



cas pratique

valeur d'une exploitation agricole



côté métiers

entretien avec un Expert Foncier



éclairages

le marché de l'immobilier en 2017

guide méthodologique

de l'évaluation foncière, agricole et viticole



profession

vient de paraître



L'Expert Foncier et les productions atypiques



- ✓ Expertise foncière
- ✓ Évaluation immobilière
- ✓ Dommages & préjudices
- ✓ Expropriation
- ✓ Baux ruraux
- ✓ Baux commerciaux
- ✓ Entreprise agricole
- ✓ Statut du fermage
- ✓ Aménagement du territoire
- ✓ Agronomie

les Experts Fonciers

un réseau de proximité !

Professionnel indépendant, homme de terrain, l'Expert Foncier est agréé par un Conseil National.

Il est soumis à une déontologie et appartient à une profession réglementée.

Il apporte conseils et solutions adaptés en matière de droit foncier, rural et urbain, aux professionnels et particuliers.

Il peut être certifié TEGoVA (via les labels REV et TRV, gages d'excellence en matière d'évaluation immobilière).



715 professionnels indépendants

14 unions régionales



Mayotte



- | | |
|--------------------------|---------------------------|
| 1 Bassin Parisien | 8 Midi-Pyrénées |
| 2 Nord | 9 Languedoc-Roussillon |
| 3 Est | 10 Provence et Dom-Tom |
| 4 Basse Normandie Sarthe | 11 Corse |
| 5 Ouest | 12 Rhône-Alpes |
| 6 Loire Moyenne | 13 Auvergne-Velay-Corrèze |
| 7 Sud-ouest Bordeaux | 14 Centre Franche-Comté |



Tout sur les Experts Fonciers
www.experts-fonciers.com





4/5 Cas pratique

Agricole & foncier

6 Côté métiers

Interview de Clément KOESSLER
Expert Foncier

7/24 Dossier L'Expert Foncier et les productions atypiques

- 7/10 ■ La culture de l'asperge
blanche ou verte
- 11/13 ■ La valeur d'une exploitation apicole
- 14/16 ■ Conversion bio des exploitations
agricoles de grandes cultures
- 17/18 ■ Valeur d'une cueillette à la ferme
- 19/20 ■ Trois méthodes d'évaluation
pour deux étoiles gastronomiques
- 21/24 ■ Production d'énergie renouvelable :
la méthanisation

25/27 Éclairages

Immobilier, Législation, Juridique, Formation

28 Vient de paraître

Guide méthodologique de l'évaluation foncière,
agricole et viticole

Le Mag Experts Fonciers est édité
par la Confédération des Experts Fonciers

6 rue Chardin ■ 75016 PARIS ■ Tél. 01 45 27 02 00
cef@experts-fonciers.com ■ www.experts-fonciers.com

Directeur de la publication : Thomas AUGUSTIN

Comité de rédaction : Commission Communication CEF

Mise en page : agrimédia

Crédit photos : CEF, Agrimédia, Didier BONFORT, Marie-Agnès
BOUROTTE, Yannick CANOT, Anne CHARTIER, Gildas de
KERMENGUY, Christian de MONCLIN, Clément KOESSLER, Thierry
NANSOT, Philippe RIVOIRE, Patrick STEINMETZ

Imprimeur, Routeur : Limoges (87)

Dépôt légal septembre 2013 ■ ISSN : 2271-3956
N° 10 mars 2018

Éditorial



« Atypique »

Si l'on se réfère aux définitions couramment publiées, la signification de cet adjectif est la suivante : qui n'a pas de type déterminé, ou bien qui est différent du type habituel. Nous pouvons aussi constater que sa forme est moderne, dans l'air du temps, puisqu'il s'écrit de la même façon au féminin et au masculin.

Faisons un parallèle avec l'Expert Foncier qui se présente, à juste titre, comme un professionnel possédant un champ de compétences large, et dont les prestations s'adressent aussi bien aux secteurs foncier, qu'agricole et immobilier.

Au travers des articles de ce dixième numéro du Mag : le magazine de l'expertise foncière, agricole, immobilière, vous découvrirez la capacité de l'Expert Foncier à intervenir dans des contextes sortant des situations habituelles et des sentiers battus.

L'expert est-il pour autant omniscient capable de résoudre toutes les problématiques qui se posent ? Certainement pas et la modestie et l'humilité sont souvent l'apanage des Experts Fonciers.

Les faits sont pourtant têtus et je ne peux que me confronter à ma propre expérience. Bien souvent lorsque le cas est courant, l'évaluation classique, le client se passe de l'intervention de l'Expert Foncier. Mais devant la complexité d'une situation particulière qu'elle soit d'ordre technique, juridique ou méthodologique, alors là, bien sûr, le réflexe du client est de se tourner vers l'Expert Foncier.

Ainsi l'expression même de notre profession s'épanouit à la croisée d'un très large périmètre d'interventions et de la capacité à appréhender avec efficacité les situations particulières les plus pointues ou les plus atypiques.

Thomas AUGUSTIN
Président

Comment prendre en compte la valeur économique d'une exploitation agricole ?

Il est très fréquent pour les Experts Fonciers de se retrouver confrontés à des clients souhaitant une valorisation maximale de leur entreprise agricole, ou à contrario une évaluation à minima pour une cession à un descendant. Il faut souvent beaucoup de pédagogie pour expliquer comment les choses doivent se faire pour être conforme avec le droit rural et le Code civil, et en équité pour les enfants.

Plus rare est le cas présenté ici, même s'il devrait avoir tendance à être de plus en plus fréquent.

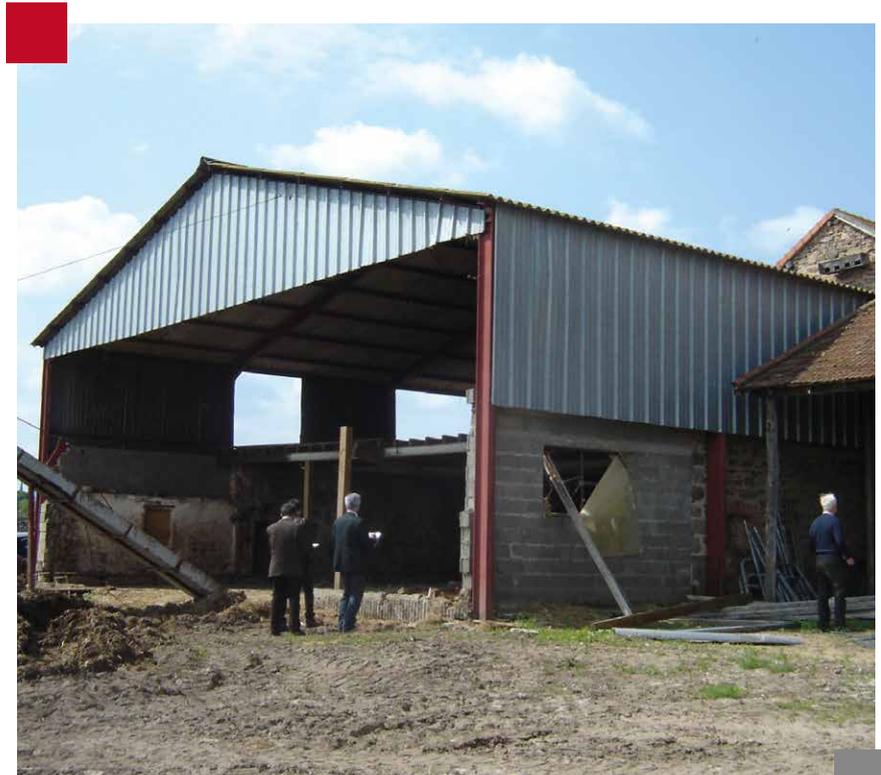
Les faits

Madame FETOUSEL exploite sur une structure agricole d'une taille moyenne pour le département. Elle a depuis longtemps délégué l'ensemble des travaux des champs à un entrepreneur pour se focaliser sur le suivi des cultures et des ventes mais surtout pour des raisons économiques.

Arrivant à l'âge auquel elle peut prétendre à la retraite, se pose la question de la transmission de l'exploitation. Ayant 4 enfants, la question est posée à tout le monde. Aucun des descendants ne souhaite reprendre l'exploitation pour y développer un projet particulier ou y travailler « physiquement », mais son fils Vincent, qui a un métier par ailleurs, trouve intéressant de pouvoir reprendre cette exploitation.

Les tensions dans la famille étant palpables, la question de la valeur de l'entreprise agricole s'est rapidement posée.

Madame FETOUSEL a globalement des résultats économiques satisfaisants avant l'année 2016. Qu'elle n'est pas sa déception lorsque les différents conseils qu'elle consulte lui expliquent que, malgré sa performance économique, la valeur de l'exploitation se limite à la valeur du véhicule de société présent au listing des immobilisations et éventuellement à une valeur de Droit à Paiement de Base (DPB). Autant dire que l'article L 411-74 du Code rural et de la Pêche Maritime, le législateur, les représentants syndicaux de tout bord, en ont tous pris pour leur grade.



Souhaitant pourtant trouver des solutions, Madame FETOUSEL continue de chercher des partenaires et rencontre simultanément une avocate en droit rural et un expert foncier. Une lueur d'espoir réapparaît lorsqu'elle entend les termes magiques de bail cessible et de fonds agricole. Des notions qu'elle n'avait jamais entendues et qui semblent pouvoir lui apporter une solution pertinente à son problème. Rendez-vous est pris pour échanger les connaissances et confronter les idées. Le repreneur ne pouvant être physiquement présent, c'est par conférence téléphonique qu'il a pu échanger. Le bruit des vagues apportait un peu de chaleur à la grisaille

hivernale des conseils durant leur rendez-vous parisien.

Constats et analyses

La question qui arrivait immédiatement était « Avec quel personne va-t-on pouvoir signer un bail cessible ? ». La réponse a été familiale, Madame FETOUSEL étant fille unique, elle a sollicité sa mère pour réaliser le bail cessible sur plus de la moitié de l'exploitation. Une partie du problème était réglé.

