

Réalisé par

La France Agricole
Factory

BANQUE
POPULAIRE 

5 conseils clés **Guide du patrimoine en agriculture**

LIVRE BLANC - Édition 2025



Sommaire

Conseil 1.	
Avoir une stratégie juridique en adéquation avec ses objectifs	p. 04
Conseil 2.	
Construire un patrimoine agricole solide : foncier et diversification	p. 08
Conseil 3.	
Optimiser et protéger son patrimoine dans une structure multigénérationnelle	p. 14
Conseil 4.	
Avoir une stratégie patrimoniale claire à chaque étape de la vie	p. 17
Conseil 5.	
La check-list de gestionnaire de patrimoine	p. 22

© StockMediaProduction



La holding agricole peut faciliter la gestion des biens lorsque certains enfants ne souhaitent pas reprendre l'exploitation

● Introduction

Selon l'Insee, les agriculteurs sont parmi les catégories socioprofessionnelles possédant le patrimoine médian le plus élevé en France (2021). Ce constat s'explique par la valeur des terres, des bâtiments, du cheptel et du matériel agricole, constituant leur outil de travail. Cependant, cette situation est paradoxale : l'agriculture est une activité capitaliste nécessitant des investissements lourds, ce qui place également les agriculteurs parmi les professionnels les plus endettés.

Dans ce contexte, une gestion rigoureuse du patrimoine agricole est essentielle. Entre aléas climatiques, épizooties, volatilité des marchés et enjeux successoraux, la pérennité d'une exploitation repose sur des choix stratégiques : acquisition foncière, structuration juridique, transmission et diversification du patrimoine. Mal préparés, ces choix peuvent se transformer en pièges financiers et fiscaux et générer des conflits familiaux.

À qui s'adresse ce guide ?

Ce livre blanc s'adresse aux exploitants agricoles souhaitant optimiser la structuration et la transmission d'un patrimoine agricole. Que vous soyez en phase d'installation, en pleine croissance ou en préparation de votre transmission, ce guide vous apportera des clés pour sécuriser votre avenir et celui de vos proches.

Ce que vous allez découvrir

À travers cinq conseils, nous allons explorer différentes stratégies pour bâtir un patrimoine agricole solide et durable, sur la base de témoignages d'experts (notaire, conseil en gestion du patrimoine, conseiller bancaire...). De la diversification aux outils fiscaux et juridiques, en passant par les solutions pour protéger son exploitation, chaque chapitre est conçu pour vous offrir des recommandations pratiques et actionnables.

Bonne lecture.

LIVRE
BLANC

1. Avoir une stratégie juridique en adéquation avec ses objectifs

1.1 Structurer son exploitation : choisir le bon cadre juridique

L'une des premières décisions stratégiques pour vous en tant que chef d'exploitation concerne la forme juridique de votre entreprise.

Plusieurs options s'offrent à vous :

- **L'Entreprise Individuelle (EI)** : la solution la plus simple quand vous êtes seul ;
- **Le Groupement agricole d'exploitation en commun (Gaec)** permet une mutualisation des moyens tout en conservant une autonomie relative ;
- **La Société civile d'exploitation agricole (SCEA)** offre de la souplesse, notamment pour intégrer des partenaires financiers ;
- **L'Exploitation agricole à responsabilité limitée (EARL)** protège le patrimoine personnel et facilite la transmission ;
- **La Société par actions simplifiée (SAS), unipersonnelle (SASU)** ouvre à une gestion flexible.



© Maël Gonnet

L'Entreprise Individuelle est la forme juridique la plus simple quand vous êtes seul. Patrimoine professionnel et personnel sont automatiquement séparés.

PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DES DIFFÉRENTES STRUCTURES JURIDIQUES POSSIBLES POUR UNE EXPLOITATION AGRICOLE

	Entreprise individuelle	EARL	Gaec	SCEA	SAS / SASU
Responsabilité	Illimitée	Limitée aux apports	Limitée à deux fois les apports	Illimitée	Limitée aux apports
Transmission	Complexe (biens en indivision)	Plus encadrée (parts aux exploitants)	Plus encadrée (structure collective)	Facile (cession de parts)	Facile (cession de parts)
Régime fiscal	IR	IR (option IS possible)	IR (option IS possible)	IR (option IS possible)	Impôt sur les sociétés (IS)
Accès aux aides agricoles	Favorisé	Favorisé	Très favorisé	Favorisé	Plus difficile
Souplesse juridique	Souple	Encadrée	Très encadrée	Souple	Très souple

Pour la protection du patrimoine personnel : l'EARL et le Gaec offrent une meilleure séparation entre biens personnels et professionnels. Attention : levée de l'insaisissabilité de la résidence principale en cas de caution.

Pour la facilité de transmission : Gaec, EARL et SCEA permettent un transfert plus fluide du patrimoine via la cession de parts. Dans le cas du Gaec, cependant, il y a obligation de travail à titre exclusif et passage par un comité d'agrément.

Pour la fiscalité : l'EARL et la SCEA offrent une flexibilité dans la gestion des revenus et des investissements.

