

Évaluer son entreprise

Les exploitations agricoles évoluent et les méthodes d'évaluation couramment utilisées trouvent leurs limites. De nouveaux éléments, notamment immatériels, doivent être valorisés.

Dans un contexte où le nombre d'exploitations à céder augmente fortement, la question du calcul du prix de reprise revêt une importance majeure, tant pour le cédant que pour le repreneur.

DEUX VALEURS

Patrimoniale ou économique

Il existe différentes méthodes d'évaluation du prix d'une exploitation. Jusqu'à aujourd'hui, la plupart d'entre elles reposent sur une combinaison entre la valeur patrimoniale des biens à reprendre et la valeur économique qui reflète la capacité de l'entreprise à créer de la richesse (1). « À patrimoine égal, deux entreprises peuvent dégager de leurs activités des rentabilités tout à fait différentes (selon leur savoir-faire, leur organisation...), appuie le cabinet d'expert foncier Optimes dans une note publiée en avril 2024 (2). C'est pourquoi il faut combiner plusieurs méthodes et même aller plus loin », estime Optimes.

D'AUTRES PARAMÈTRES

Valeurs immatérielles

Certains éléments incorporels doivent être évalués tels que les DPB, les améliorations culturelles, le droit au bail, les contrats qui pourraient apporter de la valeur à l'entreprise (contrats de production de semences par exemple), l'existence d'une marque ou d'un fonds agricole...

Par exemple, les certifications et labels tels que la Haute valeur environnementale (HVE) ou le fait d'être certifié en agriculture biologique ne sont pas pris en compte, alors qu'ils peuvent notamment conditionner l'accès à certains marchés ou aides. Les évaluations n'incluent pas les systèmes mis en place pour pallier certains risques, comme des pratiques culturelles spécifiques, un système de commercialisation en vente directe, etc.

Optimes intègre donc divers éléments immatériels, selon cinq thèmes.

Accès au foncier et choix stratégiques

Le capital de production regroupe les éléments qui ont trait aux pratiques et outils de productions (sensibilité aux aléas climatiques, performances des outils et vétusté, structure du parcellaire, état des sols, qualité des productions et rendement, respect du bien-être animal, état sanitaire...).

Le capital stratégique regroupe l'adhésion à une démarche spécifique et son adéquation avec les attentes sociétales (certification, label ou démarches collectives type GIE...), la démarche d'investissement (propriété ou location du matériel et équipements ou encore fréquence du renouvellement de ce dernier), le respect de la réglementation (ICPE, environnementales principalement). L'expert évalue aussi quelles sont les perspectives de développement de l'entreprise.

Mode de commercialisation

Le capital aval évalue les modes de commercialisation (circuit court ou long, dépendance aux marchés mondiaux, présence de contrat formalisé et transmissible, leur durée, dépendance vis-à-vis d'un client...) et la communication mise en œuvre par l'entreprise (présence d'une marque, activité d'agrotourisme avec ferme ouverte aux visites...). Si l'exploitation possède une clientèle, l'expert évaluera son potentiel et sa fidélité.

Territoire et facteur humain

Le capital sociétal s'intéresse d'une part aux contraintes et opportunités sur l'exploitation en matière d'urbanisme (emplacement, proximité d'une ville, facilité d'accès, pression foncière) et d'autre part

L'EXPERT

« Un outil pour préparer sa transmission »

« Si le travail d'évaluation de l'expert a vocation à approcher au plus juste la valeur d'une exploitation à un instant donné dans le cadre d'une vente, d'un divorce ou d'une succession, il a aussi vocation à servir d'outil dynamique d'audit tout au long de la vie de l'exploitation. Les entreprises bougent, évoluent, de plus en plus souvent il existe plusieurs sites et plusieurs sociétés. L'évaluation doit permettre de valoriser l'ensemble des éléments matériels et immatériels qui la composent. Ce travail d'audit pourra permettre au dirigeant d'identifier les forces et faiblesses de son entreprise et de travailler sur des points particuliers en vue de la rendre plus attractive. »



GUILLAUME FAVOREU,
EXPERT FONCIER ET
AGRICOLE ASSOCIÉ
CHEZ OPTIMES

aux notions d'image et d'attractivité du territoire en lien avec l'activité et son adéquation avec l'environnement social (voisinage, bassin d'emploi, entente et disponibilité du matériel, etc.).

