Étude technico-économique.

- **Équipements productifs en faveur d'une agriculture durable (filières végétales) mesure 4.1.2 :**

Financement des équipements productifs en faveur d'une agriculture durable (pesée embarquée, herse prairies, GPS...).

30 % du montant éligible, 55 % JA. Investissements supérieurs à 3 000 €.

- **Investissements dans les bâtiments d'élevage, volet gestion des effluents mesure 4.1.1 :**

Financement des équipements pour la gestion des effluents.

40 % du montant éligible, 55 % JA, 60 % Zone soumise à contraintes. Investissements supérieurs à 5 000 €. Diagnostic au préalable.

- **Investissements dans les bâtiments d'élevage, volet maîtrise de la performance énergétique mesure 4.1.1 :**

Financement des équipements permettant de réaliser des économies d'énergie dans des bâtiments d'élevage.

40 % du montant éligible, 55 % JA. Investissements supérieurs à 2 000 €.

- **Investissements dans les bâtiments d'élevage, volet modernisation classique mesure 4.1.1 :**

Financement construction ou rénovation de bâtiments d'élevage, petits équipements en lien avec l'élevage.

40 % du montant éligible, 55 % JA. Investissements supérieurs à 5 000 €.



Les conditions d'obtention peuvent changer chaque année. Il faut candidater dans la période de l'appel à projet.



CONTACT :

Chambre d'agriculture

Cédric BARRALLON

Tél : 03 86 94 21 92

c.barrallon@yonne.chambagri.fr



CONTACT :

Chambre d'agriculture

Tiphaine TROUSSON

Tél : 03 86 94 22 21

t.trousson@yonne.chambagri.fr

chambagri.fr

Loïc DOMINICÉ

Tél : 03 86 94 28 91

l.dominice@yonne.chambagri.fr



CONTACT :

Chambre d'agriculture/

Alysé

Isabelle CADOUX

Tél : 03 86 94 22 12

i.cadoux@yonne.chambagri.fr

☑ Aides FranceAgriMer :

Des aides à l'aménagement de cuverie ou à la construction de chai peuvent exister pour les viticulteurs.

CONTACT :

FranceAgriMer

Tél : 03 80 39 30 00

srfam.draaf-bourgogne-franche-comte@agriculture.gouv.fr

ou

<https://www.franceagrimer.fr/filieres-Vin-et-cidre>

D'autres aides peuvent accompagner vos projets :

- **l'aide à la qualification en agriculture biologique**
- **une avance remboursable, si vous ne bénéficiez pas des aides à l'installation (avoir plus de 40 ans).**
- **l'aide aux investissements en cultures maraîchères et de petits fruits**

N'hésitez pas à vous renseigner, ces aides peuvent varier d'une année à l'autre.

CONTACT :

Conseil régional de Bourgogne-Franche-Comté

Tél : 03 80 39 30 00

contact.agriculture

@bourgognefranchecomte.fr

SOUTENIR CEUX QUI FONT L'AGRICULTURE DE DEMAIN.

L'INSTALLATION by CA
Des conditions avantageuses pour le financement, les placements...

CA
CHAMPAGNE BOURGOGNE

By - par. Offre réservée aux adhérents au syndicat Jeunes Agriculteurs, personnes physiques majeures ou marées agissant pour des besoins professionnels, et exerçant leur activité professionnelle depuis moins de 2 ans (à compter de leur date d'installation effective mentionnée sur le certificat de conformité émis par la Direction Départementale des Territoires (D.D.T.) ou Direction Départementale des Territoires et de la Mer (D.D.T.M)). L'offre Installation by CA est un ensemble d'avantages tarifaires sur certains produits et services proposés par les Caisses régionales de Crédit Agricole, s'appliquant à tout produit ou service concerné nouvellement souscrit. Renseignez-vous auprès de la Caisse régionale de votre lieu d'installation pour connaître la disponibilité et le détail complet de l'offre. Conditions en vigueur au 01/10/2017, susceptibles d'évolution. Sous réserve d'acceptation de votre dossier de financement par votre Caisse régionale de Crédit Agricole, préteur. Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel de Champagne-Bourgogne. Société coopérative à capital variable, agréée en tant qu'établissement de crédit, siège social : 269 Faubourg Croncels - 10 000 Troyes - 775 718 216 RCS Troyes. Société de courtage en assurances immatriculée au Registre des Intermédiaires en Assurances sous le n° 07 019 188.

