

► **Cogedis**

Vendre, acheter : évaluer au juste prix

Quand la retraite approche, ou quand l'on souhaite s'orienter vers d'autres activités, il faut songer à transmettre son outil de travail. Avec 4 à 5 % de restructuration annuelle et parfois plus dans certaines régions de France, le marché des ventes d'exploitations agricoles est toujours très actif. Conseils par Alteor Transaction.

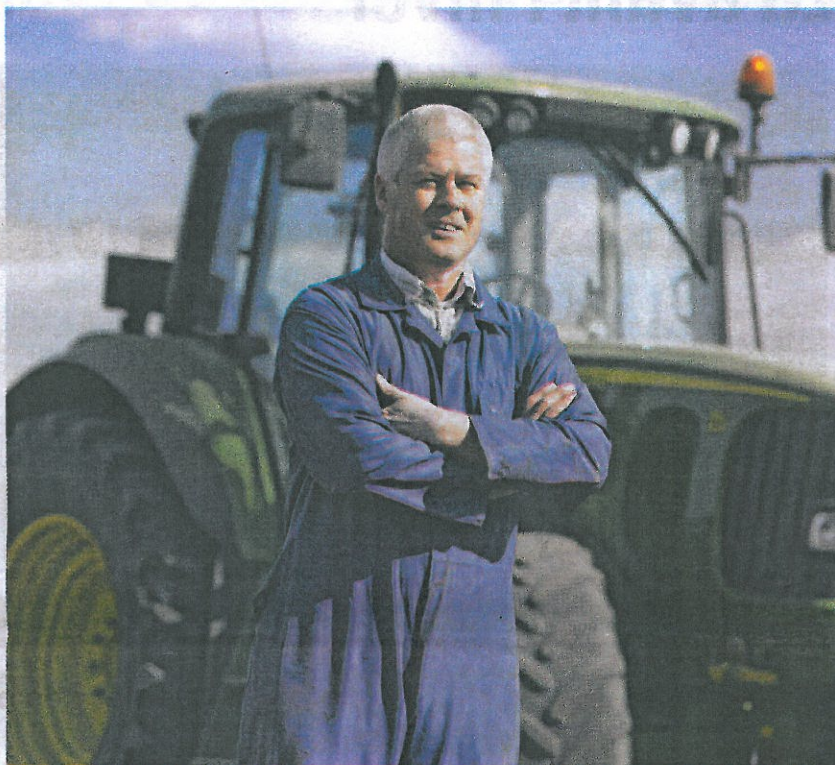
Pour évaluer objectivement l'exploitation à céder, on parle souvent de deux approches différentes. Ces deux façons d'appréhender la valeur d'une exploitation permettent de faire une sorte de synthèse entre le vendeur et l'acheteur potentiel. On va donc distinguer successivement :

- la valeur patrimoniale : on décompose l'actif et on lui donne une valeur réelle de vente.

- la capacité de remboursement de l'acquéreur : à partir d'une étude économique pluriannuelle, l'acquéreur va évaluer la rentabilité future de l'exploitation à reprendre. En effet, si l'efficacité économique de l'exploitation reprise n'est pas suffisante pour faire face à la valeur patrimoniale souhaitée par le vendeur, il sera sans doute difficile d'aller plus loin dans la transaction.

L'évaluation de l'entreprise constitue la première étape. Bien sûr, le dernier bilan comptable en constitue la pièce maîtresse. En revanche, on va remplacer les valeurs comptables par des valeurs vénales qui reflètent le marché actuel. L'objectif étant bien de déterminer le prix auquel l'entreprise pourrait être cédée. Les paramètres qui peuvent influencer la valeur d'une exploitation agricole sont nombreux. Citons néanmoins parmi les critères les plus souvent recherchés des bâtiments bien entretenus et un site isolé sans tiers à moins de 100 mètres. Bien entendu, les acquéreurs et leurs partenaires financiers seront aussi très attentifs aux derniers résultats comptables de l'exploitation à reprendre.

Bilan patrimonial
Un bon bilan patrimonial



Réussir sa transmission exige de s'y prendre à l'avance et d'être accompagné par un spécialiste.

passer par une évaluation réaliste des biens. Certaines sont faciles à réaliser, et pour d'autres, l'opération nécessite réflexion. En décomposant l'actif, voici les points de vigilance :

- Maison d'habitation : l'évaluation peut s'avérer délicate car la valeur d'une maison dépend du marché local, parfois difficile à appréhender. La localisation géographique, la position dans l'exploitation seront des points

déterminants. L'approche la plus facile consiste à comparer le bien à un autre bien immobilier disposant des mêmes caractéristiques. Évidemment, la proximité de bâtiments agricoles peut entraîner une décote.

