

1^{er} décembre 2025

RENOUVELLEMENT DES GENERATIONS EN AGRICULTURE : LE DROIT AU SECOURS DE LA DEMOGRAPHIE AGRICOLE

*À la mémoire de la Professeure Isabelle Pingel,
pour sa dévotion envers les étudiants du M2 DAFAA.*

RESUME

Le 17 octobre dernier s'est tenu, à la Faculté de Droit de l'université Paris 1 Panthéon-Sorbonne, le colloque annuel¹ du Master II Droit de l'agriculture et des filières agroalimentaires (DAFAA) dirigé par le Professeur Jean-Christophe Barbato. Organisé par les étudiants de la promotion 2024-2025, celui-ci s'intéressait aux leviers juridiques -en vigueur ou à construire- permettant de répondre aux enjeux du renouvellement des générations en agriculture. La réflexion, nourrie par des universitaires, praticiens du droit et partenaires du monde agricole, a suivi le fil de la vie d'une exploitation. De l'installation d'un chef d'entreprise à la transmission de son outil de production, en passant par le développement de son activité, cette analyse entend présenter les différentes dispositions visant à résoudre l'équation démographique des systèmes agricoles actuels.

TABLE DES MATIERES

Accompagner l'installation en agriculture	2
La formation, porte d'entrée vers le métier de chef d'exploitation.....	2
Accéder au foncier dans un contexte juridico-économique complexe.....	3
Mettre en place des outils pour sécuriser les projets	4
Développer et pérenniser l'activité agricole	4
Les mutations de l'activité agricole, terreau fertile d'opportunités	4
L'outil coopératif, vecteur de développement économique.....	5
Apports récents de la loi d'orientation pour l'entrepreneur agricole	6
Transmettre l'activité agricole.....	7
Préparer la transmission, nouveaux réflexes pour une reprise réussie.....	7
En cadre familial, optimiser la succession	8
Hors cadre familial, faciliter la cession	9

¹ Lien vers le programme complet : www.agrideres.com/app/uploads/2025/10/Programme-Colloque-RGA-2024-2025.pdf

ACCOMPAGNER L'INSTALLATION EN AGRICULTURE

La formation, porte d'entrée vers le métier de chef d'exploitation

N'en déplaise à Jean-René Major², qui écrivait en 1957 dans *Où nos pas nous attendent* « On naît paysan, jamais on ne le devient », la formation des futurs actifs agricoles est aujourd’hui une étape cruciale de leur carrière, qu’ils soient issus du milieu ou non. L’enjeu est de taille alors que la moitié des agricultrices et agriculteurs seront bientôt en âge de prendre leur retraite³ et que les effets du changement climatique modifient d’ores et déjà durablement leurs pratiques.

Cette année, 221 000 élèves et étudiants⁴ ont fait leur rentrée dans l’enseignement agricole, dont un quart environ deviendront *in fine* des chefs d’exploitation, a rappelé lors de son intervention Andreas Seiler, sous-directeur des politiques de formation et d’éducation à la Direction générale de l’enseignement et de la recherche (DGER). Ces effectifs, en évolution constante (+ 8% depuis 5 ans), se répartissent dans les près de 800 lycées et 16 écoles de l’enseignement supérieur maillant le territoire national. Si ces données quantitatives sont encourageantes au regard du défi démographique auquel est confronté le monde agricole, le législateur s’est récemment attelé aux aspects qualitatifs des formations placées sous la tutelle du ministère de l’Agriculture, de l’Agroalimentaire et de la Souveraineté alimentaire (MAASA).

Ainsi, la loi d’orientation pour la souveraineté alimentaire et le renouvellement des générations agricoles (LOSARGA) du 24 mars 2025⁵ comporte des dispositions visant à adapter l’enseignement agricole aux enjeux actuels. D’abord, en attribuant une nouvelle mission à l’enseignement et à la formation professionnelle aux métiers de l’agriculture consistant à « répondre durablement aux besoins d’emplois nécessaires pour assurer la souveraineté alimentaire » et à assurer le « développement des connaissances et des compétences en matière de transitions climatique et environnementale ».⁶ Ensuite, en créant un nouveau diplôme de niveau licence intitulé « bachelor agro » s’adressant aux futurs responsables d’exploitation agricole et venant compléter leurs connaissances en matière de management, de nouvelles technologies et modes de production, ou encore de gestion durable des ressources.

