



## Module 1 : Caractérisation de l'activité agricole, du système de production actuel

Historique de l'activité, commercialisation, critères de qualité, diversification, vente directe, information sur la filière (vision et pérennité mais aussi contrat avec l'opérateur, quelle échéance identifiée ?)

Opportunités	Menaces

Identification des moyens de production actuel :

### Foncier

- localisation (*cartographie*), qualité : potentiel agronomique des terres, nature du parcellaire : groupé ou morcelé (*inciter aux échanges fonciers le cas échéant*), accessibilité par les animaux (*reprendre les critères de parcellaire de proximité des demandes d'autorisation d'exploiter*) ;
- préciser le mode de faire valoir, les bénéficiaires des baux (les associés ou la société) ;
- identifier les éventuelles surfaces à acheter, les terres qui pourraient être perdues ;
- faire le lien avec les différents outils de mise en réserve foncière (*mise en réserve et restructuration parcellaire*) et autres portages de foncier existants.

Atouts	Faiblesses

### Bâtiment/ Installation/ Matériel

- localisation ;
- bâtiment, installation et matériel existants (*état général de fonctionnement et de vétusté, écart technologique avec un bâtiment neuf,...*) ;
- dimension, capacité, mise aux normes à prévoir, bio sécurité, charte sanitaire, mesures GDS, etc ;
- mode de faire valoir, en propriété de qui ? ;
- identification des investissements prévus avant la transmission ;
- situation et avenir de la maison d'habitation.

Atouts	Faiblesses

### Cheptel /Stock

- troupeau, état sanitaire ;
- stocks, avances en terre.

Atouts	Faiblesses

## Module 2 : Ressources humaines

- Temps de travail, organisation du travail et partage des responsabilités :

- Horaires types mais aussi organisation des week-ends / vacances : *quelles tâches déléguées ? salariat ? appel à une CUMA / ETA pour une partie des travaux ? service de remplacement ?*
- Organisation du travail : *spécialisation ou partage des responsabilités ? La répartition des tâches est-elle formalisée dans un document ?*
- Attractivité et accueil de salariés : locaux dédiés, horaires, gardes, épargne salariale et avantages.
- Aménagements spécifiques pour le confort au travail et pour limiter la pénibilité de certaines tâches (ergonomie, équipements automatisés).

-Engagement dans un collectif.

-Participation et responsabilités en lien avec la vie du territoire.

Atouts	Faiblesses

## Module 3 : Sensibilisation au chiffrage et valorisation de l'exploitation

-Présentation des résultats technico-économiques et solde intermédiaire de gestion de l'entreprise ; charges opérationnelles et de structures ; aides PAC (situation *par rapport aux moyennes de groupes*).

-Quelle(s) valeur(s) pour mon exploitation ?

**Il existe différentes façons d'estimer une exploitation. L'utilisation couplée de plusieurs méthodes permet d'obtenir une vision multifacette de l'entreprise, à la différence d'un prix moyen. Comprendre ces différentes méthodes de calcul facilite la négociation entre transmetteur et repreneur.**

L'utilisation de fourchettes de prix semble appropriée pour analyser l'entreprise.

### La valeur patrimoniale :

Elle représente la somme des actifs, pour une valeur de marché/ valeur vénale (Foncier / Bâtiment / Installation / Matériel / Cheptel / Stock).

### La valeur de marché :

Elle se base sur les transactions récentes, sur un secteur géographique donné et est spécifique aux types de production de l'exploitation.

### La valeur de reprenabilité ou valeur économique :

Cette méthode valorise la rentabilité historique de l'entreprise en tenant compte de l'EBE, des prélèvements privés et d'une marge de sécurité. Elle détermine les annuités possibles et par déduction le capital empruntable pour financer la ferme. Cette méthode peut s'ajuster au projet d'un repreneur en estimant un EBE prévisionnel, correspondant au nouveau projet. Il est possible d'intégrer les projets d'investissements d'un futur repreneur en ajoutant de nouvelles annuités avant d'en déduire le capital empruntable.

Approche Cédant	Approche repreneur
EBE du cédant	EBE du repreneur
- Marge de sécurité	- Marge de sécurité
- Prélèvements privés	- Prélèvements privés *
= Plafond d'annuités possibles	- Annuités pour nouveaux investissements
= Plafond d'investissement/ capital empruntable	= Plafond d'annuités possibles
	= Plafond d'investissement/ capital empruntable

\*Niveau suffisant pour répondre aux besoins privés (*charges personnelles, projet primo accédant en immobilier...*)

## Module 4 : Résilience de l'exploitation et adaptation au changement climatique

Sensibiliser aux risques climatiques et identifier les actions d'adaptation et d'atténuation.

Analyse de l'exploitation du cédant au regard du cahier des charges du contrat de transition agroécologique CTAE pour sensibiliser et accompagner la transition agroécologique des systèmes agricoles :

- Eau : techniques de gestion de l'eau économes et durables, telles que la collecte des eaux de pluie, l'irrigation économe en eau, etc.
- Biodiversité : actions et pratiques en faveur de la réduction de l'utilisation des produits de synthèse en faveur de méthodes alternatives plus durables, ou encore la gestion durable des sols, favorisant leur conservation et leur potentiel agronomique.
- Carbone /Climat : actions de plantation de haies, gestion du patrimoine bocager et identification de l'état des linéaires, utilisation du grain bocager, agriculture de conservation des sols, ou encore processus d'amélioration de la consommation d'énergie ou de production sur l'exploitation, ou autre action limitant la production de CO<sub>2</sub>.

Mentionner et joindre les diagnostics déjà réalisés, leurs conclusions et leurs pistes d'amélioration (exemple : pré-audit label haie).

### Caractérisation des sols :

- Potentiel agronomique, analyse sensible et observation de la faune et de la flore. Identification des bio-indicateurs permettant de caractériser l'état du sol et son fonctionnement biologique. Qualité des terres, analyses de sol récentes, potentiel de rotation...

### Situation réglementaire :

- Situation de l'exploitation par rapport aux différentes obligations réglementaires qui la concerne (ICPE, plan d'épandage...).

- Identification des régularisations à effectuer en cas de non-conformité et des coûts engendrés (en particulier concernant : le contrôle des structures, l'agrément si GAEC, l'environnement, l'eau, l'urbanisme, l'hygiène (transfo), le bien-être animal...).

## Synthèse : Analyse globale de l'exploitation et plan d'actions

---

Analyse globale du projet en identifiant les forces, les points de fragilité et de vigilance et les capacités à surmonter d'éventuels aléas.

### Synthèse de l'exploitation :

Thématique	Points forts	Points de vigilance	Analyse	Leviers d'actions
Foncier				
Bâtiment/ Installation/ Matériel				
Cheptel /Stock				
Situation réglementaire				
Adaptation au changement climatique				

### Ecriture d'un plan d'actions :

En tenant compte des possibilités de mise en œuvre :

Actions / objectif à atteindre	Délai de mise en œuvre	Intervenant	Critères de réussite

Pour aller plus loin :

- Rédaction d'une annonce et possibilité d'inscription au Répertoire Départ Installation
- Rencontre d'un futur repreneur
- Accompagnement d'un binôme cédant-repreneur
- Transmission du foncier : fédérer les propriétaires autour du projet de transmission
- Prévenir les opérateurs