EN VRAI, PLUS ON SE PARLE, MIEUX ON SE COMPREND.

groupama.fr

Demandez votre devis personnalisé et GRATUIT dans l'une de nos 10 agences :

Auxerre : 03 86 72 92 65	Pont-sur-Yonne : 03 86 67 91 10	Toucy : 03 86 44 81 35
Avallon : 03 86 34 96 42	Saint-Florentin : 03 86 35 36 10	Villeneuve l'Archevêque : 03 86 96 88 80
Chablis : 03 86 42 69 80	Sens : 03 86 65 80 71	
Joigny : 03 86 62 56 50	Tonnerre : 03 86 55 45 81	

GROUPAMA PARIS VAL DE LOIRE - Caisse Régionale d'Assurances Mutuelles Agricoles Paris Val de Loire - Siège social : 1 bis avenue du Docteur Ténine - CS 90064 - 92184 Antony cedex - 382 285 260 RCS Nanterre - Entreprise régie par le Code des assurances et soumise à l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution située 4 place de Budapest - 75009 Paris. www.groupama.fr. Document et visuels non contractuels - Crédit photo : Aurélien Chauvaud - Création : Agence Marcel / Communication commerciale Groupama Paris Val de Loire - Ne pas jeter sur la voie publique - 11/2020

ÉVALUER LA VIABILITÉ DE SON PROJET

Tout candidat à l'installation peut définir la viabilité et la rentabilité de son projet à plus ou moins long terme. Cela consiste à chiffrer les charges et les produits, prévoir les investissements indispensables et les sources de financement, estimer les résultats économiques de son exploitation (endettement, trésorerie, revenu disponible...).

Il est recommandé de coupler ce travail à une étude de marché dans

le cas d'une installation avec vente directe de la production.

Cette étude prévisionnelle permettra de rencontrer les banques avec un projet chiffré sur lequel elles pourront se positionner.

Dans le cas où le candidat demande les aides nationales de l'État, cette étude sera complétée par le Plan d'Entreprise (PE). Si le candidat ne sollicite pas les aides, une étude prévisionnelle lui sera nécessaire pour obtenir ses

financements. Ce PE est réalisé par un organisme habilité : la Chambre d'agriculture, avec le partenariat du Cerfrance dans la réalisation (s'il s'agit du cabinet comptable du candidat). En préalable à l'élaboration du PE officiel, la Chambre d'agriculture souhaite fournir les clés aux futurs chefs d'entreprise pour réaliser leur prévisionnel grâce à une formation.

1. Bâtir son projet d'installation

La Chambre d'agriculture propose des formations "Bâtir son projet d'installation" sur deux jours.

Objectifs :

- déterminer si le projet d'installation est réalisable
- construire son compte de résultats et son plan de financement

A l'aide de conseillers d'entreprise et d'une juriste, chaque candidat à l'installation pourra chiffrer son projet et envisager les suites à donner.

Tous les indicateurs sont au vert : le candidat peut démarrer son étude d'installation complète du Plan d'Entreprise avec le conseiller d'entreprise.

Parfois, le candidat aura d'autres démarches à mettre en oeuvre avant de démarrer son projet d'installation (retravailler ses objectifs pour dégager un revenu, régler les sorties d'associés,...). La Chambre d'agriculture accompagne les porteurs de projets dans la concrétisation de leurs projets.

2. Étude d'installation

Objectifs :

- réalisation d'une étude économique de faisabilité sur 4 ans.
- apport d'un conseil global sur le projet, par le conseiller installation, le conseiller technique et un conseiller de gestion du Cerfrance Yonne, le cas échéant.