Pour la simplicité : l'EI est la plus accessible. Depuis mai 2022, l'entrepreneur individuel dispose d'un patrimoine professionnel et personnel automatiquement séparés.

1.2 Le GFA : un outil puissant mais à manier avec précaution

Le Groupement foncier agricole (GFA) est souvent recommandé pour sécuriser le patrimoine foncier familial. Il permet :

- De regrouper les terres dans une structure unique ;
- De faciliter la transmission progressive du foncier ;
- D'optimiser la fiscalité successorale.

Cependant, le GFA présente aussi des risques. En effet, les associés peuvent rencontrer des difficultés pour revendre leurs parts, notamment si les autres membres du GFA ne peuvent ou ne veulent pas les racheter. « *Un GFA mal conçu peut devenir une prison dorée* », alerte Charlotte Acin, notaire associée, cofondatrice du GIE Ruranot.

Il est essentiel d'anticiper les situations à risque en rédigeant des statuts adaptés, avec des clauses de sortie claires.

1.3 La holding agricole : une solution stratégique pour la gestion patrimoniale

La holding agricole est une société qui centralise et structure les investissements dans différentes entités (exploitation, immobilier, diversification...). La holding (société mère) détient des parts sociales ou des actions d'autres sociétés (filles).

Différents statuts juridiques sont possibles pour créer une holding : SAS (Société par actions simplifiée), SARL (Société à responsabilité limitée), SA (Société anonyme) ou SCI (Société civile de type immobilière et de gestion de portefeuille).

La holding offre plusieurs avantages :

- Fiscal et social : report d'imposition, neutralité fiscale dans certains cas ;
- Facilité de transmission : regroupement des actifs sous une même entité ;
- Diversification patrimoniale : intégration des investissements immobiliers ou des activités annexes ;
- Préparation des ressources à la retraite ;
- Accompagnement du développement du groupe familial.



EXEMPLE DE MONTAGE AVEC UNE HOLDING ET UNE SCEA

Luc Chauvin, responsable conseil gestion financière et patrimoniale, Patrimoine Vendée

Nous avons accompagné récemment une exploitation familiale en Vendée. La transmission impliquait plusieurs générations et des biens immobiliers à forte valeur. Plutôt que de rester en Gaec, nous avons mis en place une holding familiale associée à une SCEA, permettant de séparer l'exploitation agricole des actifs immobiliers. La holding a facilité la transmission progressive des parts, tout en protégeant le patrimoine familial. Cependant, il faut avoir en tête que la suppression du Gaec peut entraîner des conséquences importantes en termes de perception de primes Pac. Notre accompagnement a permis, en lien avec les différents conseils du dossier (conseiller d'entreprise, juriste en droit rural, notaire et partenaire financier), de lever les contraintes parfois fortes que comprend la restructuration du patrimoine professionnel et familial.

Cependant, elle n'est pas adaptée à toutes les situations. Il est essentiel de s'assurer que la holding réponde aux besoins spécifiques de l'exploitation et de la famille. Dans un contexte de transmission, la holding permet d'intégrer plusieurs générations au capital, en leur attribuant des parts progressivement. Elle peut également faciliter la gestion des biens lorsque certains enfants ne souhaitent pas reprendre l'exploitation.

1.4 Le Pacte Dutreil : un dispositif clé pour la transmission d'entreprise

Le Pacte Dutreil est un dispositif fiscal qui facilite la transmission des entreprises familiales grâce à une exonération partielle des droits de mutation à hauteur de 75 % de la valeur des parts transmises.

Les conditions d'application :

- Engagement collectif de conservation : L'exploitant cédant doit s'engager, avec au moins un autre associé, à conserver au moins 34 % des parts de la société pendant une période minimale de deux ans avant la transmission ;
- Engagement individuel de conservation : Les bénéficiaires du transfert (héritiers, donataires) doivent s'engager à conserver leurs parts pendant quatre ans supplémentaires ;
- Exercice d'une fonction de direction : L'un des bénéficiaires doit exercer une fonction de direction dans la société pendant trois ans après la transmission.



L'ENJEU AGRICOLE DU PACTE DUTREIL : SÉCURISER LA TRANSMISSION

Luc Chauvin, responsable conseil gestion financière et patrimoniale, Patrimoine Vendée

À l'origine conçu pour préserver le tissu industriel français, le pacte Dutreil s'applique également aux entreprises agricoles. En effet, le foncier et les autres actifs pèsent lourd sur la transmission. Ce dispositif facilite la reprise de l'exploitation, en allégeant la charge fiscale, notamment dans le cadre de la transmission familiale. Attention, les actifs transmis doivent être des biens professionnels et non constitués de trésorerie surnuméraire.

Toutefois, il faut savoir que le Pacte Dutreil est actuellement étudié par l'administration avec des discussions autour de la mise en place d'un plafond d'exonération et d'un contrôle renforcé. Par ailleurs, des réflexions sont en cours pour l'adapter plus spécifiquement au secteur agricole, ce qui pourrait aboutir à un Pacte Dutreil agricole avec des conditions particulières. Affaire à suivre.



QUEL EST LE RÔLE DU NOTAIRE DANS LA GESTION PATRIMONIALE AGRICOLE ?

