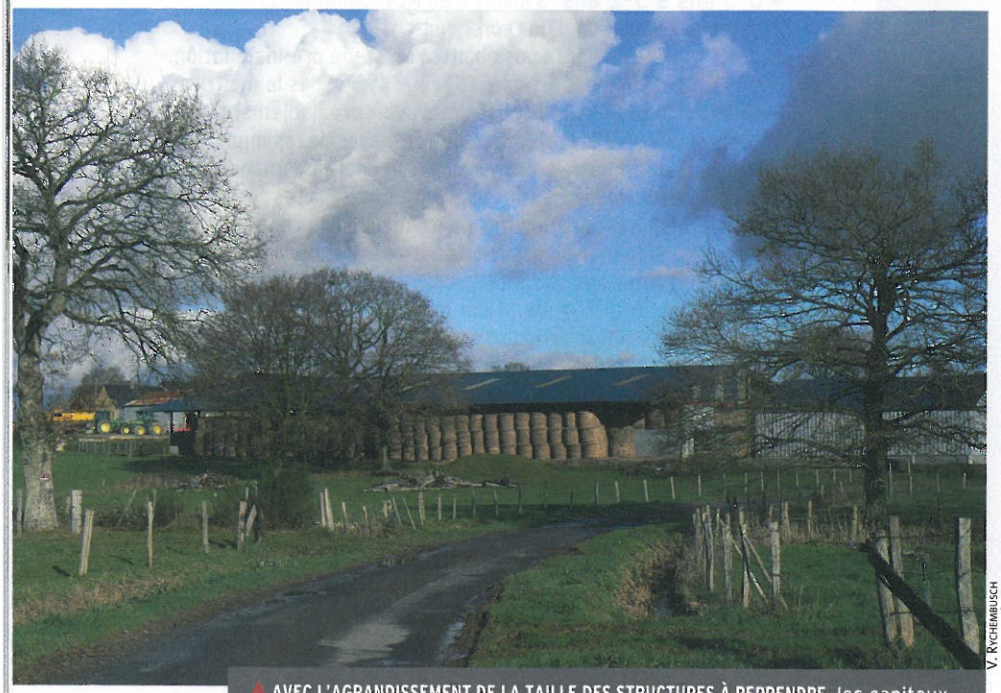
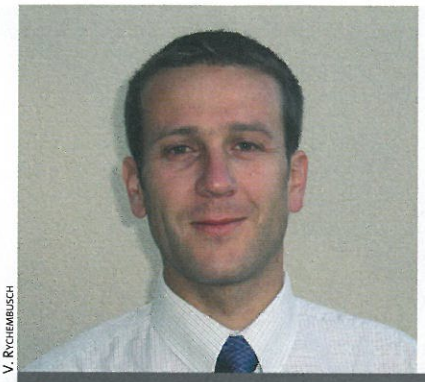
Évaluer l'exploitation et sa re au « juste prix »



V. RYCHEMBUSCH

AVEC L'AGRANDISSEMENT DE LA TAILLE DES STRUCTURES À REPRENDRE, les capitaux nécessaires à l'installation sont en augmentation constante.



V. RYCHEMBUSCH

PIERRE BROUSSEAU, D'ALTÉOR TRANSACTIONS. *« Plus le niveau de capital à reprendre est élevé, plus l'exploitation doit être rentable pour avoir une chance de trouver preneur en l'état. »*

Différentes méthodes sont disponibles, mais la rentabilité doit être au cœur de la démarche de transmission. De nombreux éléments, tant matériels qu'immatériels sont à prendre en compte.

Si l'évaluation n'est pas la première chose à faire lorsque l'on veut transmettre son exploitation, c'est une étape incontournable. La démarche débute par un état des lieux précis des différents éléments à céder. Il va permettre de repérer les atouts et points faibles de la structure et commencer à appréhender les difficultés juridiques et réglementaires pouvant impacter la vente : garanties grevant les biens (nantissement, hypothèque…), modalités de transfert des autorisations d'exploiter, des aides PAC, obligations environnementales, ainsi que les éventuelles contraintes locales (voisinage, urbanisme, servitudes…). « *Pour les exploitations sociétaires, on évoquera aussi le mode de vente envisagé, actifs ou parts sociales, car cela aura une incidence sur les négociations* », souligne Anne-Yvonne Hénot, responsable conseil au Cerfrance Finistère.

