Forest Time | contact@foret-investissement.com | +33 4 73 69 74 57

La vente d'une exploitation agricole

Dans le cadre de la cession d'une exploitation agricole, il nous a semblait intéressant de mettre en lumière les différents modes d'expertise et d'approche entre une forêt et une exploitation agricole lorsqu'on souhaite évaluer un bien.

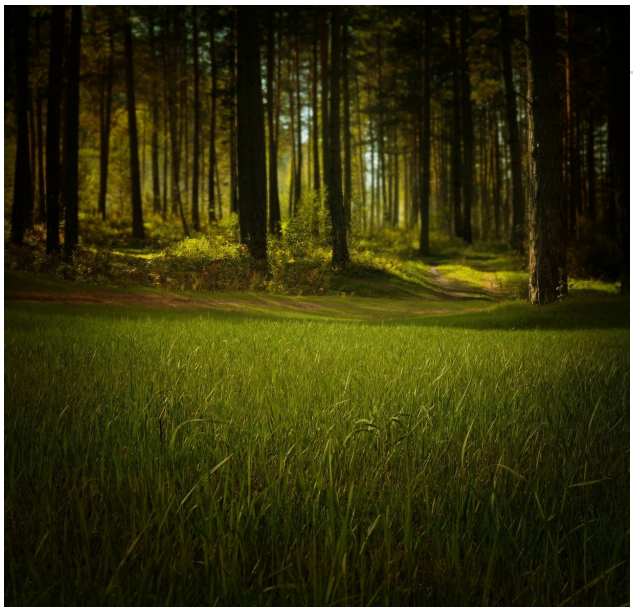
L'évaluation d'une exploitation agricole comme telle ne se fait pas de la même manière que pour une forêt. En effet, différentes composantes et acteurs entrent en jeu.

Focus sur les étapes indispensables à la vente d'une exploitation agricole.

L'ÉVALUATION D'UNE FORÊT

Lorsque l'on évalue une forêt, le prix se compose de la valeur du sol et de la valeur du bois qui va varier en fonction du type de peuplement, de sa qualité ainsi que de sa densité par hectare.

Ajouté à cela, d'autres éléments vont avoir une influence sur le prix : la situation géographique (est-ce que la forêt est proche d'une ville ? Est-ce que des professionnels du bois (scieries) sont à proximités? ...), l'accessibilité à la forêt à la fois pour les futurs propriétaires mais aussi pour les camions lors des différentes interventions de sylviculture (est-elle facilement accessible ?), existe-t-il des places de dépôt (emplacement, situé au bord d'une route empierrée ou goudronnée, permettant le stockage des bois issus d'une coupe avant leur transport par un grumier) ? etc.



L’ÉVALUATION D’UNE EXPLOITATION AGRICOLE

Concernant une exploitation agricole, ce sont d’autres éléments qui vont être pris en compte. Il va y avoir la valeur du sol, les installations techniques comme les pompes, les systèmes de drainages, les bâtiments agricoles (hangars, silos, etc), les engins et le matériel agricole. Ces éléments vont constituer une première partie du prix.

Comme pour la forêt, certains facteurs vont venir influer sur la valeur de l’exploitation : est-ce que les terres sont inondables, quelle est sa situation géographique, l’exploitation perçoit-elle des aides de la PAC, l’exploitation est-elle bio ou non ? Ces différentes questions vont venir augmenter ou déprécier le prix. Entre en jeu un expert foncier, spécialisé dans l’évaluation de ce type d’exploitation.

Il faut maintenant se tourner vers les éléments plus comptables de l’exploitation. Il va falloir évaluer les stocks de l’entreprise, évaluer sa production, déterminer ce qu’elle dégage comme excédent brut d’exploitation c’est-à-dire la rentabilité induite grâce à son simple système de production, analyser les résultats nets de l’exploitation au cours des dernières années.

Dans cette étape, un expert-comptable spécialisé dans les exploitations agricoles peut intervenir pour analyser ces informations.

CE QU'IL FAUT RETENIR

Même si l'exploitation de la forêt et des terres agricoles sont parfois entremêlées, comme nous pouvons le voir avec l'essor de l’agroforesterie (système de production qui associe sur une même parcelle la culture des arbres et l’élevage ou une autre culture), leurs expertises relèvent de méthodes qui sont très différentes l’une de l’autre malgré certains points de similitude.

Forêt Investissement est un cabinet de conseil en investissements forestiers et espaces naturels, spécialisé dans les biens ruraux, forestiers et domaines d’exception. Notre cabinet est habilité à mener ce type d’expertise.

Écrit par **Paul-Émile Thounens**