Denis Rochard, conseiller scientifique du GIE Ruranot et professeur à la faculté de droit de Poitiers et Charlotte Acin, notaire associée, cofondatrice du GIE Ruranot.

L'évolution de l'agriculture impose une approche plus stratégique. Les exploitants agricoles doivent être accompagnés sur des sujets complexes comme la dissociation du patrimoine personnel et professionnel, la gestion du foncier, ou encore la transmission de leur entreprise à la prochaine génération. Longtemps perçu comme un simple officier public chargé d'officialiser des actes juridiques, le notaire joue aujourd'hui un rôle clé dans la structuration et la sécurisation du patrimoine agricole. Il intervient dans les moments clés de la vie d'un exploitant, en prenant en compte à la fois la sphère personnelle et professionnelle. L'acquisition de terres, la structuration de l'entreprise, le choix du régime matrimonial, la transmission du patrimoine, la protection du conjoint et des enfants, etc. sont autant de sujets que nous traitons quotidiennement.

Conseil 2. Construire un patrimoine agricole solide : foncier et diversification

Vous allez investir tout au long de votre vie professionnelle, accumuler de la valeur au travers des actifs agricoles comme le foncier ou les actifs extra-agricoles... Certaines décisions peuvent entraîner des répercussions à long terme.

2.1 Acheter du foncier : une décision à mûrir

Le foncier est l'un des fondamentaux du patrimoine agricole. Plus qu'un simple outil de production, il représente un capital stratégique dont la gestion et la transmission doivent être minutieusement anticipées. Plusieurs critères sont à mettre dans la balance avant toute acquisition : la proximité, la cohérence économique et les projets à venir (attention à ne pas compromettre d'autres investissements).

Les formes de détention sont diverses, avec chacune leurs spécificités (cf. tableau p13).

Le choix entre ces différentes solutions dépendra de nombreux facteurs :

- Votre situation personnelle et familiale ;
- Vos objectifs de transmission patrimoniale ;
- Votre stratégie fiscale à court et long terme ;
- La taille et la nature de votre exploitation agricole ;
- Votre horizon de temps (notamment pour la retraite).

L'acquisition de terres agricoles ne doit pas être dictée uniquement par l'opportunité du moment. Elle doit se faire en adéquation avec votre stratégie d'exploitation.



© laurine45

Toute diversification de l'activité doit être cadrée juridiquement pour éviter les pièges fiscaux et garantir une viabilité économique.

2.2 Diversifier ses revenus et son patrimoine

En optant pour une stratégie de diversification, les agriculteurs subissent moins les aléas des marchés et préservent la pérennité de leur exploitation. Au-delà du court terme, la diversification permet aussi « *d'assurer ses arrières* ». Mais il faut bien cadrer juridiquement ces nouvelles activités pour éviter les pièges fiscaux et garantir leur viabilité économique.

Parmi les diversifications les plus courantes, on peut citer :

La diversification des activités productives

- L'agritourisme et la valorisation du patrimoine ;
- La transformation et la vente directe ;
- Les énergies renouvelables (solaire, éolien, méthanisation qui est la seule activité reconnue comme agricole dans ce domaine) ;
- L'entreprise de travaux agricoles.

Une centrale photovoltaïque est généralement portée par une structure à statut commercial comme une SARL ou une SAS, pour une meilleure organisation juridique et fiscale

Les investissements extra-agricoles

- Immobilier locatif : placement des bénéfices agricoles dans l'immobilier résidentiel ou commercial ;
- Portefeuille de valeurs mobilières : actions, obligations, SCPI ;
- Participation dans d'autres entreprises...



© Eléonore H

L'agritourisme est une diversification courante qui peut devenir un constituant du patrimoine.

2.3 Agrandissement : anticiper les obstacles juridiques et sociaux

Dans un projet de reprise ou en cours de carrière, la volonté d'agrandissement, en particulier des bâtiments d'élevage, n'est pas rare. Cet accroissement de l'activité et de facto du patrimoine agricole a des implications juridiques, notamment en matière d'urbanisme et de réglementation environnementale (ICPE). Il faut alors prêter attention au montage financier, juridique et fiscal, mais aussi anticiper les recours potentiels des riverains.

NOS 10 RECOMMANDATIONS POUR RÉUSSIR SA DIVERSIFICATION PATRIMONIALE

- 1 Anticiper la structure juridique, pour la rendre optimale avant de lancer la diversification ;
- 2 Auditer son projet (juridique, environnement) pour éviter les contentieux (cas de la méthanisation ou éolien en particulier) ;
- 3 Réfléchir à l'acceptabilité sociale (dialogue avec les riverains) ;
- 4 Évaluer les impacts fiscaux (IR vs IS, TVA...) ;
- 5 Réaliser un business plan intégrant la dimension fiscale ;
- 6 Vérifier la compatibilité avec le statut social agricole (MSA) ;
- 7 Consulter des experts (avocats, notaires, experts-comptables spécialisés, conseiller en patrimoine) ;
- 8 Surveiller les seuils de rattachement aux différents régimes fiscaux ;
- 9 S'informer sur les aides spécifiques disponibles pour chaque type de diversification ;
- 10 Anticiper les aspects successoraux dès le début.

