

Avril 2024

Vers une nouvelle évaluation de l'entreprise agricole

Claude DOMENGET
Guillaume FAVOREU
Clémence MARGELIN

agriDées
RÉFLÉCHIR • PARTAGER • AVANCER

AVANT-PROPOS

La présente note s'inscrit dans la continuité des travaux d'OPTIMES sur les valeurs de l'entreprise agricole (voir notamment journée OPTIMES du 4 mars 2020, La Revue Agridées septembre 2020 et La Revue Agridées décembre 2021).

Elle a été élaborée et rédigée par les membres de l'équipe OPTIMES :

- Claude Domenget, gérant et fondateur d'OPTIMES, expert honoraire, plus de 40 ans d'expérience dans le conseil aux entreprises du secteur agricole et agroalimentaire, adhérent d'AgriDées depuis 1994;*
- Guillaume Favoreu, expert foncier et agricole associé, expert judiciaire près la Cour d'appel de Toulouse en économie et gestion agricoles – fonds agricoles, 20 ans d'expérience dans le conseil aux entreprises du secteur agricole et agroalimentaire, membre du conseil d'administration de l'AFDR;*
- Clémence Margelin, collaboratrice salariée d'OPTIMES depuis 5 ans, membre stagiaire de la CEF (Confédération des Experts Fonciers);*
- Typhaine de Bancarel, élève avocate ayant réalisé son stage professionnel, projet pédagogique individuel dit « PPI », au sein d'OPTIMES au second semestre 2023.*

Par ailleurs, cette note s'inspire et reprend également les travaux de Claire Colombani, qui a réalisé son stage de fin d'études (5^e année École d'ingénieurs de Purpan) au sein d'OPTIMES, et de Matthieu Aries, dont le mémoire de fin d'études (5^e année École d'ingénieurs de Purpan) a été réalisé au sein d'OPTIMES dans le cadre de son alternance 2022/2023.

SOMMAIRE

Introduction	5
I. L'évaluation de l'entreprise agricole : état des lieux des méthodes et principes utilisés	7
I.1/ Présentation de l'évaluation de l'entreprise agricole et de ses spécificités	7
I.1.1. Principes généraux de l'évaluation de l'entreprise agricole	7
I.1.2. Principes particuliers de l'évaluation de l'entreprise agricole	9
I.2/ Utiliser les méthodes d'évaluation dans un objectif de diagnostic, de gestion dynamique et d'anticipation	10
I.3/ L'évaluation de l'entreprise agricole aujourd'hui	12
I.3.1. Méthodes existantes d'évaluation de l'entreprise agricole	12
I.3.2. Choix de la méthode à appliquer	16
I.3.3. Points techniques spécifiques pour évaluer l'entreprise agricole	17
I.4/ Les limites des méthodes actuelles	23
II. Les évolutions de l'entreprise agricole et de son environnement : la nécessité d'une approche renouvelée	24
II.1/ Des évolutions mesurables des facteurs de valeur des entreprises agricoles	24
II.2/ Évaluer et intégrer les nouvelles valeurs de l'entreprise : la méthode OPTIMES	26
II.2.1. La première phase de l'évaluation s'appuie sur les méthodes existantes	26
II.2.2. La deuxième phase de l'évaluation innove par la prise en compte d'un ensemble valeurs/risques immatériels	28
III. De nouveaux facteurs de valeur de l'entreprise agricole encore difficilement mesurables	32
Conclusion : quelle valeur de l'entreprise agricole demain ?	34
ANNEXE 1 – Détail de l'évaluation entreprise fil rouge selon méthode mathématique	36
ANNEXE 2 – Détail de l'évaluation entreprise fil rouge selon méthode VEA	36
ANNEXE 3 – Liste des critères notés dans la méthode OPTIMES (2021)	37
ANNEXE 4 – Détail de l'évaluation entreprise fil rouge selon méthode OPTIMES	38

INTRODUCTION

Le dictionnaire Larousse définit l'exploitation agricole comme « une unité économique et sociale élémentaire où se réalise la production agricole ».

De son côté, l'entreprise est définie de manière générale comme une « organisation relativement autonome, dotée de ressources humaines, matérielles et financières, en vue d'exercer une activité économique de façon stable et structurée » (Elie Cohen, Dictionnaire de gestion).

Bien que de nombreux auteurs et travaux aient eu recours au terme d'entreprise pour désigner l'exercice de l'activité agricole depuis les premiers commentaires de l'ordonnance du 17 octobre 1945 (le Doyen Riper évoquait en 1946 que « l'exploitation agricole est une entreprise : le fermier est l'entrepreneur, le propriétaire fournit le capital et ces hommes sont unis par une communauté d'intérêt »), le droit rural a buté de nombreuses années sur la reconnaissance de cette notion « d'entreprise agricole ».

Les lois de 1960 et 1962 puis celle de 1980 ont écarté la reconnaissance juridique de l'entreprise agricole en promouvant l'exploitation individuelle et familiale comme modèle des politiques publiques agricoles.

La loi du 11 juillet 1985 fut une tentative d'approche de la notion d'entreprise agricole par le législateur avec la création de l'EARL et de l'EURL. Et les lois du 30 décembre 1988 et du 1^{er} février 1995 ont confirmé la volonté d'aider l'exploitation agricole à mettre en œuvre un projet d'entreprise.

Cette volonté s'est traduite par la création, pour les « exploitations agricoles en difficulté », d'un cadre juridique similaire à celui des entreprises commerciales.

Mais il a fallu attendre la loi d'orientation agricole du 5 janvier 2006 pour que soit – enfin – consacré l'entrepreneuriat agricole dans le droit. Cette Loi avait pour objectif « l'insertion des activités de production agricole dans une démarche d'entreprise

qui permettra de répondre plus aisément aux évolutions des marchés agricoles ».

Le législateur a ainsi reconnu l'entreprise agricole comme une unité juridique et économique et a admis, alors même que les pratiques étaient depuis longtemps sans ambiguïté sur ce point, la valeur économique de l'activité agricole ainsi que la valeur que peut revêtir le droit d'accès au foncier !

Et depuis lors, l'entreprise agricole n'est plus considérée comme un simple sujet de droit mais bien comme un objet de droit permettant de faciliter la transmission de l'activité tant au sein du cadre familial qu'en dehors de ce cadre. C'est notamment pour répondre à ce dernier objectif que deux outils ont été créés par la loi d'orientation de 2006 : le bail cessible hors du cadre familial et le fonds agricole.

Le législateur a affirmé sa volonté de passer d'une logique patrimoniale et familiale à une logique d'entrepreneuriat et ces nouveaux outils correspondent à une étape supplémentaire dans la construction d'une agriculture de marché.

Bien loin de ces débats terminologiques, les professionnels du secteur agricole ont été acteurs et parfois témoins de nombreuses évolutions. L'agriculture et plus précisément les dirigeants d'entreprises agricoles ont su faire preuve d'une grande adaptation.

Alors qu'en 1955 la France comptait 2,3 millions d'exploitations agricoles, elle n'en comptait plus que 389 800 en 2020. Cette diminution s'est accompagnée d'une modernisation spectaculaire renforçant la professionnalisation du secteur agricole.

Cette structuration professionnelle s'est notamment traduite par le développement des formes sociétaires (EARL, GAEC ou autres sociétés qu'elles soient civiles ou commerciales) : seulement 7 % en 1988 contre 41 % en 2020, avec une progression notable du nombre de formes sociétaires non spécifiquement agricoles.

Forme juridique	1988	2000	2010	2020
Total France métropolitaine	1 016,8	663,8	490,0	389,8
Exploitations individuelles¹	948,7	538,0	341,5	227,7
Ensemble formes sociétaires	68,1	125,8	148,5	162,1
EARL	1,6	55,9	78,6	74,9
Gaec	37,7	41,5	37,2	42,9
Groupement de fait, société d'assolement en commun	14,2	3,9	1,0	1,3
Autres formes sociétaires ² et personnes morales	14,6	24,5	31,6	43,0

1. Y compris EIRL et autres personnes physiques.

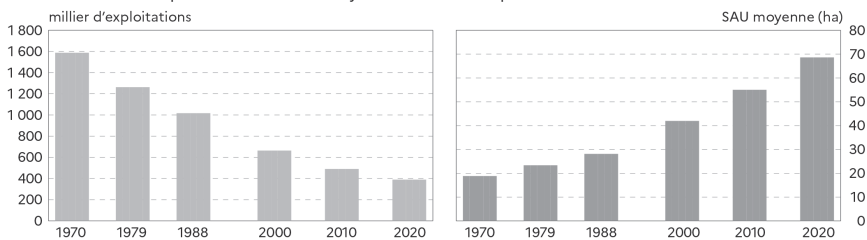
2. Sociétés civiles, SA, SARL, etc.

Champ : France métropolitaine, hors structures gérant des pacages collectifs.

Source : Mémento 2022_agreste

Cette diminution du nombre d'entreprises agricoles s'est accompagnée d'une concentration des moyens avec une augmentation des surfaces moyennes exploitées (+ 65 % en 20 ans).

Évolution du nombre d'exploitations et de la SAU moyenne en France métropolitaine



Champ : France métropolitaine, hors structures gérant des pacages collectifs.

Source : Agreste - Recensements agricoles

6

40

Autre évolution notable, le développement du faire-valoir indirect qui est encore plus marqué dans les grandes et moyennes exploitations, et chez les jeunes générations.

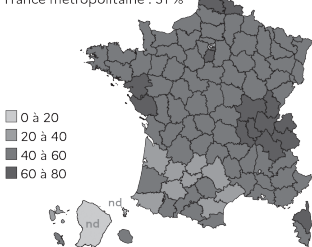
L'entreprise agricole est en perpétuelle évolution du fait des innovations techniques et scientifiques, mais aussi en raison des attentes sociétales qui ne se limitent plus à la seule couverture des besoins alimentaires.

Ainsi, l'évaluation d'une entreprise agricole doit inéluctablement tenir compte des spécificités propres de ces entreprises afin d'en déterminer la juste valeur.

Part de la SAU louée auprès de tiers en 2020

Par département

France métropolitaine : 51 %

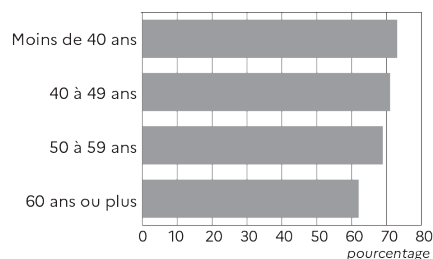


agreste | GRAPH'AGRI 2022

L'originalité de chacune de ces structures économiques nécessite une méthode d'évaluation précise et adaptée qui, comme nous allons le voir, ne peut relever d'une approche figée.

Ceci est d'autant plus vrai que tant les méthodes d'évaluation de l'entreprise agricole utilisées par les praticiens que la doctrine de l'administration fiscale et le droit en la matière sont souvent en décalage (pour ne pas dire en retard) avec la réalité mouvante des entreprises agricoles.

Selon l'âge du chef d'exploitation



Champ : France métropolitaine.

Source : Agreste - Recensement agricole 2020

I. L'ÉVALUATION DE L'ENTREPRISE AGRICOLE : ÉTAT DES LIEUX DES MÉTHODES ET PRINCIPES UTILISÉS

I.1/Présentation de l'évaluation de l'entreprise agricole et de ses spécificités

I.1.1. Principes généraux de l'évaluation de l'entreprise agricole

• La valeur vénale, une notion claire et établie

La définition de l'évaluation est très claire : il s'agit de donner la valeur vénale d'un bien ou d'un service.

La valeur vénale connaît de nombreuses définitions qui permettent d'aborder clairement cette notion.

Citons celle donnée par la Charte de l'expertise en évaluation immobilière (5^e édition – mars 2017) selon laquelle « *la valeur vénale est la somme d'argent estimée contre laquelle des biens et droits immobiliers seraient échangés à la date de l'évaluation entre un acquéreur consentant et un vendeur consentant, dans une transaction équilibrée, après une commercialisation adéquate, et où les parties ont, l'une et l'autre, agi en toute connaissance, prudemment et sans pressions* ».

Il ressort de l'ensemble de ces définitions que :

- la valeur vénale est une notion objective, c'est-à-dire qu'elle ne prend pas en compte les qualités du vendeur et de l'acheteur ;
- pour évaluer un bien, les parties doivent se placer fictivement dans la situation de la vente d'un bien. Il s'agit de déterminer le prix de vente du bien sur un marché dans des conditions normales. En effet, parfois l'évaluation est nécessaire en dehors d'une vente, lors d'une donation, par exemple ;
- la valeur vénale prend en compte l'état du bien, ce qui nécessite une analyse approfondie de la situation du bien et de son environnement.

• La temporalité de l'évaluation, une notion à aborder avec vigilance

Premièrement, puisque la valeur vénale est déterminée dans des conditions de marché, en fonction de ses qualités, il est primordial de préciser la date à laquelle le bien est évalué.

En général et lorsque nous sommes dans le cadre d'une évaluation « amiable » ou d'une évaluation préalable à la mise en vente, il s'agit de la période au cours de laquelle l'évaluation est réalisée.

Spécifiquement, la valeur d'un bien objet d'une mutation entre vifs est déterminée au jour de la mutation.

Par ailleurs, la valeur d'un bien objet d'une mutation à titre onéreux est celle à la date de l'acte¹.

Mais parfois, beaucoup de temps s'écoule entre la date d'évaluation initiale qui a été le fondement des actes (accord entre les parties) et l'instant de leur mise en œuvre effective (délais d'obtention des accords financiers, délais administratifs² [exemple : contrôle des structures, ou plus récemment loi Sempastous dont nous parlerons plus loin]).

D'autant que certains événements peuvent contraindre l'évaluateur à choisir une autre date. Citons, par exemple :

- lors d'une succession, le bien doit être évalué au jour du décès, d'où un « retour en arrière » parfois important, alors même que l'entreprise a pu connaître depuis des évolutions significatives ;
- lors du retrait d'un associé d'une société, à défaut d'accord amiable, c'est l'article 1843-4 du Code civil qui trouvera à s'appliquer. Celui-ci prévoit que l'expert désigné (par les parties ou à défaut d'accord entre elles par le tribunal) est tenu d'appliquer, lorsqu'elles existent, les règles et modalités de détermination de la valeur prévues par les statuts de la société ou par toute convention liant les parties. Et il n'est pas exclu que ces dernières fixent une date à laquelle doivent être évaluées les parts de l'associé retrayant. Bien que l'expert dispose d'une certaine liberté dans le choix de la méthode, il semble qu'il soit tenu à évaluer les parts à la date fixée par les statuts ou par toute convention liant

1 Évaluation, Dossier pratique, éditions Francis Lefebvre (8^e édition – 1^{er} octobre 2015).

2 Par exemple le contrôle des structures, ou plus récemment loi Sempastous évoquée infra.

les parties si celles-ci en fixent une!³ À défaut de date ainsi fixée, l'expert devra retenir la date la plus proche du remboursement des droits sociaux;

– en matière d'expropriation et au cours de la phase judiciaire, les biens sont en principe évalués à la date de la décision de première instance ou en cas d'appel à la date de l'arrêt de la Cour d'appel, ce qui peut parfois poser une difficulté lorsque les juges d'appel infirment un jugement de première instance tout en ne retenant que les éléments d'appréciation des premiers juges. Ainsi a-t-il été jugé que la juridiction d'appel qui retient les mêmes éléments d'appréciation que les premiers juges sans adjoindre aucun élément postérieur commet une erreur de droit⁴. Et toujours en matière d'expropriation, le seul usage du bien pris en considération doit être son usage effectif un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la DUP (*C. expr., art. L. 322-2, al. 2*).

