

Quelle que soit la forme juridique de l'exploitation (individuelle, société), la question de la valeur de l'entreprise peut se poser à différents moments de la carrière :

- reprise d'une exploitation
- création d'une société
- entrée ou départ d'un associé
- cessation d'activité (retraite, ...)
- Divorce, décès

1 - À quoi sert le travail d'évaluation sur l'exploitation ?

L'aspect économique

L'exploitation est avant tout un outil qui doit permettre de dégager un revenu.

Sa rentabilité devra par conséquent couvrir les remboursements des emprunts (y compris ceux du rachat de l'exploitation) et les besoins de rémunérations (prélèvements familiaux).

L'aspect juridique

La recherche de la valeur réelle des biens transmis est indispensable sous peine de sa remise en cause par les autres héritiers ou le fisc.

Le grand livre

La valeur de transaction choisie servira de base pour le calcul des plus-values, des droits d'enregistrement,

⇒ Pour s'assurer de la valeur d'une entreprise, il est donc fondamental de mettre en perspective différentes méthodes d'évaluation.

2 - Les méthodes d'évaluation de la valeur d'une exploitation ?

La valeur d'une entreprise s'évalue en fonction de son Patrimoine et de sa Rentabilité économique.

La valeur "patrimoniale"

La valeur patrimoniale (appelée aussi valeur mathématique pour les sociétés) correspond à la valeur probable des biens, pris individuellement, sur le marché.

Il s'agit de cerner avec le vendeur et/ou l'acquéreur potentiel, la liste des biens à vendre/acheter ainsi que leurs caractéristiques principales, leurs conditions d'exploitation.

Cette méthode ne prend pas en compte la valorisation des droits incorporels :

- DPB, contrats particuliers

Des experts peuvent vous aider dans l'évaluation des biens :

- Technicien d'élevage pour le cheptel
- Technicien bâtiment pour les constructions
- Technicien machinisme ou vendeur pour le matériel

Pour les autres stocks, cours du jour et prix d'achat sont retenus. Pour l'estimation des avances aux cultures, le prix d'achat des intrants et le coût forfaitaire pour les travaux culturaux sont combinés pour obtenir le prix final.

La valeur de "rentabilité"

La valeur économique d'une exploitation se détermine à partir de sa rentabilité.

On calcule la valeur en simulant la rentabilité de capitaux qui seraient investis dans l'exploitation agricole.

L'approche se fait après rémunération du travail et sans tenir compte des choix fiscaux ou résultats exceptionnels.

On la pondère en intégrant la notion de risque face aux perspectives d'avenir.

La Valeur Patrimoniale et la Valeur de Rentabilité sont des évaluations complémentaires pour définir "le juste prix".

Conclusion : à partir de ce travail d'expert (qui propose donc deux méthodes d'évaluation), la phase de discussion des conditions de la vente peut se réaliser en toute objectivité entre les parties.

Particularité des "valeur comptable" et "valeur de reprenabilité"

La valeur "comptable"

La valeur comptable d'une exploitation correspond aux éléments d'actifs inscrits au bilan après déduction des amortissements comptables pratiqués depuis l'acquisition du bien.

Cette méthode ne prend pas en compte :

- la durée de vie du bien
- le marché
- la conformité du bien
- la rentabilité de l'exploitation.

La **valeur comptable** est **souvent en décalage** par rapport au marché (l'offre et la demande).

● **Il convient donc d'avoir recours aux méthodes "patrimoniale" et de "rentabilité".**

La valeur "de reprenabilité"

Cette valeur est basée sur la **capacité de remboursement** de l'exploitation, **calculée à partir de la trésorerie dégagée.**

Elle prend en compte la rentabilité brute de l'exploitation, qui s'exprime au travers du critère EBE. Celui-ci est réajusté en ETE (excédent de trésorerie) pour approcher la capacité réelle de l'exploitation.

Moins l'exploitation est rentable (ETE), moins elle est en mesure de rembourser d'emprunts, donc moins elle a de valeur (avant de prendre en compte l'éventuel apport personnel du repreneur).

Cette valeur correspond en général à la position de l'acquéreur, et intègre :

- l'ensemble des biens corporels contribuant à la réalisation du résultat (cheptel, bâtiments, aménagements, matériel, stocks, parts sociales)
- l'ensemble des biens incorporels sans lequel cette valeur n'aurait de fondement (droits à produire, DPU, contrats particuliers).

⇒ **La valeur de reprenabilité est donc importante pour l'acheteur, car elle va lui permettre de négocier avec le cédant :**

- **les conditions de rachat (et éventuellement de financement) de la reprise**
- **les outils de transmission à mettre en place (personnalisés à chaque situation).**