”

Trop d'agriculteurs développent exclusivement leur patrimoine professionnel sans réfléchir aux héritiers qui ne reprennent pas l'exploitation, constate Pierre-Olivier Guyard, Animateur GT Formation. Résultat : on se retrouve avec des conflits familiaux, qui auraient pu être évités. Mon conseil : pensez à diversifier suffisamment tôt votre patrimoine !

LA SÉCURISATION DES PROJETS D'AGRANDISSEMENT ET L'ACCEPTABILITÉ SOCIALE



Entretien avec Timothée Dufour, avocat spécialiste des questions agricoles

Pourquoi l'acceptabilité sociale est-elle devenue un enjeu majeur pour les agriculteurs ?

Aujourd'hui, les agriculteurs doivent systématiquement réfléchir à l'acceptabilité sociale de leurs projets. Comme je le dis souvent, un agriculteur n'est pas condamné à vivre dans la ferme de ses parents, avec les bâtiments de ses grands-parents. L'agriculture évolue et, avec elle, la nécessité d'adapter ses infrastructures et donc son patrimoine. En France, la liberté d'entreprendre, consacrée par la Constitution, s'applique aussi aux agriculteurs. Ils sont libres d'accroître leur activité, qu'il s'agisse d'hectares ou de bâtiments. C'est souvent à ce moment-là que surviennent les litiges. L'agrandissement d'une exploitation entraîne parfois des réactions hostiles du voisinage, qui n'était pas habitué à voir un tel développement dans son environnement immédiat. Ce phénomène concerne toutes les filières agricoles, que ce soit l'élevage ou la grande culture.

Quels sont les principaux contentieux auxquels un agriculteur peut être confronté en cas d'agrandissement de son exploitation ?

Tout d'abord, il peut y avoir des recours contre l'autorisation d'urbanisme, notamment le permis de construire ou contre les Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), souvent régies par un arrêté préfectoral. Ensuite, il existe des actions judiciaires liées aux nuisances sonores, olfactives ou visuelles, qui relèvent du trouble anormal de voisinage.

C'est pourquoi il est fondamental de sécuriser juridiquement son projet. Il faut auditer en amont les autorisations d'urbanisme et les aspects environnementaux pour éviter toute illégalité. Cela permet d'avoir un dossier solide en cas de litige. Un agriculteur a besoin de sécurité financière, technique et juridique pour assurer la pérennité de son exploitation.

Comment un agriculteur peut-il anticiper un contentieux lié à son exploitation ?

Il y a trois axes majeurs à suivre. D'abord, il est essentiel de veiller à l'acceptabilité sociale du projet. Cela signifie dialoguer avec le voisinage et les collectivités locales, expliquer ses objectifs et associer les riverains au projet pour éviter l'incompréhension et les conflits. Ensuite, il faut adopter des mesures préventives en auditant le projet avant toute demande d'autorisation. Identifier les risques juridiques en amont permet d'éviter les recours inutiles. Enfin, si un contentieux survient, il est indispensable de s'entourer d'un conseil juridique et de travailler en lien avec les autorités administratives et les syndicats agricoles. La gestion efficace d'un litige passe par une défense bien préparée devant les juridictions compétentes.

LIVRE BLANC

PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DES DIFFÉRENTES FORMES DE DÉTENTION DU FONCIER AGRICOLE

Forme de détention	Avantages	Inconvénients	Fiscalité et spécificités
Détention à titre personnel	<ul style="list-style-type: none"> ■ Capitalisation à titre privé ■ Liberté de gestion ■ Pas de frais de structure ■ Revenus complémentaires à la retraite 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Responsabilité illimitée ■ Transmission complexe ■ Indivision en cas de succession ■ Revenus fonciers taxés à l'IR et prélèvements sociaux ■ Frais d'acquisition non déductibles ■ Ratio d'endettement privé souvent limité à 33 % 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Application possible des exonérations liées au bail à long terme
Détention par société (EARL, Gaec, SCEA)	<ul style="list-style-type: none"> ■ Sécurisation globale de l'outil de travail ■ Possible application de l'engagement Dutreil ■ Déduction des frais d'acquisition 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Renforcement de la capitalisation ■ Coût de transmission plus élevé ■ Absence de revenus personnels complémentaires ■ Non-application du régime fiscal des baux à long terme 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Pacte Dutreil : exonération de 75 % de la valeur des titres ■ Application possible des régimes de taxation des plus-values. EARL : IR par défaut (option IS possible). Gaec : transparence fiscale et sociale. SCEA : transparence fiscale (IR).
Groupe Foncier Agricole (GFA)	<ul style="list-style-type: none"> ■ Évite la gestion en indivision ■ Encadrement des pouvoirs via les statuts ■ Facilite la transmission ■ Permet l'entrée d'investisseurs ■ Possibilité de revenus complémentaires à la retraite 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Gestion à terme entre plusieurs générations d'associés ■ Nécessité d'un suivi administratif et juridique ■ Enjeux sur les plus-values 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Transparence fiscale ■ Application possible des exonérations liées au bail à long terme
Société Civile Immobilière (SCI)	<ul style="list-style-type: none"> ■ Flexibilité d'utilisation ■ Facilite la transmission ■ Protection du patrimoine ■ Évite une gestion en indivision ■ Encadrement des pouvoirs des associés 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Non spécifique à l'agriculture ■ Pas d'avantages fiscaux agricoles spécifiques ■ Gestion à terme entre plusieurs générations ■ Suivi administratif 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Transparence fiscale ■ Possibilité d'option pour l'IS ■ Enjeux portant sur les plus-values (à distinguer selon régime fiscal IR ou IS)
Fermage Location de terres agricoles	<ul style="list-style-type: none"> ■ Pas d'immobilisation de capital ■ Statut protecteur pour le preneur 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Pas de constitution de patrimoine ■ Loyers à payer 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Charges déductibles pour l'exploitant