Enfin, le renouvellement des générations s’opère également par l’arrivée de nouveaux entrants dans la profession agricole. Ces profils, en se convertissant aux métiers du vivant en cours de carrière, viennent questionner les référentiels de la formation continue dont le Brevet professionnel de responsable d’exploitation agricole (BPREA) est la porte d’entrée. Effectivement, celui-ci ne pourrait-il pas gagner en modularité afin, d’une part, de capitaliser sur les acquis des apprenants et, d’autre part, de renforcer les modules nécessaires à la gestion pérenne d’une exploitation agricole ?

² Ecrivain canadien, 1926-1975.

³ Agreste, Recensement agricole 2020.

⁴ ENSEIGNEMENT AGRICOLE - Une attractivité qui ne faiblit pas, une chance pour le renouvellement des générations d’agriculteurs et l’avenir de notre agriculture, MAASA, 23/10/25.

⁵ Loi n° 2025-268 du 24 mars 2025, JORF 25 mars 2025.

⁶ CRPM, art. L811-1.

Rappel : L'obtention d'un diplôme, titre ou certificat de niveau 4⁷ ou supérieur, dont la liste est arrêtée par le MAASA, confère à son détenteur la capacité professionnelle agricole. Ce statut a notamment pour effet de simplifier les démarches relatives au contrôle des structures⁸ passant, sous certaines conditions, d'un régime d'autorisation à un régime de déclaration. C'est également l'un des critères sanctionnant l'éligibilité des candidats aux aides à l'installation en agriculture, politique publique phare du renouvellement des générations.

Accéder au foncier dans un contexte juridico-économique complexe

Le foncier, support de l'exploitation, est l'une des conditions *sine qua non* à l'exercice d'une activité agricole. Ressource fragile, en proie au changement climatique comme à l'appétit d'investisseurs venus de toute part car, comme l'aurait dit Mark Twain⁹, « Achetez de la terre, on n'en fabrique plus », le législateur a de longue date saisi l'importance de la protéger. Depuis leur création par les lois d'orientation de 1960¹⁰ et 1962¹¹, les Sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER), dotées d'un droit de préemption¹², veillent à la régulation du marché foncier rural, faisant d'elles un acteur incontournable de l'installation et, *a fortiori*, du renouvellement des générations.

De fait, en 2024, sur les près de 100 000 hectares vendus ou attribués par les SAFER, 40 % l'ont été dans le cadre d'une installation, contribuant ainsi à environ 1 400 créations ou reprises d'exploitations agricoles (soit 10 % des installations annuelles). Loïc Jegouzo, adjoint au responsable du service Etudes, Veille et Prospective de la Fédération nationale des SAFER (FNSAFER), souligne par ailleurs que 70 % de ces installations accompagnées se sont effectuées hors du cadre familial. Il rappelle enfin qu'outre les opérations en transfert de propriété, les SAFER ont agi en intermédiation locative sur près de 20 000 hectares de biens ruraux.

Du reste, les SAFER disposent d'un panel d'outils qui, adossés à leur droit de préemption, viennent enrichir leur arsenal et offrir des possibilités de renouvellement des actifs. Il y a d'abord leur capacité à stocker le foncier acquis à l'amiable ou par préemption pour une durée ne pouvant en principe excéder 5 ans¹³, laissant au futur attributaire le temps d'achever les formations et formalités administratives préalables à son installation. Les SAFER, en partenariat avec d'autres acteurs du monde agricole (banques, Conseils régionaux, coopératives), proposent ensuite de faciliter l'accès des jeunes agricultrices et agriculteurs au foncier par le biais de conventions de portage. En pratique, il s'agit pour le porteur de projet d'acquérir progressivement son outil de production et de différer la charge financière inhérente à cette opération. En la matière, la mise en place récente du fonds ELAN sous l'impulsion de la FNSAFER¹⁴ devrait permettre de multiplier les initiatives.

⁷ Equivalent du baccalauréat.

⁸ CRPM, art. L331-1 et suivants.

⁹ Ecrivain américain, 1835-1910, attribution incertaine.

¹⁰ Loi n° 60-808 du 5 août 1960, JORF 7 août 1960.

¹¹ Loi n° 62-933 du 8 août 1962, JORF 10 août 1962.