Ainsi, en fonction des situations, il n'est pas toujours évident et aisé d'établir la date à laquelle l'évaluation doit être effectuée.

Ceci est d'autant plus vrai que dans beaucoup d'entreprises la différence de valeur peut être importante d'une époque à l'autre (les exemples sont très nombreux, citons ici celui d'une exploitation spécialisée en élevage bovin-lait transformant son lait en fromage et propriétaire d'un cheptel sain à la date de la dernière clôture et qui, au cours de l'exercice suivant, est touché par la tuberculose bovine entraînant une obligation d'abattage total).

• L'importance du contexte de l'évaluation de l'entreprise agricole

Des événements très divers peuvent constituer le fait générateur de l'évaluation d'une entreprise agricole, tels que :

- la vente de l'entreprise ou d'une branche d'activité;
- l'entrée d'un nouvel associé;
- la cession de l'entreprise dans le cadre d'une

procédure collective;

– le retrait ou l'exclusion d'un associé avec, en l'absence d'accord amiable, l'application des dispositions de l'article 1843-4 du Code civil déjà cité;

– la survenue d'un divorce (de l'exploitant individuel ou d'un associé);

– l'apport en société (avec pour certaines formes de sociétés et sous certaines conditions un contrôle obligatoire de la valeur des apports par un Commissaire aux apports);

– la fusion ou scission d'entreprises;

– la transmission (donation, succession par décès...). Dans le cadre de dossiers de transmission familiale, la tendance des acteurs est bien souvent de vouloir minimiser la valeur de l'entreprise pour limiter le montant des droits exigibles sur l'opération. Nous rappelons souvent qu'outre l'aspect fiscal, une évaluation objective est le socle du respect de l'équité entre les successeurs (d'autant plus lorsque les parts de l'entreprise ne sont reprises que par un seul membre de la fratrie), afin de sécuriser la poursuite d'activité et la paix familiale dans le temps;

– l'expropriation. Cette situation est particulière, car il s'agit non seulement de déterminer la valeur vénale du bien exproprié, mais aussi le montant d'indemnités accessoires qui permettent la réparation du préjudice réel, matériel et certain, conformément à l'article L. 321-1 du Code de l'expropriation. Les méthodes d'évaluation d'entreprise peuvent permettre de déterminer la valeur vénale d'un fonds agricole qui pourrait se retrouver anéanti par l'expropriation.

L'évènement ayant conduit à l'évaluation d'une entreprise peut être déterminant pour apprécier sa valeur. Prenons l'exemple d'une société agricole constituée entre deux époux associés et exerçant une activité d'élevage et de vente directe reposant sur la dynamique du couple. En cas de divorce, comment ne pas analyser l'effet de celui-ci sur l'entreprise ?

3 Cf. notamment et tout récemment un arrêt de la Chambre commerciale de la Cour de cassation (Cass. com., 8 novembre 2023, n°22-11766).

4 En ce sens, Cass 3e civ., 22 mai 2012, n° 11-13.387, Dictionnaire Permanent Entreprise Agricole, Éditions Législatives, étude expropriation, n°170.

De la même manière, une société qui avait une valeur économique forte peut se retrouver du jour au lendemain sans valeur en cas de décès de son associé unique.

Sur le principe, la Cour de cassation confirme que les perspectives de l'entreprise doivent être prises en compte pour son évaluation⁵.

Ainsi la dynamique de l'entreprise peut être source de « survaleur » ou de moins-value.

Par le questionnement de ses perspectives, c'est la pérennité de l'entreprise qui est appréhendée.

Et la difficulté dans l'approche de la valeur de l'entreprise peut tenir aux principes spécifiques que peuvent imposer certaines situations données (exemple en cas d'application de l'article 1843-4 du Code civil) pouvant conduire à une valeur juste en droit, mais éloignée de la valeur vénale réelle de l'entreprise.

I.1.2. Principes particuliers de l'évaluation de l'entreprise agricole

• Quelques points de vigilance spécifiques à l'activité agricole

Analyser les conditions d'accès au foncier support de l'activité

Plus que toute autre, l'activité agricole dépend de son assise foncière. La maîtrise de celle-ci est fondamentale pour l'exercice de l'activité et sa pérennité.

Plus la maîtrise du foncier est sécurisée, plus la valeur de l'entreprise sera confortée. Cette sécurité peut résulter de contrats objectifs (exemple des baux ruraux à long terme), soit de circonstances dont l'appréciation sera plus subjective et soumise à aléa (par exemple bonnes relations avec les bailleurs, ou encore maîtrise familiale avec bonne entente entre les membres de la famille).

A contrario, l'instabilité contractuelle attachée aux surfaces exploitées (exemple du prêt à

usage), les caractéristiques contractuelles (bail essentiel proche du terme avec risque de reprise par le bailleur ou les enfants du bailleur) ou encore des circonstances particulières faisant courir un risque accru de résiliation à terme (par exemple en cas de relations fortement dégradées avec le bailleur) peuvent avoir une incidence négative sur la valeur à l'entreprise.

L'identité du titulaire du contrat (bail au nom de l'associé ou de la société, copreneurs) constitue bien évidemment un critère important pour apprécier la pérennité d'accès au foncier, dont les conséquences seront à examiner au cas par cas.

L'exemple le plus parlant demeure l'évaluation d'une société dont les terres étaient majoritairement prises à bail rural de 9 ans par l'un de ses associés qui mettait ce bail à disposition à la société : en cas de décès de cet associé et sauf conditions particulières la valeur économique de la société se trouvera fortement affectée voire anéantie si ces parcelles sont le support d'une activité particulièrement lucrative.

Cette question rejoint également celle de la cessibilité éventuelle du contrat d'accès au foncier : le principe d'incessibilité du bail rural hors du cadre familial posé par l'article L. 411-35 du CRPM peut constituer un frein important à la transmission de l'activité en cas de décès ou de départ à la retraite, et donc avoir une incidence sur la valeur de l'entreprise. La présence d'un bail rural cessible hors du cadre familial (article L. 418-1 et s. du CRPM) peut permettre, sous certaines conditions, de renforcer la valeur d'une entreprise agricole en levant l'obstacle de l'incessibilité.

Notons également que dans certains cas, le foncier peut être grevé d'un cahier des charges Safer en cours qui peut ajouter des contraintes particulières qu'il conviendra d'étudier.

⁵ Voir notamment Cass. Com., 19 décembre 1989, n°88-13.519 et Cass. Com., 15 septembre 2009, n°08-16.444.

De la même manière, certaines donations de terres agricoles sont consenties sous conditions de conservation du patrimoine cédé par le donataire sous certaines conditions ; l'évaluateur doit rechercher ce type de clauses.

Enfin il est fréquent de rencontrer pour une même entreprise divers contrats d'accès et de maîtrise du foncier avec chacun des caractéristiques très différentes. L'évaluation devra ainsi tenir compte de ces situations et appréhender de manière globale son incidence sur la valeur de l'entreprise.

Vérifier la conformité aux normes et règles applicables à l'activité agricole

L'activité agricole étant une activité particulièrement réglementée, il convient de vérifier la conformité de l'entreprise évaluée au regard des différentes règles qui lui sont applicables, notamment :

- contrôle des structures ;
- loi Sempastous ;
- réglementation ICPE ;
- autorisations diverses et variées (sanitaire, environnement, droit de l'eau, etc.) ;
- social ;
- obligations PAC.

L'expérience de l'évaluateur et sa connaissance fine de ces règles sont incontournables afin de ne pas réaliser une erreur grossière dans l'évaluation d'une entreprise ou de l'une de ses activités.

Et il n'est pas rare de rencontrer des entreprises qui ne respectent pas strictement l'une ou l'autre de ces réglementations essentielles, mais qui continuent de fonctionner, l'irrégularité se révélant alors au jour de la transmission ou du décès de l'exploitant, avec dans certains cas une impossibilité de transmission de l'activité.

I.2/ Utiliser les méthodes d'évaluation dans un objectif de diagnostic, de gestion dynamique et d'anticipation

Outre les cas d'évaluation « obligatoires », l'évaluation d'une entreprise peut être l'occasion de faire un bilan de l'activité et de ses perspectives.

Elle peut être l'opportunité de préparer son avenir, et préparer la transmission de son entreprise, de son activité et le cas échéant du patrimoine support de l'activité.

L'évaluation sera conduite sous la forme d'un audit (Cf. encadré 1) qui aura pour objectif de mettre en perspective les éventuels freins, écueils ou risques « perturbateurs » de la valeur de l'entreprise et de sa possible transmission/cession.

En fonction des situations et s'il est identifié un ou plusieurs écueils ou risque, il est nécessaire d'élaborer une stratégie visant à favoriser ou renforcer la cessibilité de l'activité. Par exemple, en matière d'accès au foncier :

- en cas de projet de cession d'une société, sécuriser l'accès au foncier par la conclusion de baux au nom de la société ;
- ou en cas de projet de cession d'une branche d'activité (ou pour se donner de la souplesse pour l'avenir), négociation avec le bailleur en vue d'établir un bail cessible hors du cadre familial pour le foncier support de cette branche d'activité ;
- ou encore acquisition du foncier support d'un bâtiment essentiel à l'activité et construit sur sol d'autrui.

S'agissant de la conformité réglementaire de l'entreprise ou de l'une de ses activités, la réalisation d'un audit précis s'impose. Parfois, une mise en conformité peut s'avérer indispensable afin d'éviter tout écueil rédhitoire en cas de mutation, cession ou autre événement ou opération qui intervient dans la vie de l'entreprise. Par exemple :

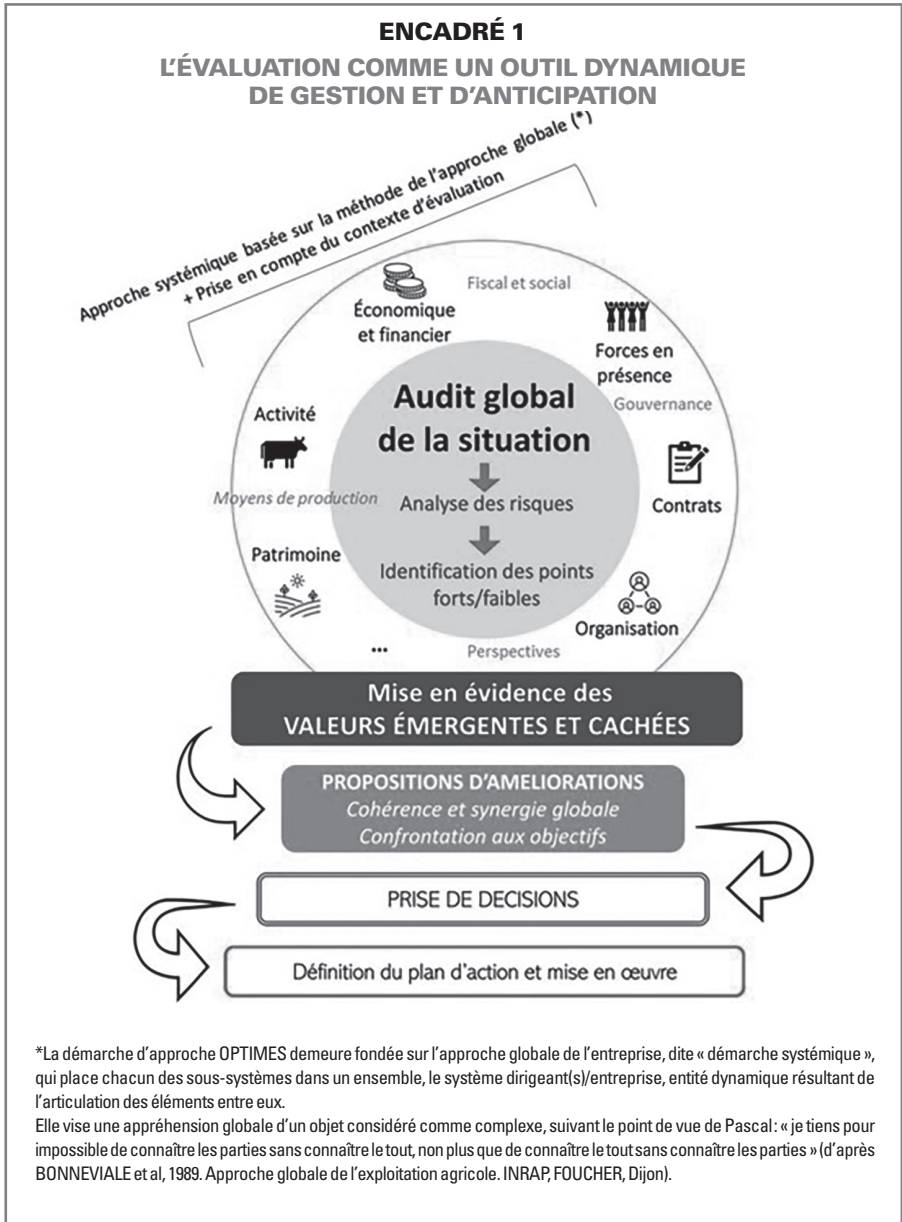
- régularisation d'une autorisation d'exploiter, avec les éventuels risques attachés à une telle démarche et à apprécier au cas par cas ;
- mise en conformité avec une réglementation ICPE.

De la même manière les atouts et points forts de l'entreprise pourront être identifiés et un travail visant à les renforcer et pérenniser peut s'avérer nécessaire. Citons par exemple :

- l'existence d'une marque forte qu'il conviendra, si ce n'est pas encore fait, de protéger ;
- ou encore la présence d'une valeur économique spécifique de l'activité qui pourra être « concrétisée » en amont de sa cession par la déclaration d'un fonds agricole (Cf. ci-après p. 20-21).

Plus généralement il s'agira d'amener le dirigeant à travailler sur ces points particuliers en vue de renforcer, pérenniser et rendre plus attractives son entreprise et ses valeurs.

Comme l'a parfaitement énoncé Douglas MacArthur: « *Les batailles perdues se résument en deux mots : trop tard* ».



I.3/ L'évaluation de l'entreprise agricole aujourd'hui

I.3.1. Méthodes existantes d'évaluation de l'entreprise agricole

• Méthode patrimoniale

La notion de patrimoine

Le patrimoine est désigné comme « l'ensemble des biens et des obligations d'une personne, envisagé comme une universalité de droit, c'est-à-dire comme une masse mouvante dont l'actif et le passif ne peuvent être dissociés » (Lexique de termes juridiques, Dalloz).

A priori, une personne (physique ou morale) ne détient qu'un seul patrimoine.

Les nouvelles règles spécifiques de l'entrepreneur individuel

Mais cette règle d'unicité du patrimoine a connu une première dérogation avec la création du statut d'EIRL (entreprise individuelle à responsabilité limitée) par la loi n° 2010-658 du 15 juin 2010.

Depuis 2022, il n'est plus possible de créer d'EIRL : la loi n° 2022-172 du 14 février 2022 entrée en vigueur le 15 mai 2022 institue en effet un nouveau statut de l'entrepreneur individuel. Celui-ci dispose désormais de deux patrimoines :

- un patrimoine professionnel constitué des biens, droits, obligations et sûretés dont il est titulaire et qui sont utiles à son activité ou à ses activités professionnelles indépendantes ; notons ici que le critère déterminant est « l'utilisation » professionnelle du bien ;
- un patrimoine personnel constitué de tous les autres éléments.

NB : Cette compartimentation patrimoniale ne résulte plus de la volonté de l'entrepreneur : elle est de droit.