Distance aux tiers, organisation du parcellaire, surface accessible, possibilités d'évolution des bâtiments… de nombreux facteurs influencent la valorisation possible d'une exploitation. « *La maîtrise du foncier par le cédant est également un facteur essentiel.* » Pour pouvoir bien valoriser son exploitation, le cédant doit être en mesure de garantir à l'acheteur potentiel qu'il pourra bien exploiter l'ensemble du foncier constituant le support de l'exploitation.

Combiner les approches patrimoniale et économique

En pratique, l'évaluation d'une exploitation repose généralement sur la combinaison de deux grandes approches. La première, qui a la préférence des cédants, est une estimation de la valeur patrimoniale. Elle revient à estimer et à sommer la valeur des différents éléments de l'actif, en déduisant les dettes de l'exploitation. Cette approche a deux inconvénients majeurs : elle ne prend pas en compte les éléments immatériels ni la rentabilité de l'exploitation. Or ce qui intéresse l'acquéreur potentiel et ses financeurs, c'est de savoir si la rentabilité de la structure lui permettra de couvrir les remboursements des emprunts nécessaires à son acquisition et aux travaux de mise à niveau ainsi que ses besoins de prélèvements privés, tout en conservant une marge de sécurité permettant de faire face aux aléas.

prenabilité

Une clause suspensive concernant l'achat du lait

Avec la suppression des quotas, la valeur d'une exploitation va dépendre des garanties contractualisées dont pourra bénéficier le repreneur quant à l'achat du lait. *« Lorsqu'il y a un contrat signé, cédant et repreneur doivent en regarder les clauses de près, notamment en termes de cessibilité, et voir avec la laiterie ce qu'elle peut proposer au repreneur éventuel. Même si l'impact est pour l'instant difficile à évaluer, il s'agit d'un élément nouveau sur lequel le cédant n'a pas véritablement prise mais qui va influencer la reprenabilité des exploitations. »*
« Pour tenir compte de cette évolution, lorsque nous rédigeons un protocole d'accord en vue de la vente d'une exploitation, nous y intégrons désormais une clause suspensive destinée à garantir que le repreneur bénéficiera d'un contrat reprenant à minima les caractéristiques du contrat du cédant », explique Pierre Brousseau.

« La rentabilité de l'exploitation peut être évaluée à partir de l'EBE moyen dégagé sur les trois à cinq dernières années, corrigé des charges ou produits exceptionnels », explique Pierre Brousseau, d'Altéor Transactions. Cette rentabilité « passée » sera ensuite pondérée en fonction des caractéristiques de l'exploitation (investissements à prévoir, présence de tiers limitant les possibilités d'évolution…) et de l'évolution attendue du contexte (PAC, conjoncture laitière…). Ce niveau d'EBE auquel le repreneur peut s'attendre permettra, après avoir déduit la rémunération du travail (au moins 1,5 SMIC) et une marge de sécurité de 10 %, de calculer le montant du capital empruntable pour financer la reprise.

Il n'y a un prix que lorsqu'il y a un acheteur…

« En fonction de leurs résultats économiques, deux exploitations avec des moyens de production équivalents ne pourront pas être valorisées au même prix », souligne Pierre Brousseau. Pour un cédant, il est donc important de maintenir un bon niveau de rentabilité jusqu'à la cessation. *« Certains exploitants sans repreneur familial ont tendance à se décourager et laisser un peu aller les choses, c'est un frein pour la reprise car cela amène un doute dans la tête de l'acheteur quant au potentiel économique réel de l'exploitation. »* Les investissements réalisés les dernières années avant l'arrêt d'activité influencent aussi la reprenabilité de l'outil. *« Dans une optique de transmission hors cadre familial, le conseil que je donnerais au cédant est de faire le nécessaire pour maintenir l'outil en état, mais*

HYDiet® NUTRITION-CYCLE

Hygiène des fourrages fermentés

Valorisation de l'ensilage et de l'enrubannage

HYPRASIL® GREEN
Prémélange d'additifs microbiologiques d'ensilage

Recommandé pour les ensilages et pour les enrubannages de graminées et de légumineuses.