¹² CRPM, art. L143-1 et suivants.

¹³ CRPM, art. L142-4.

¹⁴ www.labaselextenso.fr/sites/lextenso/files/lextenso_upload/communique_fonds_elan.pdf

Mettre en place des outils pour sécuriser les projets

Si, pour relever le défi démographique auquel est confronté le monde agricole, l'installation de nouveaux actifs est nécessaire, encore faut-il que leurs projets soient robustes. Dans cette optique, le législateur a mis en place un dispositif d'accompagnement des futurs chefs d'entreprise agricole visant à garantir leur viabilité. Organisé en trois grandes étapes, le « parcours à l'installation »¹⁵ doit en partie son succès au fait qu'il conditionne l'éligibilité aux aides à l'installation des jeunes et nouveaux agriculteurs¹⁶.

La refonte de l'architecture de cet accompagnement est justement l'un des principaux apports de la LOSARGA, un constat appuyé par Luc Smessaert, Président de la Chambre d'agriculture de l'Oise, lors de son intervention. Le nouveau mécanisme baptisé France services agriculture (FSA), dont l'entrée en vigueur est prévue au 1^{er} janvier 2027, est conçu sous forme de guichet unique rassemblant les services liés à l'installation, à la transmission et à la reconversion en agriculture. Il poursuit ainsi un double objectif : simplifier les démarches et renforcer l'attractivité du métier, dans l'optique d'améliorer le renouvellement des actifs.

Complémentaire à FSA, le diagnostic modulaire vient répondre à une demande de la profession de disposer d'un outil d'évaluation multifactorielle des exploitations. Si ses contours restent à définir - sa mise en place étant prévue courant 2026- son ambition est clairement affichée : renforcer la viabilité économique, environnementale et sociale des projets d'installation. Reste à voir comment seront transposées juridiquement ces objectifs, et quelle utilisation concrète en feront les porteurs de projet.

DEVELOPPER ET PERENNISER L'ACTIVITE AGRICOLE

Les mutations de l'activité agricole, terreau fertile d'opportunités

Pour prendre la mesure de la diversification de l'activité agricole, il est opportun de regarder dans le miroir de l'article L.311-1 du Code rural qui en pose la définition. Selon Me. Samuel Crevel, avocat à la Cour et administrateur d'Agridées, si le champ est aujourd'hui plutôt ouvert, il n'en a pas toujours été ainsi. Les mutations progressives consenties par le droit rural sont synonymes d'opportunités nouvelles pour les producteurs de diversifier leurs sources de revenus, sous couvert du cadre protecteur de l'article L.311-1. Cette plasticité dans la conception juridique de l'agriculture apparaît aujourd'hui tant bienvenue que nécessaire, le renouvellement ne pouvant s'effectuer sans une pluralité de profils et de projets.

Ce n'est que fin 1988¹⁷ qu'est codifiée la définition d'activité agricole. Le législateur, rattrapé par la modernisation de l'agriculture qu'il avait lui-même impulsé au travers des lois d'orientation de 1960 et 1962, n'avait d'autre choix que de consacrer son évolution dans le droit positif. Par nature, elle suppose toujours la maîtrise d'un cycle biologique, mais s'ouvre désormais aux activités réalisées dans le prolongement de l'acte de production ainsi qu'à celles ayant pour support l'exploitation. Pour les premières, il s'agit de permettre aux agriculteurs de transformer, conditionner ou encore vendre

¹⁵ Formule péjorative fréquemment utilisée pour dénoncer la complexité administrative du dispositif.

¹⁶ CRPM, art. D343-4.

¹⁷ Loi n° 88-1202 du 30 décembre 1988, JORF 31 décembre 1988.

en direct leur production. Pour les secondes, il s'agit de les autoriser à mettre en valeur les immeubles de l'exploitation -notamment les bâtiments- au moyen d'activités touristiques.