En dernier lieu, l'expert estimera le capital humain de l'entreprise (compétence nécessaire, main-d'œuvre suffisante, ambiance de travail, réputation en tant qu'employeur, astreintes et contraintes des différentes productions).

Au total, Optimes évalue 51 critères pour apporter un complément à l'évaluation basée sur les valeurs patrimoniale et économique.

Marie Salset

(1) Lire aussi Transmission et patrimoine, tous les conseils pour passer le relais, hors-série 2021 *La France agricole*, pages 40 à 42.

(2) « Vers une nouvelle évaluation de l'entreprise agricole », note élaborée par le cabinet d'experts fonciers Optimes, publiée par Agridéas en avril 2024.

Simulation réalisée avec Guillaume Favoreu, expert foncier associé chez Optimes

Jean et Marie intègrent des valeurs immatérielles

1 La situation

- Jean et Marie exploitent en société 250 hectares de grandes cultures diversifiées sous label. Une partie est transformée et vendue en direct et l'autre commercialisée par un contrat pluriannuel avec un acheteur privé. Les surfaces sont prises à bail. Ils emploient deux salariés.
- Dans la perspective de la cession de l'activité ils souhaitent faire évaluer leur entreprise.

2 Ils évaluent l'exploitation au 30 juin 2024, selon les méthodes patrimoniale et économique

Méthode patrimoniale

- **Étape 1 : Réévaluation des actifs :**
 - Actif immobilisé (valeur vénale) : constructions, installations spécialisées, matériels mais aussi incorporels (DPB, contrats, etc.) = **430 000 €**
 - Actif circulant (stocks, créances, disponibilités, etc.) = **130 000 €**
 - **Étape 2 : Calcul des dettes à déduire**
Etat des dettes au jour de l'évaluation (emprunts, dette fournisseurs, associés, etc.) = **250 000 €**
- Valeur patrimoniale = total actifs – dettes = 310 000 €**

Méthode économique

- **Étape 1 : Calcul de l'EBE corrigé**
EBE historique des 5 dernières années corrigé de la valeur réelle du travail des 2 exploitants (2,5 Smic / UTH)
EBE c = 58 000 €
 - **Étape 2 : Calcul de la valeur de rentabilité des actifs**
Baux sur 9 ans/forte pression foncière = risque de perte de baux → Taux actualisation (1) calculé sur 10 ans
Valeur de rentabilité des actifs = 544 000 €
 - **Étape 3 : dettes à déduire = 250 000 €**
- Valeur économique = valeur de rentabilité des actifs – dettes = 294 000 €**

(1) Selon le taux moyen des obligations privées sur les 10 dernières années.

3 Ils évaluent l'exploitation selon la méthode Optimes

- **Étape 1 : Calcul de la valeur pondérée**
Pondération des valeurs patrimoniale et économique selon l'Otex (système grande culture) et activité de transformation et vente directe
→ 30 % valeur patrimoniale + 70 % valeur économique = **299 000 €**
- **Étape 2 : Intégration de l'ensemble des valeurs / risques immatériels selon 5 thématiques :**

Capital production

- Qualité des sols
- Améliorations apportées par Jean et Marie



+ 15 300 €

Capital stratégie et capital sociétal

- Démarches porteuses
- Approche RSE



+ 7 500 €

Capital aval (commercialisation)

- Clientèle propre pour la vente directe
- Contractualisation sécurisée



+ 10 000 €

Capital humain

- Horaire de travail contraignants (livraisons)
- Départ à la retraite prochain d'un salarié à savoir-faire important
- Difficultés de recrutement dans la région

- 12 000 €

Valeur obtenue = valeur pondérée des méthodes patrimoniales et économiques + impacts valeurs/ risques immatériels = 319 800 €

Conclusion

L'expert propose trois pistes d'améliorations pour renforcer et pérenniser la valeur de l'entreprise et ainsi sécuriser et faciliter sa cession.

- Aller rencontrer les bailleurs pour leur proposer de conclure des baux à long terme voire un bail cessible hors du cadre familial
- Déclarer le fonds agricole de l'entreprise pour permettre une transmission autonome de l'activité
- Anticiper le départ à la retraite du salarié et lui proposer de former un jeune