2 ACTIONS

Action à la fermeture du silo et des balles enrubannées + Action à l'ouverture du silo et des balles enrubannées

POUR 4 OBJECTIFS

- Maitriser le pH
- Diminuer les pertes en MS
- Améliorer la qualité du lait
- Optimiser la production laitière

"Valorisez vos fourrages avec la gamme HYPRASIL®"

HYPRED - 57, Boulevard Jules Verger - B.P. 10180 - 35803 DINARD Cedex
Tél. : 02 99 16 50 00 – Fax : 02 99 16 50 20 - hypred@hypred.fr
HYPRED Hygiene Solutions Expert

HYPRASIL® GREEN utilisable en agriculture biologique conformément aux règlements CE 834/2007 et 834/2008
Pour le mode d'emploi, composition, bénéfices et consignes de conservation : se référer à l'étiquette du produit

UN9330

V. Rychembusch

LA MAÎTRISE DU FONCIER par le cédant conditionne la valorisation possible de l'exploitation.

pas plus. L'exploitant qui veut céder hors cadre familial, en effet, ne connaît pas son futur acheteur ni ses intentions. Il vaut donc mieux que ce soit ce repreneur qui réalise les investissements correspondant à son projet, quitte à ce que la valeur de vente soit un peu plus faible. »

Maintenir un bon potentiel économique

« La valeur patrimoniale d'une exploitation est souvent plus élevée que sa valeur de reprenabilité, constate Pierre Brousseau. *Mais si l'écart est trop important, on peut être amené à revoir l'évaluation de certains éléments d'actifs pour mettre les deux valeurs plus en cohérence et essayer de trouver un compromis entre acheteur et vendeur. »*

Les méthodes d'évaluation permettent d'obtenir une fourchette de prix qui va servir de base de discussion entre le vendeur et l'acheteur potentiel, mais ce n'est qu'une base. D'autres éléments, comme la présence ou pas de plusieurs acheteurs potentiels peuvent jouer. La valorisation dépend aussi de la capacité du cédant à trouver le repreneur dont la demande corresponde au mieux aux caractéristiques de l'exploitation. Un acheteur qui reprend l'exploitation pour faire le lait sur un autre site, par exemple, sera moins intéressé par la qualité des bâtiments ou de la salle de traite. Or, il n'y a un prix que quand il y a un acheteur… ■

Véronique Rychembusch

Des capitaux en jeu de plus en plus élevés

- **382 000 euros : tel est le montant moyen d'installation** en production laitière pour la reprise et les investissements de remise en état, selon une étude récente des Cerfrance du Grand Ouest. *« L'exploitation moyenne transmise produit entre 350 000 et 450 000 litres de lait sur 70 à 100 ha »*, précise Anne-Yvonne Henot, responsable conseil au Cerfrance Finistère. Les valeurs des exploitations laitières cédées varient de 450 à 1000 euros pour 1000 litres, avec un capital d'exploitation évalué entre 850 et 1000 euros pour 1000 litres de lait.
- **Au cours des dernières années, le capital d'exploitation** par unité à transmettre a sensiblement augmenté, notamment du fait de l'accroissement de la taille des structures. Dans le Finistère, par exemple, entre 2002-2003 et 2012-2013, le niveau de capital aux 1 000 litres a progressé de 13 %. Mais avec l'évolution de la taille des exploitations transmises – passée de 300 000 à 438 000 litres – le capital à reprendre par UTH a, lui, progressé de 65 %, pour s'établir à 229 000 €/UTH et à près de 344 000 € par exploitation. *« Et si les chiffres peuvent différer d'un département à l'autre, la même tendance se retrouve dans les autres départements du Grand Ouest. »*
- **Au niveau économique, le taux de rentabilité moyen** des exploitations laitières sur les dix dernières années oscille entre 1,5 et 2,5 %. Et, d'après les résultats des cinq dernières années, la capacité de remboursement dégagée est de 80 euros pour 1000 litres, soit une valeur moyenne de 800 euros pour 1000 litres de capital à reprendre, mise à niveau comprise. *« Une valeur supérieure n'est justifiée que par une forte rentabilité. »*

Des **repères** pour estimer les éléments d'actif

Si le bilan patrimonial fait partie de l'évaluation, il doit rester réaliste pour être crédible. *« Certains points réclament une vigilance particulière »*, estime Pierre Brousseau, d'Altéor Transactions.