LIVRE
BLANC

3. Optimiser et protéger son patrimoine dans une structure multigénérationnelle

.....

S'associer au sein d'une exploitation agricole entre générations permet de mutualiser les compétences, les investissements et d'assurer la pérennité de l'activité. Toutefois, cette cohabitation nécessite une vision partagée et une organisation claire pour éviter les conflits.

Chiffre clé : 59,3 % des chefs d'exploitation ou d'entreprise agricole exercent leur activité dans une exploitation ou une entreprise agricole constituée en société (MSA, 2020).

3.1 Isoler les biens fonciers et immobiliers via la SCI

L'une des meilleures façons de protéger le patrimoine est d'éviter que les terres agricoles et les bâtiments soient directement intégrés dans la société d'exploitation. Cette séparation protège ces biens en cas de difficultés financières de l'exploitation.

Une solution efficace consiste à créer une Société civile immobilière (SCI) pour détenir les biens immobiliers ou fonciers. La SCI louera ensuite les terres et les bâtiments à l'exploitation via un bail rural à long terme (18 ou 25 ans).

Ce montage offre plusieurs avantages :

- Protection contre les créanciers : en cas de faillite de l'exploitation, la SCI étant juridiquement distincte, les terres et bâtiments ne pourront pas être saisis pour couvrir les dettes de l'exploitation, à moins d'erreurs de gestion manifestes.
- Transmission : les parts de la SCI peuvent être transmises progressivement de façon à optimiser la fiscalité successorale. Les enfants peuvent être associés d'une SCI, qu'ils soient exploitants ou non.
- Fiscalité : la location des biens à l'exploitation peut permettre une gestion plus efficace des revenus fonciers

LIVRE
BLANC

3.2 Anticiper la transmission

Pour garantir la pérennité de l'exploitation agricole multigénérationnelle, il faut, d'une part, sécuriser les relations entre associés et, d'autre part, anticiper la transmission. En effet, au gré des installations et des départs en retraite, l'exploitation va forcément évoluer. L'anticipation est la clé.

Différents outils servent à organiser la transmission en évitant les conflits familiaux :

- Le GFA (voir le Conseil n°1) et la SCI pérennisent le patrimoine, mais posent la question de la liquidité des parts pour les héritiers non exploitants ;
- Le bail à long terme et le Pacte Dutreil (voir le Conseil n°1) ;
- Le testament et l'assurance-vie protègent la famille en cas d'événement imprévu.

3.3 Se faire accompagner régulièrement

Pour une gestion optimisée du patrimoine, il est recommandé de faire régulièrement un bilan patrimonial en croisant le regard de différents experts : notaire, conseiller en gestion de patrimoine, conseiller de clientèle (banque), expert-comptable, avocat...



© Julie LE CAM

Pour garantir la pérennité de l'exploitation agricole multigénérationnelle, il faut sécuriser les relations entre associés et anticiper les départs en retraite.



VOUS AVEZ UN COMPTE COURANT ASSOCIÉ ? IL NE FAUT PAS L'OUBLIER !

Trois questions à Pierre-Olivier Guyard, animateur GT Formation.

Qu'est-ce que le compte courant associé ?

C'est un compte comptable retraçant les mouvements d'argent entre la société et l'associé. En société agricole soumise à l'impôt sur le revenu, les résultats appartiennent aux associés et sont souvent distribués, mais sans forcément être prélevés. Ainsi, les comptes courants peuvent grossir au fil des ans, renforçant la trésorerie de l'entreprise. Je dirais que cette situation est superbe pendant les 10, 15 ou 20 premières années. Mais il ne faut pas oublier qu'un compte courant associé, c'est aussi un prêt que l'associé fait à sa structure professionnelle.

Pourquoi anticiper son remboursement ?

Le compte courant associé, comme tout prêt, doit être remboursé. A un moment donné, il faut arrêter de laisser ces sommes dans la structure et les prélever. Une autre solution peut être de solliciter un organisme bancaire pour un rachat de compte courant associé, autrement dit, un prêt contracté par la société pour rembourser tout ou partie des comptes courants.

