

Une nouvelle méthode d'évaluation de l'entreprise agricole

Le Cabinet OPTIMES a mis au point une nouvelle méthode d'évaluation de l'entreprise agricole intégrant l'ensemble des valeurs cachées et émergentes.

Pour réaliser des évaluations d'entreprise agricole, il existe différentes méthodes d'évaluation : les méthodes classiques et générales (méthode patrimoniale, méthodes économiques, méthodes mixtes) et la méthode spécifique VEA (Valeur de l'Entreprise Agricole) proposée par les experts fonciers et agricoles du Nord dans les années 1980. Mais force est de constater que ces méthodes se heurtent de plus en plus dans leur application aux récentes et nombreuses évolutions de l'activité agricole et de son environnement. C'est pour cela que dans la continuité de ses travaux sur les valeurs de l'Entreprise agricole (cf. *La Revue agridéas* septembre 2020 et *La Revue agridéas* décembre 2020) le cabinet Optimes a choisi de confier à Claire Colombani, élève ingénieur en 5^e année de l'EI Purpan, la mission d'élaborer une méthode d'évaluation de l'entreprise agricole prenant en compte l'ensemble de ces évolutions, de manière à la fois la plus complète mais aussi la plus efficace possible.

Cette nouvelle méthode constitue d'abord un outil d'évaluation afin d'approcher au mieux la juste valeur de l'entreprise agricole et de valoriser l'ensemble des éléments qui la composent, qu'ils soient positifs ou



Guillaume FAVOREU
Expert Agricole et Foncier, Cabinet OPTIMES



Claire COLOMBANI
Élève ingénieur en 5^e année de l'EI Purpan

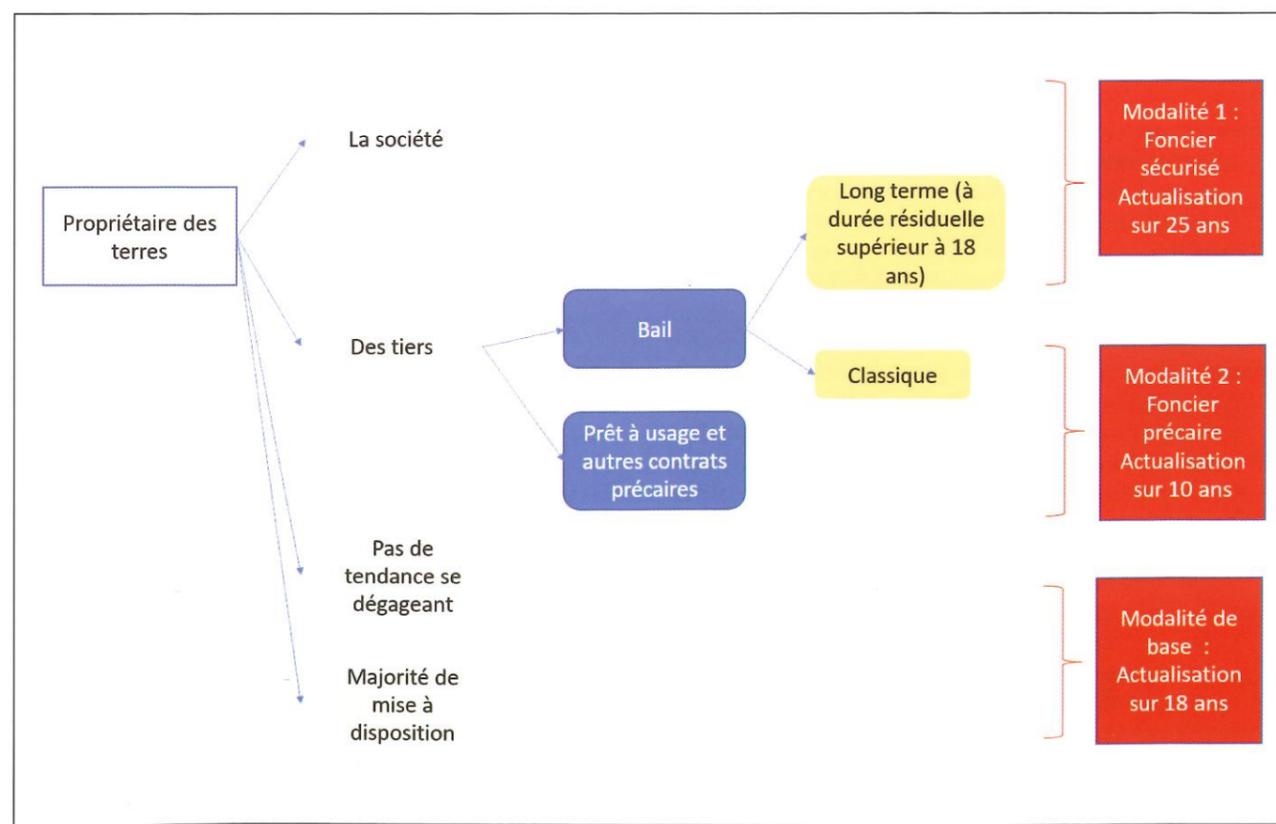
négatifs, à un instant donné. Mais elle a aussi vocation à servir d'outil d'audit dans le cadre de missions de conseil et de préparation à la transmission et à la reprise, afin de révéler et d'anticiper les potentiels et les freins de l'entreprise, ses atouts et ses faiblesses. Enfin et de manière plus générale elle va permettre d'amener le dirigeant à travailler sur ces points particuliers en vue de renforcer et pérenniser les valeurs de son entreprise. Il s'agit donc d'un véritable outil dynamique de gestion.