Trois questions restaient en suspens : Quelle est la valeur du fonds agricole qui allait être créé ?

Quel notaire allait accepter de rédiger un bail cessible ?

Quelle fiscalité devait être prise en compte ?

La valeur du fonds agricole n'a pas posé de réelles difficultés techniques. Le plus difficile à appréhender restant le risque lié aux moyens de production qui, sur ce type d'exploitation, se résume au contrat de prestation, généralement à durée courte ou très courte qui lie l'agriculteur au prestataire.

En questionnant quelques notaires ruraux, l'avocate comme l'expert ont reçu finalement des accueils plus favorables que ce qu'ils imaginaient pour la rédaction des baux cessibles. C'est là que la plus belle surprise du dossier est arrivée. En effet, toujours par souci d'économie, un bail rural sous seing privé avait été rédigé pour une période de 18 ans... par les parties.

Solution et perspectives

Aujourd'hui, le bail cessible est signé, l'exploitation a été transmise à une

valeur juste et en toute transparence permettant à chacun des héritiers de comprendre la valeur qui a été déterminée et les relations familiales se sont apaisées. Les parties ont eu connaissance des interrogations qui restaient sur la fiscalité, mais ont souhaité prendre un risque (mesuré) sur ce point.

Si le bail cessible a longtemps été boudé par les praticiens, il apparaît aujourd'hui comme un véritable outil de transmission dans un nombre croissant de dossiers.

Il est également de plus en plus apprécié par les propriétaires exploitants désireux de partir à la retraite et qui n'ont pas de descendants. En effet, la conjoncture économique défavorable dans la quasi-totalité des productions agricoles a entraîné un certain nombre de menaces ou de procès pour demander le remboursement des sommes trop versées au moment de la cession d'une exploitation.

A cela s'est ajoutée une rigueur bancaire plus importante dans les dossiers de financement de reprise d'exploitation agricole que par le passé. Les exploitants sont donc de plus en plus nombreux à limiter le prix de la cession d'exploitation à ce qui est justifiable et majorer les fermages comme ils y sont autorisés dans le cadre du bail cessible.

La prochaine question qu'il y aura nécessairement à traiter sur le sujet sera la détermination des indemnités dans le cadre de la reprise de ce type de bail au moment du renouvellement, mais les praticiens que sont les Experts Fonciers seront naturellement moteurs sur ce sujet.

Nicolas DORET
Expert Foncier (28)





Clément KOESSLER

Expert Foncier

Agé de 54 ans, Clément KOESSLER a débuté ses premières expertises de dommages grêle en 1986 pour s'orienter il y a 15 ans vers les cultures dites marginales. Bilingue français-allemand, cet Expert Foncier, situé en secteur péri-urbain près de Strasbourg, exerce son activité en Alsace, Lorraine, et en Allemagne. Entretien sur la spécificité de son métier...

Vous êtes l'auteur d'un des articles du dossier de ce Mag. Etes-vous spécialiste des productions atypiques ?

CK : " J'ai régulièrement des dossiers de ce type puisque je suis dans une région où l'agriculture est très diversifiée, entre la vigne, les cultures de houblon, d'asperges, de sapins, de framboises,... sans compter le développement de la vente directe à la ferme. "

Connaissances techniques, expérience, réseau et humilité constituent la base du savoir-faire de l'expert...

Comment avez-vous développé cette activité ?

CK : " Je suis moi-même agriculteur et j'ai touché de près certaines de ces productions et leurs problématiques. J'ai commencé par traiter les dommages en assurance, puis j'ai rencontré un ami de mon grand-père qui était Expert Foncier. J'ai appris, observé, fait des formations, acquis des connaissances. J'ai été nommé Expert Foncier par le ministère de l'Agriculture, c'était avant que le parcours de titularisation initié par la CEF ne soit obligatoire. Aujourd'hui je traite principalement des dossiers de dommages d'assurance, de gibiers et de traitement (phytosanitaires en particulier). "

Quelles compétences vous sont nécessaires au quotidien ?

CK : " La règle de base consiste à mener une enquête sérieuse sur les faits pour avoir des références précises. Mes compétences techniques et juridiques m'aident dans mes analyses. Et le réseau que j'ai tissé dans mon environnement professionnel me permet d'affiner mes informations et solutions. "

Pour une expertise sur productions atypiques, à quoi devez-vous faire attention ?

CK : " Il faut avant tout bien anticiper les coûts de main d'œuvre non engagés ainsi que les modes de commercialisation. Car le prix de vente qui va être donné dans l'évaluation expertale ne peut s'appuyer sur aucune cotation. Là où pour les céréales vous pouvez vous aider de données précises (cotations sur Agritel par exemple), cela n'existe pas pour le poireau, la framboise, le houblon, etc. Toute la difficulté est de bien évaluer le bon prix du marché. "

Auriez-vous une anecdote à nous conter sur un dossier ?

CK : " La plus originale concerne un dégât sur des cultures d'asperges. J'étais

missionné par des chasseurs de lapins de garenne ayant causé des dommages de gibier sur des jeunes pousses d'asperges. L'expert mandaté s'était trompé, il avait demandé une indemnité de 55 000 € au profit de l'agriculteur, confondant production totale de l'exploitation et perte sur la parcelle endommagée. Au terme de la procédure, j'ai réussi à faire diminuer l'indemnité à 5 000 €.

Quel message pourriez-vous délivrer à ceux qui souhaitent devenir Expert Foncier ?

CK : " C'est un très beau métier mais qui demande de l'humilité. Je pense qu'un Expert Foncier ne devient un bon expert qu'au bout de 10 à 12 ans d'expérience. Il faut savoir commencer petit pour pouvoir progresser. Les dossiers de grêle ou de dégât de gibiers ne sont pas toujours attractifs parce qu'il n'y a pas de foncier, pourtant ils permettent de développer des connaissances spécifiques intéressantes. Il faut savoir aussi laisser traîner ses oreilles et regarder comment les collègues expérimentés procèdent. Enfin il faut se créer un réseau de professionnels (experts fonciers, agriculteurs, organismes agricoles, etc) pour ne jamais être déconnecté du milieu et pouvoir trouver les bonnes informations lors de l'évaluation. "

Un mot sur votre appartenance à la Confédération des Experts Fonciers...

CK : " La boîte à outils créée par la CEF avec les fiches techniques du Cahier et le Mag entre autres permet à l'ensemble de la profession d'avoir des éléments normés. Cette démarche aide les Experts Fonciers à être plus performants dans leurs missions au quotidien et reconnus par la jurisprudence. La CEF doit poursuivre dans ce sens, c'est primordial pour notre profession. "

Interview Laurence ROUAN



La culture de l'asperge blanche ou verte

Légume présent régulièrement sur nos tables, l'asperge n'en demeure pas moins une culture atypique qu'il convient d'appréhender à l'aide de chiffres clés. Cet article vise à apporter les éléments indispensables à la connaissance agronomique et au référentiel économique de ce produit. Après un bref historique de l'asperge et une présentation globale, il portera sur une intervention expertale dans ce domaine.

I - Introduction, historique

L'asperge est un légume consommé depuis au moins 2 000 ans. Les Romains et les Egyptiens la cultivaient déjà. Elle a disparu des tables pour réapparaître vers le 15^{ème} siècle. Elle était alors de petite taille, verte et amère. A force de sélection, son calibre s'est accru et on a appris à la butter de manière à obtenir des asperges blanches, plus tendres et moins fibreuses. L'asperge était alors un légume de luxe très prisé à la cour de France.

Au 18^{ème} siècle la petite asperge « classique » cultivée en France est supplantée par l'asperge « violette de Hollande », plus grosse et plus tendre. Vers 1750, les maraîchers d'Argenteuil sélectionnent une nouvelle variété, dite « asperge d'Argenteuil », à l'origine de la plupart des variétés actuelles.

Dans les années 1960, l'INRA (Institut National de la Recherche Agronomique) s'intéresse à l'asperge et opère des travaux de sélection visant à créer de nou-

velles variétés hybrides. Ces variétés donnent des asperges de plus gros calibre afin de baisser le coût du ramassage.

Les critères de sélection d'une asperge sont la précocité, les prix étant meilleurs en début de campagne et la régularité du rendement.

En Europe, l'asperge est cultivée sur 65 000 ha pour une production de 230 000 tonnes environ. La surface est stable depuis 2001. La production est composée de 90 % d'asperges blanches et 10 % d'asperges vertes.

En France, la surface en production est de 6 000 ha environ. On produit chaque année 17 183 tonnes d'asperges. 25 % de la production se fait dans la région Aquitaine, 21 % en Languedoc-Roussillon et 10 % en région Centre.

II - Présentation de la culture

1) Physiologie, cycle de production

L'asperge est une plante pluriannuelle de la famille des Liliacées. Son système racinaire est un rhizome appelé griffe. On consomme les jeunes tiges (turions) de la plante avant qu'elles ne se ramifient. L'aspergeraie produit durablement pendant environ 8 à 10 ans.

2) Exigences pédoclimatiques

La phase végétative de la culture d'asperge a lieu de juin à octobre. La plante entre en dormance avec le froid hivernal lorsque la température du sol descend en dessous de 12°C. Le réchauffement du sol au printemps lève cette dormance des bourgeons qui émettent alors des tiges qui seront récoltées. L'optimum

Production en tonnes (Données de FAOSTAT - FAO)				
		2001	2003	2004
	Chine	3 508 000 83 %	5 506 325 88 %	5 806 200 88 %
	Pérou	181 000 4,30 %	187 178 3 %	186 000 3 %
	Etats-Unis	103 000 2,45 %	122 020 2 %	122 020 2 %
	Mexique	55 000 1,30 %	67 247 1 %	67 247 1 %
	Espagne	57 000 1,35 %	-	-
Autres pays		-	404 381 6 %	390 465 6 %
Total		4 226 000 100 %	6 287 151 100 %	6 571 932 100 %

thermique pour la croissance de l'asperge est de 22-25°C.

