

## ETUDE DE FAISABILITE

Dans de nombreux projets d'activités agritouristiques, la passion, l'envie d'ouvrir sa ferme, valoriser un patrimoine, etc. peuvent parfois conduire à des choix qui vont à l'encontre de la rentabilité économique.

L'approche de la faisabilité économique est indispensable dans la démarche de montage de projet, afin de faire des choix éclairés.

### Identifier l'objectif de revenu avec les porteurs de projet au regard du temps passé

Est-ce une activité à temps complet ? À temps partiel ? Quels sont les objectifs de revenu à l'année ?

### Evaluer le chiffre d'affaires de l'activité

A partir de l'étude de marché, calculer le chiffre d'affaires, en HT, par activité :

	Quantité	Prix unitaire	CA (€ HT)
Prestation ou produit 1			
Prestation ou produit 2			
...			
Total			

Réfléchir à la progressivité du chiffre d'affaires : quand le rythme de croisière sera-t-il atteint ?

### Les points de vigilance

#### Comment le prix de vente est-il fixé ?

A partir du prix de revient c'est-à-dire combien me coûte ma prestation ? Pour calculer son prix de revient, il faut additionner l'ensemble des charges liées à l'activité : les charges directement liées à l'activité, le temps de travail total y compris de préparation/prospection/vente (penser à réfléchir à la rémunération horaire souhaitée par le porteur de projet), les remboursements d'emprunts, etc. (cf. plus loin dans la fiche) et ramener ce coût à l'unité.

*Exemple de calcul du prix minimum de la semaine pour un gîte: Prix = Total des charges/Nb de semaines prévues de location.*

A ce coût de revient, il faut rajouter le bénéfice souhaité par le porteur de projet pour faire face par exemple à de nouveaux investissements ou à la création de nouvelles activités.

Il faut également porter attention aux deux points suivants :

- Etudier le prix de marché en réalisant un relevé des prix chez les concurrents
- Porter une attention au prix psychologique: quel prix est prêt à mettre le client pour le service ?

**Le taux de TVA** : il existe différents régimes pour la TVA (Cf. Fiche Contexte juridique, fiscal, social des activités agritouristiques et Cf. Fiche Activités correspondantes).

**L'essentiel des recettes générées par activités de tourisme ne rentrent pas dans la catégorie des bénéfices agricoles** mais appartiennent plutôt à la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC). (Cf. Fiche Contexte juridique, fiscal, social des activités agritouristiques).



## Lister les charges opérationnelles ou variables

- Charges de production : charges animaux en ferme pédagogique (fourrages, frais vétérinaires, renouvellement...)
- Charges de transformation (ferme auberge)
- Charges liées à la vente (tracts, panneaux affichage...)
- Charges liées à l'entretien des gîtes
- Etc.

## Lister les charges de structure de premier niveau (ou charges fixes) liées à l'activité

- Foncier : fermage
- Bâtiments : loyer, entretien et réparation
- Équipements : petit matériel, entretien, réparations installations spécifiques (piscine....)
- Charges liées à la main d'œuvre : MSA\* et charges salariales
- Impôts fonciers et taxes (licence restauration, taxe professionnelle..)
- Consommations énergie : eau, électricité, gaz, fioul, carburant véhicule et tracteur
- Frais pour services extérieurs : assurances, honoraires comptables, déplacements, formation, documentation/abonnements, cotisations organismes (Bienvenue à la ferme, Gîtes de France...), publicité...

A ce niveau, ni les amortissements comptables (perte de valeur des biens de l'exploitation), ni les frais financiers (des emprunts LMT, OC, CT, agios...) ne sont comptabilisés.

\*Evaluation des charges MSA : Pour une approche rapide, la MSA peut être estimé à 30 % du résultat courant (RC = EBE- amortissements)

## Lister les investissements nécessaires à l'activité

- Bâtiments, voirie et réseau divers (VRD), aménagements des abords, parking, aires de jeux....
- Équipements spécifiques : électroménager, linge de maison, mobilier extérieur...
- Etc.