La première phase de l'évaluation s'appuie sur les méthodes existantes. Pour établir la valeur de base de l'entreprise, nous avons choisi de combiner la valeur patrimoniale et la valeur économique de l'entreprise. La Valeur des Actifs de l'Activité (VAA) est construite selon la méthode patrimoniale, dans l'esprit du calcul de la valeur substantielle de la formule VEA des experts fonciers et agricoles du Nord. Pour cela nous prenons 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). Le Passif, jugé « incompressible » quelle que soit l'activité, n'est pas pris en compte ici et sera traité ultérieurement. La Valeur Économique (VE) de l'activité est inspirée de la valeur économique de la VEA (Valeur de l'Entreprise Agricole) des experts du Nord, mais 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 EBE corrigé sur une durée et selon un taux d'actualisation déterminés), avec quelques ajustements. Comme dans la VEA, l'EBE est obtenu à partir de l'EBE historique de l'entreprise des cinq 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 modalités de maîtrise sécurisée du foncier (propriété ou bail à long terme à durée résiduelle encore importante par exemple) ou abaissée à 10 ans en cas de maîtrise précaire du foncier. Les entreprises agricoles ayant souvent plusieurs maîtrises différentes pour leurs terres, nous analysons si une tendance de maîtrise du foncier se dégage sur plus de deux tiers 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 :

“ Nous avons décidé de retenir une durée d'actualisation référence de 18 ans ”



→ S'agissant du taux d'actualisation, nous avons retenu comme référence le taux de rendement des obligations publiques (OAT). Pour le calcul de la formule, nous avons décidé d'utiliser la moyenne du taux des OAT sur n années, avec n correspondant à la durée d'actualisation retenue. Par exemple pour une durée d'actualisation de dix ans, le taux appliqué dans la formule est la moyenne du taux de rendement des OAT des dix dernières années (soit pour une évaluation en 2021 à un taux de 2,53 %).

Une pondération selon l'OTEX

La seconde phase introduit une pondération de la VAA et de la VE en fonction des OTEX et des démarches de différenciation de l'entreprise.

Habituellement une moyenne est faite entre la valeur patrimoniale et la valeur de rendement. 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, le poids des subventions dans l'EBE et l'endettement par rapport à l'EBE. À la suite de l'étude de ces trois critères, trois groupes d'OTEX ont été déterminés. 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). Pour chaque groupe, la clé de répartition entre « valeur patrimoniale » (représentée par la VAA) et « valeur économique » (représentée par la VE) a été définie comme suit :

- 70 % VAA et 30 % VR pour le groupe 1 (situation économique fragile) ;
- VAA et VE valorisées à parts égales pour le groupe 2 (situation économique moyenne) ;
- 30 % VAA et 70 % VE pour le groupe 3 (situation économique considérée plus stable).