Et cela ne va pas sans poser de nombreuses questions, notamment concernant :

- des biens communs affectés à l'activité ;
- les biens à usage mixte ;
- les entreprises individuelles qui auraient eu diverses phases de croissances et d'investissements pour partie avant le 15/05/2022 et pour partie après le 15/05/2022..

À ce jour, nous n'avons pas eu à évaluer d'entreprises individuelles qui se trouveraient dans ce dernier cas, mais il nous semble qu'une telle évaluation (par exemple en cas de divorce) ne manquera pas de poser de nombreuses difficultés.

Présentation de la méthode patrimoniale

Cette méthode d'évaluation de l'entreprise consiste à valoriser les actifs de l'entreprise et à soustraire à cette valeur le montant de son passif selon les modalités suivantes.

Valeur des actifs : il s'agit de revaloriser les postes du bilan (dont la valeur comptable ne reflète généralement pas la valeur réelle du fait des évolutions du marché, dépréciation monétaire, ou encore éléments non comptabilisés...), pour déterminer la valeur vénale de chacune de ses composantes.

Du fait de la spécificité de l'activité agricole, de nombreux postes de bilan nécessitent une évaluation spécifique (Cf. encadré 2).

ENCADRÉ 2

QUELQUES EXEMPLES DE REVALORISATION DE POSTES DU BILAN ET POINTS D'ATTENTION SPÉCIFIQUES

Bâtiments d'exploitation

Pour déterminer leur valeur, il convient bien évidemment :

- de s'assurer avant toute chose de leur régularité au regard de l'urbanisme ;
- de prendre en compte leurs différentes caractéristiques (situation géographique, accès, surface, matériaux, etc.), leur état d'entretien et leur vétusté.

Autant pour les bâtiments peu ou pas spécialisés leur évaluation ne pose pas de difficulté particulière, autant pour les bâtiments ultraspécialisés l'exercice peut s'avérer périlleux. En effet leur valeur peut fortement fluctuer en fonction de la situation économique globale de cette activité au moment de l'évaluation notamment en cas d'activité soumise à des marchés très volatils (exemple des bâtiments porcins).

Par ailleurs, une attention toute particulière doit être portée sur les bâtiments construits sur sol d'autrui : les autorisations ont-elles été données par le propriétaire du sol ? Les relations contractuelles permettent-elles d'écarter l'accession de l'article 555 du Code civil ? Une analyse fine de la situation s'impose, notamment lorsqu'il s'agit d'une construction réalisée par un preneur à bail rural sur les terres de son propriétaire (*Cf. ci-après*).

Matériels : ils seront valorisés à leur valeur vénale à la date de l'évaluation, en apportant également une attention toute particulière aux matériels ultraspécialisés.

Plantations : outre les caractéristiques propres aux plantations qui vont déterminer leur valeur, il convient ici aussi de prêter une attention particulière aux plantations qui auront été implantées sur sol d'autrui. Elles bénéficient, depuis le revirement de jurisprudence récent (Cass. 3^e civ., 23 nov. 2017, n° 16-16.815) de la solution d'accession différée pendant la durée du bail.

Stocks : il existe des règles spécifiques d'évaluation des stocks en matière de fiscalité agricole. L'évaluateur devra le plus souvent réévaluer ces stocks.

Incorporels : leur évaluation est traitée spécifiquement plus loin.

13

40

Le passif à déduire : il s'agit principalement de prendre en compte les dettes inscrites au bilan.

Il conviendra de rechercher s'il n'existe pas de passif hors bilan (prêts familiaux par exemple).

À noter que pour déterminer la valeur d'une société, les comptes courants d'associés créditeurs sont comptabilisés en dettes. Ces comptes courants constituent un droit financier spécifique de l'associé sur la société ; une fois établie la valeur de la société et selon les circonstances, il conviendra de ne pas oublier le traitement de ces comptes courants notamment en cas de retrait de la société ou en cas de décès.

Pour déterminer la valeur du compte courant d'associé, la Cour de cassation précise que cette valeur doit résulter d'une estimation réaliste en fonction des possibilités pour l'associé de recouvrer sa créance compte tenu de la situation économique et financière réelle de la société !⁶

Il convient également de prêter une attention toute particulière, notamment :

- à la manière de traiter le résultat de l'exercice en cours ou qui vient d'être clôturé (par exemple affectation ou non aux comptes courants d'associés) ;

⁶ Cass.com, 20 décembre 2023, n°22-13812.

– à la fiscalité latente (par exemple, sur le résultat en cas de société à l'IS).

Les engagements hors bilan doivent également être étudiés, certains pouvant donner lieu à valorisation : citons pour exemple un contrat de crédit-bail proche de son terme avec une valeur du matériel très supérieure au montant cumulé des échéances restantes et de la valeur résiduelle.

Également les sûretés reçues et surtout les sûretés données pourront influencer la valeur de l'entreprise.

En conclusion sur la valeur patrimoniale

La valeur patrimoniale (aussi appelée valeur substantielle) occupe historiquement une place importante dans l'évaluation d'une entreprise agricole, notamment à cause :

– de l'importance des capitaux à mobiliser en agriculture plus que dans tout autre secteur d'activité ;

– de l'attachement à la terre et de la vision souvent très patrimoniale des acteurs (agriculteurs mais aussi conseils) ;

– d'une propension à la transmission familiale de l'activité et de son patrimoine ;

– et, disons-le, d'une simplicité de compréhension et de mise en œuvre que les autres méthodes n'ont pas. Cependant sa limite majeure est qu'elle peut être déconnectée de la réalité économique de l'entreprise.

À patrimoine égal, deux entreprises peuvent dégager de leurs activités des rentabilités tout à fait différentes (selon leur savoir-faire, leur organisation, la cohérence de leur système avec le territoire sur lequel elles sont implantées...).

Pour cela, la méthode patrimoniale est fréquemment utilisée en combinaison avec d'autres méthodes économiques afin de mieux refléter la réalité de l'entreprise.

• Les méthodes économiques et mixtes, principes appliqués

Les méthodes économiques

Dans ces méthodes (il en existe des dizaines), la valeur de l'entreprise obtenue s'exprimera comme la somme des revenus nets futurs actualisés.

En cas de durée limitée, la somme des revenus nets futurs sera actualisée jusqu'à l'année de cessation d'activité, à laquelle sera ajoutée la valeur résiduelle de l'entreprise, si elle en a une.

En cas de durée illimitée (par exemple, en cas de propriété du support de production) la valeur de l'entreprise s'exprimera alors comme la capitalisation infinie des revenus futurs moyens.

Pour simplifier, on peut distinguer parmi les méthodes économiques celles qui déterminent une valeur de rentabilité et celles qui se basent sur la valeur de « reprenabilité ».

La valeur de rentabilité : parmi ces méthodes, la plus utilisée en agriculture est la valeur de productivité : elle consiste à capitaliser la rentabilité courante de l'exploitation que produit l'activité, sans tenir compte du sort des bénéficiaires (distribution ou mise en réserve).

Pour déterminer la « rentabilité courante », c'est le bénéfice reproductible qui est utilisé, soit généralement le « résultat net d'impôt », afin de supprimer les éléments exceptionnels de la période.

Cette rentabilité courante peut également être pondérée en fonction des années ou majorée d'une partie du salaire des dirigeants, notamment dans les petites entreprises.

Le taux utilisé est généralement le taux de rendement des obligations publiques garanties par l'État (les OAT). Ce taux est ensuite majoré d'une prime de risques liée à l'entreprise évaluée, qui justifie un rendement supplémentaire attendu de l'entreprise étant donné le risque pris pour un investisseur par rapport à un placement sans risque comme les obligations d'État (Direction générale des impôts, 2006).

Contrairement à d'autres méthodes d'évaluation, celle-ci est utilisable et représentative pour les entreprises individuelles, d'où son utilisation en agriculture notamment.

La valeur de reprenabilité : cette méthode d'évaluation s'appuie sur le principe qu'un futur acheteur ne pourra pas dépenser dans l'achat de l'entreprise un prix supérieur à ce qu'il va pouvoir rembourser avec l'EBE futur (Chauveau, 2019).

En d'autres termes, c'est **la valeur qu'est capable de rembourser un acheteur, dépourvu d'autofinancement, qui sera rémunéré de son travail par l'entreprise qu'il achète, et qui utilisera une partie de revenu de celle-ci pour maintenir l'outil de production** (Luminet, 2017).

Cette valeur offre donc également un bon repère pour le cédant qui lui permet de contrebalancer la valeur patrimoniale de son entreprise et se confronter à la réalité économique à laquelle devra faire face le repreneur.

Lorsque nous accompagnons un dirigeant d'entreprise qui souhaite reprendre une société ou une activité, nous établissons des prévisionnels précis afin de vérifier que la rentabilité dégagée permettra de rembourser les échéances d'emprunts contractés pour l'acquisition, tout en laissant une marge de sécurité déterminée au cas par cas.

Les méthodes mixtes

Il existe de nombreuses méthodes dites « mixtes ». Citons, par exemple :

– la méthode du Goodwill consiste à déterminer la valeur spécifique de l'entreprise au-delà de sa valeur substantielle ; elle vise ainsi à mettre en avant une « survaleur » de l'entreprise en donnant une valeur aux actifs qui ne peuvent pas être trouvés sur un marché et qui constituent la spécificité de l'entreprise via des méthodes de raisonnement financier (exemple : une clientèle, un savoir-faire, une marque et sa renommée) ; dans cette méthode on ajoute à la valeur de l'actif net réévalué selon la méthode patrimoniale, la valeur de la rente du Goodwill ;
– la méthode des praticiens : elle consiste à capitaliser la survaleur à un taux d'actualisation double du taux de placement supposé de l'actif net. Ce qui revient à prendre en compte un taux d'actualisation « risqué » correspon-

dant au double du taux de capitalisation (taux des obligations). Dans cette méthode, la survaleur est capitalisée sur une période infinie.

• Méthode spécifique d'évaluation de l'entreprise agricole : la VEA des experts fonciers et agricoles

Les Experts du Nord ont élaboré dès les années 1980 la méthode dite « VEA » (valeur de l'entreprise agricole).

Cette méthode prend en considération les caractéristiques patrimoniales et économiques de l'exploitation agricole, son environnement ainsi que son cadre réglementaire.

Elle partait du constat que selon l'activité de l'entreprise, la valeur patrimoniale d'une exploitation agricole pouvait être très éloignée de sa valeur de rentabilité (dans un sens comme dans l'autre) ; d'où la nécessité pour les concepteurs de la VEA de mettre en avant la notion de potentiel de rentabilité dans sa globalité.

Pour sa mise en œuvre, l'exploitation est considérée en location : la valeur substantielle n'intègre que ce qui est indispensable au fonctionnement de l'entreprise. Les terres d'une part et les biens « non indispensables » au fonctionnement de l'entreprise sont d'abord mis de côté avant d'être réincorporés pour la valeur finale.

Cette méthode combine et fait la moyenne entre :
– la *Valeur Substantielle* ou mathématique (VS), il s'agit de la valeur « patrimoniale » de l'entreprise ;

– la *Valeur de rendement* (VR), il s'agit d'actualiser l'*excédent brut d'exploitation corrigé* moyen sur une durée spécifique et en tenant compte d'un coefficient de risque spécifique.

Ici, la détermination de l'EBE à actualiser fait l'objet d'un travail approfondi et de différents retraitements et rectifications spécifiques pour être rendu conforme au potentiel de l'exploitation

(par exemple prise en compte de la valeur du travail non rémunéré).

La formule de calcul de la valeur de rentabilité intègre également un travail spécifique sur les risques internes et externes à l'entreprise selon trois angles d'approche. Le risque R1 concerne les risques internes liés à l'activité et à la production où l'on retrouve par exemple la sensibilité aux conditions climatiques, les risques sanitaires ou encore le niveau de compétence des associés.

Le risque R2 concerne la pérennité de l'exploitation et comprend notamment les risques de reprise de foncier donné à bail ou d'expropriation.

Le risque R3 rend compte des facteurs externes, c'est-à-dire les conditions de marché des productions de l'entreprise avec notamment la contractualisation, la volatilité du marché ou encore la commercialisation d'un produit de niche.

Historiquement et pendant de nombreuses années :

- la durée d'actualisation était de 18 ans ;
- le taux d'actualisation était de 5 % ;
- la pondération entre valeur substantielle et valeur de rendement était figée à 50/50 (moyenne arithmétique).

Cette méthode spécifique aux entreprises agricoles était plutôt « novatrice » lorsqu'elle a été élaborée.

Pendant de nombreuses années, cette méthode est apparue comme la plus adaptée pour prendre en compte l'ensemble des valeurs et des risques de l'entreprise agricole : elle s'est répandue dans toute la France et de nombreux experts y ont recours.

À noter qu'elle a fait l'objet en 2023 d'une actualisation qui porte sur divers ajustements de la VEA historique, dont :

- une pondération VS/VR qui peut évoluer en fonction de divers facteurs ;
- la durée d'actualisation qui n'est plus figée et pourra fluctuer selon le contexte ;

- la prise en compte d'un taux d'actualisation qui n'est plus figé ;
- diverses précisions concernant les risques analysés.

Cette mise à jour de la méthode VEA est à notre sens intéressante et va pleinement dans le sens des travaux menés par notre cabinet, qui ont fait l'objet de diverses publications depuis 2021⁷ (Cf. *infra* Méthode OPTIMES p 26).

1.3.2. Choix de la méthode à appliquer

Le Guide de l'administration fiscale précise que : « lorsqu'il s'avère que dans un secteur considéré, il existe une méthode couramment utilisée, il est possible de privilégier cette approche ».

Par ailleurs, certaines décisions de jurisprudence ont interdit l'utilisation de la seule méthode patrimoniale pour évaluer une entreprise, sauf rares exceptions (Cass. Com. 09/10/85 et Cass. Com. 28/01/92).

Notons également la toute récente décision de la Cour de cassation du 17 janvier 2024⁸ en matière d'évaluation dans le cadre de l'article 1843-4 du Code civil : selon la Cour, il appartient aux juges du fond d'interpréter la commune intention des parties pour décider de la méthode à retenir pour l'évaluation des titres.

Sauf si le cadre législatif ou contractuel impose l'utilisation d'une méthode précise, nous avons pour habitude de combiner différentes méthodes :

- Valeur patrimoniale stricte ;
- VEA (qui intègre déjà pour partie la valeur patrimoniale) ;
- Méthodes économiques et méthodes mixtes.

La pondération entre ces différentes méthodes dépendra des caractéristiques du dossier.

⁷ Notamment dans *La Revue Agridées*, n°247 décembre 2021, page 34 : « Une nouvelle méthode d'évaluation de l'entreprise agricole » et *Sésame*, n°12 novembre 2022, page 34 : « Exploitations agricoles : comment cesser de battre en retraite ». ⁸ Cass. com., 17 janvier 2024, n° 22-15.897.

1.3.3. Points techniques spécifiques pour évaluer l'entreprise agricole

• Constat et donner une valeur aux incorporels

L'activité agricole étant civile par nature et souvent limitativement considérée comme attachée à la terre, la valorisation des incorporels a toujours été un sujet délicat et parfois dogmatiquement occulté : il n'est pas rare de rencontrer encore aujourd'hui des acteurs du monde agricole qui considèrent que seuls les biens corporels ont de la valeur, car palpables.

Pour autant les incorporels, bien qu'impalpables, sont créateurs de valeurs et peuvent avoir une valeur patrimoniale propre.

Sans faire une liste exhaustive des incorporels qui peuvent exister [pour cela voir notamment

les travaux de Fustec (2006) et Attali (2020)], les principaux incorporels que nous rencontrons habituellement dans les entreprises agricoles sont les suivants.