Ensuite, la rédaction de la définition de l'activité agricole est venue s'enrichir au gré des apports de la loi. Il y a d'abord eu le rattachement des cultures marines¹⁸ qui a vu déferler pisciculteurs, conchyliculteurs et algoculteurs dans le giron du L.311-1, et ce peu importe leur statut social. C'est ensuite le monde du cheval qui a bénéficié de l'élargissement de l'écriture¹⁹, non seulement l'élevage, pour lequel le rattachement semblait évident, mais aussi la préparation et l'entraînement d'équidés à des fins de compétition comme de loisir. Les énergéticiens ont suivi, la méthanisation étant rattachée en 2014²⁰, sous réserve tout de même qu'au moins la moitié de la matière introduite dans le digesteur soit issue d'une ou plusieurs exploitation(s) agricole(s). Enfin, plus récemment, les producteurs de sel²¹ qui étaient déjà assimilés à des agriculteurs au sens social du terme se sont vu pleinement reconnaître ce statut.

En substance, la définition de l'activité agricole telle que posée par le Code rural est vaste, en adéquation avec le caractère multifonctionnel désormais reconnu à l'agriculture. Toutefois, la diversification des activités se heurte encore à certains obstacles car, si l'évolution de l'écriture de l'article L.311-1 est un bon exemple de modernité juridique, d'autres pans du droit rural mériteraient d'être dépoussiérés. En matière de diversification, le contrôle des structures et le statut du fermage, certes protecteurs du modèle agricole français, sont aussi parmi les premières institutions à limiter les velléités de ses entrepreneurs. Sans les mettre à la retraite ni faire preuve d'un libéralisme débridé, il faudrait songer à en réformer certains aspects.

L'outil coopératif, vecteur de développement économique

Les étudiants avaient confié à Marine Nossereau, directrice des affaires juridiques et fiscales de la Coopération agricole, le soin d'aborder le rôle structurant des coopératives dans le développement économique des exploitations, le tout sous l'angle du renouvellement des générations. En préambule, il a été rappelé qu'aux termes du Code rural²², la mission première de ces structures est d'aider les agriculteurs. En un sens, adhérer à l'une d'elle peut ainsi être considéré comme une aide à l'installation et au développement de l'activité. De plus, fort des 2100 entreprises -dont 99% de TPE et PME- qui constituent son réseau, le modèle coopératif assure un maillage fin du territoire, en témoigne le fait que 3 agriculteurs français sur 4 en soient membre. C'est donc sur la force d'un collectif que peuvent s'appuyer les entrepreneurs du vivant, à toute étape de leur carrière, pour développer leurs exploitations.

Effectivement, en centralisant la collecte et la commercialisation, en sécurisant les débouchés et en partageant les risques économiques, les coopératives offrent aux producteurs une stabilité précieuse dans un contexte de volatilité des marchés agricoles. Cette sécurité, sorte d'assurance collective, est d'autant plus cruciale pour les jeunes installés dont la capacité à convaincre les financeurs dépend largement de l'existence d'un débouché structuré et contractualisé. Elle s'inscrit pleinement dans

¹⁸ Loi n° 97-1051 du 18 novembre 1997, JORF 19 novembre 1997.

¹⁹ Loi n° 2005-157 du 23 février 2005, JORF 24 février 2005.

²⁰ Loi n° 2014-1170 du 13 octobre, JORF 14 octobre 2014.

²¹ Loi n° 2019-469 du 20 mai 2019, JORF 21 mai 2019.

²² CRPM, art L.521-1.

l'exigence de viabilité économique du parcours à l'installation, conditionnant l'accès aux aides prévues par le législateur²³.

En outre, les coopératives jouent un rôle central dans le développement des filières par l'accompagnement technique, la formation continue des adhérents, la diffusion d'innovations ou encore l'organisation d'investissements collectifs. Les Coopératives d'utilisation de matériel agricole (CUMA) en sont un exemple : mutualiser l'accès aux équipements permet, non seulement, de réduire le poids des investissements, mais aussi de disposer de matériel performant et innovant en adéquation avec les objectifs de durabilité et de souveraineté de l'agriculture française. Cette ingénierie de filière contribue directement à la montée en compétence des nouveaux entrants et à leur intégration dans des organisations économiques performantes, condition essentielle au renouvellement des actifs agricoles.

Ainsi, bien que leur rôle soit encore marginal dans l'architecture institutionnelle de l'accompagnement à l'installation, les coopératives n'en demeurent pas moins un acteur essentiel du renouvellement des générations. Leur capacité à sécuriser, accompagner et structurer les projets constitue un levier pour renforcer l'attractivité du métier et permettre à une nouvelle génération d'agriculteurs et d'agricultrices de s'y projeter durablement.