La culture d'asperge exige un sol léger ne présentant pas de risque d'asphyxie et se réchauffant facilement. Il ne doit pas être battant (sol sableux, sablo-limoneux, sablo-argileux). Il doit être suffisamment profond pour garantir un bon enracinement de la plante qui restera en place plusieurs années. Le sol doit être drainant, même en profondeur. Pour l'asperge

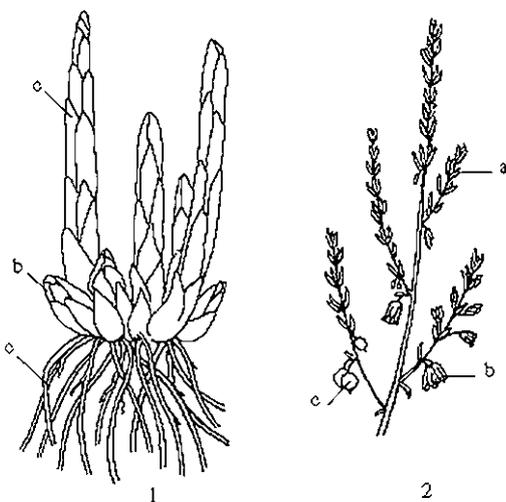
blanche, les sols caillouteux sont à éviter, car ils empêchent d'avoir des turions droits. Les asperges vertes supportent des terres plus lourdes et plus caillouteuses. Le pH idéal est de 6 à 7,5.

3) Variétés

Il est conseillé de planter plusieurs variétés pour combiner leurs caractéristiques, notamment en terme de précocité de production.

Griffe et inflorescence d'asperge

Source : www7.inra.fr (Minost C.)



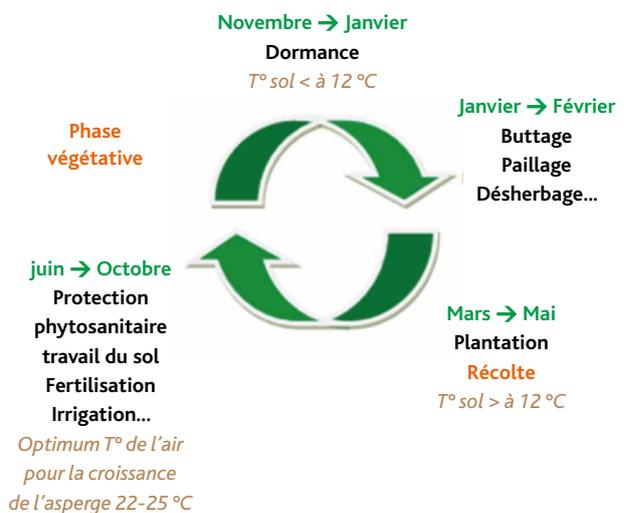
1. Griffe

- a. racine
- b. bourgeon qui part du plateau
- c. turion

2. Tige fleurie

- a. petites feuilles
- b. fleur femelle
- c. fruit rouge

Cycle annuel d'une aspergeraie



4) Besoins en eau

Les besoins en eau sont estimés à 400/500 mm de fin avril à mi-septembre. Ils sont les plus importants au moment de la formation des réserves de la plante, soit pendant le développement végétatif de l'aspergeraie à partir du mois de juillet.

5) Fertilisation

En première année, les besoins sont modérés, c'est en deuxième année qu'ils sont plus importants. Les apports sont à réaliser au moment du développement végétatif de la plante pendant qu'elle constitue ses réserves (soit après la récolte, de fin mai à mi-juillet).

Tout apport d'azote en dehors de cette période sera inutile. Après mi-juillet, un apport d'azote sera néfaste, car il y a risque de départ en végétation. Il est inutile de dépasser 70 unités d'azote par apport.

Les besoins à partir de la troisième année sont les suivants (en kg/Ha) : N : 150, P₂O₅ : 100, K₂O : 250, MgO : 80.

6) Durée des récoltes et rendements

Année	Durée de récolte	Rendement commercialisable
1 ^{ère} année	Pas de récolte	-
2 ^{ème} année	Pas de récolte sauf si culture vigoureuse environ 20 jours	Environ 1 tonne/ha
3 ^{ème} année	Environ 30 jours	Environ 2 à 3 tonnes/ha
Années suivantes (3 ^{ème} à 6 ^{ème} année)	Environ 60 jours	Environ 3 à 8 tonnes/ha

III - Intervention de l'expert pour cette culture

1) Approche d'un dommage sur la culture de l'asperge

Les chiffres indicatifs présentés dans le tableau ci-dessous, issus de résultats

d'expérimentations en plein champ, visent à faciliter l'approche par l'Expert Foncier des conséquences d'un dommage mécanique (grêle, tempête, gibier, vandalisme, accident cultural,...) sur les parties végétatives aériennes (cladodes) d'une aspergeraie en production.

Perte en n+1 résultant d'un dommage survenant en première année de production

Date de survenance	Perte de rendement en % suite à un effeuillage de		
	30 %	50 %	100 %
Avril à 30 juin	< 25	>30	>30
1 ^{er} juillet au 15 août	< 20	>30	>30
15 août à septembre	< 10	>20	>30

NB : Si effeuillage > 50 % : retournement de la culture envisageable.

Source : VH Allemagne



Perte de valeur d'une aspergeraie

Année de production	Coefficient de rendement	Perte de récolte annuelle (€ HT/ha)	Coût de reconstitution de l'aspergeraie (€ HT/ha)	Perte de récolte future (€ HT/ha)	Frais sur récoltes futures non engagés à déduire (€ HT/ha)
1	0	0	9 950	1 720	7 500
2	0,25	4 300	9 950	30 100	13 100
3	0,70	12 000	9 950	35 300	15 400
4 à 6	1	17 200	9 950	35 300	15 400
7	1	17 200	9 950	9 500	4 100
8	0,80	13 800	9 950	0	0
9 ^{ème} et +	0,70	12 040	9 950	0	0

2) Approche de la perte de jouissance d'une aspergeraie

Les chiffres indicatifs présentés dans le tableau ci-dessus visent à faciliter l'approche par l'expert des conséquences financières résultant de la perte de jouissance d'une aspergeraie, dans le cadre de situations multiples qui peuvent être rencontrées sur le terrain (travaux publics, reprise, expropriation,...).

Une culture à fortes disparités

IV - Conclusion

L'asperge est une culture spécialisée à haute valeur ajoutée. La durée de vie moyenne d'une aspergeraie est de l'ordre de 10 ans. L'investissement de départ est conséquent (environ 10 000 € HT/ha). La pleine production est atteinte à partir de la 4^{ème} année et décroît à partir de la 8^{ème} année.

L'Expert Foncier confronté à un dommage culturel rencontre fréquemment des difficultés à en déterminer le quantum, en raison notamment des conséquences induites sur la production de la récolte future (n+1). En outre, concernant le prix de vente, il est vital de procéder aux vérifications d'usage quant au(x) mode(s) de commercialisation effectif(s) de la production (vente directe, GMS).

L'Expert Foncier, face à une valorisation foncière, attachera une importance toute particulière à l'âge de l'aspergeraie et à l'obsolescence éventuelle des variétés en place.

Clément KOESSLER
& Patrick STEINMETZ
Experts Fonciers (67, 57)





La valeur d'une exploitation apicole

Si la consommation de miel en France poursuit sa lente progression, autour de 40 000 tonnes par an, la production nationale ne cesse de diminuer pour s'établir à 16 000 tonnes en 2016, malgré un nombre de ruches, qui, après avoir subi une forte baisse, retrouve les valeurs de l'année 2004 à 1 300 000 ruches. La production apicole professionnelle comptabilise 1 700 apiculteurs qui représentent 50 % du cheptel abeilles, le reste étant partagé entre les 48 000 apiculteurs amateurs répartis sur le territoire.

I - Présentation

Les exploitations apicoles sont soumises pour l'essentiel au régime fiscal du Micro Bénéfice Agricole. Cette situation a un inconvénient lorsqu'il s'agit d'évaluer la valeur de l'entreprise : les documents comptables brillent généralement par leur absence. L'Expert Foncier doit alors prendre l'habit du détective pour reconstituer le tissu économique de l'activité et a besoin pour cela d'un éclairage pour naviguer dans ce monde un peu secret.

II - La valeur patrimoniale

Il s'agit pour l'Expert Foncier de faire l'inventaire des biens de l'entreprise, sachant qu'il n'existe généralement pas de liste comptable sous le régime du Micro Bénéfice Agricole.

Pour les exploitations relevant du régime normal, l'Expert Foncier doit réévaluer à la date de l'expertise les éléments corporels présents sur les documents comptables fournis par le chef d'entreprise.

1) Les ruches

a) Modèle

Le degré de standardisation de l'exploitation doit être évalué. Avoir un seul type de ruches sur l'exploitation simplifie le travail et les coûts.

b) Matière

On peut rencontrer des ruchers bois, plastiques ou mixtes en bois et plastique.

c) Hausses

En bois ou en plastique, la hausse est

le grenier dans lequel les abeilles vont stocker le miel qui sera récolté. Le nombre de hausses doit être en relation avec le nombre de ruches.

d) Age des ruches

Les ruches bois ont une durée de vie de 20 ans. Un rucher devrait présenter un pourcentage significatif de ruches âgées de moins de 5 ans. L'Expert Foncier doit vérifier le renouvellement régulier du matériel.

2) Les abeilles

a) Valeur génétique

La qualité génétique des reines présentes sur l'exploitation peut s'appréhender par l'achat régulier de reines fécondées auprès de sélectionneurs reconnus. Le niveau de production de miel par ruche est aussi un indicateur pour l'Expert Foncier.

b) Contrôle du cheptel

Une visite des ruches au printemps permet de juger la qualité du couvain et de noter la couleur des reines (l'année de naissance de la reine). Cette visite est aussi l'occasion de contrôler l'état sanitaire des colonies.

