

QUELS OUTILS POUR EVALUER LES BATIMENTS AGRICOLES DANS LE CADRE D'UNE REPRISE ?



La valeur des bâtiments est à prendre en considération dans la négociation entre chacune des parties. Cependant, il n'existe pas de méthode d'évaluation uniforme homologuée. Il est pourtant indispensable de choisir une méthode d'évaluation qui corresponde le plus possible aux objectifs des parties. Ces valeurs donneront des éléments de réponses à leurs intérêts respectifs. L'acquéreur souhaitera que le bâtiment soit un outil économique fiable. Tandis que le vendeur souhaitera pouvoir réaliser le capital correspondant au patrimoine qu'il a créé au fil du temps. D'autant plus si ce patrimoine a généré des dettes éventuelles (court ou long terme).

Toutefois, si la valeur patrimoniale importe, d'autres valeurs (économique, rentabilité ...) de l'exploitation sont aussi à prendre en compte. Aussi, le cédant aura peut-être bénéficié d'exonérations et d'aides fiscales, sociales agricoles, d'aides européennes et nationales sur son outil de production. Ces éléments sont aussi à prendre en considération et les oublier conduit parfois à la surestimation de l'outil. En somme, la valeur des bâtiments devra donc être intégrée à d'autres valeurs de l'exploitation pour permettre au vendeur et à l'acquéreur de trouver un compromis financier, qui réponde à leurs intérêts.

Tour d'horizon des différentes méthodes d'évaluation.

Qui achèterait une voiture d'occasion sans regarder sa cote actuelle ou une maison d'habitation sans connaître le prix de l'immobilier local ? Acheter un bâtiment évalué sur la base d'un simple accord de principe entre le vendeur et l'acquéreur paraît aberrant et pourtant la pratique est courante.

Dans un contexte de forte pression sur le foncier et de faibles retraites pour de nombreux paysans, les bâtiments agricoles constituent bien souvent une variable d'ajustement clef, pouvant peser pour beaucoup dans le calcul de la valeur des fermes à transmettre. Si l'évaluation de ces bâtiments pose la question de la détermination de leur valeur, elle revêt aussi d'autres enjeux sous un angle social, environnemental voire sentimental !



Par qui se faire accompagner ?

La détermination de la valeur des bâtiments agricoles dans le cadre d'une transmission ou d'une restructuration nécessite méthode et expérience. C'est pourquoi il est important d'être conseillé, et ce, même dans un cadre familial. Quelques suggestions :

- Expert foncier
- Expert en évaluation immobilière
- Conseiller en bâtiment ou conseiller transmission des chambres d'Agriculture
- Conseiller SAFER
- Notaire
- Expert-comptable ou conseiller de gestion

Sans oublier de se confronter aux références et données technico-économiques du territoire, par filière ou sur les transmissions. Ces informations sont à chercher auprès d'organismes tels que : Chambre d'Agriculture, ADEAR, AFOCG, CIVAM, instituts et organismes techniques, etc.

Quelles sont les méthodes actuellement utilisées ?

L'EVALUATION PATRIMONIALE

① Méthode par comparaison

Quelle est la valeur de mon patrimoine ?

Cette méthode consiste à évaluer le bien immobilier par analogie avec des ventes opérées sur le marché pour des biens ayant des caractéristiques et une localisation comparable à celles du produit expertisé.

Cette méthode permet le calcul de la valeur patrimoniale de l'exploitation. Elle correspond à la valeur vénale des biens pris individuellement sur le marché. Cela permet d'éviter la surestimation. Attention : Dans le cas d'une reprise d'activité agricole, on ne peut se contenter uniquement de l'évaluation patrimoniale puisque les bâtiments servent une activité économique. Pour être pertinente, cette méthode doit donc être couplée à d'autres méthodes d'évaluation.

S'il n'y a pas de reprise d'activité agricole, « la valeur patrimoniale négociée » sera prise en compte (comme tous biens marchands). La valeur liquidative ou dite « à la casse » peut aussi être prise en compte. Il s'agit de reprendre tous les actifs de la société et de les vendre de manière séparée.

② Méthode du calcul des coefficient de vétusté physique et de valeur d'usage

L'évaluation patrimoniale permet d'obtenir la valeur d'un « objet », c'est-à-dire celle d'un bâtiment dans l'état où il est observé le jour de la visite. Cette valeur est essentielle mais elle ne correspond pas à une valeur de transaction. Il convient en plus d'estimer le montant des travaux nécessaires pour remettre le bâtiment en état et/ou d'éventuelles mises aux normes.