Apports récents de la loi d'orientation pour l'entrepreneur agricole

La LOSARGA introduit deux avancées majeures pour les sociétés agricoles : l'ouverture encadrée aux activités commerciales et la création d'un droit à l'essai d'association, s'est réjoui lors du colloque Jean-Louis Chandellier, directeur de Gaec & Sociétés. Ces mesures répondent à une demande ancienne des praticiens de sécurisation des situations courantes et de suppression de freins juridiques limitant l'évolution et la transmission des exploitations.

Jusqu'ici, les sociétés civiles agricoles (EARL, GAEC, SCEA, GFA exploitants) étaient confrontées à l'interdiction d'exercer une activité commerciale, alors même que les régimes fiscaux et sociaux admettaient – ou du moins toléraient – l'existence de recettes commerciales accessoires. Cette contradiction exposait les structures à des risques certains : retrait d'agrément pour les GAEC, apparition d'une société commerciale de fait²⁴ ou encore incertitudes quant à la couverture assurantielle. La LOSARGA met fin à cette insécurité en consacrant, à l'article L. 320-1 du Code rural, la possibilité pour ces sociétés d'exercer des activités commerciales à condition qu'elles soient accessoires et liées à l'activité agricole, dans la limite de 20 000 € ou 40 % de recettes agricoles annuelles (multiplié par le nombre d'associés dans les GAEC). Cette ouverture sécurise des pratiques telles que la vente directe transformée ou certaines prestations connexes, tout en maintenant la nature civile des sociétés. Elle laisse toutefois subsister des zones d'incertitude, notamment quant à l'appréciation du lien avec l'activité agricole ou à l'articulation avec les réglementations commerciales.

Poursuivant son geste en faveur du renouvellement, la LOSARGA consacre la reconnaissance du droit à l'essai d'association, à l'épreuve depuis plus de 30 ans en Savoie et en Haute-Savoie. Le nouveau cadre²⁵ permet à deux agriculteurs ou plus de tester un projet commun pendant un an renouvelable

²³ CRPM, art. D.343-4.

²⁴ Cass. 3^e civ., 5 juillet 2000, pourvoi n°98-20.821.

²⁵ CRPM, art. L.330-9.

une fois, sans prise de participation, sans conséquences économiques et en levant le risque de la société créée de fait. Une convention écrite conclue à titre gratuit, résiliable à tout moment et incluant un accompagnement relationnel obligatoire, encadre cet essai. L'ensemble permet de préparer l'association en conditions réelles tout en protégeant les parties.

La loi apporte ainsi aux exploitants en société de nouveaux outils nécessaires pour diversifier leurs activités et accueillir plus sereinement de futurs associés, renforçant leur rôle central dans le renouvellement des générations agricoles.

TRANSMETTRE L'ACTIVITE AGRICOLE

Préparer la transmission, nouveaux réflexes pour une reprise réussie

Connaissions-nous vraiment les nouveaux aspirants à l'installation en agriculture ? C'est à partir de cette question que quatre chercheurs associés au Laboratoire de recherches en sciences sociales (LARESS) de l'Ecole supérieure des agricultures (ESA) d'Angers ont enquêté puis rédigé un rapport²⁶ visant à brosser le portrait social des nouveaux agriculteurs. Ce travail, baptisé Agrinovo et réalisé dans le cadre d'un appel à projet du MAASA, apporte une pierre de taille à l'édifice du renouvellement des générations selon Jean-Baptiste Millard, Délégué général d'Agridées. Effectivement, alors que le législateur a fixé dans la LOSARGA l'objectif de maintenir un nombre de 400 000 exploitations et 500 000 agricultrices et agriculteurs à horizon 2035²⁷, comprendre le profil des futurs repreneurs est essentiel pour amorcer le processus de transmission. L'échantillon analysé, fort de 3 400 individus s'étant installés entre 2018 et 2022, permet d'obtenir de premiers éléments de réponse.