3) Les emplacements de ruches

Leur qualité est variable selon la ressource floristique du milieu. On distingue 3 types d'emplacements.

a) Les emplacements précaires

Aucun contrat ne lie le propriétaire du fond

et l'apiculteur. C'est une mise à disposition à titre gratuit du sol. Certains emplacements, qui permettent de produire un miel à haute valeur, sont tarifés à la ruche.

b) Les emplacements soumis à convention

Dans les forêts domaniales, l'ONF (Office National des Forêts) signe avec l'apiculteur une convention d'occupation annuelle ou pluriannuelle avec tarification à la ruche. La mise en place de ruches sur un terrain communal peut faire l'objet d'une convention d'occupation avec paiement d'une somme calée sur le fermage agricole. La tarification se fait alors à la surface.

c) Emplacement propriété de l'exploitation apicole

Les apiculteurs peuvent être propriétaires de leur emplacement.

d) Valeur du parc ruches

Le mixage de tous ces éléments doit permettre à l'Expert Foncier de fixer un prix à la ruche forfaitaire pour l'ensemble du parc.

4) Les bâtiments d'exploitation

Les bâtiments d'exploitation apicole n'ont pas de caractères spécifiques. Leur surface doit être en relation avec le nombre de ruches présentes selon un ratio connu de la profession. L'attention doit être portée sur l'hygiène de la miellerie et des chambres thermiques ainsi que sur les mises aux normes. Sa valeur peut être estimée par l'Expert Foncier

comme un bâtiment classique d'exploitation agricole. Des annexes dédiées au commerce, aux visites et à l'agrotourisme peuvent être présentes sur le site.

5) Les véhicules de transport

Les déplacements sont le poste principal des dépenses dans une ferme apicole, notamment pour la transhumance.

6) Les engins de manutention

L'activité apicole demande une manipulation lourde et régulière. Les moyens de manutention sont indispensables pour la santé de l'apiculteur.

7) Le matériel de travail du miel

Deux types d'installations existent : l'installation classique avec un ou deux extracteurs radiaux, ou bien la chaîne d'extraction. Le matériel d'extraction est en inox. Il doit être fiable, solide, de marque connue pour les disponibilités en pièce détachées. La salle d'extraction, qui abrite les machines, doit être de surface suffisante pour manipuler les hausses et les fûts. En effet toutes les conditions d'une bonne hygiène doivent être réunies. Les décotes en matériel apicole d'occasion sont faibles. L'Expert Foncier doit pouvoir déterminer la valeur résiduelle des machines présentes sur l'exploitation.

8) Les aides publiques

L'activité apicole peut prétendre à quelques aides publiques. L'Expert Foncier identifie le versement de ces fonds de soutien.

III - La valeur de rendement

La valeur patrimoniale étant constituée, l'Expert Foncier va chercher à définir une valeur de rendement tout en sachant qu'il ne pourra s'appuyer que sur les valeurs comptables du régime de Micro Bénéfice Agricole.

1) Les produits d'exploitation

a) Le miel

Son prix varie selon son origine florale et son circuit de commercialisation. La vente au détail est le mode de commercialisation le plus rentable, mais aussi le





plus consommateur en temps et énergie. La vente en fût de 300 kg est destinée aux conditionneurs. Cette vente en gros est la variable d'ajustement en fonction de la production de l'année, car le tonnage vendu au détail est souvent stable.

b) La production d'essaims

Certaines fermes apicoles se mettent à produire des abeilles plutôt que du miel afin de fournir le marché des essaims.

c) La production de reines

C'est une activité spécialisée qui répond à la demande de plus en plus forte de la part des apiculteurs pour améliorer leur cheptel.

d) La pollinisation

Cette activité consiste à positionner de fortes colonies à proximité de végétaux à polliniser comme l'amandier ou les productions de semences potagères. Les ruches sont alors louées pour la prestation de service. On comptabilise également la production de pollen, de propolis et quelques produits transformés comme le pain d'épices ou l'hydromel. L'Expert Foncier fera l'inventaire des produits de l'exploitation.

2) Les charges variables

Ce sont toutes les charges directement liées à l'activité apicole :

- ✓ le gasoil pour les véhicules,

Une valeur patrimoniale prépondérante

- ✓ l'achat des reines,
- ✓ le nourrissage des colonies,
- ✓ les dépenses vétérinaires (lutte contre le varroa),
- ✓ les emballages, pots de miel, fûts de 300 kg,
- ✓ le renouvellement des cadres et le petit matériel d'élevage.

3) Les charges fixes

Elles sont constituées par les assurances, électricité et charges sociales de l'exploitant, remboursement d'emprunts, cotisations professionnelles et frais administratifs...

4) Les stocks

On distingue les stocks nécessaires à la production et les stocks de produits destinés à la vente.

a) Les stocks production

Ce sont les corps de ruche, cadres, cires, pots, fûts, ainsi que les ruchettes pour la production d'essaims.

b) Les stocks vente

Ces stocks (miel, propolis, pollen) peuvent être un moyen de lissage de l'activité en termes de volume et de prix.

5) La rentabilité de l'exploitation

En l'absence de documents comptables, l'approche de la rentabilité de l'exploitation sur plusieurs années est difficile à dresser. Il est néanmoins possible de définir un coût de production par type de production (miel, essaim), et le comparer au prix de vente moyen pratiqué.

6) Méthode retenue

La valeur de l'entreprise apicole se définit principalement par sa valeur patrimoniale. Sa rentabilité future est difficilement extrapolable à partir de sa rentabilité passée car le facteur essentiel, c'est l'apiculteur. L'aptitude à produire du miel dépend de la ressource florifère, mais aussi de l'apiculteur, homme clé de l'entreprise. La valeur des colonies d'abeilles, si elle n'est pas entretenue annuellement par des gestes techniques, peut se dégrader très rapidement (idem pour la valeur du circuit de commercialisation).

IV - Conclusion

L'Expert Foncier retiendra la valeur patrimoniale pour évaluer une entreprise apicole car c'est l'apiculteur, à travers sa technicité, son goût du commerce, et sa capacité de travail, qui est le principal moteur de la réussite de son entreprise. Des spécificités de mise en marché, comme les zones touristiques, pourront être appréhendées par l'expert en appliquant la méthode du Goodwill⁽¹⁾.

Yannick CANOT
Expert foncier (51)

⁽¹⁾ Méthode décrite en page 20.



Conversion bio des exploitations agricoles de grandes cultures

L'Expert Foncier est un agronome qui appréhende les exploitations agricoles sous l'angle systémique. Quoi de plus normal qu'il mette au service de l'agriculteur ses connaissances pour l'accompagner dans une modification majeure de son système d'exploitation que constitue la conversion en production biologique en grandes cultures.

I - Le bio, c'est quoi ?

Le bio, c'est trouver un nouvel équilibre agronomique et économique au système de production de l'exploitation afin de rendre celui-ci durable. C'est une non utilisation de produits chimiques de synthèse, une non utilisation d'azote minéral, une non utilisation d'OGM (organisme génétiquement modifié), et une utilisation possible de produits répertoriés sur une liste positive. C'est aussi une notification pour les exploitations à l'Agence Bio et une certification par un organisme habilité.

La production bio a le vent en poupe avec + 17 % de surfaces en 2016 par rapport à 2015.

II - Changement de paradigme

Il faut abandonner certains réflexes pour en apprendre d'autres et comprendre que la production bio, ce n'est pas la production en conventionnel privée de ses moyens de défense. C'est un système technique bien à part avec ses propres problématiques. L'Expert Foncier accompagne l'agriculteur dans sa recherche de solutions adaptées à son exploitation.

1) L'enjeu numéro 1 : l'enherbement

Maintenir les parcelles dans un état d'enherbement acceptable est une préoccupation pour le producteur bio. Une série de mesures agronomiques doivent être mises en place en fonction de la situation pédo-climatique des exploitations afin de lutter contre ce fléau majeur qui peut remettre en cause, à brève échéance, la production sans herbicides. Les leviers d'actions sont multiples. Ils seront toujours positionnés par anticipation, car la technique bio s'accorde mal avec l'urgence.

L'Expert Foncier aide l'agriculteur à identifier le risque potentiel de développement d'adventices en fonction des rotations et du type de sol et met en place un plan de lutte en amont.

2) Quelques exemples de moyens de lutte contre les herbes indésirables

a) Les matériels

- ✓ La charrue est efficace dans la lutte contre les adventices en inter culture.
- ✓ La herse étrille et la houe rotative sont aussi les outils de base de l'exploitation bio, en fonction du type de sol, de son degré d'humectation et du type de cultures.
- ✓ L'écimeuse à récupération d'épis s'utilise pour faucher et récupérer les inflorescences d'adventices comme la folle avoine.
- ✓ La rotoétrilleuse, hybridation entre la herse étrille et la houe rotative, peut être une solution d'avenir mais demande à être confirmée.
- ✓ La bineuse optique, pilotée par caméra, accepte des inter-rangs de 15 cm, ce qui permet de biner l'ensemble des cultures.
- ✓ L'andaineuse sécurise les récoltes en cas de salissement de parcelles.

Tous ces matériels peuvent faire l'objet d'une aide financière régionale à l'acquisition.

b) Les rotations

La rotation prend tout son sens dans la lutte contre les adventices. L'alternance des cultures d'hiver et d'été, les intercultures et les cultures fourragères, comme la luzerne, concourent à conserver des parcelles propres.

c) Les cultures associées

Elles font partie des grands axes de recherche en agriculture bio. L'association démontre sa supériorité en matière de productivité et de lutte contre les adventices, les maladies et les insectes.

L'Expert Foncier puise dans cette panoplie pour organiser la lutte contre les mauvaises herbes en fonction des conditions de l'exploitation.

3) L'enjeu n°2 : la fertilisation azotée

L'azote est le premier facteur de rendement, en bio comme en conventionnel. L'Expert Foncier doit faire l'inventaire des sources d'azote disponibles pour l'exploitation afin de répondre au mieux aux besoins des cultures. Il doit égale-

ment aborder d'éventuels problèmes d'approvisionnement futur du fait d'un possible changement de réglementation ou bien d'une raréfaction de la ressource d'azote organique. Enfin, l'Expert Foncier est à l'affût des nouveautés techniques comme les cultures associées en décalé.