Les DPB⁹ : ils ont une valeur patrimoniale (comme cela a été jugé pour leurs ancêtres les DPU) et leur cessibilité est envisageable indépendamment de tout transfert d'immeuble. Leur valorisation dépend notamment de l'opération (par exemple en cas de transfert, les conditions de prélèvements seront analysées à la date d'évaluation), des perspectives, et des conditions d'activation dans le temps (par exemple en cas de réforme de la PAC en cours la valorisation sera moindre qu'en cas de début de période de mise en œuvre).

Les améliorations culturelles et autres améliorations réalisées par le preneur du bail rural (Cf. encadré 3).

ENCADRÉ 3

LES AMÉLIORATIONS RÉALISÉES PAR LE PRENEUR SUR LE FONDS PRIS À BAIL ; PRINCIPES ET MÉTHODES D'ÉVALUATION

Les principes établis par le CRPM

Ces principes sont codifiés aux articles L. 411-69 et s. du CRPM, parmi lesquels :

- le preneur qui a apporté des améliorations au fonds loué a droit, à l'expiration du bail, à une indemnité due par le bailleur, quelle que soit la cause qui a mis fin au bail (art. L. 411-69) ;
- l'article L. 411-71 détermine les règles de fixation de l'indemnité en fonction de la nature de l'amélioration.

Sans rentrer ici dans le détail des modalités de calcul, nous noterons notamment :

- en ce qui concerne les bâtiments et les ouvrages incorporés au sol, ils sont évalués à la condition qu'ils conservent une valeur effective d'utilisation ;
- en ce qui concerne les plantations, elles sont évaluées dans la limite de la plus-value apportée au fonds par ces plantations ;
- sont évalués les travaux de transformation du sol en vue de sa mise en culture ou d'un changement de culture entraînant une augmentation du potentiel de production du terrain de plus de 20 %, les améliorations culturelles ainsi que certaines améliorations foncières : le montant de l'indemnité peut être fixé par comparaison entre l'état du fonds lors de l'entrée du preneur dans les lieux et cet état lors de sa sortie ou au moyen d'une expertise. En ce cas, l'expert peut utiliser toute méthode lui permettant d'évaluer, avec précision, le montant de l'indemnité due au preneur sortant ;
- en cas de reprise, l'indemnité est égale à la valeur, au jour de l'expiration du bail, des améliorations apportées compte tenu de leurs conditions techniques et économiques d'utilisation.

Les travaux qui ont un caractère somptuaire ou qui n'ont pas été faits au juste prix ne donnent lieu à indemnité que comme s'il s'agissait d'installations normales et réalisées au juste prix.

Enfin et selon l'article L. 411-72, s'il apparaît une dégradation du bien loué, le preneur devra au bailleur, à l'expiration du bail, une indemnité égale au montant du préjudice subi. Ainsi la dégradation du fonds constituera-t-il un passif qui viendra en déduction de la valeur de l'entreprise.

Évaluation des améliorations dans le cadre de l'évaluation de l'entreprise agricole

Au même titre que les autres postes d'actifs, et après avoir vérifié leur conformité (notamment au regard des règles de l'article L. 411-73 qui décrit les procédures légales avant travaux), les améliorations apportées au fonds loué par le preneur sont à évaluer dans les conditions de l'article L. 411-71.

L'existence d'un état des lieux initial s'avère essentielle afin de pouvoir sécuriser l'évaluation : plus l'état des lieux sera précis, plus la quantification des améliorations apportées par le preneur pourra être précise.

En l'absence d'état des lieux, l'article L. 411-15 précise que la preuve des améliorations peut aussi résulter de « tout autre moyen de preuve admis par le droit commun. Lorsqu'il est procédé à une expertise, celle-ci doit être établie conformément au plan d'inventaire déterminé par arrêté du ministre de l'agriculture et préciser la nature, le coût et la date des améliorations apportées par le preneur. »

Il convient par ailleurs de porter une attention toute particulière aux valeurs inscrites au bilan (compte 2017 améliorations du fonds) des entreprises agricoles de certaines régions où la pratique des pas-de-porte était fréquente malgré leur interdiction légale : en effet, pour contourner cette interdiction, la pratique avait pris pour habitude de majorer l'indemnité au preneur sortant de l'article L. 411-75 de la valeur économique du bail. Avec les dangers et risques que cela représentait. Depuis 2006 et l'instauration du fonds agricole et du bail cessible, la valorisation économique du droit au bail (cessible) est désormais légalement possible.

Méthodes des Bilans et de la Productivité Raisonnée

Dans le but de déterminer les améliorations culturales et de leur donner une valeur objective, les Experts Fonciers et Agricoles du Nord et du Bassin Parisien ont élaboré la méthode des Bilans et de la Productivité Raisonnée (MBPR).

L'outil MBPR consiste à valoriser les améliorations culturales qui ont pour effet de porter la composition du sol à un niveau qualitatif supérieur. Cette méthode comporte deux étapes :

La première étape consiste à calculer ce que la méthode appelle le « bilan carbone » (qui selon nous apparaît être plus proche d'un « bilan humique ») : celui-ci est établi à partir de l'assolement moyen de l'exploitation et des rendements. Concrètement, on détermine si l'exploitant améliore la qualité de ses sols en y accumulant de l'humus ce qui constitue un « puits de carbone ». On utilise le modèle AMG de l'INRA. La valeur obtenue en €/ha peut être positive, nulle ou négative.

La seconde étape est la pondération par application des trois correctifs suivants :

Correctif fertilité : analyse de sol pour constater la variation du niveau d'éléments fertilisants.

Correctif évolution rendement : écarts constatés entre la productivité moyenne de l'exploitant et la productivité moyenne départementale sur 18 ans.

Correctifs biologiques : pratiques de l'exploitant qui améliorent l'activité biologique de ses sols.

Les améliorations culturales sont ainsi obtenues au terme de ces deux étapes.

Cette méthode présente le grand intérêt de matérialiser la valeur agronomique du sol.

Mais bien qu'intéressante, la principale limite de cet outil est la lourdeur de sa mise en place. En effet, elle est coûteuse en temps et complexe, et nécessite d'avoir à disposition l'ensemble des informations nécessaires à sa mise en œuvre. Elle n'est réservée qu'à une poignée d'exploitations ayant les moyens et l'intérêt particulier d'utiliser cet outil.

Le droit au bail

Le statut du fermage est marqué par l'incessibilité du bail hors du cadre familial et l'interdiction des pas-de-porte ; en conséquence, le droit au bail n'a légalement et en soi pas de valeur.

Notons que cette incessibilité souffre toutefois une exception en matière de procédures collectives, et plus particulièrement de plan de cession « lorsqu'un ensemble est essentiellement constitué du droit à un bail rural » et sous différentes conditions (article L. 642-1 du Code de commerce). Mais dans ce cas également, la valorisation du droit au bail demeure indirectement liée à la valeur globale de la reprise, et le droit au bail en lui-même ne peut être valorisé.

Autre exception, mais celle-là légale, concerne **le bail cessible hors du cadre familial** instauré par la loi d'orientation agricole de 2006. Il est codifié aux articles L. 418-1 et suivants du Code rural et de la pêche Maritime.

Lors de son établissement, un pas-de-porte peut légalement être payé au bailleur.

Ainsi et sauf opposition légitime du bailleur, le fermier peut céder son bail à d'autres personnes que les membres de sa famille.

Le droit au bail cessible est donc valorisable. Sa cession « isolée » étant possible, il dispose d'une valeur propre, indépendamment des autres biens attachés à l'entreprise.

L'estimation de la valeur du droit au bail cessible « isolé » demeure complexe et peu de travaux sur le sujet ont été publiés.

Notons que la Confédération des Experts Fonciers (CEF) a réalisé en 2023 un travail sur le sujet et a proposé des principes d'évaluation basés :

- sur une approche patrimoniale lors de la conclusion du bail cessible (tenant notamment compte du taux de rendement espéré par un bailleur et de la différence entre la valeur libre et la valeur occupée du bien) ;
- sur une approche économique par la valeur de rendement lors de la cession du bail cessible entre fermiers.

Nous rejoignons ces propositions tout en apportant quelques précisions complémentaires.

Une cession isolée du bail peut parfois être contrainte par un droit de préférence du bailleur, nécessitant l'application d'une décote pour déterminer cette valeur.

Il n'existe pas à ce jour de véritable « référence », et c'est au cas par cas, en fonction des petites régions et des différentes caractéristiques de l'opération et du contrat que la valeur sera déterminée.

L'intérêt majeur de ce bail réside dans sa combinaison avec la déclaration d'un fonds agricole afin de valoriser économiquement l'entreprise agricole dans son ensemble (Cf. ci-après).

Par exemple, la valeur du droit au bail cessible sans DPB et sans matériel spécifique adapté peut se retrouver en effet affaiblie.

À noter qu'à l'occasion des travaux de l'AFDR autour du projet de loi d'orientation et d'avenir pour l'agriculture annoncé initialement pour 2023 (et reporté en 2024), notre cabinet a proposé de faire évoluer la rédaction du 3^e alinéa de l'article L. 418-3 du CRPM en permettant de fixer contractuellement et dès la conclusion du bail les règles de calcul de l'indemnité due par le bailleur en fin de bail. L'objectif étant de favoriser le recours à cet instrument juridique particulièrement intéressant en matière de transmission d'entreprises. Un groupe de travail a ainsi été constitué au sein de l'AFDR et a abouti à une proposition de rédaction publiée en septembre 2023 (<https://droit-rural.com/wp-content/uploads/2023/09/synthese-GT-pacte-et-loi-davenir-et-dorientation.pdf>)

Certains contrats, qui pourront être valorisés à condition qu'ils soient cessibles. Citons, par exemple :

- un contrat d'achat particulièrement favorable ou assurant une stabilité intéressante pour pérenniser l'activité (exemple : contrat d'achat pluriannuel d'aliment du bétail avec prix lissé) ;
- certains contrats de production (exemple en matière de production de semences), de vente ou encore de référencement spécifique. S'agissant

des contrats de vente, il est à noter que les contrats laitiers, bien que cessibles, ont pendant 7 années fait l'objet d'une impossibilité de valorisation aux termes de la loi SAPIN II. Cette impossibilité de valorisation est depuis décembre 2023 caduque ;

– contrat de filière : de tels contrats peuvent faire l'objet d'une valorisation, par exemple dans le cadre de filières innovantes contractualisées ou de filière structurée apportant une véritable valeur ajoutée à la production ; une telle valorisation sera à étudier au cas par cas ;

– contrat dans le cadre de paiements pour services environnementaux (PSE) : il conviendra dans ce cas de rechercher si la rémunération permise par ces contrats permet de compenser véritablement les contraintes imposées par le contrat ;

– contrat pluriannuel de cession de crédits carbone dans le cadre de réduction volontaire d'émission : ces contrats commencent tout juste à être signés, et l'on peut tout à fait envisager leur valorisation en fonction des caractéristiques du contrat. Toutefois les différentes incertitudes pesant sur ces contrats (réglementaires, économiques et parfois juridiques telles que la qualification juridique des crédits carbone, la qualification juridique de l'activité de création des crédits carbone et les incertitudes patrimoniales et temporelles en cas de faire-valoir indirect) conduiront nécessairement l'évaluateur à prendre de nombreuses précautions pour donner une valeur à ce contrat.

Les parts sociales donnant l'accès à des partenariats particuliers. Par exemple : CUMA spécialisée, GIEE (toujours sous réserve de leur cessibilité).

Les droits d'accès à l'eau, s'ils sont cessibles, peuvent dans certaines régions et pour certaines productions revêtir une valeur très importante : leur évaluation se fait au cas par cas, tant les situations et conditions d'accès sont variées.

La clientèle : la valeur patrimoniale d'une clientèle civile est reconnue par la jurisprudence depuis 2001. En conséquence la clientèle de l'activité agricole détient une valeur patrimoniale : il n'existe pas de référentiel ou de barème standard, tant les situations des entreprises agricoles sont diversifiées. Elle est valorisée au cas par cas.

La marque (et le logo) : à condition qu'elle soit identifiable et protégée, elle pourra faire l'objet d'une valorisation ; de la même manière et si elle possède une véritable valeur autonome, elle sera évaluée au cas par cas.

Certains procédés (transformation ou autre) s'ils sont protégés.

Méthodes de culture et/ou savoir-faire spécifique (Cf. Cass. 3^e civ., 6 octobre 2016, n° 11-21.700 qui confirme leur valeur patrimoniale).

En conclusion et du fait des caractéristiques spécifiques de l'activité agricole et des situations extrêmement variées, il n'existe pas réellement de référentiels pour déterminer la valeur des biens incorporels liés à cette activité ; c'est à l'expert de mettre en œuvre la méthode d'évaluation la plus adaptée et de justifier ces choix.

Il demeure toutefois difficile de valoriser les incorporels de manière isolée, tant ils sont attachés les uns aux autres et composent un ensemble, généralement dans le prolongement de l'acte de production et de transformation : par exemple en vente directe la valeur de la clientèle et de la marque est attachée à une qualité de produit, un lieu de vente, et parfois à la personne même de l'agriculteur.

C'est ici qu'entre en jeu l'intérêt du fonds agricole : il va donner une consistance à cet ensemble et permettre sa valorisation.

• Valoriser le fonds agricole de l'entreprise agricole

Principes généraux concernant le fonds agricole

Le fonds agricole, consacré par la loi d'orientation agricole du 5 janvier 2006 n°2006-11, constitue une **universalité de fait regroupant l'essentiel du capital d'exploitation qui peut être appréhendé de manière globale.**

Il est déclaré sur option : cette option se limitant à révéler l'existence du fonds agricole puisque les éléments le composant sont déjà préexistants.

L'article L. 311-3 du CRPM n'énumère pas directement les éléments composant le fonds mais de manière générale, il peut comprendre notamment le cheptel mort (matériel, outillage) et vif (animaux), l'enseigne,

le nom d'exploitation, les dénominations, la clientèle, les contrats cessibles et droits incorporels cessibles servant à l'exploitation du fonds.

S'agissant des améliorations culturelles, elles sont cessibles et ont une valeur vénale, mais l'article L. 411-75 du CRPM en limite la cession au bénéficiaire de la transmission ou de la mise à disposition du bail, aussi leur inclusion dans le fonds devra être discutée.

À la lecture des articles L. 311-3 du CRPM et 732 du CGI, selon certains auteurs¹⁰ ou encore selon la définition donnée par l'Arrêté du 11 décembre 2008 portant homologation du règlement n°2008-08 du Comité de la réglementation comptable, le fonds agricole conserve un **caractère mobilier**; les immeubles seraient ainsi exclus de ce fait du fonds agricole.

Une grande liberté d'évaluation

En réalité son évaluation ne s'effectue pas au moment de sa déclaration, mais lorsqu'un évènement le nécessite : première cession, apport ou transmission, ou nécessité d'évaluer l'entreprise agricole à un moment donné (exemple : pour valoriser les parts de la société lors du retrait d'un associé).

Le fonds bénéficie d'une grande liberté d'évaluation. En pratique sa valeur peut soit :

- se limiter à la somme des valeurs des biens cessibles qui le composent, soit
- présenter une valeur propre, qui correspond à sa valeur économique obtenue à partir de la rentabilité permise par la mise en commun des éléments qui la composent.

Pour notre part, nous privilégions l'approche économique pour valoriser le fonds agricole. Pour ce faire, nous utilisons l'actualisation de l'EBE potentiel après rémunération selon la formule de calcul de valeur de rendement présentée plus bas (Cf. p 26)

Proposition d'approche de la « survaleur » du fonds agricole

La « valeur résiduelle » ou « survaleur » du fonds s'obtient en faisant la différence entre la :

- valeur globale du fonds agricole retenue et la
- somme des valeurs des éléments corporels et incorporels le composant identifiées et comptabilisées séparément au bilan.