Bien que plus de la moitié (55%) des interrogés soient issus du monde agricole, l'on observe de fortes disparités parmi eux. L'étude les a dissociés en deux catégories : héritiers bien préparés et sans vocation. Les premiers (34%) présentant un profil plutôt masculin, jeune et titulaire d'un diplôme agricole, tandis que les seconds sont à l'inverse plus âgés, féminins et sans formation agricole (21%). Au global, il faut noter que l'origine urbaine et périurbaine des installés est en progression, en particulier dans le cadre de reconversions professionnelles. Pluralité et disparité dans les profils, donc, qui se transposent aux projets. Il transparaît ainsi que les activités à forte intensité capitalistique, comme l'élevage bovin ou les grandes cultures, sont l'apanage des profils héritiers, tandis que les structures moins dépendantes des surfaces et des investissements -reposant par exemple sur le maraîchage et/ou l'arboriculture- ont la faveur des profils reconvertis. Sans révéler de surprise, cette étude reflète toutefois un changement de paradigme en matière de transmission agricole. Si, autrefois, les enfants -généralement masculins- reprenaient les exploitations et poursuivaient l'activité sur la base du même modèle que leurs parents, les profils et projets sont aujourd'hui très divers et remettent en question le fait de considérer l'agriculture comme un métier de carrière.

Alors, comment adapter les transmissions à ces nouvelles réalités ? Jean-Baptiste Millard dresse une liste de réflexes qui pourraient selon lui faciliter le processus de renouvellement des actifs. Le premier est calqué sur le principe fondamental de l'offre et de la demande. Il s'agit d'adapter les exploitations à céder aux profils des repreneurs en ayant recours à un processus de « farm staging ».

²⁶ MAZAUD Caroline (dir.), *Portrait social des nouveaux agriculteurs : rapport final*, juin 2025.

²⁷ Loi n°2025-268 du 26 mars 2025, art. 20.

En pratique, cela peut consister en scinder les ateliers, diversifier les débouchés ou intégrer une activité de transformation dans le but d'aligner les structures avec le « marché de la reprise ». Bien qu'en contradiction avec la vision traditionnellement patrimoniale de l'exploitation agricole, ce redimensionnement pragmatique doit être accueilli comme un vecteur de transmissibilité. Ce premier réflexe doit en appeler d'autres, comme la nécessité d'anticiper la transmission *a minima* 5 ans avant le départ en retraite, l'importance accrue du dialogue et de l'accompagnement des futurs actifs ou encore la pleine reconnaissance des repreneurs hors cadre familial.

Sur ce dernier point, plusieurs innovations juridiques pourraient venir faciliter et renforcer leur contribution au renouvellement des générations. Il faudrait premièrement faire évoluer la règle de cessibilité du bail rural²⁸ soumis au statut du fermage vers tout profil de repreneur, les conclusions de l'étude Agrinovo ayant montré que la transmission familiale n'était plus la norme. Il serait également opportun de s'inspirer du modèle commercial de location-gérance et ainsi compléter la palette d'outils que permet la création du fonds agricole mis en place par la loi d'orientation du 5 janvier 2006²⁹. Cela permettrait concrètement au locataire-gérant d'exploiter le fonds agricole sans en faire l'acquisition immédiate, lui laissant le temps de juger *a priori* de la viabilité de son entreprise. Enfin, la reprise des travaux autour de la création du GFA Investisseurs (GFAI) après son éviction de la LOSARGA pourrait permettre, avec la définition d'un cadre adapté, de trouver une solution au financement du foncier agricole pour les futures générations d'exploitants.

En cadre familial, optimiser la succession

Bien que l'étude Agrinovo ait mis en lumière que la transmission familiale n'était plus la norme, les enjeux fiscaux qu'elle représente pour les exploitants au moment de céder leur entreprise à un ou plusieurs descendants restent considérables. C'est le constat par lequel Me. Marc Delassus, avocat ruraliste et fiscaliste, a ouvert son intervention, soulignant ensuite que l'agrandissement mécanique des exploitations du fait de la chute démographique n'arrangeait en rien cette problématique de transmissibilité. Toutefois, des solutions sont à rechercher dans le droit positif, en particulier du côté du Code général des impôts (CGI).

Parmi les capitaux les plus lourds à transmettre à la génération suivante, le foncier tient une place de premier plan, en particulier dans les régions à fort potentiel agronomique où les grandes cultures sont prépondérantes. Il existe toutefois une possibilité d'alléger le poids de la fiscalité par application des articles 793 et 793 B du CGI. Ceux-ci prévoient, en substance, une exonération partielle des droits de mutation à titre gratuit pour les immeubles ruraux donnés à bail long terme³⁰. Plusieurs conditions sont toutefois requises, parmi lesquelles la nécessité pour le donataire de rester propriétaire des biens visés pendant au moins 5 ans, garantissant ainsi la pérennité de la cession. Les montants sauvegardés par application de ces dispositions peuvent rapidement se révéler important, les biens ruraux étant exonérés de 75 % de leur valeur dans la limite de 600 000 €, puis de 50 % au-delà. Concrètement, dans l'exemple d'une cession de foncier dont la valeur totale s'élèverait à 1 000 000 € (soit environ 100 ha), l'économie réalisée par application de l'exonération représenterait 220 000 €.