4) L'enjeu n°3 : la commercialisation

Une culture bio semée est une récolte vendue. Gare aux difficultés de commercialisation sur ce marché qui reste étroit. Une contractualisation reste le meilleur moyen de sécuriser ses ventes. L'Expert Foncier doit insister sur ce point et proposer des pistes pour trouver des débouchés aux productions de l'exploitation.

5) L'enjeu n°4 : les types de sols

Tous les sols ne se prêtent pas facilement à une conversion bio. Certains sont plus faciles que d'autres. L'Expert Foncier, en visitant chaque parcelle, doit identifier les caractéristiques pédologiques afin d'effectuer un diagnostic portant sur la faisabilité technique de la conversion en mode bio.

III - Influence de la conversion bio sur la valeur de l'exploitation

L'Expert Foncier porte également un regard sur les chiffres de l'exploitation. Une conversion bio produit généralement les effets suivants sur une exploitation :

1) Augmentation du parc matériels

Une exploitation bio possède un parc matériels plus important en matière d'outils de désherbage mécanique, mais aussi de triage et d'installation de stockage. Faire du bio, c'est se servir d'un trieur pour séparer les récoltes de plantes associées, enlever les graines d'adventices, rendre un lot commercialisable. C'est aussi devoir stocker ses récoltes.

2) Diminution des charges d'intrants

La facture de produits phytosanitaires disparaît et les achats d'engrais sont en baisse.



3) Accroissement de la masse salariale

Les charges de personnel augmentent nettement, que ce soit sous forme d'emploi saisonnier ou permanent. La baisse des intrants ne compense pas cette hausse notamment dans les exploitations bio soucieuses de maîtriser le salissement des parcelles.

4) Augmentation du nombre d'heures/tracteurs

Il faut savoir que les désherbages mécaniques provoquent une hausse du nombre d'heures de fonctionnement des tracteurs.

5) Hausse du chiffre d'affaires

La baisse de rendement est compensée par de meilleurs prix à la vente, ce qui peut induire une légère augmentation du chiffre d'affaires pour un même système d'exploitation. On remarque également une stabilisation du chiffre d'affaires car les fluctuations des cours et des rendements sont moins importantes qu'en conventionnel.

6) Un résultat bio équivalent au conventionnel

En définitive, le résultat de l'exploitation grandes cultures reste pratiquement inchangé après son passage en bio, mais attention à la grande variabilité qui peut exister entre les exploitations selon les types de sols et les systèmes de culture.

IV - La problématique de demain

1) Les aides au maintien

Les aides nationales au maintien des exploitations bio sont abandonnées en 2017, mais les aides régionales issues du 2^{ème} pilier peuvent perdurer en fonction des régions. Cette décision fragilise les exploitations bio historiques face à la concurrence des produits bio d'origine étrangère qui pourrait avoir un impact sur le niveau des prix d'achat à terme.

2) Le bio venu de l'Est

Les produits bio grandes cultures commencent à venir des pays de l'Est, attirés par les débouchés et les prix intéressants.

Technicité
=
maître mot

C'est une menace pour les exploitations bio françaises qui ont besoin du niveau de prix actuel pour perdurer, d'autant plus que les aides au maintien sont vouées à disparaître.

L'Expert Foncier doit aborder tous ces sujets avec le candidat à la conversion, afin que celui-ci puisse prendre sa décision en connaissance de cause.

V - Les interrogations de l'Expert Foncier

Si la majorité des exploitants bio maîtrisent l'enherbement, certaines parcelles sont chaque année un peu plus envahies par des vivaces comme les chardons. Les parcelles se salissent et constituent un stock de graines pour plusieurs années. Pour une parcelle soumise au statut du fermage, la question de la bonne exploitation du fond pourrait être posée. La pression foncière aidant, les propriétaires inquiets devant l'état dégradé de leurs parcelles pourraient être tentés de changer de locataire.

La situation est la même en matière de fertilisation. C'est un fait que certaines exploitations bio n'apportent pas les éléments fertilisants nécessaires aux besoins de la culture en place. Celle-ci puise

dans les réserves du sol, avec un effet à terme sur la fertilité naturelle et sur le potentiel de production des parcelles mises en location.

1) Inventaire préalable à la conversion

Un inventaire des sols avant conversion bio, effectué par l'Expert Foncier, devrait pouvoir faire référence en cas de contestation de la part du bailleur. Les futurs exploitants bio doivent faire un état des lieux des parcelles avant la conversion de celles-ci. L'Expert Foncier est compétent et reconnu dans ce domaine.

2) Conversion bio et amélioration foncière

Lors d'une reprise, peut-on réclamer une amélioration du fond pour conversion en bio ? L'expert devra déterminer si la conversion bio d'une parcelle ou d'une exploitation lui donne une survaleur. L'abandon des aides au maintien ne plaide pas dans ce sens, mais la question doit être posée et analysée dans son contexte.

VI - Conclusion

Ce bref survol d'un système de culture complexe, innovant, à fort potentiel d'améliorations techniques prouve que la conversion bio des exploitations doit être appréhendée sous un angle systémique. Ainsi l'Expert Foncier est le partenaire de l'agriculteur candidat à la conversion bio par l'apport d'un regard technique pluridisciplinaire, critique et indépendant, afin que l'aventure devienne un succès.

Yannick CANOT
Expert foncier (51)





Valeur d'une cueillette à la ferme

Les cueillettes à la ferme, parfois appelées libres cueillettes, sont des exploitations agricoles ouvertes au public dans lesquelles celui-ci vient récolter les aliments qu'il achète. C'est une activité de production végétale avec des aspects bien différents d'une exploitation de grandes cultures car les libres cueillettes vendent aussi une activité de loisirs. Alors que valent ces entreprises ?

I - Spécificités de la cueillette

Parfaitement inscrite dans une démarche « locavore », les cueillettes se sont développées en zone périurbaine où la demande est croissante. Les visiteurs ont ainsi la certitude de pouvoir récolter selon la saison, des fleurs, des fruits et des légumes frais et de saison. Ils souhaitent trouver un panel de produits consommables à pleine maturité. Contrairement à une exploitation agricole dite « classique », cette activité engendre un contact direct avec la clientèle.

Au-delà de ses compétences techniques et de gestion, il est indispensable que le chef d'entreprise et son personnel disposent de grandes qualités relationnelles et commerciales. Ils doivent être à l'écoute des clients pour comprendre les motifs de leur venue afin d'adapter leurs offres à leurs désirs. C'est ainsi qu'ils s'assureront de leur fidélité et donc de la pérennité de l'entreprise.

En plus des compétences managériales qui viennent d'être évoquées, cette activité demande une grande disponibilité en raison des horaires d'ouvertures com-

prenant les week-ends et les jours fériés. Apparemment, choisir de développer une activité de cueillette permet de s'affranchir de la récolte, mais il y a une contrepartie qui est une perte de rendement (environ 30 %) consécutive à la consommation sur place de certains fruits et à la destruction d'une partie des produits par certains clients négligents ou incompetents.

Les cueillettes sont, plus que les autres entreprises agricoles, soumises aux aléas climatiques. Il suffit d'une pluie pour faire fuir les clients, et réduire fortement le chiffre d'affaires de la journée.

II - Comment l'expert va-t-il évaluer ?

Pour évaluer les cueillettes, l'Expert Foncier va examiner tous les aspects de l'entreprise et, pour rendre compte de son étude, il utilisera plusieurs méthodes d'évaluation.

1) Examen des caractéristiques juridiques

L'expert va porter son attention sur les caractéristiques juridiques de l'entreprise. Exerce-t-elle sous forme sociétaire ou sous forme individuelle ? Les terres sont-elles au bilan ? Sont-elles louées à la société ou mises à disposition ? Quel est le classement urbanistique des parcelles consacrées à la cueillette ? La prise en compte de ces caractéristiques juridiques a une influence importante sur la valeur.

2) Une valeur pour les investissements réalisés

L'expert va prendre en compte l'ensemble des biens corporels présents au bilan de l'entreprise qui ne sont pas exactement ceux d'une exploitation traditionnelle. Il procèdera notamment à l'évaluation :

- ✓ du sol, s'il n'est pas en possession indirecte,
- ✓ des installations attachées au sol (clôtures, parkings, voiries, irrigation, serres éventuelles, local d'encaissement des ventes...),
- ✓ des plantations fruitières et de légumes pluriannuels,

✓ du matériel adapté à l'activité de maraîchage.

Cet ensemble de biens corporels forment la valeur patrimoniale.

3) Quid de la valorisation de la clientèle ?

Le succès d'une cueillette réside dans sa notoriété (provenant de la pertinence de la publicité, mais aussi de la qualité de ses produits, de l'existence d'une marque, etc...), ainsi que de son emplacement, également appelé « achalandage ».

Ces éléments incorporels ne sont pas pris en compte dans la valeur patrimoniale.

Cette survaleur correspond à une valorisation des choix stratégiques du chef d'entreprise. Elle est la contrepartie financière de la notoriété, du savoir-faire et des performances de l'entreprise.

C'est la mesure des avantages incorporels dont l'entreprise s'est dotée.

4) Une prise en compte de la rentabilité

C'est pourquoi les experts considèrent qu'il faut aussi appréhender la valeur d'une activité de cueillette par sa rentabilité. Des méthodes dites « par capitalisation » ont été développées. Il s'agit de calculer la valeur actuelle de revenus qui sont attendus dans l'avenir en tenant compte du risque raisonnablement appréhendable.

Pour étudier la rentabilité, l'expert va se pencher sur les bilans et les comptes de résultat de l'entreprise.

Pour appréhender le risque, l'Expert

Foncier examinera quelle est la taille de la population alentour, quels sont les voies d'accès pour se rendre à la cueillette, quel est le niveau de revenu de cette population...

La qualité des installations et la diversité des productions ont aussi leur importance, tout comme le cadre. L'expert se posera la question : l'endroit est-il plaisant ? Aurais-je du plaisir à venir y récolter une partie de ma nourriture ?

La présence d'une aire de jeux pour enfants est un atout. Il y a en effet des cueillettes qui accueillent les écoles.

On peut dire la même chose d'un site Internet attirant et régulièrement mis à jour.

