

Exploitation agricole : quelle valeur lors de la transmission ?

La transmission d'une exploitation agricole donne lieu à une négociation commerciale entre un vendeur et un acquéreur. Pour réussir cette étape primordiale, il est donc nécessaire de définir un prix de vente, qui prend en compte le potentiel de rentabilité de l'exploitation et qui permet d'approcher au plus juste la valeur des capitaux propres ou des parts sociales.

Valeur patrimoniale

L'évaluation patrimoniale consiste à déterminer la valeur vénale des différents actifs de l'entreprise et à déduire les dettes et les emprunts à long terme. Cette méthode d'évaluation ne prend pas en compte la rentabilité économique, ni les risques de volatilité des prix de vente des produits agricoles.

C'est spontanément la méthode privilégiée par les vendeurs.

En élevage, il faut mobiliser beaucoup de capitaux (cheptel, matériel, bâtiments agricoles, foncier) avec une rentabilité des investissements faibles.

A contrario, la valeur patrimoniale d'une exploitation céréalière nécessite moins de capitaux, sa rentabilité est plus importante bien que celle-ci soit très sensible au prix de vente de la tonne de blé, par exemple.

Valeur économique

Pour établir la valeur économique ou valeur de remboursement, il faut mesurer la capacité d'emprunt de l'exploitation, à partir de l'excédent brut d'exploitation (E.B.E).

Avec cette méthode, un EBE corrigé est calculé et ce sur une période de cinq années pour lisser les bonnes et les moins bonnes années.

Exemple :

Une exploitation individuelle dégagant chaque année un EBE de 50 000 € et avec un objectif de prélèvements privés de 15 000 € aurait une capacité de remboursement d'emprunts de 35 000 €.

Il convient de modérer ce chiffre en prenant une marge de sécurité de 10% de l'EBE, ce qui laisserait 30 000 € disponibles pour les remboursements d'annuités.

Un repreneur pourrait alors potentiellement rembourser au maximum la somme de 470 000 € (hypothèse de prêts à 1,5% sur 18 ans).



Attention, il faut prendre en compte les investissements supplémentaires nécessaires lors de l'installation, notamment en termes de modernisation ou de mise aux normes des actifs repris. La totalité de la somme ne peut donc pas systématiquement être consacrée à la reprise.

Il existe également d'autres méthodes pour calculer la valeur économique avec une prise en compte plus importante des risques de marchés.

Le juste prix ???

Au-delà de l'évaluation patrimoniale, la valeur de transmission d'une exploitation agricole doit prendre en compte la richesse créée par l'exploitation pour que le repreneur puisse rembourser ses emprunts liés à la reprise, et/ou liés à la modernisation éventuelle, payer ses fermages mais également faire vivre sa famille.

Pour en savoir plus, contacter le conseiller transmission de votre Chambre d'agriculture.

Paul ABOULING, Conseiller Transmission
Chambre d'agriculture de l'Allier

Toute l'actu Transmission du Cantal



Vous recherchez un associé, un repreneur :
repertoireinstallation.com

Vous recherchez une information pratique pour préparer
la transmission de votre exploitation :
transmettrenagriculture.fr

La transmission des exploitations : une préoccupation partagée

Dans le cadre d'un financement LEADER du PAYS d'AURILLAC, un travail d'enquête sur le renouvellement des chefs d'exploitation a été réalisé en 2018 et 2019 par la Chambre d'agriculture.

Ce territoire compte 1 955 chefs d'exploitation dont 713 ont 55 ans ou plus. 84 % d'entre eux ont été enquêtés et plus des 2/3 déclarent ne pas avoir de repreneur, c'est donc potentiellement 412 chefs d'exploitation que le territoire risque de perdre.

Depuis un travail commun avec les collectivités s'est engagé pour favoriser l'installation-transmission.

Quinzaine de la transmission

Le 22 novembre

Journée "Demain je transmets mon exploitation" à Giou-De-Mamou.

Formation « Transmission et Retraite : Je M'y Prépare »

Les 26 novembre, 3 et 12 décembre et les 4, 13 et 19 décembre à la Chambre d'agriculture à Aurillac,

D'autres sessions se dérouleront en 2020 sur les secteurs de Mauriac et Saint-Flour.

En décembre

Conférence de presse sur l'exploitation d'un cédant en présence de son repreneur. Présentation du dispositif d'accompagnement à la transmission dans le cadre du partenariat Crédit Agricole Centre France / Chambre d'agriculture du Cantal.

Besoin d'un renseignement ?

Gérard VIGIER
Conseiller spécialisé Transmission
06 30 62 32 00 - gerard.vigier@cantal.chambagri.fr
Sandrine GAUZENTES
Assistante du service
04 71 45 56 02 - transmission@cantal.chambagri.fr

Sommaire

Toute l'actu Transmission de votre département

Page 1

Anticiper pour bien vivre les 10 années avant la retraite

Page 2

Retour sur une transmission réussie

Page 2

Les Chambres d'Agriculture accompagnent tous les projets, à toutes les étapes de la vie de votre entreprise

Page 3

Exploitation agricole : quelle valeur lors de la transmission ?