Le remboursement ne se fait pas du jour au lendemain. Il faut prendre en compte la rentabilité de la structure, ses prêts en cours et ses projets à venir pour déterminer sa capacité de remboursement. En général, ces prêts sont étalés sur 7 à 8 ans, avec des remboursements annuels permettant de récupérer une partie des sommes progressivement.

Cet argent, une fois sorti de la structure, doit être utilisé pour diversifier le patrimoine personnel, via des liquidités, une assurance vie ou un investissement immobilier... Et si la structure a besoin de fonds un jour, mieux vaut prêter temporairement l'argent à la société pour une durée de 5 à 7 ans, avec une planification de remboursement.

Transmission : qu'est-ce que le « piège du double paiement » ?

C'est l'erreur à ne surtout pas commettre et que l'on observe trop souvent. Elle concerne les transmissions familiales. Lorsqu'un parent vend ses parts sociales à son enfant, ce dernier contracte un prêt pour financer l'achat, et le parent récupère une somme importante. Mais si ce parent décide de réinjecter cet argent dans la société sous forme de compte courant associé, alors l'enfant devra, plusieurs années plus tard, racheter ce compte courant... qu'il a déjà payé une première fois ! C'est un double paiement qu'il faut absolument éviter, d'autant que les comptes courants d'associés sont des dettes immédiatement exigibles.

LIVRE BLANC

4. Avoir une stratégie patrimoniale claire à chaque étape de la vie

.....

La gestion du patrimoine agricole s'inscrit dans le temps long et s'articule autour de trois grandes étapes de la vie d'un exploitant : la constitution, le développement et la transmission du patrimoine. Une approche patrimoniale adaptée sécurise l'avenir et apporte de la flexibilité face aux aléas professionnels et familiaux.

4.1 La phase de constitution : bâtir les fondations patrimoniales

L'installation implique des investissements lourds (achat de terres, bâtiments, matériel), souvent financés par l'emprunt. Toutefois, la stratégie patrimoniale ne doit pas être réduite à ces seuls aspects matériels.

4.1.1 Sécuriser le parcours personnel et professionnel

L'activité agricole est soumise à une forte volatilité des revenus et à des risques inhérents à la nature même du métier. En cas d'accident, d'invalidité ou de décès, l'absence de protections adéquates peut mettre en péril la continuité de l'exploitation et la situation financière de la famille. C'est pourquoi il est essentiel de souscrire des assurances adaptées : une assurance emprunteur (ADE) lors de la contraction d'un crédit, une couverture invalidité-décès, ainsi qu'un contrat de prévoyance qui assure un revenu en cas d'arrêt d'activité. De même, peut être prévu, en allant voir son notaire, un mandat de protection future ou à effet posthume, pour savoir qui gèrera l'exploitation en cas de grave maladie ou de décès.

Trop souvent négligée quand on s'installe, la protection sociale, qui garantit la stabilité financière en cas d'aléas, doit être considérée comme un élément clé de la construction patrimoniale.

4.1.2 Choisir son cadre juridique et fiscal

Selon que l'agriculteur s'installe en entreprise individuelle ou sous forme sociétaire, les conséquences sur la fiscalité, la transmission et la rémunération diffèrent largement. Une structuration en société (Gaec, EARL, SCEA) facilite la distinction entre patrimoine professionnel et privé, tout en offrant des options de gestion de la rémunération plus flexibles.

Pensez aussi à arbitrer entre une rémunération immédiate (salaire, bénéfices), aléatoire (dividendes, revenus fonciers) et différée (épargne retraite, assurance vie) afin d'assurer une gestion équilibrée et évolutive des revenus.

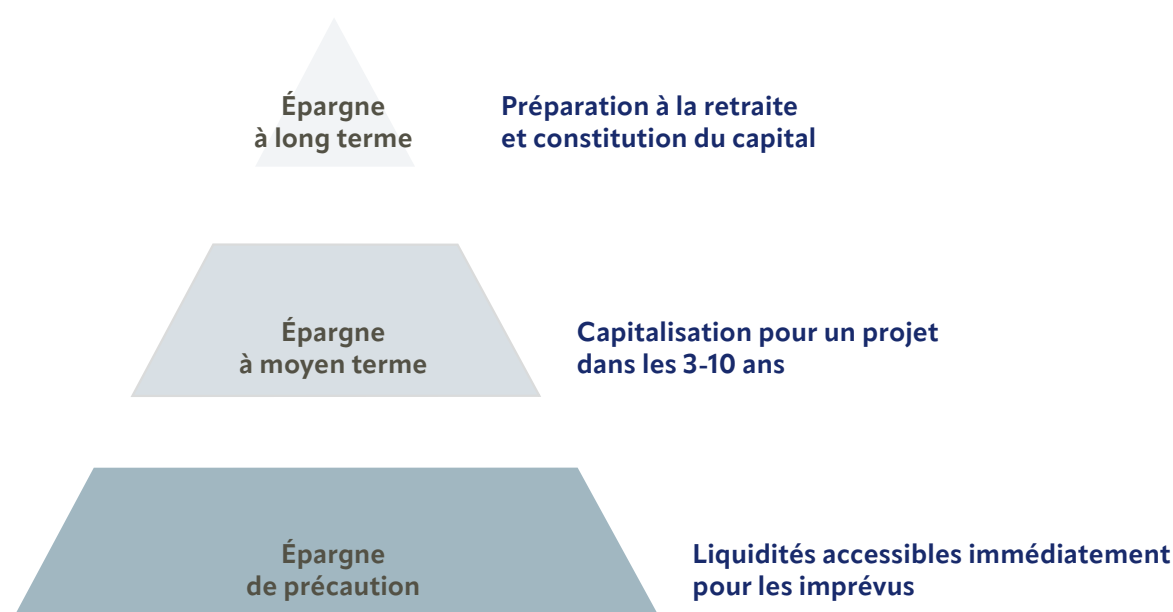
4.1.3 Adopter les premiers reflexes d'épargne