Depuis plus de 30 ans le cabinet Optimes, installé en Haute-Garonne, est spécialisé dans le conseil de gestion aux entreprises agricoles. Il réalise régulièrement des évaluations d'entreprises, que ce soit dans le cadre d'expertises (judiciaires ou privées) ou dans le cadre d'accompagnement de ses clients à la cession et transmission de leur entreprise.

La prise en compte des valeurs immatérielles

Au terme d'un important travail sur les valeurs immatérielles et dans le prolongement des travaux antérieurs du cabinet OPTIMES sur les valeurs cachées et émergentes de l'entreprise agricole, nous avons distingué cinq postes qui regroupent les principaux domaines créateurs (ou destructeurs) de valeurs immatérielles au sein de l'entreprise. Il s'agit du capital de production, du capital stratégie, du capital aval, du capital sociétal et du capital humain.

1. Le capital de production regroupe l'ensemble des éléments ayant attrait 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).
2. Le capital stratégie couvre quatre aspects principaux :
 - l'intégration dans une démarche porteuse, à savoir les différentes certifications ou labellisations de l'entreprise, ou encore la participation à des démarches collectives valorisantes via la filière ou des GIE par exemple.
 - 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 ;
 - la réglementation, notion qui couvre le respect ou non des normes environnementales et de production, ainsi que les différentes mises aux normes qui seront en conséquence à effectuer par l'entreprise ;
 - les perspectives de développement de l'entreprise.

3. Le capital aval regroupe la commercialisation, la communication et la clientèle. La commercialisation va par exemple définir le type de commercialisation (longue ou courte) ou le type de marché (mondial ou régional) sur lequel est présente l'entreprise, ainsi que l'analyse de la contractualisation (caractéristiques du contrat, dépendance vis-à-vis d'un client, etc.). La communication regroupe la présence de marques, de récompenses ou encore le développement de l'agrotourisme sur l'exploitation. Enfin, la clientèle est examinée en tenant compte de son développement et de sa

fidélité, qu'il s'agisse de professionnels ou de particuliers.

4. Le capital sociétal regroupe l'analyse de trois thématiques : l'urbanisme, à savoir la localisation ainsi que la pression foncière dans la zone de l'exploitation ; l'image et l'attractivité du terroir sur lequel est située l'entreprise ; l'adéquation de l'entreprise avec son environnement social, ce qui comprend notamment le rapport activité/main-d'œuvre disponible.
5. Le capital humain se concentre sur quatre aspects de l'entreprise à savoir : les compétences, que ce soit celles du ou des dirigeants ou celles des salariés ; l'adaptation de l'effectif au travail à fournir ; l'ambiance générale de travail dans l'entreprise ; l'aspect astreinte/contrainte du métier.

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 cinq 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). Exemple : le poste « capital production » est subdivisé en trois sous-postes :

