#### INSTALLATION/TRANSMISSION

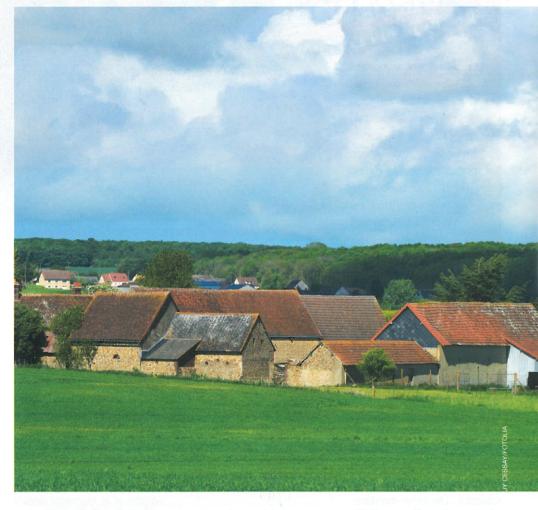
# Estimer la valeur de l'exploitation

Étape incontournable de la transmission et de l'installation, l'évaluation de l'exploitation agricole permet de connaître à un instant T la valeur juste de l'outil. Réalisée à partir d'un travail d'expert, l'estimation repose sur différentes méthodes : la valeur patrimoniale et la valeur basée sur la rentabilité.

uelle que soit la forme juridique de l'exploitation (individuelle, société), la question de la valeur de l'entreprise peut se poser à différents moments de la carrière: vente d'une exploitation, entrée ou départ d'un associé, création d'une société, cessation d'activité (départ en retraite...), divorce, décès.

En toutes circonstances, faire évaluer l'entreprise par un tiers est une précaution à prendre par le cédant autant que par le repreneur. « Ce travail d'évaluation permet de connaître à un instant T la juste valeur de l'outil de production, explique Pierre Brousseau, directeur d'Altéor Transaction<sup>1</sup>. Dans le cas de l'entrée d'un nouvel associé dans un Gaec par exemple, la valeur de l'exploitation peut avoir évolué depuis la date de constitution de la société. L'estimation de l'exploitation permet aux associés de connaître la valeur exacte des parts sociales avant de se mettre d'accord avec l'associé entrant. »

Étape incontournable de la transmission, l'estimation au « juste prix » de l'exploitation



Vente de l'exploitation, entrée ou départ d'un associé, cessation d'activité, décès... En toutes circonstances, faire évaluer l'entreprise par un tiers est une précaution à prendre par le cédant autant que par le repreneur. est une nécessité économique mais aussi fiscale, la valeur de transaction choisie servant de base pour le calcul des plus-values et des droits d'enregistrement. Elle constitue par ailleurs une obligation légale dans les cas particuliers d'un décès ou d'un divorce. La recherche de la valeur réelle des biens transmis est capitale sous peine de sa remise en cause par les héritiers ou l'administration fiscale, afin d'éviter tout redressement. L'évaluation de l'exploitation

doit être anticipée et suppose idéalement de démarrer la réflexion plusieurs années à l'avance. « Le but pour l'agriculteur, dans le cas d'une vente à un tiers, c'est bien sûr de se préparer psychologiquement à transmettre l'exploitation souvent détenue de génération en génération. Évaluer suffisamment tôt permet aussi de faire un point sur la fiscalité, de voir les solutions possibles d'organisation patrimoniale à mettre en œuvre et de décider de la meilleure stratégie juridique visant à atténuer au maximum la fiscalité. L'exploitant doit se poser la question de l'évaluation de 18 mois à deux ans avant la date de la vente. »

Les évaluations d'entreprise se réalisent à partir d'un travail d'expertise.

En fonction de la nature de l'actif à évaluer, plusieurs partenaires peuvent accompagner l'exploitant agricole pour réaliser cette estimation de manière à ce que la transmission du capital d'exploitation puisse se faire en toute objectivité et sécurité. Il peut s'agir d'un spécialiste de la transmission et de la transaction d'exploitations, de la Safer, de notaires voire d'agents immobiliers (notamment pour la maison d'habitation). À noter que la réalisation de deux évaluations par une personne extérieure permet d'avoir une

Pierre Brousseau, directeur d'Altéor Transaction, filiale de Cogedis spécialisée dans la transmission et la transaction d'exploitations.



base objective pour négocier sereinement avec un repreneur potentiel. « L'évaluateur doit posséder certaines qualités pour mener à bien l'évaluation: une compétence, une connaissance de son secteur et des prix du marché », souliane Pierre Brousseau.