Dès les premières années d'activité, la mise en place d'une épargne régulière constitue un levier puissant pour anticiper l'avenir. **Même avec des montants modestes, adopter une démarche d'épargne progressive forge la capacité à absorber les imprévus et permet de construire un socle financier solide.** L'épargne de précaution, équivalente à plusieurs mois de charges fixes, doit être priorisée via des supports liquides et sécurisés (livrets réglementés). Parallèlement, une stratégie de capitalisation à long terme, notamment via un Plan d'épargne retraite (PER) ou une assurance vie, prépare l'avenir.

Bon à savoir : faites le point sur votre situation matrimoniale !

Il est important de réfléchir à son statut conjugal et à la place du conjoint ou de la conjointe dans l'exploitation et ce, tant sur le plan juridique, fiscal que social. Un régime matrimonial adapté protège le conjoint tout en restant ouvert aux évolutions.

LA PYRAMIDE DE L'ÉPARGNE



Sur le modèle de la pyramide de Maslow, qui hiérarchise les besoins à satisfaire pour un individu, ce schéma illustre la priorisation des besoins d'épargne.



LA SÉCURISATION DU PROJET DE VIE

Bertrand Schwab, directeur épargne et patrimoine, Groupe BPCE

La gestion de patrimoine, c'est avant tout de l'anticipation et la capacité d'avoir le choix. L'agriculteur, comme tout entrepreneur, doit structurer son patrimoine dès le début en combinant prévoyance, épargne et protection sociale. Construire progressivement une réserve de précaution et investir à long terme sécurise face aux aléas, assure une retraite et prépare la transmission. Ce qui compte, c'est la préservation du projet de vie.

4.2 Vers 40 ans : un moment clé pour structurer son patrimoine

4.2.1 Faire un audit patrimonial

C'est le moment de prendre du recul et d'évaluer ce qui fonctionne, ce qui doit être optimisé et ce qui pourrait poser un problème à l'avenir (endettement, structure fiscale, diversification).

4.2.2 Penser à la diversification

Le patrimoine n'échappe pas à cette règle de bon sens : il ne faut pas mettre tous ses œufs dans le même panier. Ne pas hésiter à explorer d'autres sources de revenus comme les énergies renouvelables (photovoltaïque, éolien) ou la transformation de produits agricoles.

En dehors du périmètre agricole, étudiez aussi la possibilité d'investissements immobiliers (foncier ou locatif), financiers (assurance vie, PER, placements diversifiés).

La retraite agricole étant souvent faible, il faut commencer dès la quarantaine à mettre en place des solutions complémentaires.

4.2.3 Adapter les protections et le statut juridique

Si vous êtes seul, une entreprise individuelle peut devenir limitante. C'est souvent le moment de passer en société pour sécuriser l'exploitation et faciliter sa transmission future. On n'y pense peu, mais il est parfois opportun de revoir le régime matrimonial selon l'évolution familiale en prenant bien en compte les conséquences, notamment en présence d'enfants, sur les droits de succession.



Le patrimoine se constitue tout au long de la vie d'un exploitant.

4.3 Proche de la retraite (50-60 ans) : préparer la transmission

4.2.1 Évaluer précisément son exploitation

Il est essentiel d'identifier les forces et faiblesses de l'exploitation : quels actifs sont transmissibles ? Y a-t-il des dettes importantes ? Quelle sera la viabilité économique pour un repreneur ?

4.2.2 Anticiper la transmission

- Démembrement de propriété : donner la nue-propriété des terres à ses enfants tout en gardant l'usufruit ;
- Donation-partage : pour équilibrer la transmission entre les héritiers ;
- Utilisation du Pacte Dutreil : pour bénéficier d'avantages fiscaux sur la transmission d'entreprise ;
- Mise en place d'un bail à long terme : dont les avantages ont été renforcés par la loi de finance 2025

4.2.3 Assurer son « confort » de retraite

- Réfléchir à la vente de foncier pour générer des liquidités, éventuellement en créant un GFA familial ;
- Investir dans des revenus complémentaires (locatif, placements financiers) ;
- Sécuriser la situation du conjoint survivant pour éviter qu'il se retrouve en difficulté financière après un décès.

4.2.4 Transmission : quand et comment s'y préparer ?

L'anticipation est la clé d'une transmission réussie. Cela demande du temps et une planification rigoureuse.

