

TOUT SAVOIR SUR LA TRANSMISSION

Estimer la valeur de sa ferme



Addearg

Maison paysanne - 6 bis rue des Gardons, 30350 Maruéjols-Lès-Gardon
04 66 25 20 19 | addearg@wanadoo.fr | www.agriculturepaysanne.org/gard

Quel que soit le projet de transmission (vente, location) il est nécessaire de fixer les modalités et les montants de transmission pour l'ensemble des biens : foncier, bâti agricole, maison d'habitation, fond agricole, cheptel, matériel (petit et gros), stock, clientèle, marque, contrat...

Cette étape n'est possible qu'après avoir établi une liste précise des biens inclus ou non dans la transmission.

Les baux ruraux

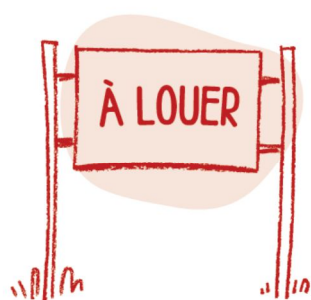
Il existe plusieurs types de bail rural (cf. fiche « Tout savoir sur la transmission : les baux ruraux »).

Pour le montant du fermage, il faut se référer aux arrêtés préfectoraux (différents dans chaque département) qui en fixent la valeur. Le prix est révisé annuellement.

Location hors baux ruraux

Certaines locations sont possibles hors baux ruraux.

En fonction du type de location, le montant peut être libre ou nul (cf. fiche « Tout savoir sur la transmission : les contrats hors baux »).



Dans le cas de la vente, **trois méthodes peuvent être employées** :

- la **valeur patrimoniale**
- la **valeur de repreneabilité**
- la **valeur de rendement**

Elles produisent des montants souvent très variables, car elles recourent à des stratégies différentes.

Ainsi, simuler les calculs sur chacune des méthodes permet de fixer une fourchette dans laquelle il paraît intéressant de se situer.





La valeur patrimoniale

Elle est égale à la valeur vénale des biens au bilan dont sont déduites l'ensemble des dettes. (dans le cas où les dettes sont reprises).

Il faut lister tous les biens qui composent l'entreprise (en s'appuyant par exemple sur le bilan comptable) et les évaluer individuellement selon la valeur vénale estimée.

Des experts peuvent vous aider.



La valeur de reprenabilité

C'est la capacité du repreneur à rembourser l'emprunt qui sert à l'acquisition de la ferme. Il est plus difficile d'utiliser cette méthode lorsqu'on n'a pas identifié le repreneur et son projet. Une première simulation peut être faite à partir de l'EBE actuel de la ferme auquel on soustrait la rémunération (besoins privés). Le solde correspond à l'annuité remboursable. En fonction de la durée et du taux de l'emprunt, on obtient le capital à emprunter, soit la valeur de reprenabilité.



La valeur de rendement

Elle est calculée sur la rentabilité de la ferme et sa capacité à rémunérer le capital.

Exemple :

Résultat - rémunération
= 6000€

Taux de rendement espéré :
6%

$6000€ / 6\%$
= 100 000 €

LE CAS DES BÂTIMENTS



L'estimation de la valeur d'un bâtiment fait intervenir trois critères :

N : valeur de reconstruction à neuf

Ve : vétusté (perte de 4%/an)

U : utilité agricole, variable de 70% (peu adapté à un usage agricole) à 100% (parfaitement adapté)

La formule pour déterminer la valeur (Va) d'un bâtiment est la suivante : $Va = N \times (1 - Ve) \times U$

Exemple :

Valeur d'une bergerie construite il y a 10 ans, avec une valeur à neuf de 100 000€ et une utilité estimée à 90% : $Va = 100\ 000€ \times ((100\% - (10\ \text{ans} \times 4\%)) \times 90\%) = 54\ 000€$

RESSOURCES

Experts fonciers locaux : www.experts-fonciers.com/pages/trouver-un-expert

SAFER : www.safer-occitanie.com



Votre accompagnatrice Transmission :

Anne-Sophie Robast

07 69 87 49 58 - addearg.asr@jeminstallepaysan.org

Nos actions bénéficient
du soutien financier de :

