

VENTE DE LA FERME DE SAINT MARTIAL



HISTORIQUE

La Ferme de Saint-Martial-le-Vieux est la concrétisation de la volonté d'élus de la profession agricole et d'élus politiques dont l'objectif était, dès 2009, d'engraisser localement et dans les meilleures conditions des animaux initialement destinés à l'exportation sur l'Italie au moment où ce marché était confronté à une crise sévère et une forte décroissance ne permettant plus d'absorber toute l'offre française.

Les forces vives de ce projet ambitionnaient également de :

- ✓ Conforter les exploitations de « naissance » de la région, caractérisées par la faiblesse des revenus, en améliorant et diversifiant les possibilités de débouchés.
- ✓ Développer de la valeur ajoutée et de l'emploi dans la région tout en contribuant à pérenniser les outils locaux (marché au cadran, abattoir d'Ussel...).

2009 : Lancement de la réflexion sur un projet collectif agricole

2010 : Expertises menées par les Chambres Agri 19 et 23 sur le projet d'engraissement bovin.

2011 : Choix d'un maître d'œuvre retenu : la communauté de communes.

2012 : Autorisation pour exploiter des forages d'eau et enquête publique.

2013 : Accord pour implantation d'un projet de méthanisation adossé au projet.

2014 : Signature d'un contrat de filière avec SVA Jean Rozé pour sécuriser le débouché de la SAS.

2016 : Réception des travaux portés par la communauté de communes des Sources de la Creuse et installation des investissements de la SAS (barrières, abreuvoirs...).

26 décembre : incendie criminel détruisant le bâtiment technique et de stockage des matériels, de l'aliments, etc.

2017 : Visite du 1er ministre sur le site pour apporter son soutien au projet. Constitution d'un dossier pour réhabiliter, adapter et sécuriser le site par la nouvelle communauté de communes : Haute Corrèze Communauté.

2019 : Travaux de reconstruction, d'adaptation et de sécurisation du site avec permis de construire, dossier de subvention. Ouverture de l'unité de méthanisation.

2020 : Fin des travaux et étude pour l'implantation d'un projet de serres adossé à la méthanisation pour valoriser la chaleur produite.

FERME DE SAINT MARTIAL - simulation financière projection vente

		PHASE 1 (construction)	PHASE 2 (réhabilitation)	PROJET GLOBAL
COUT DE REALISATION	Montant opération :	1 409 749,27 €	670 636,00 €	2 080 385,27 €
	Subventions			
	Etat Plan Locaux de Redynamisation + DETR batiments	548 392,55 €	76 383,87 €	624 776,42 €
	DSIL travaux de modernisation		287 216,00 €	287 216,00 €
	DETR Voirie	112 000,00 €		
	CG23	75 000,00 €		
	Conseil Régional LIMOUSIN	0,00 €		
	Loyers capitalisés Toiture photovoltaïque	200 000,00 €		
	Total Subventions	935 392,55 €	363 599,87 €	1 298 992,42 €
		66%	54%	62%
Montant Emprunt Caisse d'Epargne 2,13%	350 000,00 €			
Montant Fonds Propres CdC	124 356,72 €	307 036,13 €	431 392,85 €	
Valeur nette comptable	1 407 204,74 €	707 237,79 €	2 114 442,53 €	
	Dépenses	Recettes		
Remboursement Fonds propre	431 392,85 €		Capital : 350 000 € Intérêts : 93 921,27 € Capital restant dû au 31/12/2021 : 243 873,79 € Intérêts restant dus : 43 430,58 €	
Remboursement Emprunt	243 873,00 €			
IRA	53 991,49 €			
Loyers titrés		97 103,04 €		
Loyers non encaissés				
	729 257,34 €	97 103,04 €		
Prix de vente envisageable		632 154,30 €		
Avis des domaines	747 000			

CONTEXTE

Suite aux difficultés rencontrées par la SAS de la Ferme de Saint-Martial ; une procédure de conciliation confidentielle est conduite par l'administratrice judiciaire Maitre Delphine Hautier.

Par jugement en date du 3 aout 2021, le tribunal de commerce de Guéret a ouvert une procédure de redressement judiciaire au bénéfice de la SAS Ferme de Saint Martial.

Un appel d'offre à cession a été ouvert et la date butoir fixée était au 23 septembre. Le cabinet Gladel, administrateur judiciaire a reçu une seule offre à cette date, celle de la société SAS T'RHEA dont le siège social est à Saint Martin de Crau.

Cette offre a été examinée par le Tribunal de commerce de Guéret le mardi 26 octobre et ce dernier a rendu un avis favorable en date du 2 novembre en autorisant la cession des activités et des biens de la SAS LA FERME DE SAINT MARTIAL au bénéfice de la SAS T'RHEA, porteuse de l'offre pour le compte de la Société TERRES DE CRECOLI, en cours de constitution, dont le siège sera Puy des Prades à 23 100 SAINT MARTIAL LE VIEUX.

PRESENTATION DU REPRENEUR

La SAS T'RHEA qui a été retenue est une société fiable et sérieuse. Elle dépend du groupe CARNIVOR (300 M€ de chiffre d'affaires pour son pôle viande, 630 salariés). Le groupe s'est construit sur l'exploitation d'un réseau de boucheries sur le pourtour méditerranéen comptant

aujourd'hui 12 magasins ; et les produits élaborés de 3ème et 4ème transformation. Il a petit à petit intégré la filière en investissant dans l'abattage de découpe.

La mise en relation a été faite via Pascal Coste du Département qui a également œuvré pour cette reprise ; qui connaît également très bien ces repreneurs, propriétaires de l'abattoir de Brive et de celui de Thiviers. Le groupe possède aussi COVILIM, à Limoges : structure exclusivement dédiée à l'exportation de 25 000 jeunes bovins par an.

PROJET DE REPRISE

La philosophie du projet de reprise vise à intégrer l'unité d'engraissement dans un dispositif plus vaste d'intégration verticale permettant à terme de valoriser la viande Limousine, très haut de gamme en partenariat avec les éleveurs du territoire ; et d'aboutir à un retour de profits sur site en s'appuyant sur les circuits courts et valoriser la qualité du cheptel, au service du consommateur, maître définitif du marché.

La société s'est engagée à reprendre les 2 salariés.

En plus de la reprise de l'exploitation de la SAS ferme de Saint Martial, la société T'RHEA souhaite acquérir le bien immobilier et le foncier.

Le site de Saint Martial est stratégique pour eux : terre d'élevage de la race Limousine et proximité des abattoirs de Brive et Thiviers. Ils projettent un développement de l'activité avec la construction d'un nouveau bâtiment pour du stockage.

La société a sollicité une prise de possession du fonds dès le lendemain du jugement.

Cette offre présente un intérêt essentiel pour le développement du territoire au niveau local puisqu'elle permet de maintenir une unité d'engraissement en partenariat direct avec une unité de méthanisation permettant une production d'énergie qui pourra être utilisée au développement d'autres projets à dominante agricole. Cette offre est également vertueuse car elle envisage la valorisation de sous-produits de l'élevage entraînant un meilleur retour de rentabilité.

Les perspectives de développement sont plus encourageantes puisque la plateforme dispose d'une force financière propre à soutenir la production pendant au moins de 2 ans avant d'atteindre le point d'équilibre et elle sera capable de procéder aux investissements nécessaires à la valorisation de son projet.