La qualité du personnel, sa formation régulière, sa motivation, tous ces aspects ont une influence sur la rentabilité future.

III - Conclusion

Quel que soit le cadre : une transmission, une séparation d'associés, un sinistre, une éviction, ou tout autre discussion avec les administrations, quand on s'intéresse à une cueillette, il faut une étude détaillée afin de mesurer toute la complexité de ces exploitations.

Les Experts Fonciers s'appliquent à assister au mieux leurs mandants pour que l'éclairage sur la valeur de leur entreprise soit le meilleur possible.

Thierry NANSOT
Expert Foncier (80)

Anne CHARTIER
Expert Foncier (60)



**Importance
des choix
stratégiques**



Trois méthodes d'évaluation pour deux étoiles gastronomiques

Pour certains produits traditionnels, plusieurs méthodes de fabrication existent et celle d'une entreprise peut être unique et son savoir-faire reconnu. Ainsi, la valorisation d'une entreprise de transformation et vente de productions issues de l'exploitation agricole s'avère délicate en raison de son caractère local.

Cet article expose les méthodes d'évaluation ainsi que les points sensibles sur lesquels l'Expert Foncier devra être particulièrement vigilant.

I - Problématique

Localement reconnus et appréciés, le boudin blanc de Rethel et l'andouillette à « la ficelle»⁽¹⁾ sont à l'origine de la réputation d'une petite entreprise du sud des Ardennes. La société (SARL) est évaluée dans le cadre d'une cession de parts sociales (père-fille).

L'entreprise est spécialisée dans la fabrication de ces deux produits hauts de gamme.

Elle s'inscrit dans la continuité d'une entreprise agricole qui élève les animaux (porcs) pour les fournir ensuite à la SARL qui, par son savoir-faire, va les transformer puis les vendre au détail sur les marchés de sa région et à des chefs étoilés. Cette société compte 4 salariés permanents et 2 vendeuses qui renforcent l'équipe pour la vente sur les marchés locaux. Le choix des méthodes d'estimation d'une entreprise de fabrication/vente de ce type

de produits nécessite l'intervention d'un expert qui, faute de termes de comparaison directe utilisables, saura en appréhender les valeurs corporelles et incorporelles.

II - La méthode dite mathématique

Pilier de l'évaluation d'entreprise, la méthode dite mathématique est fondée sur la réévaluation de ses actifs avant déduction des dettes éventuellement réévaluées.

⁽¹⁾ Andouillette roulée à la main autour d'une ficelle.

Alors que les immobilisations comptables ne comportent pas de valeur incorporelle, l'expert retient une valeur de fonds de commerce à hauteur de 30 % de son chiffre d'affaires en lien avec son secteur d'activité (charcuterie).

Les autres postes d'actifs immobilisés sont réévalués en valeur vénale.

L'actif circulant est ensuite repris pour sa valeur comptable, après vérification des créances douteuses et autres facteurs de dépréciation.

La valeur mathématique ainsi estimée comporte une part incorporelle représentée par son fonds commercial, estimé par comparaison au moyen des barèmes professionnels.

III - La méthode de productivité

Cette approche repose sur la même logique que celle d'un investisseur qui détermine d'abord les résultats attendus puis, par capitalisation, estime la valeur de l'entreprise.

Elle nécessite de déterminer : le revenu à capitaliser et le taux de capitalisation.

1) Estimation du revenu à capitaliser

Devant se fonder sur les résultats historiques de l'entreprise, l'expert vérifie d'abord que le prix de cession des matières premières entre l'exploitation agricole (EARL) et la SARL, est conforme au marché. La nature des produits et la qualité des marchés sur lesquels elle évolue imposent aux décideurs de l'entreprise de s'adapter aux attentes de la clientèle. Il peut en

Savoir-faire = survaleur

résulter des évolutions dans la rentabilité. L'expert doit donc rechercher les causes de variation. Fort de ces informations, l'expert attribue un coefficient de pondération à chacun des 5 derniers résultats courants. Des corrections sont ensuite apportées, si besoin, pour tenir compte de loyers de convenance ou de vraie valeur du travail des associés, salariés ou non.

Le résultat corrigé sera ensuite décoté de la fiscalité applicable.⁽²⁾

2) Détermination du taux de capitalisation

Le taux de capitalisation représente le rendement qu'un investisseur espérerait tirer de son investissement dans la société. Il est choisi en tenant compte d'abord de la rémunération des placements sans risque. Il est ensuite déflaté. Enfin une prime de risque est calculée par l'expert. Elle prend en compte les différents risques de l'entreprise.

La valeur de productivité peut ensuite être déterminée, en divisant le résultat courant net par le taux de capitalisation.

IV - La méthode du Goodwill

La SARL engage un ensemble de moyens techniques (actifs corporels) pour géné-

rer sa rentabilité. Ces actifs doivent être rémunérés pour justifier leur valeur économique ou d'utilité. Si la rentabilité est supérieure à la rémunération des actifs corporels, il apparaît un « superprofit » qui traduit l'existence d'un autre actif, de nature incorporelle.

La survaleur d'une entreprise est liée à son savoir-faire et sa capacité à valoriser sa production.

Cet actif incorporel, « survaleur » ou « Goodwill », est évalué à partir de la rente des « superprofits ». Si la différence est négative, on est en présence d'un « Badwill » et une dépréciation de la valeur patrimoniale doit être opérée.

La survaleur se calcule en affectant au coefficient multiplicateur la fraction de bénéficiaire qui excède la rémunération des capitaux engagés. Ils correspondent à l'actif net réévalué hors éléments incorporels (que l'on cherche précisément à évaluer). Le Goodwill est calculé par actualisation de la rente sur une certaine période. La valeur d'entreprise par la méthode du Goodwill consiste à ajouter cette survaleur à la valeur patrimoniale de l'entreprise, hors éléments incorporels.

V - Conclusion

La multiplicité des méthodes d'estimation permet à l'expert de prendre en compte les valeurs corporelles et incorporelles d'une entreprise dont les savoir-faire sont reconnus localement. Il vérifie que les résultats historiques de l'entreprise seront reproductibles dans l'avenir. Il en tient compte dans le cas présent d'une transmission entre un père et sa fille. Cette transmission peut éventuellement être source de déstabilisation momentanée du fonctionnement de l'entreprise. Autant de particularités qui n'échappent pas à l'Expert Foncier.

Aurélien RENOM
Expert foncier (51)



⁽²⁾ Souvent, même si le résultat de la société est imposable à l'IR, le praticien appliquera le taux de l'impôt sur les sociétés (28 % jusqu'à 500 000 € et 33,33 % au-delà).



Production d'énergie renouvelable : la méthanisation

Qui n'a pas remarqué dans nos plaines se dresser ces grandes structures, vertes et au nombre de trois, souvent comparées à des yourtes ? Ces drôles de champignons ont pour mission, un jour, de remplacer les centrales nucléaires. La méthanisation agricole, qui connaît un essor en Allemagne, fait aujourd'hui, en France, partie de nos paysages. Après une présentation générale du sujet, cet article détaillera les éléments nécessaires à l'Expert Foncier dans l'évaluation d'une exploitation de méthanisation.

I - Principes généraux de la méthanisation

1) Définition

La méthanisation est une digestion biologique de biomasse dans une enceinte confinée. Le principe consiste à récupérer les déchets organiques de fermes ou d'autres structures pour les valoriser dans une cuve cylindrique et hermétique

(appelé « digesteur »). Ces éléments sont transformés en biogaz⁽¹⁾ grâce à l'action de différentes bactéries dans les écosystèmes anaérobies créant réactions chimiques et fermentations.

2) Les procédés industriels

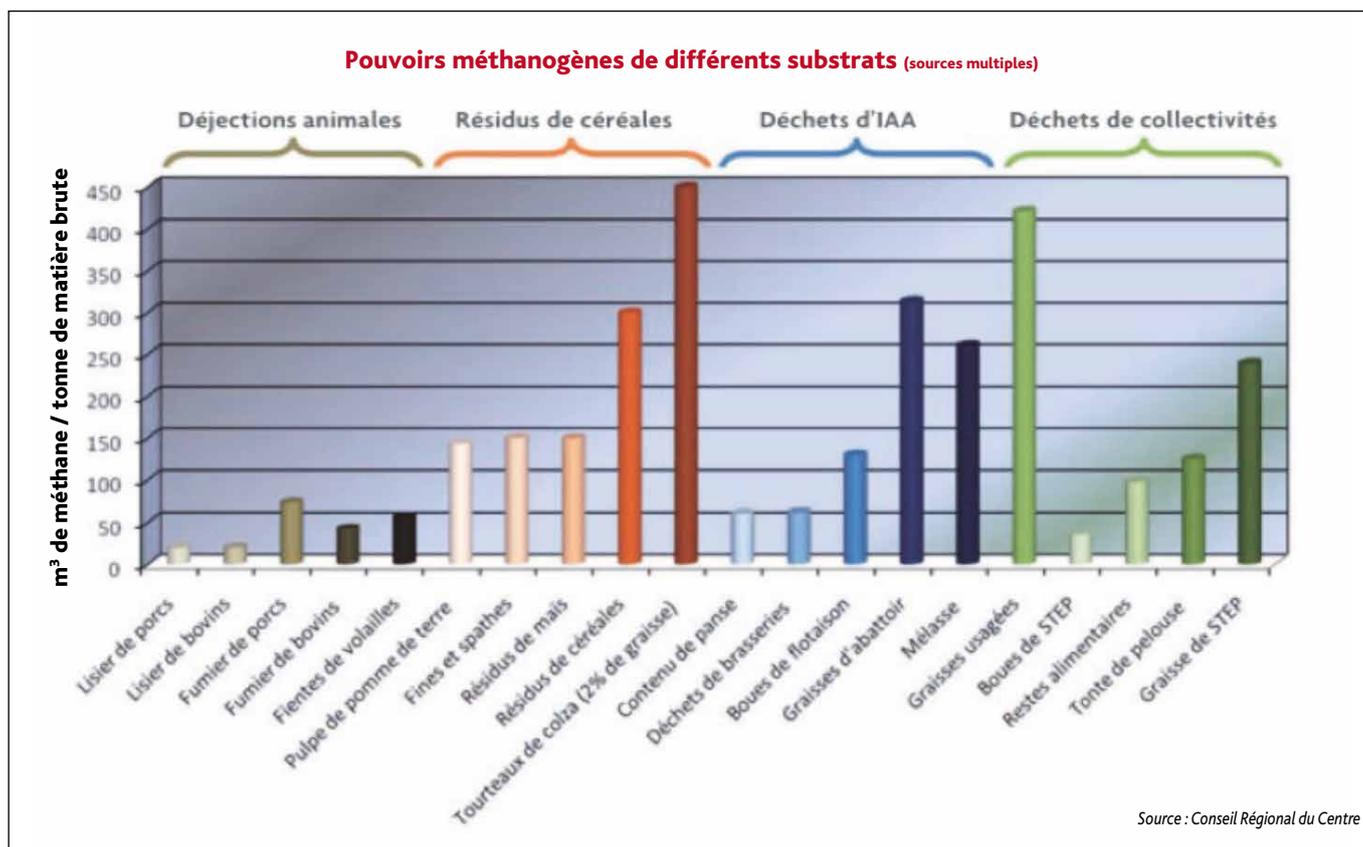
La « voie sèche » utilisant des ressources organiques plutôt solides avec 20 % à 40 % de matière sèche se positionne

dans les élevages pour valoriser les fumiers.