Les questions à poser :

- Quels sont les investissements indispensables, règlementaires (normes de sécurité liées à l'accueil, réglementation sanitaire...), et ceux pouvant être différés ?
- Est-il prévu de l'auto-construction ? (Compétences nécessaires, temps disponible...)
- Quelles sont les subventions possibles ?
- Quelles sont les alternatives ? (Location, sous-traitance)

## Adapter le financement aux investissements pour calculer les annuités

Investissement	Étalement du financement	
Foncier	15 ans	
Bâtiments	12 ans	
Matériel neuf	7 ans	
Matériel d'occasion	5 ans	

Des aides aux investissements peuvent exister (Cf. Fiche Montage du projet).

## Évaluer le besoin en fonds de roulement si nécessaire

Des affaires saines peuvent aboutir à des dépôts de bilan à cause de problèmes de trésorerie. Une approche de la trésorerie (cumul des entrées et sorties d'argent) peut être réalisée par un conseiller d'entreprise selon les besoins.



## Rappel des principaux soldes intermédiaires de gestion

Vente	=	<b>Chiffre d'affaires</b>
+ primes + variation de stock	=	Produits
- charges opérationnelles	=	<b>Marge Brute (MB)</b>
- charges de structure directes	=	<b>EBE</b>
		<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>←</p> <p>- amortissements</p> <p>- intérêts</p> <p>= <b>Résultat</b></p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>→</p> <p>- annuités</p> <p>= <b>revenu disponible</b></p> <p>- prélèvements privés</p> <p>= <b>marge de sécurité</b></p> </div> </div>

Les prélèvements privés doivent être cohérent avec les objectifs de rémunération définis préalablement avec le porteur de projet. Ils sont à bien évaluer en fonction de la situation familiale et des besoins de chacun : dépenses courantes, charges pour l'habitat (loyer, annuités), impôts, assurances habitat et complémentaire maladies, véhicule privé, eau, électricité, téléphone, épargne...

**La marge de sécurité (MS)** correspond au solde restant. Elle permet de faire face aux imprévus. Elle est dans l'idéal, comprise entre 10 et 15 % de l'EBE. Il peut être intéressant de ramener cette marge de sécurité par un critère plus pertinent pour le porteur de projet.

Exemples :

- Pour une ferme pédagogique : Marge de sécurité/prix moyen d'une visite
- Pour un hébergement : Marge de sécurité/prix d'une nuitée

D'autres critères peuvent être évalués : par exemple le **seuil de rentabilité** correspond au minimum d'unité de vente à réaliser pour couvrir les charges.

Exemple : Pour un gîte, total des charges (charges opérationnelles + charges fixes + annuités)/prix moyen = nombre de semaines pour couvrir les charges

Selon les situations et les activités, la faisabilité économique peut être estimée en calculant le besoin en chiffres d'affaire par la démarche suivante :

Marge de sécurité idéale + prélèvements privés idéaux + annuités + charges de structure + charges opérationnelles = **Besoin en produits**  
 - Primes  
 = **Besoin en chiffre d'affaire**

	<b>DOCUMENTS RESSOURCES</b>	Réseau équin ( <a href="https://idele.fr/filieres/equides">https://idele.fr/filieres/equides</a> ) Fiches CERD ( <a href="https://www.centre-diversification.fr/">https://www.centre-diversification.fr/</a> )
	<b>CONTACTS</b>	Conseillers entreprise de la Chambre d'agriculture Conseillers installation de la Chambre d'agriculture Conseillers diversification de la Chambre d'agriculture
	<b>FORMATIONS</b>	<a href="#">Prévisionnel économique en diversification</a> <a href="#">Prix de revient et de vente en circuits courts</a>



## OUTILS

### Tableur Rentadiv

Tableur Excel de chiffrage économique (se renseigner auprès du service Entreprise Installation de votre Chambre)