Preons l'exemple d'un fonds agricole d'une entreprise agricole ayant une activité de production de cultures végétales, maraîchage et semences avec commercialisation diversifiée (partie en vente directe, partie sous contrats avec un semencier et partie en société coopérative agricole) évalué sur la base de la méthode de rendement à 400 000 € et composé :

- de DBP évalués 20 000 €;
- de matériels évalués 160 000 €;
- d'un droit au bail cessible évalué « patrimoniallement » à 75 000 €;
- de divers incorporels clientèle (fichier clients), marque et contrats commerciaux pour 50 000 €;
- de parts sociales de coopératives d'une valeur de 15 000 €.

La survaleur ainsi obtenue s'établira comme suit.

Nature du bien évalué	Montant	Amortissement fiscal
DPB	20 000 €	Non
Matériels	160 000 €	Oui
Droit au bail cessible	75 000 €	Non
Clientèle (fichier client), marque et contrats commerciaux :	50 000 €	Non
Parts sociales de coopératives	15 000 €	Non
Sous-total éléments du fonds pris isolément	320 000 €	
Valeur du fonds à partir de la valeur de rendement économique	400 000 €	
D'ou survaleur du fonds agricole (ou valeur résiduelle)	80 000 €	Oui sur 10 ans (pour les fonds acquis entre 2022 et 2025) *

(*) Depuis la loi de finances 2022 la valeur résiduelle des fonds acquis entre le 01/01/2022 et le 31/12/2025 peut être fiscalement amortie sur 10 ans par la société d'exploitation cessionnaire. Étant précisé que, pour éviter que le dispositif ne soit détourné, la loi de finances rectificative pour 2022 a exclu la possibilité de cet amortissement pour les fonds acquis soit auprès d'une entreprise liée, soit auprès d'une entreprise placée sous le contrôle de la même personne physique que l'entreprise qui acquiert le fonds.

Un autre raisonnement utilisé dans un dossier pour approcher cette « survaleur » du fonds agricole a consisté à raisonner à partir du surplus d'EBE permis par la mise en commun des différents biens constituant le fonds agricole (DPB, matériel spécifique et adapté aux surfaces et droit au bail cessible) : ce « surplus d'EBE » a ensuite été actualisé selon la formule d'actualisation utilisée pour déterminer la valeur de rendement sur la durée restante du bail cessible au taux d'actualisation (TMO des sociétés privées) tel que déterminé dans la méthode OPTIMES 2021 présentée ci-après.

L'objectif demeure dans tous les cas de conserver une cohérence dans les évaluations, de les confronter et de les confirmer avec les autres professionnels intervenant dans l'opération : expert-comptable, financeur, avocat et/ou notaire notamment.

Vers la location-gérance du fonds agricole ?

Notre cabinet a contribué à une proposition sur le thème de la location-gérance au sein de l'AFDR dans le cadre du projet de loi d'orientation et d'avenir agricole.

Une telle possibilité, également soutenue par Agridéas depuis de nombreuses années, n'est à ce jour pas explicitement permise par le législateur.

Au terme d'un travail collectif, la proposition de créer un article L. 311-3-1 du CRPM définissant les modalités d'organisation de la location-gérance d'un fonds agricole a été émise¹¹.

L'idée poursuivie est notamment de créer un nouvel outil de transmission de l'activité agricole dans le temps, dont le poids financier serait étalé, et permettant un « droit à l'essai » et donc beaucoup plus de souplesse dans la transmission. Si cette proposition est retenue, la question de la fixation de la valeur du fonds agricole demeurera d'autant plus déterminante qu'elle pourra servir de base pour fixer sa valeur locative.

• Quelques spécificités concernant l'évaluation des parts de sociétés

La valorisation d'une société d'exploitation agricole s'appuie bien entendu sur les méthodes détaillées ci-dessus, avec quelques spécificités complémentaires en comparaison de l'évaluation d'une exploitation individuelle, dont voici quelques exemples.

– Un travail spécifique sur la fiscalité, selon que la société est à l'IR ou à l'IS.

– Une application possible de décote pour absence de liquidité des parts ; pour minorité ; ou encore pour restrictions à la libre cessibilité des parts en cas de clause d'agrément ou de limitation conventionnelle lors de la mutation précédente (par exemple donation avec clause d'inaliénabilité conditionnée).

– En cas d'organisation juridique complexe avec un groupe composé de plusieurs sociétés contrôlées par la (ou les) même(s) personne(s), diverses analyses approfondies s'imposent pour reconstituer la valeur spécifique de l'une ou l'autre des entreprises ou des activités du groupe. Citons, notamment, l'analyse des dettes et créances réciproques, exercice rendu d'autant plus difficile si les dates de clôtures ne sont pas identiques et l'analyse des caractéristiques des contrats existant entre les sociétés.

Exemple : en cas de présence dans un même groupe d'une entreprise de travaux et d'une (voire plusieurs) société(s) d'exploitation(s) agricole(s) : analyse des conditions de facturation, analyse précise des utilisations croisées des moyens de chacune des sociétés ainsi que de la conformité des refacturations avec la répartition effective de ces utilisations (exemple d'un outil de travail du sol dont l'usage est partagé par plusieurs entités d'un groupe, alors qu'il a été financé par une seule de ces entités).

Enfin, les effets sur la valeur des parts de sociétés de la récente loi foncière, dite « loi Sempastous », entrée

11 Cf. travaux publiés sur le site internet de l'AFDR, droit-rural.com, et déjà cités.

en application depuis le 1^{er} avril 2023 sont encore difficiles à mesurer.

Il apparaît probable que la complexité de la mise en œuvre de la procédure d'autorisation, ses délais d'instruction, les surcoûts générés et les risques de refus d'autorisation (refus total ou partiel remettant en cause l'économie globale du projet de cession voire de l'entreprise elle-même) auront un effet négatif sur la valeur de certaines entreprises.

Ces effets seront certainement à analyser au cas par cas. Il n'en demeure pas moins que ce « risque » supplémentaire sera à intégrer et qu'une décote spécifique et adaptée pourrait être justifiée dans certains cas.

1.4/ Les limites des méthodes actuelles

Les méthodes économiques et mixtes générales apportent un premier complément intéressant à la valeur patrimoniale. Cependant, elles ne sont pas spécifiques à l'activité agricole, et sont donc souvent décorrélées de l'économie des entreprises agricoles.

La VEA a permis de normaliser une évaluation plus pertinente des entreprises agricoles. Cependant, elle nous était apparue ces dernières années de moins en moins adaptée pour plusieurs raisons :

Les mêmes principes étaient appliqués à l'ensemble des entreprises agricoles – alors qu'il existe des systèmes très différents – tant sur les paramètres économiques que patrimoniaux (maîtrise de la création de valeur, endettement, moyens de production nécessaires à l'activité, dépendance aux aléas...), même si le travail sur les taux de risque permettait une première prise en compte de ces disparités.

L'appréciation de ces « risques » ne permet de prendre en compte que la perte de valeur liée à certaines composantes de l'entreprise. Les valeurs cachées et émergentes « positives » ne sont pas suffisamment intégrées (exemple de l'entreprise qui aura mis en place des systèmes pour pallier les risques identifiés comme des pratiques culturelles spécifiques, une démarche qualité ou un système de commercialisation directe).

Les taux et durées d'actualisation de la méthode sont décorrélés de la réalité économique actuelle puisqu'elle a été élaborée il y a 40 ans.

À noter que sa mise à jour en 2023 qui va dans le sens des propositions de la méthode OPTIMES 2021 a permis de corriger une partie de ces défauts.

Au-delà du calcul du risque tel que prévu dans la VEA, certaines situations peuvent conduire à prendre en compte des risques spécifiques complémentaires : ces risques sont souvent liés à des incertitudes au moment de l'évaluation (par exemple incertitude concernant le versement de certaines aides ou indemnités d'assurance, risque de ne pas trouver un nouvel associé pour remplacer l'associé sortant à la suite d'un divorce...) ou encore en lien avec les spécificités de l'activité agricole.

En fonction de la nature de ces risques, l'expert peut être amené à appliquer un certain nombre de décotes s'il l'estime nécessaire ; mais il doit être prudent dans l'application de telles décotes, qui vont nécessairement amener une part de subjectivité sur le taux de décote retenu.

Il nous est apparu nécessaire, pour améliorer la pertinence de l'évaluation, de valoriser les éléments qui donnent de la valeur à l'entreprise (démarche qualité, système de production vertueux et résilient...).

ÉTUDE DE CAS – ENTREPRISE FIL ROUGE

Pour illustrer l'application de ces méthodes, prenons l'exemple d'une entreprise présentant les caractéristiques suivantes :

- société civile d'exploitation
- 2 époux associés 50/50
- production viticole : 25 ha de vignes, apport en cave coopérative (vin sous appellation AOC, appellation dynamique), exploitation sous label HVE, et une partie en vente directe (vin et aussi raisin de table)
- terres, vignes et bâtiments d'exploitation pris à bail rural LT (propriété GFA familial contrôlée par les époux)
- pas de salarié
- pratiques culturelles visant à améliorer le taux de matière organique du sol et la biomasse organique du sol : apports amendements organiques et enherbement de l'inter-rang

avec broyage notamment, depuis plusieurs années ;

- actifs et passifs selon détail en annexe 1 ;
- EBE corrigé retraité après rémunération brute des associés : 35 k€.

	Valeur obtenue
Valeur mathématique	272 000 €
VEA	336 915 €

Son évaluation à partir des méthodes classiques aboutit aux valeurs dont le détail des calculs se trouve en annexes 1 et 2) Ici, la valeur donnée par la VEA est supérieure à la valeur mathématique du fait d'une valeur de rentabilité importante. L'ensemble des risques tel qu'habituellement appliqué dans la méthode VEA conduit à un coefficient risque de 0,77.

II. LES ÉVOLUTIONS DE L'ENTREPRISE AGRICOLE ET DE SON ENVIRONNEMENT : LA NÉCESSITÉ D'UNE APPROCHE RENOVÉE

II.1/ Des évolutions mesurables des facteurs de valeur des entreprises agricoles

Il ne s'agit pas ici d'établir une liste exhaustive, mais d'apporter une réflexion quant aux constats sur le terrain, et un focus sur certains points qui peuvent poser des difficultés spécifiques en matière d'évaluation.

• L'évolution de l'activité agricole et sa nécessaire adaptation à l'évolution de son environnement économique ont amené de nombreuses exploitations à se diversifier :

- transformation
- vente directe
- agrotourisme
- etc.

Ces activités diverses, exercées plus ou moins dans le prolongement de l'activité agricole et ayant plus ou moins comme support l'exploitation, et qui parfois procurent un revenu vital à l'entreprise agricole, ne sont pas sans poser de nombreuses problématiques et contraintes qui ne sont pas toujours faciles à appréhender dans le cadre d'une évaluation.

En effet, les règles applicables à ces activités en matière d'urbanisme, de fiscalité, juridiques ou encore réglementaires sont souvent très complexes et parfois sujettes à interprétation : en fonction de cette interprétation, une activité vitale peut être remise en question du jour au lendemain (exemple en cas de requalification d'une activité en activité commerciale entraînant une action en résiliation d'un bail rural essentiel à l'entreprise) ou bien faire basculer fiscalement une exploitation (exemple lorsqu'une activité très accessoire que, de bonne foi, l'on croyait agricole « par destination » ne l'est pas vraiment et devient prépondérante).

• De plus en plus, et comme nous l'avons vu ci-dessus, l'analyse de l'évolution des risques constitue un élément central de l'évaluation de l'entreprise :

- risque marché (volatilité amont et aval) ;
- risques climatiques : production particulièrement

sensible aux aléas climatiques, zone géographique soumise à un aléa climatique fort (inondations, sécheresse, tempête, etc.) ;

- risques de sécheresse et situation au regard de l'accès à l'eau (disponibilité de la ressource, coût, sécurité de l'approvisionnement, installations et pratiques ?) ;
- risques liés à l'évolution de l'environnement d'activité (urbanisation, ZNT) ;
- risques liés à l'expropriation dans certaines zones.

Mais les entreprises qui ont mis en place des stratégies et mécanismes d'atténuation de ces risques doivent bénéficier d'une valorisation particulière.

• **Certifications et labels** : il apparaît qu'une certification spécifique de l'entreprise (par exemple agriculture biologique, HVE, ou tout autre label ou certification de qualité) peut ou plutôt doit être valorisée si celle-ci confère un avantage (économique ou autre) certain à l'entreprise.

C'est ainsi que nous avons valorisé, il y a quelques années, le label **A/B** dans une entreprise de maraîchage en vente directe lors de sa cession. Pour ce faire, nous avons imaginé une méthode originale qui combinait tant l'avantage économique procuré par le label en comparaison d'une exploitation conventionnelle sur la durée nécessaire à l'obtention de sa certification que les surcoûts générés par une telle conversion, déduction faite des primes spécifiques à celle-ci.

Fin 2023, il n'est plus certain que pour tous les secteurs de production dans toutes les régions (grandes cultures dans le sud de la France notamment) le label **A/B** constitue une plus-value valorisable en cas de cession de l'entreprise.

Mais l'appréciation des valeurs incorporelles liées à de tels labels ou certifications peut s'avérer essentielle lorsque l'accès à certains marchés est conditionné par leur détention (exemple de la restauration collective ou encore de certaines appellations viticoles ou certains cahiers des charges AOP qui imposent *a minima* une certification HVE).

Enfin, certains de ces labels peuvent aussi, du fait des pratiques imposées, constituer en quelque sorte la caution de pratiques culturelles et agronomiques garantes de la pérennité de certains systèmes de production.

Ne pourraient-elles pas ainsi dans certains cas servir de support à la preuve des améliorations culturelles apportées au fonds pris à bail par le preneur ?

A contrario, l'abandon d'un label ne pourrait-il pas constituer une cause de dépréciation du fonds loué ?

• **La contractualisation dans le cadre de certaines filières doit également conduire à une réflexion prudente en matière d'évaluation.**

Un engagement statutaire trop rigide sur une durée longue (plus de 10 ans) pourrait être un facteur de dévalorisation par opposition à une obligation contractuelle qui pourra bénéficier d'ajustements dans le temps.

Alors qu'un engagement sur une durée plus raisonnable (3 à 5 ans) dans des projets créateurs de valeurs peut être source de valeur ; d'autant plus si les objectifs sont clairs, la gouvernance partagée, qu'une réelle mobilisation de moyens est garantie et le rapport de force équilibré.

• **La taille croissante des entreprises agricoles et les besoins en capitaux investis posent diverses questions en matière d'évaluation : si peu de candidats ont la possibilité d'acquérir l'entreprise et d'assumer son risque financier, ne subit-elle pas un impact négatif sur sa valeur vénale ?**

• **De plus en plus, la nature de l'activité agricole et ses conséquences sur le confort de travail et ses contraintes (tant pour les associés que pour les salariés) constituent un facteur de valeur de l'entreprise.**

• **La qualité du management et les conditions de travail au sein de l'entreprise peuvent constituer également une source de valeur pour les activités très dépendantes de la main-d'œuvre dont le besoin de fidéliser une main-d'œuvre spécialisée, bien que difficile à réellement quantifier.**

• **Pour certaines activités, l'investissement dans des outils d'aide à la décision, la collecte et le traitement des données et plus généralement le système d'information peuvent constituer un atout valorisable (ou a contrario une faiblesse en cas de carence ou d'outil inadapté).**

• **L'évolution des organisations (montages sociétaires) a également une incidence sur la valorisation :**

– organisations juridiques trop complexes qui peuvent faire courir un risque de gestion et/ou fiscal et social ;

– organisations humaines et prise de décision : gouvernance adaptée et effective, management, organisation du travail.