La « voie humide » avec une majorité de ressources à moins de 10 % de matière sèche est privilégiée pour son potentiel méthanogène plus élevé.

Cette « soupe » est brassée en continu avec une alimentation et une sortie de digestat requérant la plus grande stabilité.

⁽¹⁾ Un biogaz est un mélange gazeux composé, à la sortie du digesteur, d'environ 50 % à 70 % de méthane (CH₄) et de 20 % à 50 % de gaz carbonique (CO₂).



3) Déchets, matières organiques et CIVE

Comme l'indique le schéma ci-dessus, toutes les matières organiques sont susceptibles d'être décomposées (excepté celles très stables comme la lignine).

a) La méthanisation des déchets organiques et des coproduits

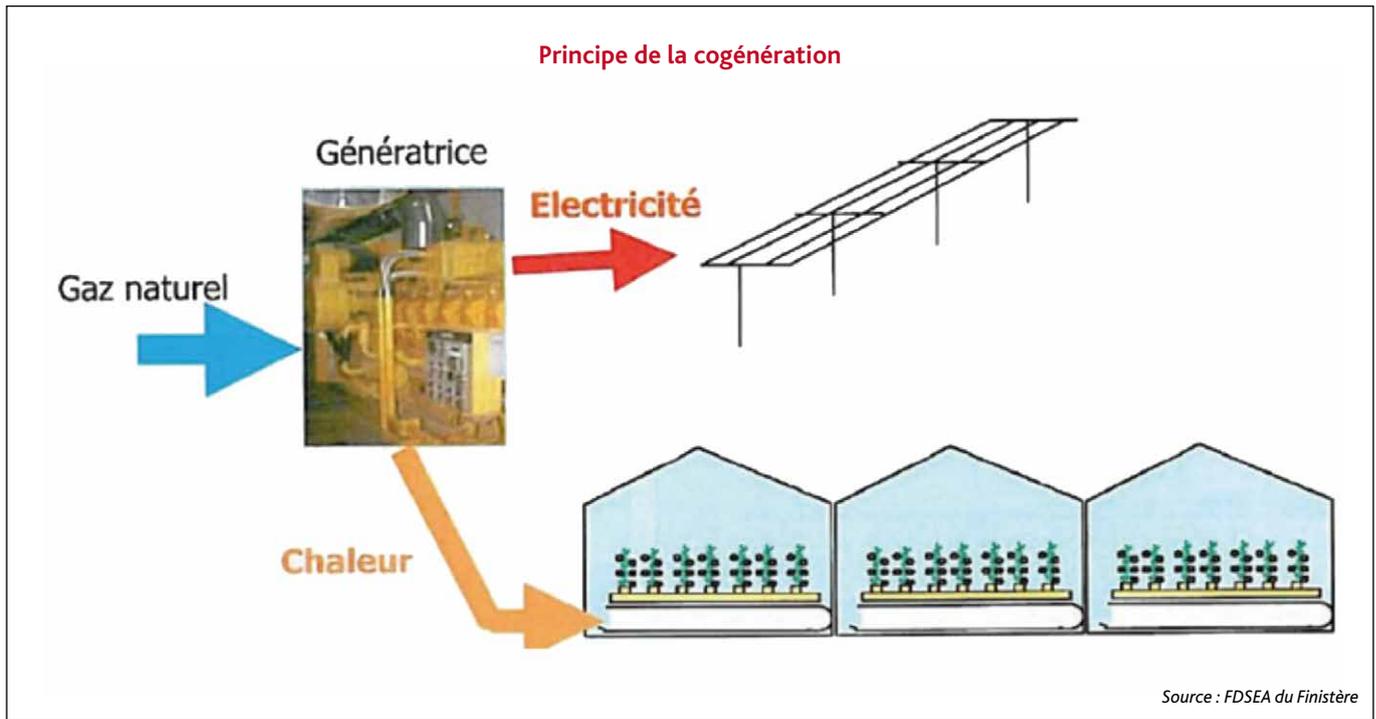
Elle présente de nombreux avantages, notamment une diminution de la quantité de déchets organiques à traiter par d'autres filières, et une diminution des émissions de gaz à effet de serre par substitution à l'usage d'énergies fossiles ou d'engrais chimiques.

b) Les cultures intermédiaires à vocation énergétique (CIVE)

A côté de ces déchets viennent d'autres substrats fortement méthanogènes, ce sont des cultures directement récoltées des fermes appelées CIVE.

Une CIVE est une culture implantée et récoltée entre deux cultures principales dans une rotation culturale (par exemple l'avoine, le trèfle, le maïs).





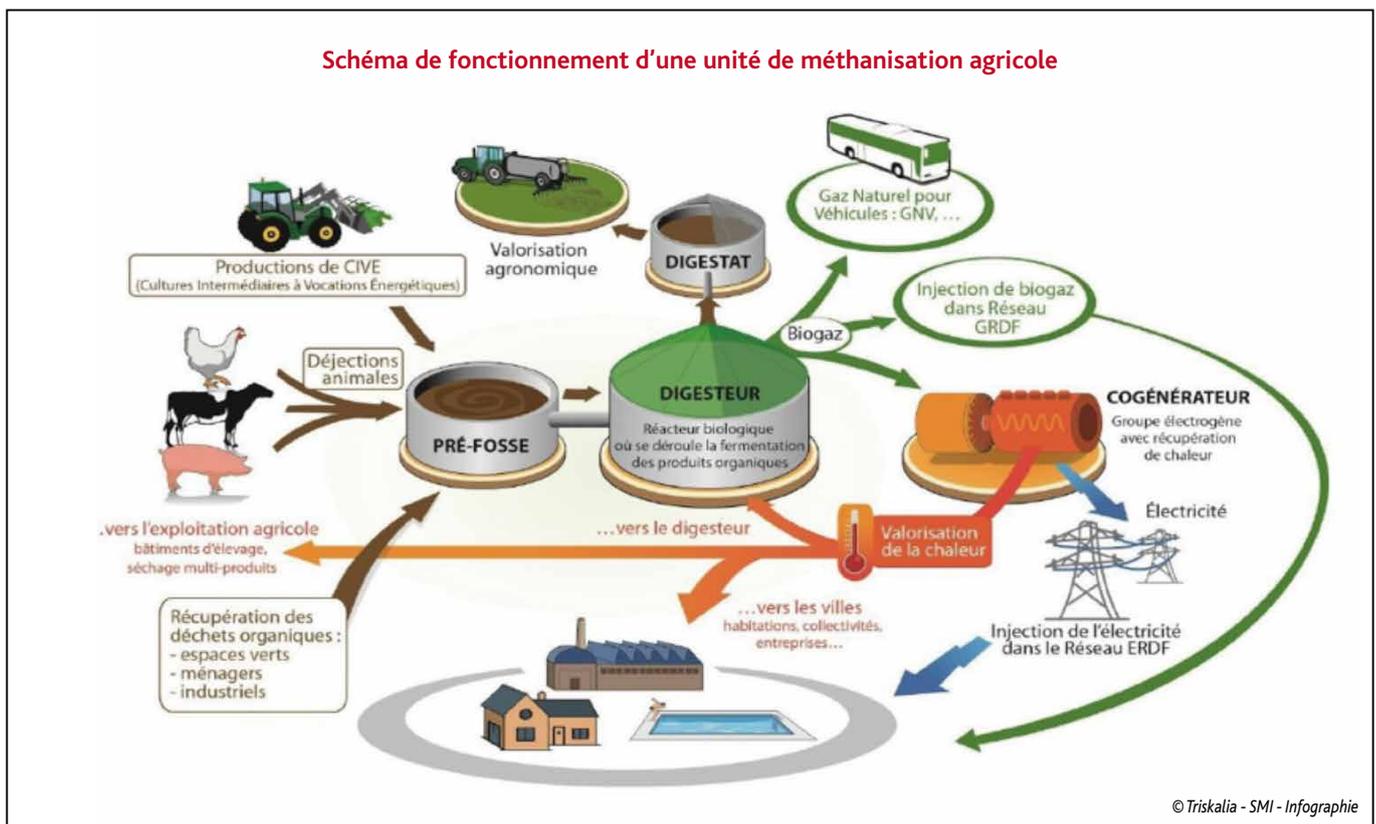
4) Valorisations du biogaz

a) La production combinée d'électricité et de chaleur ou cogénération

C'est le mode de valorisation du biogaz le plus courant. La plupart des installations

de méthanisation agricole utilisent aujourd'hui la cogénération : le gaz est brûlé dans un moteur qui produit de l'électricité, mais surtout de la chaleur (60 % de l'énergie produite), cf. schéma ci-dessus. Le procédé est donc pour l'instant peu efficace puisque c'est l'électricité qui est vendue.