L'étude d'installation permet de mesurer la viabilité et la vivabilité de l'entreprise et d'avoir une approche complète de la future exploitation, sur le plan économique bien sûr, mais aussi en terme d'organisation du travail et sur le volet humain, par exemple.

L'étude d'installation constitue un outil de réflexion pour le candidat avant son installation et un outil de pilotage pendant les premières années de réalisation de son projet.

Concrètement, cette étude comprend le compte de résultats prévisionnel pendant 4 ans et le financement des investissements. Elle permet de vérifier les conditions de l'installation et l'éligibilité aux aides à l'installation.

Un Plan d'Entreprise certifié sera édité et complété afin de satisfaire à la réglementation pour obtenir les aides à l'installation.



3. Réalisation et durée de l'étude d'installation

L'étude d'installation est établie sous la responsabilité propre du candidat, pour une durée de 4 ans, à compter de la date d'installation.

Elle est effectuée en plusieurs étapes :

- table ronde avec les conseillers réalisateurs du dossier,
- rendez-vous technique avec le conseiller spécialisé,
- rendez-vous économique avec le conseiller d'entreprise,
- et rendez-vous avec une banque.

A l'issue de ces rendez-vous, le candidat à l'installation dispose de son étude prévisionnelle; avec une proposition de modalités de financements bancaires. La durée moyenne de réalisation de l'étude prévisionnelle est de 3 à 4 mois, mais elle varie entre 2 et 12 mois en fonction du projet. Ce délai permet de prendre des décisions dans un laps de temps raisonnable.

Les conseillers réalisateurs de l'étude d'installation à la Chambre d'agriculture de l'Yonne sont les suivants :

- **Laurence BARBE, à Maillot**
- **Cédric BARRALLON, à Auxerre**
- **Laëtitia BOIVIN, à Auxerre**

CONTACTS :
Chambre d'agriculture
 Cyrille FOURNIER
 Tél : 03 86 94 22 10
 c.fournier@yonne.chambagri.fr

4. Le calendrier

4.1. Anticiper son installation !

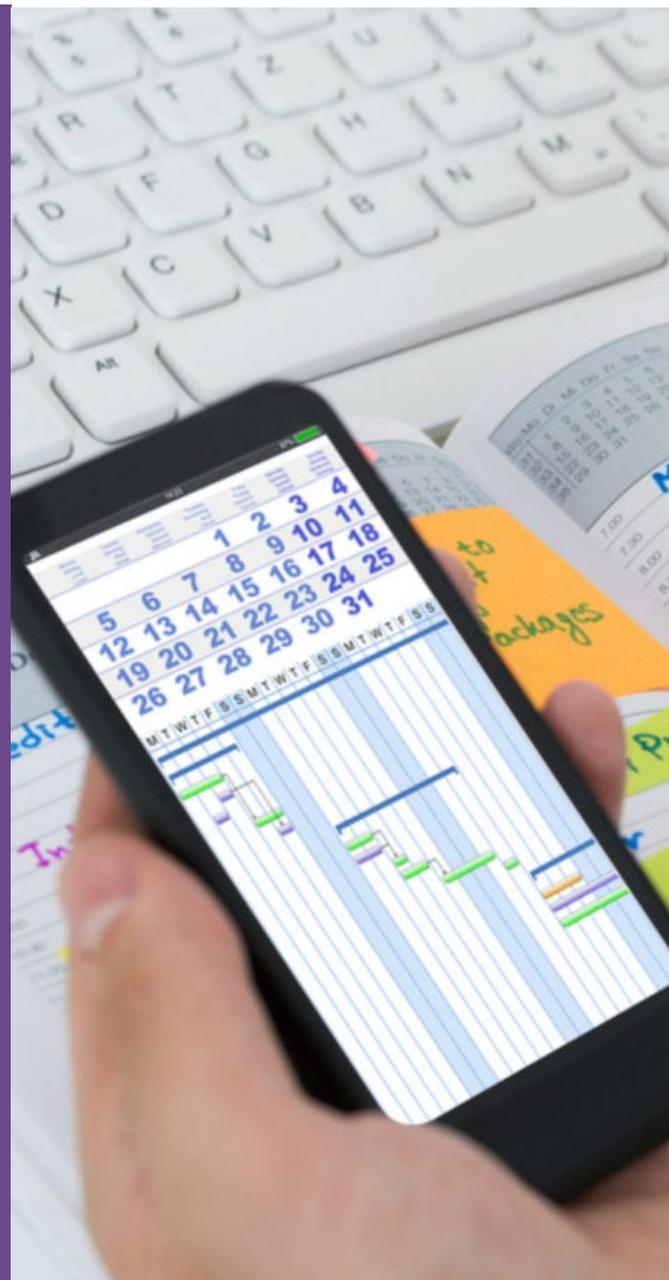
Les délais entre les premières démarches liées à un projet d'installation (recherche de foncier, formation...) et l'installation sont très variables d'un projet à un autre. Néanmoins, il est important d'anticiper et de contacter le Point Accueil Installation suffisamment en amont, dès qu'un projet de création se dessine. L'idéal reste d'avoir une année devant soi pour avoir le temps de prendre les bonnes décisions pour son avenir de chef d'entreprise.