• **L'évolution de l'environnement réglementaire et les risques associés sont variables en fonction des activités. Lorsque ce risque existe ou peut être appréhendé, l'existence de « marges réglementaires » prises par l'entreprise peut constituer un atout (par exemple, en matière de bien-être animal ou de capacité de gestion des effluents d'élevage).**

• **Bien entendu et de plus en plus, la conformité de l'activité et des pratiques aux attentes sociétales et à son environnement direct (voisinage) demeure un facteur de valeur de l'entreprise puisqu'il influera sur sa pérennité.**

Dans ce contexte, il apparaît que les caractéristiques essentielles d'une méthode d'évaluation des entreprises agricoles doivent répondre aux enjeux suivants.

– exhaustivité : possibilité d'intégrer l'ensemble les composantes de l'entreprise agricole et de son environnement.

– adaptabilité : méthode adaptable aux évolutions importantes et rapides de l'entreprise agricole.

– simplicité relative d'application pour conserver une cohérence dans son utilisation et un coût acceptable de l'évaluation.

En se basant sur ces principes, OPTIMES a souhaité élaborer une méthode d'évaluation adaptée à cette évolution de l'activité et des entreprises agricoles.

II.2/ Évaluer et intégrer les nouvelles valeurs de l'entreprise : la méthode OPTIMES

La méthode mise au point en 2021 et que nous avons présentée dans un article de La Revue agridées de décembre 2021, ici largement repris, constitue d'abord un outil d'évaluation afin d'approcher au mieux la juste valeur de l'entreprise agricole et valoriser l'ensemble des éléments qui la composent, qu'ils soient positifs ou négatifs, à un instant donné.

Mais elle a aussi vocation à servir d'outil dynamique d'audit dans le cadre de missions de conseil et de préparation à la transmission et à la reprise, afin de révéler et d'anticiper les potentiels et freins de l'entreprise, ses atouts et ses faiblesses ; et plus généralement d'amener le dirigeant à travailler sur ces points particuliers en vue de renforcer et pérenniser les valeurs de son entreprise.

II.2.1. La première phase de l'évaluation s'appuie sur les méthodes existantes

Pour établir la valeur de base de l'entreprise, nous avons combiné la valeur patrimoniale et la valeur économique de l'entreprise.

• La valeur des actifs de l'activité (VAA) sur la base de la méthode patrimoniale

Il s'agit de déterminer dans un premier temps la valeur des actifs de l'activité, dans l'esprit du calcul de la valeur substantielle de la formule VEA des experts du Nord présentée plus haut.

Le calcul de la valeur des actifs de l'activité (VAA) prend en compte les biens inscrits au bilan et identifiés comme « nécessaires » au fonctionnement de l'entreprise évaluée, et dont la valeur est considérée comme soumise aux aléas et risques de l'activité (par exemple, un bâtiment spécialisé en élevage).

S'agissant du passif, jugé « incompressible » quelle que soit l'activité, il n'est pas pris en compte ici et sera traité ultérieurement.

• La valeur économique (VE) de l'activité : inspirée de la valeur économique de la VEA des experts du nord, avec diverses évolutions

Nous nous sommes appuyés sur la formule de la valeur de rendement de la VEA des experts du Nord (actualisation d'un EBEC corrigé sur une durée et selon un taux d'actualisation déterminés), avec quelques ajustements.

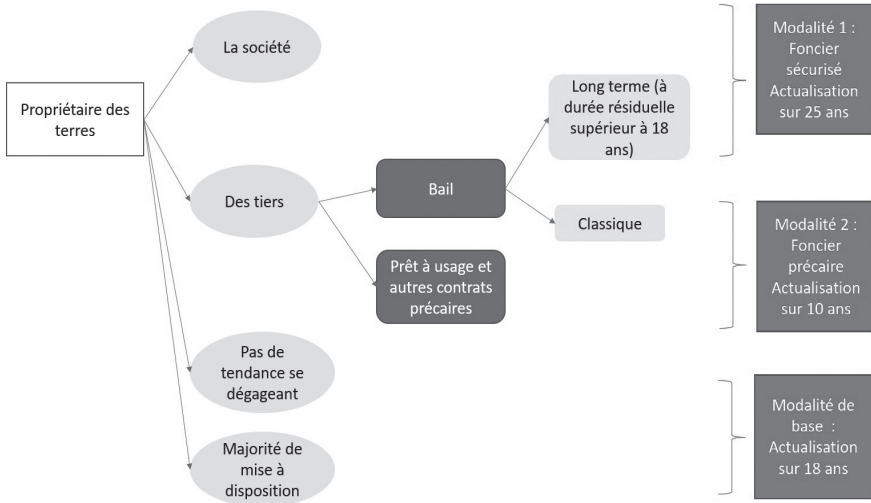
Comme dans la VEA, l'EBEC est obtenu à partir de l'EBE historique de l'entreprise des 5 dernières années, corrigé de la politique d'investissement (retraitement des redevances crédits-bails et loyers du foncier notamment) et de la valeur réelle du travail familial et de l'exploitant, ainsi que d'autres corrections éventuelles à justifier par l'expert au cas par cas.

S'agissant de la durée d'actualisation, nous avons décidé de retenir une durée d'actualisation référence de 18 ans, avec une variation à la hausse ou à la baisse en fonction des modalités de maîtrise du foncier : durée d'actualisation portée à 25 ans en cas de maîtrise sécurisée du foncier (propriété ou bail à LT d'une durée résiduelle encore importante par exemple) ou abaissée à 10 ans en cas de maîtrise précaire du foncier.

Les entreprises agricoles ayant souvent plusieurs modalités d'accès au foncier, nous analysons si une **tendance de maîtrise du foncier se dégage sur plus de 2/3 des terres.**

Si aucune tendance ne se dégage de l'ensemble des terres, la durée d'actualisation resterait classique, à savoir 18 ans.

Nous avons ainsi fixé l'arbre décisionnel suivant :



S'agissant du taux d'actualisation, nous avons retenu comme référence le taux de rendement des obligations des sociétés privées (TMO). Pour le calcul de la formule, nous avons décidé **d'utiliser la moyenne du taux des TMO sur n années : n correspondant à la durée d'actualisation retenue**. Par exemple pour une durée d'actualisation de 18 ans, le taux appliqué dans la formule est la moyenne du taux de rendement des TMO des 18 dernières années (soit pour une évaluation en 2023 à un taux de 2,36 %).

• Poids de la VAA et de la VR en fonction des OTEX et des démarches de différenciation de l'entreprise

Historiquement, notamment dans la VEA, une moyenne était faite entre les valeurs patrimoniales et de rendement obtenues.

Pour tenir compte des spécificités propres à chaque activité agricole, nous avons décidé d'appliquer une pondération variable en fonction de l'OTEX de l'entreprise.

Pour y parvenir, trois critères économiques liés à chaque OTEX ont été étudiés : le poids des immobilisations (a), le poids des subventions dans l'EBE (b) et l'endettement par rapport à l'EBE (c).

a. Le poids des immobilisations

Les immobilisations représentent l'ensemble des biens durables de l'entreprise comme le foncier, les installations, le matériel ou encore les plantations ou le cheptel reproducteur. Il a été intéressant d'analyser le poids qu'elles représentent selon l'OTEX de l'exploitation étant donné qu'en moyenne en 2018 les immobilisations pesaient plus de la moitié de l'actif de l'entreprise (Agreste, 2020b). Ainsi, les immobilisations représentent un poids économique fort dans l'évaluation pour le reprenneur lors d'une cession d'entreprise.

b. Le poids des subventions dans l'EBE

Le poids des subventions dans l'EBE représente la dépendance de l'entreprise aux politiques d'aides de l'État traduisant une certaine fragilité économique de l'exploitation.

c. L'endettement par rapport à l'EBE

Le poids de l'endettement représente le rapport de la somme du remboursement des emprunts à long ou moyen terme et des charges financières sur l'EBE. Ce critère a été étudié car l'utilisation de l'EBE à des fins de remboursement laissera peu de place aux prélèvements privés, à l'autofinancement et l'investissement, et met donc en lumière une fragilité économique de l'exploitation (Agreste, 2020).

À la suite de l'étude de ces trois critères, trois groupes d'OTEX ont été déterminés.

Classification des OTEX par groupe en fonction de leur situation économique

GRUPE	OTEX	RECURRENCE DANS LES POINTS ETUDIÉS	SITUATION ECONOMIQUE
1	Bovins lait	Mis en lumière dans les 3 points étudiés	Fragile
	Bovins viande		
	Poly culture – élevage		
2	Porcins	Mis en lumière dans 2 points étudiés	Moyenne
	Granivores		
	Bovins mixte		
	Autres grande cultures		
	Grandes cultures		
3	Maraichage	Mis en lumière dans 1 ou aucun des points étudié	Plus stable
	Viticulture		
	Horticulture		
	Fruits		
	Ovins – Caprins		
	Autres herbivores		
	Volailles		

Pour déterminer à quel groupe appartient l'entreprise étudiée, nous ajoutons un second paramètre : l'entreprise est-elle engagée dans une démarche de différenciation (valorisation ou diversification, démarche qualité, etc.) ? Si oui, l'entreprise passe dans un groupe supérieur (sauf pour les exploitations du groupe 3 qui restent en groupe 3).

Enfin, et à condition d'en justifier, l'évaluateur pourra faire glisser l'entreprise dans un groupe inférieur ou un groupe supérieur si la situation spécifique de l'entreprise rend ce changement pertinent.

Pour chaque groupe, la clé de répartition entre « valeur patrimoniale » (représentée par la VAA) et « valeur économique » (représentée par la VR) a été définie comme suit :

- 70 % VAA et 30 % VR pour le groupe 1 ;
- VAA et VR valorisées à parts égales pour le groupe 2 ;
- 30 % VAA et 70 % VR pour le groupe 3.

II.2.2. La deuxième phase de l'évaluation innove par la prise en compte d'un ensemble valeurs/risques immatériels

• La prise en compte des valeurs immatérielles

Au terme d'un important travail sur les valeurs immatérielles, nous avons distingué 5 thématiques qui regroupent les principaux postes créateurs (ou destructeurs) de valeurs immatérielles au sein de l'entreprise.

Premier poste : le capital de production regroupe l'ensemble des éléments ayant trait aux pratiques et outils de production (pratiques, état des sols, qualité des productions, performance ou vétusté de l'outil de production, ou encore la cohérence des différents matériels et installations de l'entreprise).

Deuxième poste : le capital stratégique qui comporte 4 aspects principaux.

1/ L'« intégration dans une démarche porteuse » : certifications ou labellisations de l'entreprise, ou encore la participation à des démarches collectives valorisantes via la filière ou des GIE (voire GIEE), par exemple.

2/ La « politique d'investissement », c'est-à-dire les choix faits par l'entreprise concernant la propriété ou la location de son outil, ou encore la fréquence des investissements matériels.

3/ La « réglementation », notion qui couvre le respect ou non de l'ensemble des normes au moment de l'évaluation (environnementales, de production...), ainsi que l'anticipation des mises aux normes qui seront nécessaires.

4/ Les « perspectives de développement » de l'entreprise.

Troisième poste : le capital aval qui regroupe les 3 thématiques suivantes.

1/ La « commercialisation » : mode de commercialisation (filière longue ou courte), le type de marché (mondial ou régional), analyse de la contractualisation (caractéristiques du contrat, dépendance vis-à-vis d'un client, etc.).

2/ La « communication » qui regroupe la présence de marques, de récompenses ou encore le développement de l'agrotourisme sur l'exploitation.

3/ La « clientèle » avec notamment son développement et sa fidélité, qu'il s'agisse de professionnels ou de particuliers.

Quatrième poste : le capital sociétal qui regroupe l'analyse des 3 thématiques suivantes.

1/ « L'urbanisme », à savoir la localisation (rigueur du PLU, proximité du voisinage...) ainsi que la pression foncière dans la zone de l'exploitation.

2/ « L'image et l'attractivité du terroir » sur lequel est située l'entreprise.

3/ « L'adéquation de l'entreprise avec son environnement social », ce qui comprend notamment le rapport activité/main-d'œuvre disponible ainsi que l'accès aux différentes ressources de consommations intermédiaires.

Cinquième poste : le capital humain qui se concentre sur 4 aspects de l'entreprise.

1/ Les « compétences », que ce soit celles du ou des dirigeants ou celles des salariés.

2/ L'adaptation de l'effectif au travail à fournir.

3/ L'ambiance générale de travail dans l'entreprise.

4/ L'aspect astreintes/contraintes du métier.

Étant précisé que de nouveaux sous-groupes ou critères sont susceptibles d'émerger dans le temps.

• L'impact de l'ensemble valeurs/risques immatériels sur la valeur de l'entreprise

L'une des avancées majeures de la méthode est l'intégration de l'analyse des postes de valeurs/risques immatériels dans la valorisation financière de l'entreprise.

Pour ce faire, nous avons établi une grille de notation avec, pour chacun des 5 postes ci-dessus, la détermination de critères et sous-critères. L'expert évalue chaque critère ou sous-critère en attribuant une note comprise entre +10 et -10, selon que la situation de l'entreprise au regard du critère contribue positivement ou non à la valeur de l'entreprise (ce qui amènera une note entre +1 et +10), négative (note entre -1 et -10) ou sans incidence (note de 0).

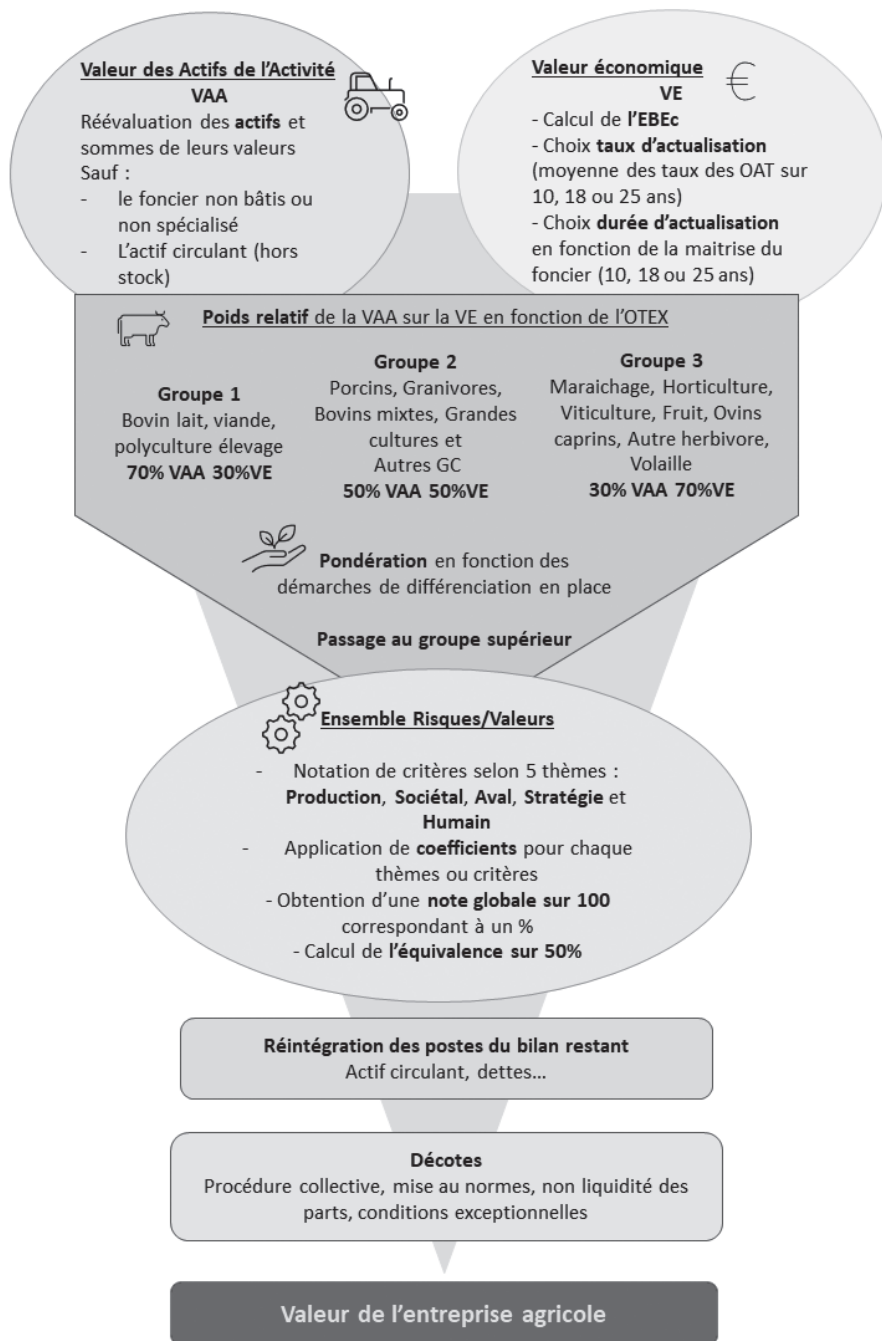
Au total, **51 critères** sont évalués (*Cf. liste en annexe 3*).