L'évaluation de la **maison d'habitation,** par exemple, est délicate car sa valeur dépend du marché local, parfois difficile à appréhender. Le mieux est de faire intervenir un ou deux professionnels de l'immobilier en ayant en tête que la proximité de l'élevage va entraîner une décote.

L'évaluation des **bâtiments laitiers** dépend de leur capacité de logement et de leur vétusté. On part généralement de la valeur à neuf de la construction, diminuée d'une décote fonction de l'âge et de l'état du bâtiment. D'autres paramètres comme la facilité d'accès (bâtiment non enclavé) et les possibilités d'évolution entrent en ligne de compte.

Les valeurs du **matériel** sont généralement bien connues et ne posent pas problème. *« Mieux vaut néanmoins faire passer deux experts pour confronter leurs avis. »*

Les possibilités d'évolution jouent sur la valeur

L'évaluation du **cheptel** est basée sur le prix du marché des vaches en lactation, modulé en fonction du potentiel génétique. *« Attention à bien vérifier les comptages cellulaires des derniers contrôles, la gestation des vaches vêlées depuis plus de six mois, les aspects sanitaires (BVD, paratuberculose…). Si ces critères ne sont pas respectés, c'est le prix de réforme qui doit être appliqué. »*

Pour les génisses, un coût de croît est appliqué en fonction de leur âge et, pour les génisses de plus de 15 mois, le prix est différent selon qu'elles sont gestantes ou pas.

Le prix de l'hectare de **foncier** dépend, lui, de nombreux facteurs : la qualité, l'exposition, l'état des terres, mais aussi le prix des terres sur le secteur, la pression locale… *« La valeur des DPU peut intervenir, mais sans doute de manière moins marquée à l'avenir, la mise en place de la convergence devant aboutir à un nivellement du niveau de ces DPB. »* ■ **V. R.**

« Nous avons **investi** pour rendre notre exploitation plus attractive »

Au Gaec La Savarière, à Saint-Paul Mont-Penit, en Vendée. *« Notre exploitation compte 1 million de litres de lait, 800 m² de poulaillers label, un atelier de taurillons et 210 hectares groupés dont 90 hectares en propriété. »* Jusqu'à fin 2014, André, Dominique et Bernard Clautour étaient en Gaec à trois frères. André partant en retraite fin décembre 2014 et Dominique en juin 2016, ils ont commencé à chercher de nouveaux associés il y a deux ans. *« Pour rendre l'exploitation plus attractive, nous avons peu à peu augmenté notre volume de lait, jusqu'à atteindre environ 1 million de litres, et à investir pour moderniser notre outil. Nous avons notamment changé la salle de traite 2x6 postes en épi, qui datait de 1978, avec une rénovation en 2009, et qui, avec l'augmentation du cheptel, nécessitait 2 h 30 matin et soir pour la traite. Nous avons installé une 2x10 postes traite arrière avec sortie rapide qui a permis de gagner 30 à 45 minutes matin et soir. »* Les éleveurs ont aussi agrandi la stabulation en logettes et augmenté la fosse géomembrane de 250 m³ à 1 000 m³. *« En tout, nous avons investi plus de 300 000 euros pour améliorer les conditions de travail et rendre notre exploitation plus intéressante pour des jeunes. Mais pour l'instant, nous n'avons toujours pas trouvé de nouvel associé. »*

Gaec La Savarière

LES ASSOCIÉS ONT MODERNISÉ et agrandi la salle de traite et la stabulation.

Améliorer les conditions de travail

André était inscrit depuis deux ans au Répertoire départ installation. Ils ont passé des annonces dans la presse, sur internet, contacté les écoles de la région, participé à l'Apéro Farm Dating organisé à Tech'Elevage par les JA de Vendée. *« Nous avons rencontré 5-6 personnes, mais ce n'est pas allé plus loin. Nous avons aussi pris plusieurs fois des salariés en vue d'une association, mais cela n'a pas débouché. André étant parti à la retraite fin décembre, nous avons dû à nouveau embaucher un salarié début janvier. Mais ce que nous recherchons, ce sont des associés. Nous sommes prêts à étudier toutes les propositions. »* ■ **V. B.**