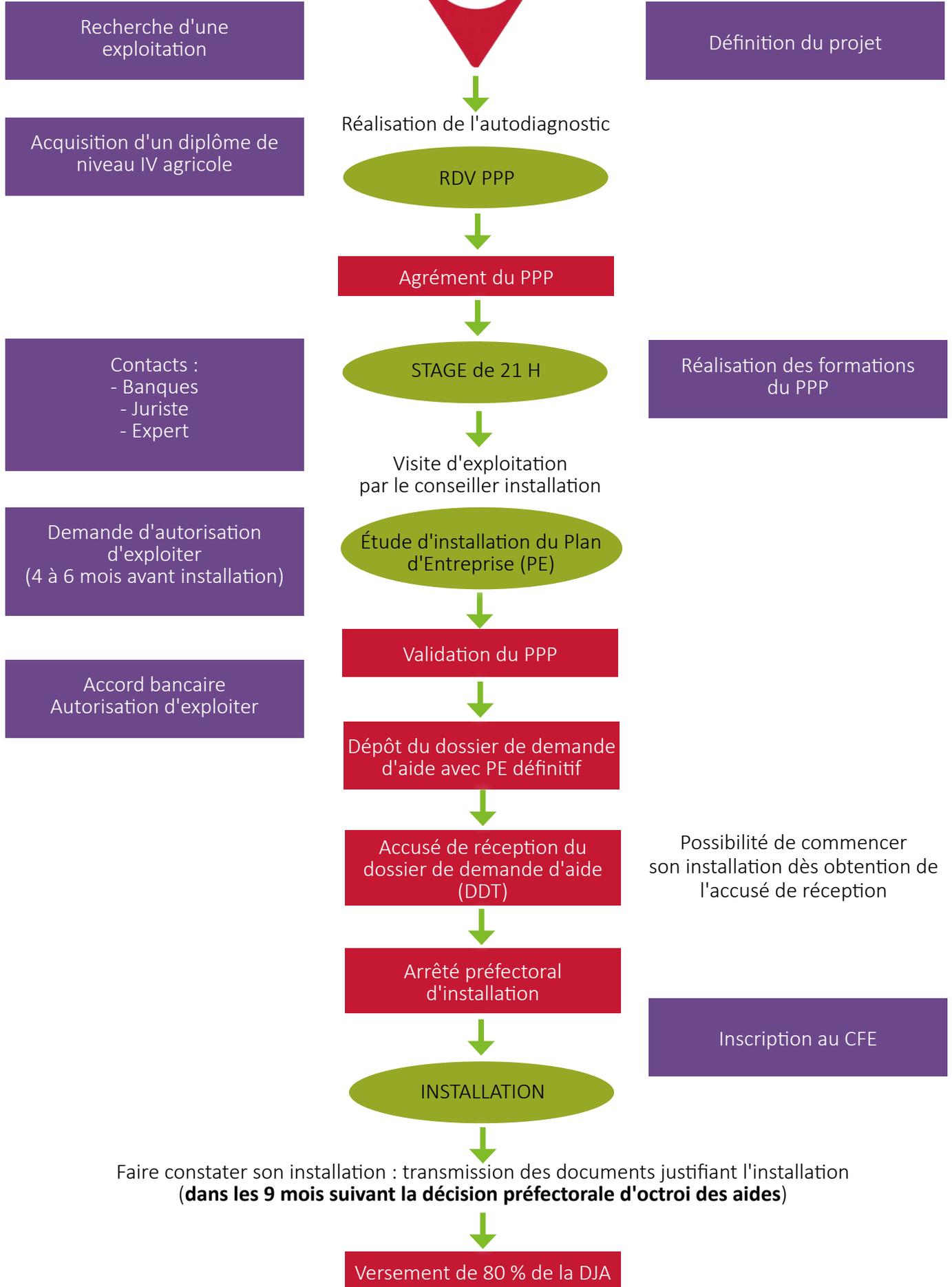


4.2. Assurer son projet avec le Pack 5 ans

Pour tout créateur d'entreprise, la Chambre d'agriculture propose le Pack 5 ans. Ce pack vous permet de sécuriser réglementairement et techniquement votre démarrage d'activité grâce à deux rendez-vous individuels, un rendez-vous collectif et une formation PAC dans votre première année d'installation. Ensuite, vous avez la possibilité de piloter votre entreprise une fois par an pendant 4 ans. Ces formations ont pour

but d'échanger entre jeunes installés sur les points positifs et à améliorer de votre installation, d'établir un bilan technico-économique de l'année écoulée et de faire évoluer vos projets grâce à un plan d'actions.