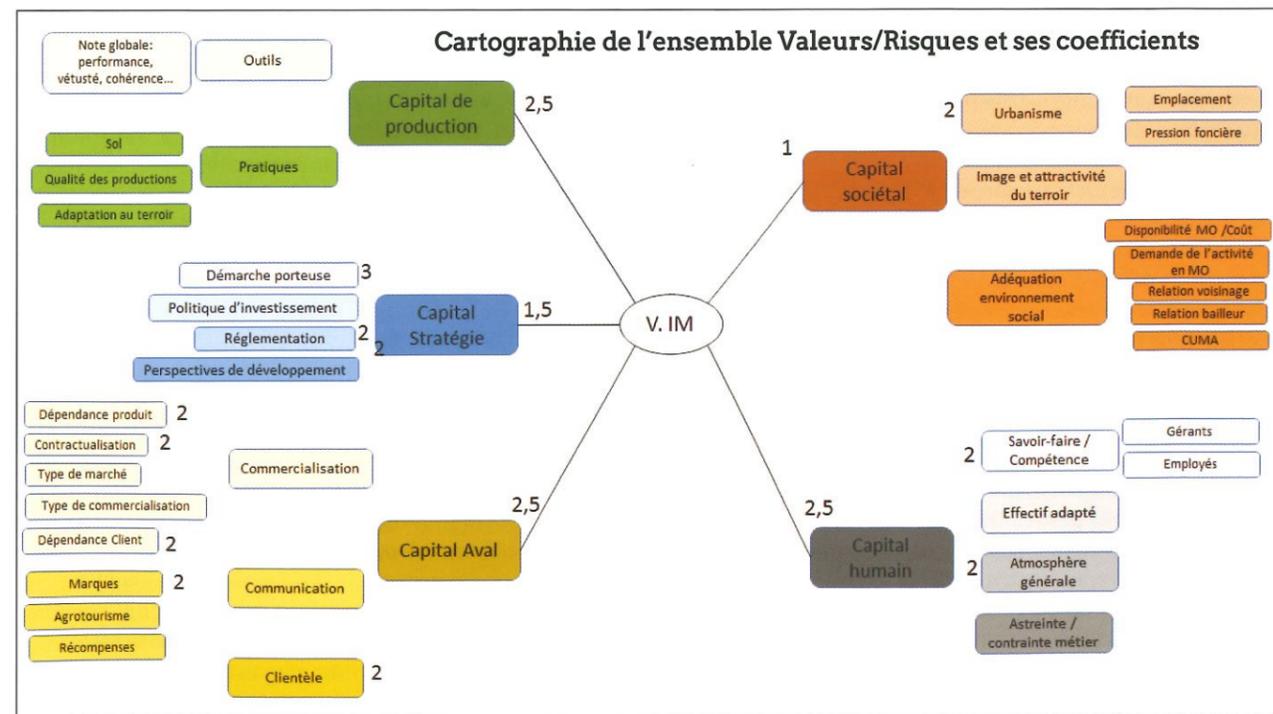
- sensibilité aux aléas climatiques ;
- outil de production ;
- pratiques.

Ce sous-poste « Pratiques » comporte trois critères : État des sols, qualité des productions, adaptation au terroir. Ces trois critères sont eux-mêmes subdivisés en sous-critères qui conduisent l'expert à donner une note pour chacun des critères suivants :

- L'entreprise a-t-elle des analyses de sol de moins de 5 ans ?
 - L'entreprise a-t-elle des pratiques spécifiques d'amélioration de ses sols (conservation des sols...) ?
 - Les rendements de l'entreprise sont-ils supérieurs, inférieurs ou dans la moyenne de ceux de la zone ?
 - Le bien-être animal est-il garanti (si éleveur) ?
 - L'entreprise a-t-elle des pratiques qualitatives ?
 - L'entreprise a-t-elle déjà été l'objet de problématique sanitaire ? Si oui (-)
 - Les productions sont-elles adaptées au terroir régional ?
- Au total, **51 critères** sont évalués.

Nous avons attribué à chaque poste et sous-poste 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). C'est-à-dire que le score obtenu (soit le pourcentage entre -100 % et +100 %) sera reporté proportionnellement à un score sur 50 %.



→ Afin de pouvoir mettre en place ce système de notation des 51 critères, nous avons établi une grille d'audit sous format Excel classée en fonction de chacune des thématiques et composantes de ces thématiques, formant l'ensemble « valeurs/risques ». Cette méthode constitue ainsi également un outil de support de diagnostic d'entreprise.

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.