« Ne vous y prenez pas au dernier moment pour transmettre votre exploitation, prévient Denis Rochard, conseiller scientifique du GIE Ruranot et professeur à la faculté de droit de Poitiers. Vous passez des mois à choisir un tracteur, alors pour transmettre 40 ans de travail, prenez au moins 5 à 10 ans ! »

LES GRANDES ÉTAPES DE LA TRANSMISSION

5 à 10 ans *avant*

- **Réflexion et définition des objectifs patrimoniaux.**

4 à 6 ans *avant*

- **Structuration juridique et mise en place de dispositifs fiscaux** (pacte Dutreil, donation-partage...).

2 à 4 ans *avant*

- **Concrétisation des décisions et mise en œuvre.**



© Gilles Paire

Le patrimoine se constitue tout au long de la vie d'un exploitant.



Je sécurise ma situation patrimoniale

- ☐ Je connais de manière détaillée la valeur de mon patrimoine (foncier, exploitation, bâtiments, investissements).
- ☐ Je sépare mon patrimoine professionnel de mon patrimoine personnel (SCI, GFA, etc.).
- ☐ Je vérifie mes contrats d'assurance (prévoyance, multirisques, décès, invalidité, risque fiscal).
- ☐ Je pense à sécuriser les revenus de ma famille en cas de décès.

Je structure mon cadre juridique et fiscal

- ☐ Je choisis une forme d'exploitation adaptée (Gaec, EARL, SCEA, SAS...) tout au long de ma carrière professionnelle et je réajuste si besoin.
- ☐ Je fais attention à ma fiscalité (revenus agricoles, plus-values, exonérations foncières).

Je diversifie mon patrimoine

- ☐ Je développe des sources de revenus complémentaires (énergies renouvelables, agritourisme, transformation...).
- ☐ J'investis dans des actifs extra-agricoles (immobilier, assurance-vie, placements financiers).
- ☐ J'assure une bonne gestion de trésorerie (compte courant associé, placements, liquidités).

Je prépare ma retraite et ma transmission

- ☐ J'identifie les héritiers/repreneurs potentiels.
- ☐ J'organise progressivement la transmission (démembrement de propriété, donation-partage, pacte Dutreil...).
- ☐ Je pense aussi à sécuriser les revenus de mon conjoint ou de ma conjointe en cas de décès.

Je suis bien entouré et suivi régulièrement

- ☐ Je fais un audit patrimonial régulièrement, tous les 3 à 5 ans idéalement, et pas seulement à quelques années de la retraite.
- ☐ Je travaille avec des experts (notaires, juristes, comptables, conseillers en patrimoine).
- ☐ Je me tiens informé des évolutions fiscales et réglementaires.

La boîte à outils juridique et fiscale à disposition des agriculteurs est riche et diversifiée. Pour en faire bon usage, il faut bien clarifier ses attentes ainsi que son projet de vie personnel et professionnel.

« Pour chaque décision, posez-vous toujours la question du pourquoi ? conseille Denis Rochard, conseiller scientifique du GIE Ruranot et professeur à la faculté de droit de Poitiers. Le problème des agriculteurs – ils ne sont pas les seuls – c'est le mimétisme. Quand un voisin a créé une SCEA, une holding ou autre, ils viennent nous voir pour faire pareil. Nous posons alors cette question simple : pour quoi faire ? En tant que conseillers, nous sommes là pour comprendre vos besoins. Il ne s'agit pas de faire du prêt à porter. Ça, tout le monde sait le faire. Nous sommes là pour faire du sur-mesure »

● Conclusion

L'agriculture est plus qu'un métier : c'est une histoire de vie, souvent un héritage, une passion qui se transmet de génération en génération, dans le cadre familial ou non. Derrière chaque exploitation, il y a des hommes et des femmes qui investissent du temps, de l'énergie et des ressources pour bâtir un patrimoine. Pourtant, la constitution de ce patrimoine est soumise à de nombreux défis : endettement, transmission complexe, volatilité des marchés, évolutions réglementaires...

Ce livre blanc a été conçu comme un guide pratique pour vous aider à faire les bons choix, à vous mettre sur la bonne voie. Cependant, impossible d'être exhaustif tant les dispositifs juridiques et fiscaux sont nombreux, alors entourez-vous d'experts pour trouver les solutions qui correspondent à vos attentes personnelles et professionnelles, car chaque cas est unique !

Remerciements pour leur contribution à ce livre blanc à :

Charlotte Acin, notaire associée, cofondatrice du GIE Ruranot

Denis Rochard, conseiller scientifique du GIE Ruranot et professeur à la faculté de droit de Poitiers

Luc Chauvin, responsable conseil gestion financière et patrimoniale, Patrimoine Vendée

Pierre-Olivier Guyard, animateur GT Formation

Timothée Dufour, avocat spécialiste des questions agricoles

Bertrand Schwab, directeur épargne et patrimoine, Groupe BPCE

Mélanie Vilboux, responsable des marchés agriculture et viticulture, Groupe BPCE



5 conseils clés
Guide du patrimoine en agriculture

LIVRE BLANC - Édition 2025