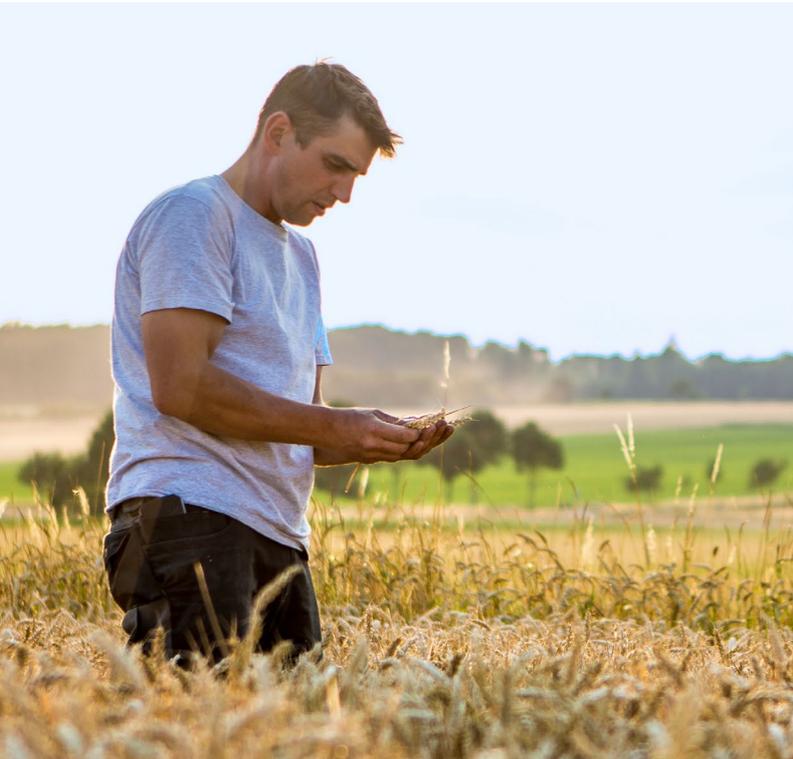
SIGLES ET ABRÉVIATIONS

AMA	Activité Minimale d'Assujettissement
AOC	Appellation d'Origine Contrôlée
AOP	Appellation d'Origine Protégée
BEPA	Brevet d'Études Professionnelles Agricoles
BPA	Brevet Professionnel Agricole
BPREA	Brevet Professionnel Responsable d'Exploitation Agricole
BTA	Brevet de Technicien Agricole
B TSA	Brevet de Technicien Supérieur Agricole
CAPA	Certificat d'Aptitude Professionnelle Agricole
CDD	Contrat à Durée Déterminée
CDI	Contrat à Durée Indéterminée
CDOA	Commission Départementale d'Orientation Agricole
CEPPP	Centre d'Élaboration du Plan de Professionnalisation Personnalisé
Cerfrance	Conseil Expertise Comptable pour les créateurs d'entreprise
CFA	Centre de Formation d'Apprentis
CFE	Centre de Formalité des Entreprises
CFPPA	Centre de Formation Professionnelle et de promotion Agricole
CIF	Congé Individuel de Formation
CPF	Compte Personnel de Formation
CUMA	Coopérative d'Utilisation de Matériel Agricole
DDT	Direction Départementale des Territoires
DJA	Dotation Jeune Agriculteur
EARL	Exploitation Agricole à responsabilité Limitée
EBE	Excédent Brut d'Exploitation
ETAR	Entreprise de Travaux Agricoles et Ruraux
ETP	Équivalent Temps Plein
FDSEA	Fédération Départementale des Syndicats d'Exploitants Agricoles
GAEC	Groupement Agricole d'Exploitation en Commun
GFA	Groupement Foncier Agricole
GIE	Groupement d'Intérêt Économique
GIEE	Groupement d'Intérêt Économique et Environnemental
IGP	Indication Géographique Protégée
ITP	Installation à Titre Principal
ITS	Installation à Titre Secondaire
JA	Jeune agriculteur
MAE	Mesures Agro Environnementales
MSA	Mutualité Sociale Agricole