Exemple de la méthode sur un bâtiment porcin : Un bâtiment porcin à évaluer pourra être décomposé en sept postes fonctionnels : agencement intérieur et distribution, caillebotis, ventilation et électricité, charpente et couverture, isolation, élévation, soubassement. Chaque poste se voit attribuer une note d'état en fonction de la vétusté et de l'usage, constatée par l'évaluateur : du poste en très bon état, utilisable en l'état, à celui dégradé qui mérite une rénovation d'urgence.

La note d'état permet de calculer un premier coefficient d'usage et un coefficient de vétusté.

Dans le bâtiment porcin de l'exemple, on comprendra alors que la durée de vie des élévations en panneaux de béton est supérieure à celle des équipements intérieurs tels que des cases de mises bas. De plus, il faudra prendre aussi en considération le coefficient d'âge du bâtiment. Celui-ci se calcule par rapport à l'environnement dans lequel s'insère le bâtiment (emplacement, état de conservation, liens aux réseaux, état des mises aux normes...). Un coefficient global sera ensuite calculé, qui ventile le coefficient d'usage, le coefficient d'âge et le coefficient de vétusté, compris entre 0 et 1. Pour devenir des euros, ils sont multipliés par le montant qu'il faudrait investir aujourd'hui pour construire un bâtiment d'une même capacité. On peut pour cela utiliser les références moyennes publiées par l'IFIP chaque année.

Cette méthode est importante pour visualiser les possibilités d'avenir du bâtiment par rapport au nouveau projet agricole. Elle évalue ainsi l'adaptabilité et l'évolutivité de la structure : possibilité d'agrandissement, d'aménagements différents, de reconversion, de changement d'affectation... Elle permet aussi d'évaluer la valeur locative du bâtiment.

Les bâtiments : un enjeu crucial pour les reprises sous forme de restructuration

Les fermes à transmettre aujourd'hui ne correspondent pas toujours aux projets d'installation et l'on ne compte plus les grosses fermes d'élevage qui partent à l'agrandissement. Pour installer des agriculteurs nombreux et assurer la transition agricole et alimentaire des territoires, la transmission des fermes sous forme de restructuration est une piste. Ce changement dans la conduite des activités a des conséquences importantes sur le plan des bâtiments agricoles. L'état et la vétusté, questions importantes pour toute transmission, le sont d'autant plus : si quelques fuites d'eau sont envisageables dans un bâtiment pour des animaux, elles sont inenvisageables quand le lieu a vocation à accueillir le stockage et la transformation de céréales. De même, la présence d'amiante est un frein majeur. Les travaux qui s'imposent alors dans ces différents cas peuvent être très coûteux pour les repreneurs et constituer un frein à la reprise. En dernier recours, il arrive même que des bâtiments soient sortis de la structure pour faciliter la transmission.

③ Méthode utilisant les indices de coût de la construction (ICC)

Il s'agit d'une estimation de la valeur du bâtiment par méthode mathématique, à partir des indices du coût de la construction (ICC - publiés par l'INSEE), de la valeur d'acquisition (source : comptabilité), et de la valeur à neuf réactualisée. Ce calcul donne, *a minima*, une approche chiffrée de la valeur du bâtiment, en partant sur une base d'amortissement de 30 ans.

Exemple : Valeur à neuf actualisée : (valeur d'acquisition dans la liste des immo / ICC à la date de construction) * ICC d'aujourd'hui

Valeur estimée : (Valeur à neuf actualisée/durée d'amortissement) *(durée d'amortissement - âge du bâtiment)

Cette approche comptable ne remplace pas une estimation technique et de terrain, réalisée par un technicien, qui prend en compte d'autres critères. Cette valeur peut également faire l'objet de négociations entre les parties.

L'ÉVALUATION DE LA VALEUR ÉCONOMIQUE OU DE RENDEMENT

① Calcul de l'EBE

La valeur patrimoniale d'un bâtiment dépend plus globalement de la rentabilité de l'exploitation. On parle alors d'évaluation économique de l'exploitation. Celle-ci va plus loin que la seule étude des bâtiments agricoles et n'est pas développée ici. Toutefois, mentionner la valeur économique de l'exploitation permet d'être exhaustif et de comprendre les intérêts du sujet dans sa globalité.