Nous avons attribué à chaque thème et sous-thème des coefficients dont la somme est égale à 10, ce qui permet d'obtenir une note de l'ensemble « valeurs/risques » entre -100 et +100.

Enfin, nous avons décidé que l'impact de la participation de l'ensemble « valeurs/risques » serait limité à plus ou moins 50 % de la valeur globale précédemment calculée (incluant VAA et VR).

Cette méthode constitue ainsi également un outil de support de diagnostic d'entreprise.

Schéma du fonctionnement de la méthode d'évaluation OPTIMES



• L'obtention de la valeur finale de l'entreprise

Une fois établie la valeur tenant compte de l'impact de l'ensemble « valeurs/risques » immatériels, il reste deux étapes pour obtenir la valeur finale de l'entreprise.

La première consiste à réintégrer les postes de bilan restants (postes non pris en compte dans la VAA ci-dessus), à savoir ajouter la valeur des actifs non spécialisés, soustraire les dettes de l'entreprise (le cas échéant et au cas par cas retravaillées) et les éventuels prélèvements fiscaux latents.

La seconde consiste à l'application de décotes spécifiques qui seront au cas par cas à justifier. À partir d'une analyse de la jurisprudence, de la doctrine de l'administration fiscale et de notre propre pratique, nous avons retenu quatre types de décotes.

1/ Décote pour procédure judiciaire ou procédure collective, notamment en cas d'entreprise en cours de plan de continuation, avec un maximum de 40 %.

2/ Décote pour mise aux normes dans le cas d'entreprises ayant des installations nécessitant des travaux significatifs de mise aux normes.

3/ Décote pour non-liquidité des parts en cas de société (généralement entre 10 % et 25 % selon les statuts et/ou la réglementation de la forme de la société).

4/ Décote exceptionnelle, dans le cas d'une situation très particulière ayant un impact significatif sur l'entreprise et n'ayant pas été traitée par ailleurs dans la formule (exemple : situation de décès soudain du chef d'exploitation, ayant un impact déstabilisant non négligeable sur l'entreprise).

ÉTUDE DE CAS – ENTREPRISE FIL ROUGE

Si nous appliquons notre méthode à l'entreprise évaluée en page 23 selon les méthodes patrimoniales et VEA, nous obtenons les principales nouveautés suivantes :

- une classification selon l'OTEX en groupe 3, conduisant à appliquer une pondération donnant plus de poids à la valeur de rendement (70 %) qu'à la valeur substantielle (30 %);

- un calcul de la formule de rendement sur une durée plus longue que 18 ans du fait de la maîtrise du foncier par les associés, et un taux d'actualisation adapté ;

- une prise en compte des valeurs cachées et émergentes de l'entreprise dans le cadre de la notation des 51 critères qui permet d'aboutir à un ensemble valeur/risque positif (effet de +1,73 %) : ainsi, les pratiques vertueuses, la certification HVE et certains autres atouts de l'entreprise viennent-ils contrebalancer les effets des différents risques auxquels l'entreprise est confrontée.

Nous obtenons ainsi (et selon plus de détails présentés en annexe 4), la valorisation illustrée ci-contre.

SYNTHESE VALORISATION METHODE OPTIMES

Groupe OTEX	3	Pondération
VALEUR DES ACTIFS DE L'ACTIVITE (VAA)	410 000 €	30%
VALEUR DE RENTABILITE	538 727 €	70%
VALEUR OBTENUE APRES PONDERATION	500 109 €	
POURCENTAGE DE L'ENSEMBLE VALEURS / RISQUES APPLIQUE (notation 51 critères)	1,73%	
Effet de l'ensemble valeurs / risques sur la valeur	8 655 €	
Réintégration autres actifs - passifs	138 000 €	
VALEUR DE L'ENTREPRISE AVANT DECOTES	370 764 €	
DECOTE TOTALE APPLIQUEE		0%
VALEUR FINALE DE L'ENTREPRISE APRES DECOTE		370 764 €

Dans cet exemple, la valeur obtenue est supérieure à la VEA, elle-même supérieure à la valeur mathématique.

	Valeur obtenue
Valeur mathématique	272 000 €
VEA	336 915 €
Méthode OPTIMES	370 764 €

Mais dans d'autres entreprises, cela peut être l'inverse.

III. DE NOUVEAUX FACTEURS DE VALEUR DE L'ENTREPRISE AGRICOLE ENCORE DIFFICILEMENT MESURABLES

Les évolutions actuelles des activités agricoles conduisent à s'interroger sur la place à donner à certaines de ces évolutions dans l'évaluation de l'entreprise.

Par ailleurs et plus concrètement, comment quantifier de manière objective l'incidence de ces évolutions sur la valeur de l'entreprise ?

Voici quelques questions qui ont émergé.

• **Quelle place donner à la valeur des sols dans l'évaluation de l'entreprise ?**

Il s'agit là d'un thème de plus en plus central, que ce soit au regard des attentes sociétales que de l'adaptation aux évolutions climatiques.

Il y va de la pérennité des activités agricoles.

L'Union européenne s'empare d'ailleurs du projet en étudiant la mise en place d'un certificat de santé des sols pour les transactions foncières, afin d'informer l'acheteur de la qualité du foncier objet d'une cession.

Mais comment approcher cette valeur ? La qualité agronomique qui peut se mesurer objectivement constitue certainement un élément de réponse, mais qui nécessitera, pour apprécier sa durabilité, d'analyser également les techniques et méthodes de préservation des sols mises en œuvre par l'entreprise.

La prise en compte des pratiques agricoles se révèle, en effet, indispensable et, comme vu précédemment, certains labels, du fait de leur cahier des charges, peuvent en constituer le garant (AB, HVE, agriculture raisonnée, durable, de conservation).

L'adaptation de la méthode MBPR, ou la mise en place d'une nouvelle méthode simplifiée de diagnostic de la santé des sols et des pratiques culturales pourraient permettre d'approcher cette valeur.

• **Comment appréhender la valeur environnementale et sociétale d'une activité ou d'une entreprise agricole ?**

– L'évolution rapide de l'opinion publique sur l'agriculture ces dernières années et l'augmentation du traitement du thème du bien-être animal dans les médias démontrent la sensibilité de plus en plus extrême (et souvent binaire voire irrationnelle) de la population à ces questions.

Le développement des nouveaux régimes alimentaires sans ou avec moins de viande, des règles en matière de santé publique peuvent également influencer le modèle de production adopté par l'entreprise, et les innovations qu'elle pourra avoir développées.

– Les différentes problématiques liées à une population légitimement de plus en plus soucieuse de sa santé et de celle de ses enfants, mais aussi parfois de son confort égoïste (intolérance des néoruraux face à des contraintes normales de l'exercice de l'activité agricole sur le territoire ou de la présence d'animaux « bruyants ») pourront interférer sur le fonctionnement de l'entreprise et la pérennité de l'exercice de son activité.

– Parallèlement, le développement du « consommer local », de la vente directe, et même de la volonté concrète de consommer en rémunérant mieux les agriculteurs (la réussite de la marque des consommateurs *C'est qui Le Patron!*? en est l'exemple) peuvent constituer un atout fort pour les entreprises dont la situation géographique ou l'intégration dans une démarche spécifique répondent à ces attentes/demandes des consommateurs.

• **Quelle place dans les objectifs de souveraineté alimentaire et de politique publique ?**

Sur ce point, les intentions du législateur dans les différents exposés des motifs des grandes lois agricoles successives sont claires, mais leur appréhension palpable et concrète dans le fonctionnement de l'entreprise agricole et sa valeur sont plus difficiles à constater et mesurer...

• **Quelle place et quel rôle joueront les entreprises agricoles dans les objectifs de réduction des gaz à effet de serres ?**

- Rôle actif et valorisant dans le cadre de développement de pratiques visant à stocker le carbone, réduire les émissions de l'activité et, outre l'intérêt pour l'image de l'activité et de l'entreprise (et la fierté des hommes), une rémunération financière valorisante et permettant de pérenniser l'activité ?
- Contraintes et coûts supplémentaires liés à l'évolution de la réglementation et de la fiscalité pour contraindre les réductions des émissions d'une activité qui risque de ne pas en avoir les moyens ?

• **Quelle place et quelles incidences sur la valeur de l'entreprise pour les nouvelles activités agricoles et de diversification ?**

- Les espoirs liés à l'agrivoltaïsme seront-ils satisfaits ? (à l'heure de la rédaction de cette note, le décret d'application de la loi ENR n'étant pas encore publié) ; et quelles certitudes et incertitudes juridiques lorsque le support de cette activité est pris à bail ?
- Quelle place pour les nouvelles activités et où se situe la frontière de l'activité agricole telle que définie à l'article L. 311-1 du CRPM ?
- Comment appréhender les nouvelles formes de production qui se développent, telles que les fermes urbaines assumant une production de fruits et légumes, sans terre.

• **Quelles incidences si les problématiques liées au changement climatiques se poursuivent (probable) voire s'accroissent (possible) :**

- Jusqu'où ira l'adaptabilité des techniques d'exploitation ?
- Comment sécuriser l'accès à l'eau et sécuriser sa gestion et sa maîtrise dans le temps (que ce soit sur une saison ou sur plusieurs années) ? Et à quel coût, selon quelles contraintes et avec quels risques ?
- Quelle place de l'entreprise agricole dans sa contribution à l'atténuation du changement climatique ?

• **Enfin, comment appréhender dans ce contexte la capacité de l'entreprise agricole à faire face aux défis de mobilité de ses activités ?**

- Mobilité subie pour s'adapter aux changements climatiques par exemple.
- Mobilité géographique du fait de l'augmentation des sécheresses ou de phénomènes climatiques violents dans certaines régions.
- Mobilité de la production pour s'adapter : changement de production ou changement de pratiques, dont l'utilisation de nouvelles technologies (par exemple, ombrières photovoltaïques).
- Mobilité géographique choisie, par exemple, pour les activités agricoles sans foncier (fermes urbaines).

La mise en place d'une véritable comptabilité environnementale et/ou socioenvironnementale de l'entreprise agricole pourrait constituer un socle utile en vue de la valorisation de l'immatériel lié à la RSE. Une telle comptabilité environnementale se développe dans les entreprises agroalimentaires (La comptabilité environnementale dans les entreprises agroalimentaires : tendances et éléments de prospective – Analyse n° 197 – Centre d'études et de prospective, ministère de l'Agriculture et de la souveraineté alimentaire). Elle pourrait être adaptée et normalisée au niveau de l'entreprise agricole, mais il reste du chemin à faire¹².

L'année passée la Commission européenne a annoncé son intention de transformer le RICA en RIDEA (Réseau d'information sur la durabilité des exploitations agricoles). Comme le précise Francky Duchâteau, « L'objectif poursuivi par la Commission européenne est d'enrichir la collecte de données des exploitations agricoles au-delà des dimensions économiques pour couvrir l'ensemble du périmètre de la durabilité en intégrant le volet environnemental (impacts des pratiques agricoles sur l'air, l'eau, les sols et la biodiversité) mais aussi le volet social. »

Ces travaux seront donc à suivre de près.¹³

12 Voir notamment les travaux de Francky Duchâteau, note Agridéés et Académie d'agriculture de France, avril 2022, Comptabilité socioenvironnementale : Piloter et valoriser les performances de l'entreprise pour une transition agricole durable.
13 *La Revue Agridéés*, n° 252, mars 2023, p. 10.

CONCLUSION: QUELLE VALEUR DE L'ENTREPRISE AGRICOLE DEMAIN ?

L'entreprise agricole, comme toutes les entreprises actuelles, est concernée par la RSE et se trouve confrontée à de nombreuses attentes, obligations et contraintes :

- attentes de la population, des politiques et des divers acteurs économiques (souveraineté alimentaire, production de qualité, entretien des territoires, des paysages et du bâti) ;
- attentes sociétales en matière de préservation de l'environnement, nuisances et bien-être animal ;
- différentes contraintes de l'activité (immenses) ;
- technicité des outils, technologies ;
- aléas qui vont en augmentant ;
- vivre de son métier et besoin de rentabilité ;
- difficulté du dirigeant et/ou de sa famille à vivre le fossé qui se creuse entre leur quotidien et une population de plus en plus avide de loisirs et de congés.

Dans cet environnement en constante évolution et « stressant », nous assistons à une mutation forte et rapide des entreprises agricoles.

Dans ce contexte, à quoi ressemblera l'entreprise agricole de demain ?

Grâce aux évolutions technologiques et à la robotisation, et à l'heure où l'intelligence artificielle nourrit les peurs, les fantasmes mais aussi parfois les espoirs, nous dirigeons-nous vers des entreprises agricoles sans main-d'œuvre ? Voire sans homme ni femme ?

Parallèlement et du fait des besoins financiers de plus en plus importants (mobilisation des capitaux pour produire, financement du besoin en fonds de roulement et financement des transitions, des aléas...), l'avenir n'est-il promis qu'à des entreprises de très grande taille détenues par des consortiums¹⁴ ?

Enfin, l'aspiration à se regrouper à plusieurs pour diminuer les astreintes et faire face aux enjeux ne va-t-il pas faire voler en éclat le modèle familial, déjà bien écorné, prôné et encouragé depuis de nombreuses décennies, et qui pourtant a donné des preuves de résilience ?

Dans son ouvrage « 2041, l'odyssée paysanne pour la santé de l'Homme et de la planète », Jean-Marie Séronie nous apporte des éléments de réponse en imaginant les futurs contours de nos agricultures dans 20 ans de la manière suivante : « *Le futur paysage agricole français sera sans doute marqué par une importance plus grande de la proximité avec un rapport accentué et renouvelé au territoire[...]. Cela conduira, demain, à une sorte de constellation d'agricultures de plus en plus diverses et complémentaires. Elles seront marquées par une hybridation de plus en plus forte avec le reste de l'économie, de la société* ».