OPA	Organisation Professionnelle Agricole

PCAE	Plan de Compétitivité et d'Adaptation des Exploitations Agricoles
PIDIL	Programme pour l'Installation et le Développement des Initiatives Locales
PPP	Plan de Professionnalisation Personnalisé
RDA	Revenu Disponible Agricole
RDI	Répertoire Départ Installation
RPG	Revenu Professionnel Global
SA	Société Anonyme
SAFER	Société d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural
SAS	Société par Actions Simplifiées
SCEA	Société Civile d'Exploitation Agricole
SCI	Société Civile Immobilière
SDDS	Schéma Directeur Départemental des Structures
SICA	Société d'Intérêt Collectif Agricole
SMA	Surface Minimum d'Assujettissement
SMIC	Salaire Minimum de Croissance
SNC	Société en Nom Collectif
TFNB	Taxe sur le Foncier Non Bâti
TVA	Taxe sur la Valeur Ajoutée
UTAF	Unité Travail Agricole Familiale
UTH	Unité Travail Humain
VAE	Validation des Acquis de l'Expérience
VIVEA	Fonds pour la formation des entrepreneurs du vivant

PROagri

POUR VOUS. AUJOURD'HUI. ET DEMAIN



INSTALLATION

Visitez notre site internet régional :
www.deveniragriculteurbfc.fr

Les groupes de développement
Chambre d'agriculture de l'Yonne

J'investis **3,90 €/ha***,

j'optimise mes marges brutes,

je sécurise mon revenu

et je gagne **100 €/ha*!**

Adhérer à un groupe,
c'est sécuriser son système et
préparer l'avenir avec sérénité.



La Chambre d'agriculture de l'Yonne
est certifiée AFNOR pour ses activités
de formation et de conseil.

Chambre d'agriculture de l'Yonne

14 bis rue Guynemer

CS 50289

89005 AUXERRE Cedex

Tél. 03 86 94 21 99

installation@yonne.chambagri.fr

L'innovation est dans notre ADN !

<https://bfc.chambres-agriculture.fr/yonne/>