### Un inventaire des facteurs de production

Une exploitation est une entreprise composée d'actifs dont l'estimation doit débuter par un inventaire. Cette estimation des éléments de production, qui doit être réalisée de façon quantitative et qualitative, concerne le foncier, les bâtiments d'exploitation, le matériel, les biens immatériels (aides Pac...), les stocks et éventuellement la maison

d'habitation. Après l'inventaire des facteurs de production, le vendeur et l'acquéreur potentiel doivent se mettre d'accord sur la liste des biens à vendre/acheter puis déterminer la valeur financière de l'exploitation, valeur qui ne peut se réduire à la simple estimation des divers biens qui la composent. Pour l'évaluation, les experts peuvent utiliser différentes méthodes. non concurrentes mais complémentaires, à commencer par la « valeur patrimoniale ». « Elle correspond à la valeur vénale des biens pris individuellement sur le marché, c'est-à-dire la valeur à laquelle je trouve un acheteur pour vendre, explique Pierre Brousseau. Cette méthode prend en compte l'ensemble des actifs

L'estimation au « juste prix » de l'exploitation est une nécessité économique et fiscale.

## FINANCES ET FISCALITÉ

de l'exploitation (foncier, bâtiment, matériel, maison d'habitation...). Au terme d'une discussion avec l'agriculteur, on se met d'accord sur la valeur vénale de chacun de ces actifs. La somme de l'ensemble de ces évaluations aboutit à la valeur patrimoniale de l'exploitation. » L'estimation du matériel peut être réalisée par un professionnel reconnu (concessionnaire...) par le cédant et le repreneur.

L'évaluation des bâtiments dépendra bien évidemment de leur degré de vétusté, en appliquant au tarif « bâtiment neuf » une décote liée à l'âge et à l'état du bâtiment. Mais d'autres paramètres vont entrer en ligne de compte, comme l'accès et la capacité d'évolution. Pour ce dernier point, il faudra porter un œil attentif sur la maîtrise du foncier, la présence de tiers à moins de 100 mètres, les périmètres bâtiments de France ou encore les cours d'eau, puits et forages...

#### Valeur économique

« Pour les stocks, on retient le montant estimé sur la base de leur valeur comptable au cours du jour. Pour l'estimation des avances aux cultures, le prix d'achat des intrants et le coût forfaitaire pour les travaux culturaux sont combinés pour obtenir la valeur finale. » Cette méthode exclut en revanche les droits incorporels (DPB...) qui n'ont pas de valeur marchande. Leur valorisation se retrouve dans la valeur de rentabilité. Toutefois, la

connaissance de ces éléments permet d'affiner l'évaluation globale.

Autre méthode: la valeur économique. Il s'agit de l'estimation, déterminante pour le repreneur, de l'outil de production à partir des résultats qu'il permet de dégager et de l'évolution prévisible de son environnement économique. « Concrètement, la valeur économique, ou valeur par la rentabilité, est le prix maximum pour que le repreneur puisse atteindre ses objectifs: vivre de son travail et réaliser des prélèvements privés, se dégager une marge de sécurité et rembourser ses emprunts », précise Pierre Brousseau. Un

# La valeur patrimoniale d'une exploitation est souvent plus élevée que la valeur permise par la rentabilité.

examen approfondi du bilan et du compte de résultats des années précédentes est alors établi. La valeur est calculée d'après la moyenne des résultats économiques (EBE) obtenus par le cédant sur les trois à cinq années précédentes. Elle donne au repreneur un premier indicateur pour appréhender la capacité réelle de l'exploitation en termes de rentabilité. Moins l'exploitation est rentable, moins elle est en mesure de rembourser d'emprunts, donc moins elle a de valeur pour le repreneur. » Cette valeur intègre l'ensemble des biens corporels contribuant à la réalisation du résultat (bâtiments, matériel, stocks, parts sociales) et l'ensemble des biens incorporels. Enfin, la valeur comptable d'une exploitation correspond aux éléments d'actifs inscrits au bilan après déduction des amortissements comptables pratiqués depuis l'acquisition du bien. Cette méthode ne prend pas en compte la durée de vie du bien, le marché, la conformité du bien, la rentabilité de l'exploitation. Éloignée de la valeur vénale ou la valeur de rentabilité, souvent en décalage par rapport au marché (l'offre et la demande), la valeur comptable reste peu utilisée. « 11 est préférable d'avoir recours aux méthodes patrimoniale et économique, qui sont les plus fiables en matière agricole, conclut Pierre Brousseau. La valeur patrimoniale d'une exploitation est souvent plus élevée que la valeur permise par la rentabilité. Le tout, c'est de faire en sorte que l'écart ne soit pas trop important pour trouver un compromis entre le vendeur et l'acheteur. »

Évaluer, négocier, trouver un compromis, cela demande du temps. D'autant qu'il faut analyser ce que l'on reprend tout en essayant de construire son projet professionnel à moyen ou long terme. Le foncier, les contrats et l'avenir des aides Pac compliquent aujourd'hui la donne.

DANIELLE BODIOU AVEC PIERRE BROUSSEAU, D'ALTÉOR TRANSACTION

(1) Altéor Transaction, cabinet spécialisé dans la transaction d'exploitations agricoles.