Nous en sommes convaincus : les hommes resteront au cœur du système de production, et des territoires.

Pour citer de nouveau Jean-Marie Séronie, « *les agriculteurs seront de moins en moins des "exploitants" de ressources, des assembleurs de techniques et de plus en plus des entrepreneurs sur les territoires, des gestionnaires du vivant, des managers de la complexité. Ils seront physiquement, techniquement, socialement, économiquement ancrés dans des territoires mais aussi reliés, connectés à l'économie et à la société dans son ensemble* ».

Ainsi, l'enjeu demeure donc de prendre en compte et valoriser la dynamique d'entreprise.

14 À propos du développement de cette agriculture de firme, F. Pursegile, B. Hervieu, Une agriculture sans agriculteurs, Les Presses de Sciences Po, 2023 et F. Pursegile, G. Nguyen, P. Blanc, Le nouveau capitalisme agricole, de la Ferme à la Firma, Les Presses de Sciences Po.

Par ailleurs, afin de favoriser les installations et ne pas enfermer les futurs installés dans un schéma figé et piégeux, il nous apparaît essentiel que l'exercice de l'activité soit plus facilement détaché de la propriété du foncier mais aussi de ses autres moyens de production. Un tel modèle pourrait notamment être permis et développé par la mise en place de la location-gérance du fonds agricole (Cf. page 22). Cela permettrait d'apporter de la souplesse lors de l'installation et de la transmission, en offrant une installation possible sans mobilisation de capitaux trop importants tout en offrant une possibilité de « retour en arrière » moins complexe et lourde. Dans ce cas, la valeur de l'entreprise et plus précisément de l'activité sera détachée de la valeur des biens corporels nécessaires à son exercice ; la valeur de l'activité se cantonnera alors à la valeur de ses incorporels.

Enfin, l'avenir de l'agriculture passera par un retour en force de l'agronomie pour répondre aux enjeux de production et aux enjeux économiques dans le contexte évoqué et pour répondre aux attentes et valoriser l'agriculture dans la société.

En matière d'évaluation, pour être en meilleure corrélation avec la conception actuelle d'amélioration culturale, une mise à jour des critères objectifs de valeurs apparaît nécessaire. Par exemple par l'introduction des notions de biodiversité des sols (ex : présence de vers de terre, de champignons mycorrhiziens) et de tassement des sols, agroforesterie, habitat pour les auxiliaires indispensables à la production (pollinisateurs).

En effet, très certainement les améliorations culturales ne concernent plus exclusivement le taux d'humus dans le sol.

Cependant, la prise en compte de l'impact de telles pratiques agricoles est aujourd'hui difficilement quantifiable et monétisable.

Pour intégrer cette « survaleur » dans le cadre de l'évaluation de l'entreprise, il conviendra d'être vigilants de ne pas dériver vers le qualitatif non

quantifiable. Il nous semble plus pertinent de fonder cette survaleur sur la combinaison du taux constaté de M.O. avec une note globale de valorisation des pratiques culturales.

Dans le cadre de la loi d'orientation et d'avenir agricole prévue pour cette année (le débat parlementaire étant annoncé pour le premier semestre 2024), le dernier projet de texte connu au jour de la rédaction de la présente note prévoit l'instauration d'un diagnostic d'exploitation au regard notamment du changement climatique. Ce diagnostic comprendrait une évaluation de la qualité et de la santé des sols.

Un tel diagnostic pourrait constituer un support pertinent permettant de quantifier les impacts positifs et a contrario négatifs de ces pratiques sur la valeur de l'entreprise.

Annexe 1**Détail de l'évaluation entreprise fil rouge selon méthode mathématique**

	Valeur nette comptable bilan 31/03/2023	Réévaluation	Valeur réelle retenue pour l'évaluation
Actifs			
Clientèle et incorporels vente directe	- €		15 000 €
Matériel et installations techniques spécialisées	75 000 €	185 000 €	260 000 €
Immobilisations financières	20 000 €		20 000 €
Sous-total actif immobilisé	95 000 €	185 000 €	295 000 €
Avances aux cultures	25 000 €	10 000 €	35 000 €
Stocks matières premières et approvisionnements	25 000 €		25 000 €
Stock de produits finis	35 000 €	20 000 €	55 000 €
Avances et acomptes versés sur commande	8 800 €		8 800 €
Créances	131 000 €		131 000 €
Valeurs mobilières de placement	50 000 €		50 000 €
Disponibilités	31 200 €		31 200 €
Charges constatées d'avance	8 000 €	8 000 €	
Sous-total actif circulant	314 000 €	22 000 €	336 000 €
TOTAL ACTIF	409 000 €	207 000 €	631 000 €

	Valeur nette comptable bilan 31/03/2019	Réévaluation	Valeur réelle retenue
Passif			
Capital social	50 000 €		
Résultat de l'exercice	35 000 €		
Emprunts LMT	110 000 €		110 000 €
Comptes courants d'associés créditeurs	126 000 €	affectation résultat	161 000 €
Dettes fournisseurs et divers	88 000 €		88 000 €
TOTAL PASSIF	409 000 €	- €	359 000 €

<i>Valeur total actifs réévalués</i>		631 000 €
<i>Passif à déduire</i>		359 000 €
Valeur nette (Valeur Mathématique)		272 000 €

36

40

Annexe 2**Détail de l'évaluation entreprise fil rouge selon méthode VEA**

= EBEC après rémunérations et cotisations associés	35 000 €
Evaluation des risques:	
Risque global (combinaison des risques R1, R2 et R3) =	0,770
EBE c	35 000 €
Durée (n)	18
Taux de capitalisation (i)	5,00%
Risque (R)	0,770
Valeur de rentabilité : $VR = EBEC \times R \times (1 - (1+i)^{-n}) / i$	314 830 €
Valeur substantielle VS	185 000 €
Valeur de rentabilité VR	314 830 €
$(VS+VR)/2$	249 915 €
+ actif circulant	336 000 €
- autre passif	- 249 000 €
Valeur selon méthode VEA	336 915 €

Annexe 3

Liste des critères notés dans la méthode OPTIMES (2021)

Thèmes	Sous thèmes	Critère	Sous critère	Précisions	
Capital de production (coefficient 2,5)	Sensibilité aux aléas climatiques			La zone est elle fortement touchée par les accidents climatiques ? Y a-t-il une forte pression maladie ? Si oui (-)	
		Performance			
	Outils	Vétusté			Note globale à l'appréciation de l'expert, comprenant l'ensemble des critères cités et tout autres éléments que l'expert jugera pertinent d'intégrer
		Parcellaire			
		Potentiel			
		Cohérence			
	Pratiques	Etat des sols	Analyse de sol récente		L'entreprise a-t-elle des analyse de sol de moins de 5 ans ?
			Pratique spécifique		L'entreprise a-t-elle en place des pratiques spécifique d'amélioration de ses sols ? (conservation des sols...)
		Qualité des productions	Rendement		Les rendements de l'entreprise sont il supérieur, inférieur ou dans la moyenne de ceux de la zone ?
			Bien-être animal		Le bien être animal est il garantie ? (Si éleveur)
Troupeau et cultures de qualité (génétiques...)				l'entreprise a-t-elle des pratiques qualitatives ?	
Problème sanitaire			L'entreprise a-t-elle déjà été l'objet de problématique sanitaire ? Si oui (-)		
Adaptation au terroir	Adaptation		Les production sont elles adaptées au terroir régional ?		
Capital Stratégie	Démarche porteuse	Certification		L'entreprise est elle certifiée? Si oui par quelle(s) certification(s) ? Cette certification ouvre-t-elle de nouveaux marchés / a un impact significatif sur les ventes ?	
		Label		L'entreprise est elle labellisée? Si oui par quel(s) label(s) ? Ce label ouvre-t-il de nouveaux marchés / a un impact significatif sur les ventes ?	
		Démarche collective (GIE/ Filière...)			
		Adequation avec les attentes sociétales		L'entreprise est elle en accord avec les attentes sociétales du moment ? (plein air, diversification des production, légumineuse, bien être animal...)	
	Politique d'investissement	Obsolésence du matériel		Le matériel est il obsolète (-) ou récent (+)	
		Crédit-bail		L'entreprise possède ses matériels en crédit bail ? Si oui leurs durée et valeur résiduelle sont elles faible (+) ? A l'inverse sont elles élevées (-) ?	
	Réglementation	ICPE		Les démarches ICPE sont elles lourdes pour cette entreprise ? Si oui (-)	
		Démarches à jour		L'entreprise est elle aux normes ? (Attention : en cas de non mise au normes significative, décote prévu à cette effet en fin de formule)	
	Perspectives de développement	Réglementation environnementale		La réglementation environnementale est t elle contraignante dans la zone ? Est elle respectée par l'entreprise ?	
		Perspectives		L'entreprise offre-t-elle des perspectives de développements de l'activité ? (bâtiment transformable ...)	
Capital Aval	Commercialisation	Dépendance produit	Nombre de produit commercialisé	Si un ou peu de produits commercialisés (-), si plusieurs produits commercialisé (+)	
		Dépendance Client	Nombre de client	Si un ou peu de clients (-), si plusieurs clients (+)	
		Importance relative des clients entre eux		Si un des clients représente la majorité de l'activité (x%) alors (-) sinon (+)	
		Contractualisation	Présence / Transmissibilité d'une contractualisation	La contractualisation de l'entreprise est elle formalisée ? Est elle transmissible ?	
		Durée de la contractualisation		Quelle est la durée de la contractualisation ? (Seuil?) Est elle renouvelable ?	
	Communication	Type de marché	Local / mondial	Permet d'apprécier l'instabilité et la volatilité du marché	
		Type de commercialisation	Circuit court / long	Permet d'apprécier le poids qu'à l'entreprise sur son circuit de commercialisation	
		Présence de vente directe		Oui (+), non (-), à relativiser selon la proportion et l'activité	
	Clientèle	Marques		Présence d'une marque ? Plusieurs ? L'entreprise accueille/organise-t-elle des évènements ? À destination des professionnels ? Des particuliers ?	
		Agrotourisme	Evènement		L'entreprise organise-t-elle des visites d'exploitation à destination du public ? Est-ce couplé à une possibilité de dégustation / vente directe ?
Visite d'exploitation			L'entreprise a-t-elle été récompensée lors de concours ? Plusieurs fois ?		
Récompenses			Note globale à l'appréciation de l'expert, comprenant la fidélité, la satisfaction, la dynamique de marché et tout autres éléments que l'expert jugera pertinent d'intégrer		
Capital Sociétal	Urbanisme	Emplacement		L'entreprise est-elle a proximité d'une ville, d'un accès facile, des commodités... ?	
		Pression foncière		La pression foncière est elle forte dans la région ? Si oui (-) pérénité de l'accès à la terre en danger	
		Réglementation locale particulière		La mairie a-t-elle mis en place des dispositions particulières restreignant l'activité ? (limitation de tonnage sur les routes...)	
	Image et attractivité du territoire			L'entreprise est elle située sur un territoire / terroir reconnu? Attraktif ?	
		Disponibilité en MO/Cout		La MO de la région est elle disponible et qualifiée pour les postes à pourvoir?	
		Demande de l'activité en MO		L'activité demande t elle une main d'œuvre importante ? Qualifiée ?	
Capital Humain	Compétence / Savoir-faire	Relation voisinage		Les relations avec le voisinage sont elles bonnes ?	
		Relation bailleur		Les relations avec le bailleur sont elles bonnes?	
		CUMA		L'entreprise possède t elle du matériel en CUMA ? Cela permet il de réduire les couts d'utilisations (+) ? Le matériel est il difficilement disponible (-)?	
	Effectif adapté	Gérants		L'entreprise et sa réputation dépend t elle d'un savoir faire particulier ? Si oui (-)	
		Employés		L'entreprise et sa réputation dépend t elle d'un savoir faire particulier ? Si oui (-)	
		Atmosphère générale		L'entreprise est elle en sous effectif (-) ou sureffectif (+) ou adaptée (+) ?	
Astreinte / contrainte du métier			L'entente au sein de l'entreprise est elle bonne ? Permet t elle une communication et un travail efficace ?		
			L'entreprise a-t-elle une production impliquant beaucoup d'astreinte (élevage) ?		

Annexe 4

Détail de l'évaluation entreprise fil rouge selon méthode OPTIMES

Synthèse des notations valeurs/risques (51 critères) :

THEMES	NOTE	COEFF	RESULTAT
Production	-0,23	2,5	-0,57
Stratégie	4,63	1,5	6,94
Aval	-1,21	2,5	-3,02
Sociétal	0,11	1	0,11
Humain	0,00	2,5	0,00
TOTAL (somme)		10	3,46
			3,46%
Soit reporté sur 50% =	1,73%		

Détermination de la valeur de l'entreprise :

Groupe d'OTEX retenu	VAA	410 000,00 €	Pourcentage de prise en compte	30%	TOTAL A
	3	VR	538 727,02 €	Pourcentage de prise en compte	70%
TOTAL A		% valeurs/Risques	=	TOTAL B	
500 108,91 €		1,73%		8 654,88 €	

VALEUR AVANT DÉCOTES	+	Total A	500 108,91 €
	+	Total B	8 654,88 €
	+	Actif circulant incompressible (Créance, CCA débiteur, dispo, ...)	221 000,00 €
	-	Passif	359 000,00 €
	VALEUR DE L'ENTREPRISE AVANT DÉCOTES		370 764 €

VALEUR FINALE DE L'ENTREPRISE APRÈS DÉCOTES	Décotes admises	Pourcentage de décote	À définir par l'expert
	Décote pour non liquidité des parts	0%	
	Décote pour procédure judiciaire	0%	
	Décote pour mise aux normes	0%	
	Décote pour situation exceptionnelle	0%	
	Décote totale	0%	
VALEUR FINALE DE L'ENTREPRISE (APRÈS DÉCOTES)			
370 764 €			

POURSUIVEZ VOTRE RÉFLEXION AVEC LA COLLECTION DES NOTES BLEUES D'AGRIDÉES



OPTIMES

Depuis plus de 30 ans le cabinet OPTIMES est spécialisé dans le conseil de gestion aux entreprises agricoles et agroalimentaires.

Totalement indépendant, OPTIMES est installé près de Toulouse et accompagne des entreprises situées dans toute la France.

Nous réalisons régulièrement des évaluations d'entreprises, que ce soit dans le cadre d'expertises (judiciaires ou privées) ou en accompagnement de nos clients à la cession et transmission de leur entreprise.

Auteurs :

Claude DOMENGET,
Guillaume FAVOREU,
Clémence MARGELIN.

OPTIMES
Las Planes,
31290 Villenouvelle
+33 (0)5 61 00 60 05

scp@optimes.fr



Agridées

Think tank de l'entreprise agricole, association reconnue d'utilité publique, Agridées est depuis sa création en 1867 un lieu unique de questionnement, de débat et d'expertise qui réunit les acteurs des secteurs agricole, agroalimentaire et agro-industriel.

Apolitique et indépendant, porté par ses valeurs d'humanisme et de progrès, Agridées facilite les rencontres entre personnes de divers horizons et s'appuie sur l'intelligence collective de ce réseau pour faire émerger des idées innovantes et construire de solides collaborations.

Tout au long de l'année, Agridées organise différents formats d'événements et groupes de travail transversaux destinés à produire des études et des articles au service des décideurs économiques et politiques, et répondre aux défis et attentes sociétales du XXI^e siècle.



Agridées
8 rue d'Athènes
75009 Paris
+33 (0)1 44 53 15 15
contact@agridees.com

www.agridees.com