²⁸ CRPM, art. L.411-35.

²⁹ Loi n° 2006-11 du 5 janvier 2006, JORF du 6 janvier 2006.

³⁰ CRPM, art. L416-1.

Un autre levier d'optimisation dans le cadre d'une cession d'entreprise agricole sous forme sociétaire est activable par la mise en place d'un pacte Dutreil³¹. Instauré en 2003 par la loi éponyme³², ce dispositif vise à alléger le coût fiscal de la transmission des entreprises dans un cadre familial. L'avantage est double : d'abord, abattement de 75% sur la valeur des titres transmis pour le calcul des droits de donation, ensuite, réduction de 50% des droits de mutation sous réserve qu'ils soient transmis en pleine propriété et que le donateur soit âgé de moins de 70 ans³³. Cependant, les conditions sanctionnant sa mise en place sont strictes et ont pour objectif de sécuriser la continuité de l'activité. Préalablement à la donation, les titres de l'entreprise doivent de ce fait faire l'objet d'un engagement collectif de conservation pour une durée minimale de deux ans, le « pacte », constitué d'au moins 17% des titres et 34% des droits de vote. Au moment de la donation, les donataires s'engagent individuellement à conserver ces titres quatre années à compter de la date d'expiration du pacte. Enfin, l'un des donataires s'engage à exercer pendant toute la durée couverte par le pacte et pendant une durée de 3 ans à compter de la transmission, soit son activité professionnelle principale, dans le cas d'une société de personnes, soit une fonction de direction³⁴ dans le cas d'une société à l'Impôt sur les sociétés (IS). Un régime rigoureusement encadré donc, proportionnellement à la hauteur des avantages conférés.

Attention néanmoins aux gesticulations parlementaires qui, dans le cadre des débats autour du Projet de loi de finances 2026 (PLF), entendent durcir les conditions de ce que certains considèrent comme une niche fiscale. La raison : un récent rapport de la Cour des comptes³⁵, lequel estime le coût du Pacte à 5,5 milliards € en 2024, soit environ 10 fois plus que le montant avancé par Bercy. Après avoir été malmené par les députés au travers de trois amendements³⁶ insérés dans la copie unanimement rejetée par l'Assemblée depuis, le pacte Dutreil semble avoir trouvé une oreille plus clémence du côté du Palais du Luxembourg. Après l'audition de la Cour des comptes par la délégation aux entreprises au sujet de ce rapport, le sénateur Olivier Rietmann déclarait en effet : « La délégation aura à cœur de continuer à défendre ce dispositif de transmission, seul susceptible de maintenir à terme nos entreprises dans les territoires »³⁷. Il convient désormais de rester attentif à l'avis du reste de ses collègues quant à l'évolution de ce régime contribuant à faciliter le renouvellement des générations agricoles.

Hors cadre familial, faciliter la cession

Le dernier temps du colloque est venu conforter l'un des constats dressés au fil de cette journée : le renouvellement des générations est désormais indissociable de l'accès des hors cadres familiaux à la profession. Me. Elisabeth Seynhaeve, notaire membre de la section Droit rural de l'IEJ du Conseil supérieur du notariat, a alimenté la réflexion en évoquant les mécanismes juridiques permettant de simplifier le transfert de l'outil de production vers un repreneur tiers. Bien que ceux-ci visent à abaisser certaines barrières, ils ne sont toutefois pas conçus sans garde-fous, les enjeux de

³¹ CGI, art. 787 B.

³² LOI n°2003-721 du 1^{er} août 2003, JORF 5 août 2003.

³³ CGI, art. 790.

³⁴ CGI, art. 975 III-I.

³⁵ Cour des comptes, *Le pacte Dutreil, un dispositif fiscal en forte croissance à mieux cibler*, novembre 2025.