Page 4

Anticiper pour bien vivre les 10 années avant la retraite

Dans les années qui précèdent sa cessation d'activité, les choix retenus par l'exploitant impactent les conditions dans lesquelles la transmission se réalisera, mais aussi les conditions de travail de l'agriculteur. C'est pourquoi il est nécessaire d'anticiper, de se renseigner et de se faire accompagner dans ce projet qui va déboucher sur une nouvelle phase de vie.

Face à ce constat, la Région Auvergne-Rhône-Alpes finance un accompagnement qui peut être réalisé par le conseiller transmission de votre Chambre d'agriculture. Il s'agit de l'aide "Concrétisation Transmission."

Bénéficiaires

Cette aide s'adresse aux agriculteurs âgés de 55 à 60 ans, exerçant à titre individuel ou en société, y compris les membres d'un GAEC et n'ayant pas trouvé de repreneur dans leur cadre familial.



Accompagnement proposé

Il s'agit d'un accompagnement individuel, avec un conseiller expert.

La première étape comporte un entretien pour faire l'analyse de votre situation, échanger sur vos objectifs, sur les problématiques éventuelles et élaborer un plan d'action, faire des préconisations.

Idéalement cette rencontre peut avoir lieu dès 55 ans, pour aborder les notions de logement, vos conditions de travail, votre charge de travail...

La deuxième étape est un entretien de suivi, pour faire le point sur l'avancée de votre plan d'action et préparer les démarches avec un futur repreneur.

Modalités de l'aide

Le montant de l'aide régionale est de 400 € par journée. Elle est versée directement au prestataire du conseil qui vous accompagne.

Pour plus d'information, contactez le Point Accueil Transmission de votre département.

*Elodie PERRET, Conseillère Transmission
Chambre d'agriculture de la Loire*

Retour sur une transmission réussie

Dominique et Maryse BAFOIL sont des retraités sereins. Ils ont transmis leur exploitation à Michel et Marine, jeunes éleveurs originaires du Cantal. Cela se passe à Saint-Alyre-Es-Montagne, dans le Puy de Dôme. Ils nous racontent.

En 2015, Dominique réfléchit à son arrêt d'activité. Ses enfants ne souhaitent pas s'installer...

"J'ai été éleveur pendant 40 ans : 80 vaches Salers, sur 170 ha en zone de montage. J'avais deux solutions. Vendre et démanteler l'outil que nous avions bâti ! Ou transmettre en dehors de la famille car je souhaitais que l'exploitation continue après nous."

Ses démarches l'ont conduit vers la Chambre d'agriculture, et le Répertoire Départ Installation.

"On s'est inscrit en 2016 au RDI. Nous avons eu deux contacts. Il y a eu plusieurs rencontres avec Marine et Michel. Quand ils nous ont dit qu'ils étaient intéressés par l'exploitation, on a avancé en fixant plus précisément les choses sur les modalités et les valeurs, avec l'aide d'un audit réalisé par la Chambre d'agriculture."

Le test, une étape très importante

Marine a réalisé un stage de test de 10 mois et Michel a été salarié sur l'exploitation pendant quelques temps.

"Cela leur a permis de mieux connaître Saint-Alyre et l'exploitation. Nous avons installé une relation de confiance. J'ai vu qu'on partageait la même vision du métier, le même amour pour les animaux et le même goût pour la sélection !"

Et maintenant

"J'ai pris ma retraite le 31 décembre 2017. Je ne vais plus sur la ferme, sauf s'ils m'appellent pour un coup de main. Il faut savoir s'effacer ! Notre choix a été de partir du siège de l'exploitation. En fait nous leur avons laissé notre maison. C'est une grande satisfaction pour nous de voir que les 40 années de sélection n'ont pas été vaines et ont permis à nos successeurs de briller dans les concours départementaux et nationaux."

Des conseils ?

« Quand c'est possible, je pense que c'est mieux de partir complètement de l'exploitation. Et le plus important c'est de s'y prendre bien à l'avance, notamment fiscalement. C'est aussi une démarche lourde côté papiers. Il ne faut pas hésiter à se faire aider par la Chambre d'agriculture ! »

Les Chambres d'Agriculture accompagnent tous vos projets, à toutes les étapes de

Depuis trois ans, les Chambres d'agriculture d'Auvergne-Rhône-Alpes ont totalement repensé l'accompagnement de la transmission reprise, pour répondre au mieux aux enjeux du renouvellement des générations. C'est un parcours sur mesure, qui s'adapte à chaque situation et place le cédant au cœur du dispositif...