- Bâtiments : l'évaluation des bâtiments dépendra bien évidemment de leur degré de vétusté. Mais d'autres paramètres vont entrer en ligne de compte comme leur niveau d'équipe-

ment ou les éventuels investissements de remise à niveau. Dans tous les cas, il faut porter un œil attentif sur le lien au sol. Pour les bâtiments d'élevage, la performance technico-économique, la présence de tiers à moins de 100 mètres, ou encore les cours d'eau, puits et forages sont autant d'éléments à prendre en compte...

- Le foncier : c'est un poste qui peut faire grimper la note si les propriétaires veulent vendre.

- Le matériel : généralement, les valeurs de ces éléments sont bien connues. À l'idéal il est toujours intéressant de faire passer plusieurs experts en vente de matériel pour confronter leurs avis. Il faut aussi tenir compte de

l'éventuelle mise à niveau de l'exploitation à reprendre, qui doit faire partie du plan de financement du repreneur.

Approche économique

Du point de vue du repreneur, c'est l'approche économique qui va déterminer la rentabilité potentielle de l'affaire reprise. Cette approche est réalisée via l'Excédent Brut d'Exploitation (EBE) dégagé. C'est l'EBE moyen des trois dernières années qui doit permettre de juger de la pertinence de l'opération. Pour l'acheteur, cet EBE doit servir à régler les annuités bancaires et à effectuer les prélèvements privés. Il faut également prévoir une marge de sécurité en cas de coup dur. Cette marge est généralement estimée à 10 %. La capacité à emprunter du repreneur est à mettre en parallèle avec le prix demandé suite à l'évaluation patrimoniale de l'exploitation.

La part d'autofinancement nécessaire dépasse souvent les capacités du repreneur. Il pourra alors tenter de faire appel à d'autres formes de financement : prêt complémentaire de son organisation de producteurs, crédit vendeur, financement d'un tiers, prêt familial... Quand le vendeur cède son patrimoine professionnel construit depuis de nombreuses années, il souhaite légitimement le valoriser au mieux. Il est donc parfois peu enclin à faire des concessions face à un acheteur qui lui, va s'engager avec l'objectif de vivre de son outil de travail et de le pérenniser.

Il faut donc éviter de camper sur ses positions et accepter la négociation pour trouver au final un accord gagnant-gagnant entre les parties.

GUILLAUME ACHARD

Alteor Transaction
02 97 25 24 5
www.alteor-transaction.com

Anticiper pour bien transmettre

La réussite d'une transmission suppose de maîtriser plusieurs domaines de l'entreprise. Les autorisations administratives (contrôle des structures...), la réglementation environnementale, les aides de la PAC et les DPB (Droits à Paiement de Base), les aspects juri-

diques et fiscaux sont autant de sujets à étudier avec précision, qui permettront de mettre en place une stratégie personnalisée.

Ces approches peuvent prendre du temps et nécessitent une réflexion plusieurs années avant la vente.

NOUVEAUTÉ Rentrée septembre 2016
Ouverture d'une nouvelle formation :
C.A.P Métiers de l'agriculture
Supports professionnels : - Grandes cultures - Elevages
Formation par alternance statut de stagiaire
Portes Ouvertes : samedis 6 février et 12 mars 2016
MFR - 47 rue de Montmorillon - 86300 CHAUVIGNY - Tél. 05 49 56 07 04
www.mfr-chauvigny.com

QUATUOR TRANSACTIONS
02 40 89 77 55
Agence spécialisée dans la transaction d'exploitations agricoles et viticoles
Notre Sélection :
Réf 15053 Deux-Sèvres, exploitation laitière sur 270ha, bâtiments, cheptel et matériel. Maison récente en option.
Réf 14095 Poitou Charentes, belle exploitation céréalière et maraichère. Irrigation. Bons résultats économiques.
Votre interlocuteur : **Nicolas GUILLOT** 06 09 62 46 46
Recherche : Nous recherchons pour répondre à nos nombreux demandeurs : des exploitations grandes cultures, cultures légumières, polycultures et production animale... Contactez nous sans engagement. Confidentialité assurée.
Retrouvez nos offres sur www.quatuor-transactions.com