³⁶ Amendements n°I-3522, n°I-3523, n°I-3369.

³⁷ Communiqué de presse, « Pacte Dutreil : Le Sénat auditionne la Cour des comptes sur son rapport », 19/11/2025.

préservation de la destination agricole du foncier et de lutte contre sa financiarisation étant trop importants. Le législateur avance ainsi comme un funambule sur la corde des transmissions réalisées hors du cadre familial, les accompagnant d'une part, les sécurisant de l'autre.

D'abord, plus de la moitié de la surface agricole utile française (SAU) étant en faire-valoir indirect, il est fréquent que le cédant se heurte à l'interdiction de principe de céder son bail à toute personne extérieure à sa famille. Depuis la loi du 5 janvier 2006³⁸, une solution existe toutefois : le bail rural accessible hors du cadre familial³⁹. En pratique, sous réserve de la conclusion d'un bail rural long terme (durée ≥ 18 ans) par acte notarié et de l'agrément du bailleur, il est possible d'insérer une clause de cessibilité garantissant *a priori* la continuité de l'exploitation. Ces dispositions, dérogatoires au statut du fermage, ont pour contrepartie de modifier l'équilibre des relations entre bailleur, preneur et repreneur. Effectivement, ce type de contrat légalise le paiement de pas-de-porte au moment de la cession du bail et permet la majoration du loyer à hauteur de 50 %. Inversement, à l'avantage du preneur, une indemnité est prévue en cas d'éviction. L'ensemble de ces dispositions tend à rapprocher ce régime de celui du bail commercial⁴⁰, conformément à la volonté du législateur en 2006 de faire évoluer l'exploitation vers l'entreprise agricole et ainsi d'en faciliter la transmission. Il convient toutefois de faire remarquer que ce type de bail connaît une adhésion limitée et disparate en fonction des régions.

Ensuite, des leviers fiscaux sont mobilisables pour favoriser la reprise hors du cadre familial. Dans le cas d'une cession de parts intervenant dans un GAEC, SARL ou société civile à objet principalement agricole sous réserve qu'elle ait été constituée 3 ans antérieurement à ladite cession, le repreneur bénéficie d'un droit d'enregistrement fixe de 125 €⁴¹. S'agissant de la vente de foncier agricole et des droits de mutations engendrés, premièrement, l'intervention de la SAFER en substitution permet à l'acquéreur d'en être exonéré⁴². Ce dernier doit cependant s'engager à mettre en valeur les biens acquis pendant une durée minimale de 9 ans et respecter le cahier des charges mis en place par la SAFER pour les biens visés. Deuxièmement, le législateur a prévu un taux réduit (0,7 % du prix de vente), sous certaines conditions, si l'acquisition est réalisée par le fermier ou par un jeune agriculteur (JA). Pour le fermier, il doit être en place depuis au moins 2 ans sur les immeubles visés par la vente et s'engager à les mettre en valeur pour une durée minimale de 5 ans⁴³. Pour le JA ayant bénéficié des aides à l'installation, le taux réduit s'applique pour les biens situés en zone de revitalisation rurale (ZRR) et pour la fraction du prix n'excédant pas 99 000 €, le taux normal s'appliquant au-delà⁴⁴.

En définitive, alors que sonne l'urgence du défi du renouvellement des générations, le législateur semble sur certains aspects s'être mis au diapason des attentes de la profession et de l'évolution de la typologie des porteurs de projet. Beaucoup reste encore à faire pour accompagner l'évolution du

³⁸ Loi n° 2006-11 du 5 janvier 2006, JORF du 6 janvier 2006.

³⁹ CRPM, art. L.418-1 et suivants.

⁴⁰ Code de commerce, art. L415-1 et suivants.

⁴¹ CGI, art. 730 bis.

⁴² CGI, art. 1028 ter.

⁴³ CGI, art. 1594 F quinque D. I.

⁴⁴ CGI, art. 1594 F quinque E. I.

monde agricole dans les enjeux de durabilité, de souveraineté et de démographie auxquels il est aujourd’hui confronté. Alors que l’encre de la LOSARGA est à peine sèche, le législateur devra certainement bientôt reprendre sa plume pour insuffler ces transitions, sans toutefois revenir sur ce qui a déjà été acquis.

Matthieu FRICOU

Responsable Droit et Gestion de l’entreprise agricole