« Est-ce que je pourrais vivre de mon travail, réaliser des prélèvements privés, me dégager une marge de sécurité et rembourser mes emprunts ? »

« Si j'achète les bâtiments pour telle valeur, pourrais-je vivre de mon métier ? »

« Ai-je les fonds suffisants pour engager les travaux sur le bâtiment afin de déployer de nouvelles activités sur la ferme ? »

La valeur de reprenabilité correspond à la valeur à laquelle l'exploitation serait capable de se racheter, grâce à la richesse qu'elle dégage dans son fonctionnement actuel. Elle ne tient pas compte de l'éventuel autofinancement dont pourrait disposer le repreneur.

Elle permet de connaître la capacité d'emprunt de l'entreprise et s'appuie sur l'Excédent Brut d'Exploitation (EBE) corrigé si besoin, et d'événements exceptionnels auxquels on soustrait des prélèvements privés, et une marge de sécurité.

Exemple :

Soustraction des charges (foncier en fermage en propriété du cédant, annuités de renouvellement de matériel ou mise aux normes, charges salariales en plus) + Produits (primes PAC en plus, produits supplémentaires...), moins les prélèvements privés (mini 1 à 1.5 SMIC), moins la marge de sécurité (5 à 20 % de l'EBE selon les productions).

Ce calcul permet alors d'obtenir une annuité de reprise de l'entreprise, à projeter sur un taux et une durée d'emprunt.

- Bâtiments/foncier : 10 à 15 ans
- Matériel occasion/neuf : 3 à 5-7 ans
- Parts sociales : 7 à 12 ans
- Stocks : 3 à 5 ans
- Cheptel : 3 à 5 ans
- Reprise globale : 10 à 15 ans

Durée courte : actif plutôt circulant

*Durée longue : actif plutôt immobilisé
(Sans être d'une rigidité absolue)*

Certains conseillers des chambres d'Agriculture appellent cette méthode « la valeur économique ». Cette méthode permet de mesurer la capacité d'emprunt.

Mal employée, elle peut orienter vers la détermination d'un prix de vente de l'ensemble d'une exploitation, parfois déconnecté d'une valeur raisonnable des éléments à céder qui la composent.



A Retenir

Ces méthodes d'évaluation sont caractérisées comme traditionnelles et laissent place, depuis une quinzaine d'années, à des conceptions d'évaluation des bâtiments agricoles davantage sophistiquées. Toutefois, il n'en demeure pas moins qu'une bonne évaluation du bâtiment agricole doit permettre de trouver un équilibre financier entre la valeur patrimoniale du bien et la valeur économique prévisionnelle. La valeur patrimoniale, prise individuellement, ne donne qu'une valeur de négociation. Elle ne doit pas faire oublier les éventuelles aides fiscales et exonérations passées reçues par le cédant pour son outil de production. De même, elle devrait inclure la vétusté des bâtiments, un enjeu majeur dans le cas de reprises sous forme de restructurations.

Ces méthodes ont pour objectif de contribuer à une discussion éclairée, entre l'acheteur et le vendeur. L'objectif est que le prix de cession soit en adéquation avec les intérêts de chaque partie. La valeur finale qu'ils retiendront résultera de leur négociation. Il est prudent d'être conseillé ou accompagné par une tierce personne ou un organisme, lors de cette étape cruciale dans le processus de reprise.

Ressources en ligne, pour aller plus loin...

– *Estimer son exploitation pour préparer sa transmission et raisonner le prix avec le repreneur*, dossier InterAFOCG, 2014.

http://www.interafocg.org/images/imagesFCK/file/thematiques/installaiontransmission/article_final.pdf

– *Des idées pour transmettre : si on restructurait les fermes ?* Livret réalisé par le pôle InPACT, comprenant des notions en matière de restructuration et de possibilités d'aménagements de bâtiments dans le cadre de reprises avec changement d'activités (page 62 et suivantes).

https://www.civam.org/wp-content/uploads/2020/10/Civam_IT_AITA_Livret_IDEES_TRANSMETTRE_Restructuration.pdf

Document édité dans le cadre du projet MCDR USAGE.R.E.S. (2018-2021) avec le soutien de :

