

DOSSIER

TRANSMETTRE SON EXPLOITATION

Ils sortent des sentiers

LE GUIDE
COMPLET



Retrouvez dans ce hors-série de 92 pages tout ce qu'il faut savoir pour bien se préparer à la transmission de l'exploitation et de ses biens privés. À commander aux éditions France agricole (19,90 €).

Vendre en plusieurs lots

La société Eloi a développé un concept novateur de « grappes de fermes » pour céder une exploitation en plusieurs entités.

« Une grappe de fermes est le regroupement de plusieurs fermes complémentaires sur un même site. Nous achetons une exploitation à un cédant que nous revendons sous plusieurs entités (2 ou 3) à des porteurs de projets en agroécologie », explique Maxime Pawlak, co-fondateur avec François Moret de la société Eloi (1).

UN FONCIER ADAPTÉ

L'entreprise, à vocation sociale et environnementale, propose une offre adaptée à la demande. « Près de 40 % des fermes à vendre dans l'Ouest (70 ha en moyenne) ne trouvent pas de repreneur pour continuer l'activité et vont à l'agrandissement des exploitations voisines, constate Maxime Pawlak. Pourtant, de nombreux jeunes cherchent un foncier adapté pour se lancer en agroécologie (bio ou agriculture de conservation). Les non-issus du milieu agricole cherchent des structures plus petites (3 à 5 ha en maraîchage, 30 à 40 ha en élevage ou en cultures) et ont moins de capacité de remboursement. » Concrètement, pour une exploitation

L'EXPERT

« Éviter l'agrandissement subi »

« Nous n'avons pas vocation à intervenir quand la ferme va être reprise à l'identique. Notre offre s'adresse aux cédants qui ne veulent pas que leur ferme parte à l'agrandissement et qui ont la volonté d'installer des jeunes. Ils peuvent aussi trouver un meilleur prix, puisque les bâtiments et la maison seront valorisés. Avec deux ou trois projets mis bout à bout, nous arrivons à proposer une valorisation intéressante pour le cédant, d'un point de vue financier mais également psychologique. Lorsqu'on a construit un outil de travail toute sa vie, c'est toujours plus agréable de voir la ferme se poursuivre que de voir partir des bâtiments à l'abandon ou repris par des grandes structures. Enfin, notre valeur ajoutée est de garantir la transaction pour le cédant en cas de transmission complète. »

MAXIME PAWLAK,
CO-FONDATEUR D'ELOI



maraîcher. Les « grappeurs » sont chez eux sur leurs fermes et proches des « grappeurs » voisins. Autant d'opportunités d'entraide et de synergies, tout en conservant son autonomie.

En cas de transmission complète de la ferme, Eloi rencontre le cédant dans sa structure pour définir les ateliers envisageables en fonction de la configuration du parcellaire, des bâtiments... « Après étude, nous lui proposons un prix qui est lié à la capacité économique des ateliers pressentis. La vraie valeur est celle que pourra rembourser le repreneur. »

TRANSACTION GARANTIE

Comme il y a plusieurs acquéreurs, la société va garantir la transaction du cédant en se portant acquéreur temporaire de la ferme. Elle l'achète et se charge de trouver des acquéreurs. En cas de désistement, le cédant n'est pas impacté. Eloi se retrouve en portage. Dans ce cadre, elle a le statut de marchand de biens et se rémunère par une commission de 7 % sur le montant de la transaction (avec un minimum de 20 000 €) à la charge du cédant pour tout l'appui technique.

« Il y a aussi une demande sur le terrain pour de la transmission partielle ou progressive », indique le fondateur. Pour différentes raisons (perte d'un associé, divorce, problème de santé...), l'agriculteur est en place mais veut transférer une partie de sa ferme.

Actuellement, 15 dossiers sont en cours (5 en transmission partielle et 10 en transmission complète) en Bretagne et Pays de la Loire. ISABELLE LEJAS

(1) <https://eloi.eu>

Une exploitation laitière de 70 ha peut être transmise en trois lots : un atelier ovin ou caprin, un projet de cultures et boulangerie, et du maraîchage, par exemple.