

Transmission ZOOM sur... Une exploitation est une entreprise composée d'actifs dont l'estimation lors d'une transmission est incontournable. L'estimation des éléments de production doit être faite de façon quantitative et qualitative et concerne : le foncier, les bâtiments d'exploitation, le cheptel, le matériel, éventuellement la maison d'habitation.

Evaluation de la VALEUR D'UNE ENTREPRISE : incontournable pour transmettre

Après l'inventaire des facteurs de production, il faut déterminer la valeur financière de l'exploitation, valeur qui ne peut se réduire à la simple estimation des divers biens qui la composent. Il existe **plusieurs méthodes d'évaluation**. Leur pluralité est la preuve qu'il n'y a pas qu'une seule valeur, mais plusieurs valeurs possibles de l'entreprise agricole. Elles doivent être en phase avec la réalité du marché et répondre à l'attente des parties.

Les deux méthodes les plus utilisées :

La valeur patrimoniale ou valeur mathématique

C'est l'image fixe, à un moment donné, de l'état du patrimoine d'une personne. Cette valeur correspond à l'addition des valeurs de vente réactualisées de l'ensemble des biens de l'exploitation. Cette méthode apparaît souvent comme la plus simple et « la plus juste ». Si elle apparaît simple dans sa méthode, elle est en fait délicate à mettre en œuvre car elle consiste à donner la « bonne valeur » aux différents éléments composant l'actif de la société. De plus, cette valeur n'a de sens que si l'entreprise dégage une capacité bénéficiaire. Or rien dans la valeur patrimoniale ne permet de prendre en compte les résultats économiques de l'entreprise.

La valeur économique ou valeur de rendement

Il s'agit du rendement dégagé par les capitaux investis dans la reprise d'une exploitation à un certain moment. C'est la valeur que peut consentir à payer un investisseur disposant de capitaux compte-tenu des perspectives de revenus de l'entreprise et du taux de rentabilité qu'il estime nécessaire d'obtenir. Lorsque la valeur ajoutée dégagée par une exploitation est faible (crise agricole, marché monopolisé...) et que les capitaux mobilisés pour son activité sont importants, sa valeur de rendement est systématiquement inférieure à sa valeur patrimoniale.

Ces différentes méthodes ne sont pas concurrentes, mais complémentaires. Ces différentes valeurs se pondèrent et vous donneront un cadre de référence et une base de discussion entre cédant et repreneur.

Il existe d'autres méthodes de calcul, comme la valeur de marché, la valeur de retraite ou la valeur de « reprenabilité » ou remboursement, souvent retenue dans la plupart des études économiques et financières demandées par les futurs candidats à l'acquisition d'actifs ou de parts sociales.

Pourquoi faire estimer la valeur de son entreprise ?

- pour valoriser une exploitation maintenue en bon état, avec les mises aux normes réalisées,
- pour avoir une base objective pour négocier sereinement avec un repreneur potentiel,
- pour connaître les conséquences liées à la valeur de l'exploitation : pour le cédant vis à vis des impôts principalement (BA, TVA, PV...) ; pour le repreneur, c'est la base pour connaître la viabilité de son projet et étudier son financement.

Dans un cadre familial, l'avis de valeur établi par un tiers permet de rester objectif vis-à-vis de ses autres enfants (et de l'administration fiscale).

C'est un point incontournable dans votre transmission d'exploitation. Si vous avez des questions à ce sujet, il vous est proposé de prendre un rendez-vous gratuit avec un conseiller du Point Information Transmission. Ce dernier vous informera des démarches à effectuer et vous redirigera si besoin vers nos conseillers ou vers les partenaires adéquats à votre projet de transmission.

Contact Point Info Transmission Installation

Alexandra BOLLAERT, 03 25 43 72 72 - pit10@aube.chambagri.fr

Depuis le 1er janvier 2020, un Point Info Transmission est labellisé par l'Etat et la Région dans chaque département du Grand Est pour répondre aux questions des exploitants s'interrogeant sur la transmission de leur exploitation.

Le Point Info Transmission, pour vous renseigner

La cessation d'activité, comme la transmission d'une exploitation agricole, est une étape importante dans la vie de l'entreprise, que ce soit sur des aspects sociaux, fiscaux, juridiques, patrimoniaux. A ce titre, cette étape se prépare et pour que cela se passe au mieux, il est vivement conseillé d'anticiper ! Différents interlocuteurs seront à mobiliser pour vous conseiller et vous accompagner dans les démarches que vous devrez réaliser. Pour amorcer cette étape et étudier votre situation, vous pouvez prendre contact avec le Point Info Transmission. En effet, depuis le 1er janvier 2020, la Région et la Draaf Grand Est ont labellisé une structure par département comme Point Info Transmission (les Chambres départementales d'agriculture et l'Adasea pour la Marne).

Un lieu d'accueil unique pour connaître les démarches de transmission

L'objectif du PIT est d'accueillir tous les exploitants s'interrogeant sur la transmission de leur exploitation. Lors de ce rendez-vous individuel et gratuit, le futur cédant recevra les informations sur les différentes étapes de la préparation de la transmission, en particulier les écueils à éviter. Il sera orienté vers les structures partenaires les plus à même de l'accompagner en fonction de ses besoins. Il sera également informé des différents dispositifs d'accompagnement et d'aide à la transmission dont il pourra bénéficier en fonction de son projet.

Il est conseillé de prendre rendez-vous avec un conseiller du PIT environ 5 ans avant le projet de cession d'exploitation.