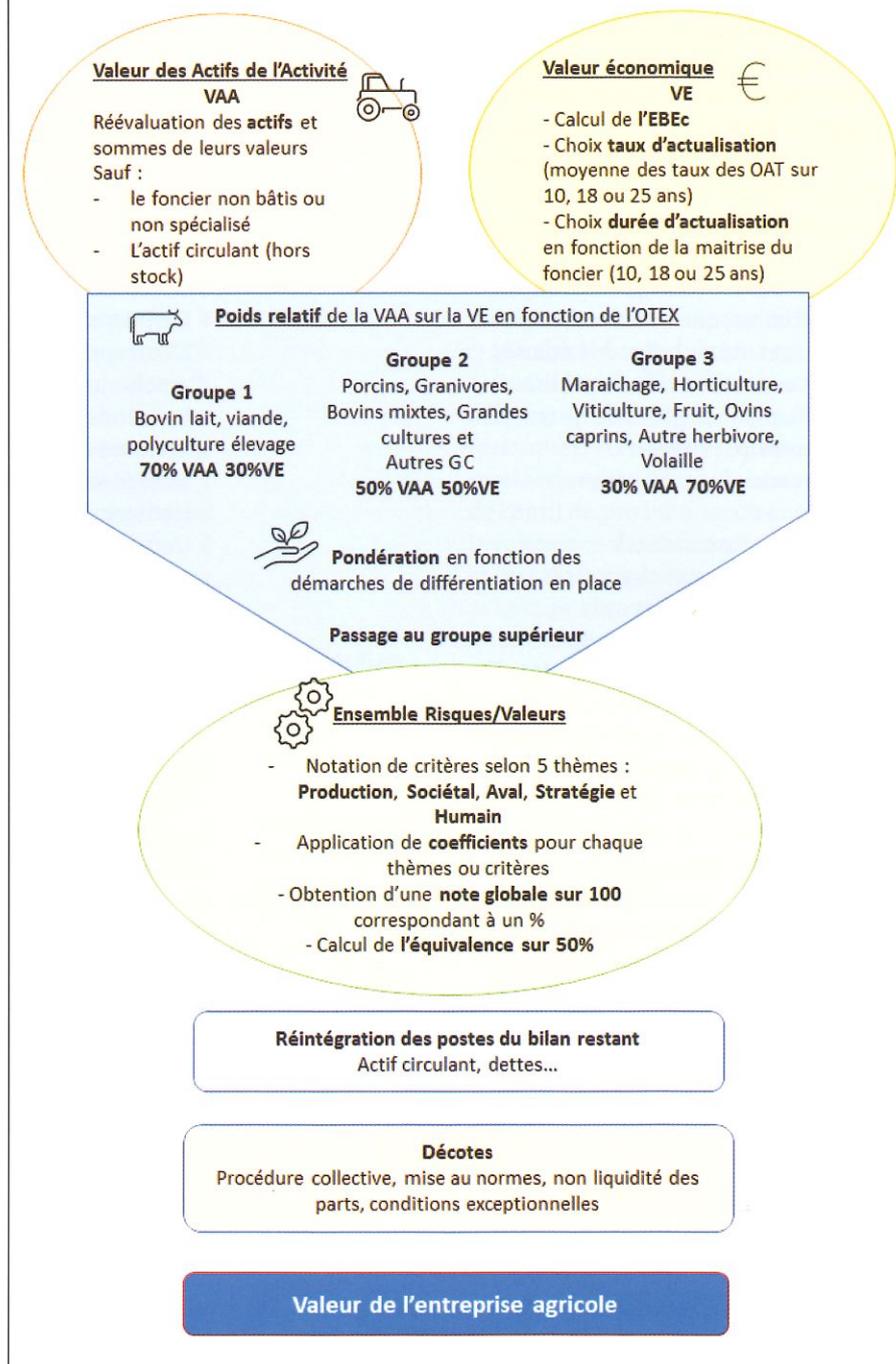
La première étape consisté à réintégrer les postes de bilan restants (postes non pris en compte dans la Valeur des Actifs de l'Activité [VAA ci-dessus]), à savoir ajouter la valeur des actifs non spécialisés et soustraire les dettes de l'entreprise (le cas échéant et au cas par cas retravaillées) et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

La seconde et dernière étape consiste en 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 :

- ▶ décote pour procédure judiciaire ou procédure collective, notamment en cas d'entreprise en cours de plan de continuation, avec un maximum de 40 % ;
- ▶ décote pour mise aux normes : dans le cas d'entreprises ayant des installations nécessitant des travaux significatifs de mise aux normes ;
- ▶ 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) ;
- ▶ 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).

Schéma du fonctionnement de la méthode d'évaluation mise au point



Une méthode qui a vocation à évoluer

La méthode d'évaluation de l'entreprise agricole ainsi mise au point s'appuie sur des choix faits au regard de l'expérience du cabinet OPTIMES dans l'évaluation des entreprises agricoles, dans le souci de mettre en place une méthode fiable mais aussi opérationnelle et facile d'utilisation. Il ne s'agit pas d'une méthode figée mais bien d'un outil destiné à être nourri par la pratique et à évoluer en fonction de l'arrivée de nouvelles valeurs immatérielles émergentes, ou de l'évolution du contexte économique des entreprises. ▶

Claire Colombani et Guillaume Favoreu