La chaleur, non stockable, est difficilement rentabilisée sur place. L'eau chaude sert au chauffage du méthaniseur, des bâtiments agricoles (porcherie), à la production horticole ou légumière sous serres.



b) Injection du biogaz épuré dans le réseau de gaz naturel

C'est le mode de valorisation le plus performant, mais il nécessite la proximité immédiate d'un réseau de gaz !

Directement connectée au réseau gazier, l'installation produit, purifie et comprime le gaz en continu. Elle est réservée à de très grosses unités, les coûts de branchement sont si élevés que la taille du digesteur doit être suffisante pour produire 100 m³/h de biométhane. Cela représente la digestion de 10 000 tonnes de matière verte de première qualité par an. En retenant une production moyenne de CIVE de 9 t/ha à 30 % de matière sèche, une surface minimale de 340 ha est nécessaire.

Le choix des matières premières et le procédé retenu sont donc primordiaux.

II - Évaluation d'une unité de méthanisation

L'Expert Foncier devant ces nouvelles entreprises productrices de biogaz doit avant toute évaluation, auditer l'entreprise.

1) Audit de l'entreprise : un diagnostic obligatoire

Même si le produit final est identique, aucune unité de production ne se ressemble. L'expert doit donc réaliser l'étude du système mis en place.

a) Le système technique

Seront à analyser : les frais de maintenance (qui sont supérieurs souvent aux prévisions), la durée de vie du générateur (limitée et fonction de la qualité du gaz), et l'agitateur.

b) L'approvisionnement en matières premières

Avant il était gratuit grâce aux industriels et entreprises agroalimentaires souvent prêts à se débarrasser de leurs déchets en les apportant au méthaniseur.

Aujourd'hui, chacun s'est rendu compte de la valeur financière d'un déchet et les gisements de ressources méthanisables dans un rayon proche sont convoités.

Pour les méthaniseurs alimentés par les CIVE, l'approvisionnement dépend directement de l'exploitation agricole. Contrairement à l'Allemagne, le seuil

L'audit d'entreprise est obligatoire

maximal autorisé en France pour l'incorporation de cultures alimentaires cultivées à titre principal est limité à 15 %. Dans le cadre de sa mission, l'Expert Foncier se doit de vérifier la provenance des matières premières et le respect de la réglementation en vigueur.

c) Devenir des digestats

Les digestats, jusqu'alors épandus sur les exploitations supports, peuvent être commercialisés en tant que matières fertilisantes. Depuis juillet 2017, il y a un cahier des charges pour leur mise sur le marché et leur utilisation.

Ce point se doit d'être vérifié par l'Expert Foncier dans le cadre de ses investigations.

d) Besoins de main d'œuvre

Cet élément est souvent sous-estimé dans les business-plans ayant servi au financement du projet. Il faut estimer les besoins en main d'œuvre lors de l'arrivée des déchets, la mise en silos, l'évacuation du digestat, la commercialisation, la surveillance et le contrôle des températures.

e) Clients

Les contrats d'achat d'une durée généralement de 15 ans ont un tarif de base et une prime à la valorisation de la chaleur. L'étude du contrat et de ses modalités de révision est faite par l'expert.

f) Rentabilité économique et situation financière

L'Expert Foncier doit :

- ✓ contrôler la rentabilité et les écarts vis-à-vis du plan initial de financement,
- ✓ estimer les investissements de renouvellement,

- ✓ déterminer si l'entreprise a une capacité suffisante en capitaux pour investir et maintenir dans un bon état l'outil de production,
- ✓ vérifier les contrats d'assurance.

Aux termes de cette identification des risques, l'expert peut enfin procéder à l'évaluation.

2) Méthodes envisageables d'évaluation

La méthode par comparaison étant inapplicable, l'expert doit se tourner vers d'autres méthodes en retenant la valeur patrimoniale, qui représente la valeur vénale des immobilisations et des valeurs économiques en reprenant l'approche « cessionnaire » pour qui seule la rentabilité est importante.

a) Valeur patrimoniale

L'approche valorise les richesses accumulées par l'entreprise sans prendre en compte sa rentabilité actuelle et future.

b) Valeur économique : adaptation de la méthode des Cash Flow actualisés

La capacité bénéficiaire future est mise en avant vis-à-vis du patrimoine.

L'évaluation est faite en fonction des flux de trésorerie générés par la société, une fois les investissements et sa croissance assurés.

La valeur de l'entreprise est égale à la valeur actualisée des flux de trésorerie restants diminuée de l'endettement.

III - Conclusion

L'évaluation doit commencer par une identification complète des moyens de production. Après avoir rappelé que son évaluation est valable à une date donnée et qu'elle correspond à des méthodes d'évaluation reconnues par les praticiens, l'Expert Foncier retiendra la valeur lui semblant la plus cohérente vis-à-vis des conclusions de son audit.

Marie-Agnès BOUROTTE
Expert foncier (10)

IMMOBILIER

Point sur le marché français

I - Les orientations ministérielles

Chaque ménage consacre en moyenne 27 % de son budget annuel au logement. On constate en 2017 une hausse de la demande dans les centres villes et les métropoles.

Le ministère du Logement articule sa stratégie autour de 3 axes :

- ✓ construire plus, mieux et moins cher en prenant des mesures telles que l'abattement fiscal sur les plus values lors de la vente de terrains en zones tendues,
- ✓ répondre aux besoins de chacun et protéger les plus fragiles par la construction de 80 000 logements,
- ✓ améliorer le cadre de vie en doublant le programme de renouvellement urbain de 5 à 10 milliards d'euros.

II - Le marché de l'immobilier résidentiel

Selon la note de conjoncture des notaires, le volume des transactions de logements anciens continue d'augmenter

et atteint un nouveau record historique avec 921 000 transactions (graphique 1). Sur un an, la hausse des prix s'amplifie notamment dans les principales agglomérations de province.

III - Le marché de l'immobilier professionnel

La croissance mondiale est mieux orientée au 1^{er} semestre 2017 sur fond d'intensification des échanges mondiaux. La conjoncture est désormais plus prometteuse en Europe comme en France.

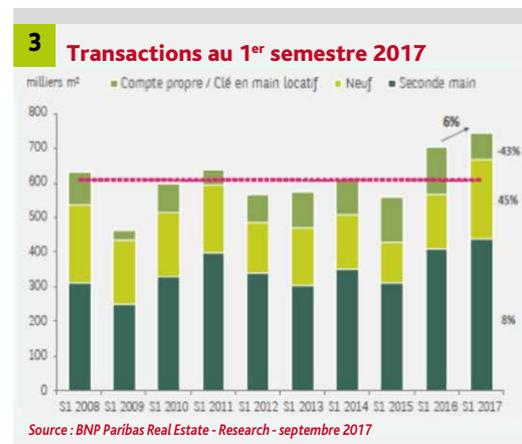
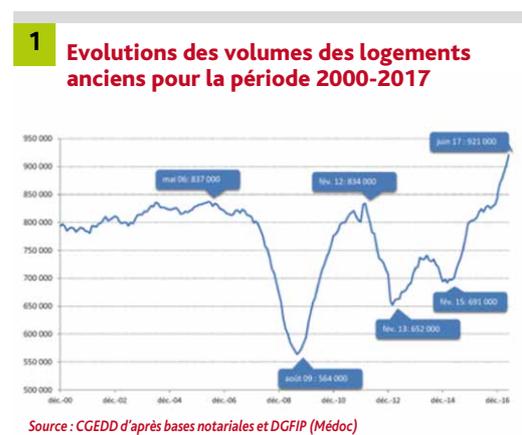
La tendance s'oriente vers un regain d'optimisme des professionnels, confirmée par la progression des embauches dans les secteurs du BTP et tertiaires. (graphique 2)

Le marché des bureaux en régions est à son plus haut niveau avec 745 000 m². Cela représente une hausse de 22 % par rapport à la moyenne sur 10 ans. (graphique 3)

Concernant les commerces, les prévisions 2017 tablent sur une progression notable consécutive à la consommation des ménages mais aussi à l'investissement des entreprises en hausse.

Quant au secteur des entrepôts, avec près de 2,8 millions de m² commercialisés depuis le début de l'année 2017, il signe sa deuxième meilleure performance de la décennie. Sur ce point l'année 2017 devrait rivaliser sans difficulté avec les volumes records de 2015 et 2016.

Vincent PICARD
Expert Foncier (88)



SALONS, RETOUR SUR...

La CEF sur le Space et le Sommet de l'Elevage

Chaque année en septembre et octobre, les Unions Régionales de Bretagne, Basse Normandie, Auvergne-Velay et Centre Franche-Comté se mobilisent à l'occasion des salons Space et Sommet de l'Elevage en tenant à Rennes (35) et à Cournon (63) un stand dédié à la CEF. Ces manifestations, qui accueillent un visitorat français et étranger conséquent, sont pour les Experts Fonciers l'occasion de rencontrer et d'échanger avec les différents acteurs du monde rural et de démontrer la pluridisciplinarité des missions de la profession.

Les Unions régionales vous donnent rendez-vous pour les éditions 2018, du 11 au 14 septembre pour le Space et du 3 au 5 octobre pour le Sommet de l'Elevage.



FORMATION, ZOOM...

Evaluer le risque écologique, les Experts Fonciers s'inscrivent dans cette mission expertale

«L'expertise environnementale et l'évaluation du risque écologique», tel était le thème de la formation organisée par la CEF à Paris, le 14 novembre dernier. Cette journée, issue du programme de formation annuelle de la Confédération destiné à ses membres titulaires et stagiaires, était animée par Maître Christian HUGLO, (Avocat au cabinet Huglo Lepage), et les Experts Fonciers Thierry ROUTIER (de l'Union Nord) et Gilles BARREAU (de l'Union Midi-Pyrénées).

La loi pour la reconquête de la biodiversité de la nature et des paysages (appelée RNBP), votée le 20 juillet 2016, s'inscrit dans le principe du développement durable. Elle met à jour le droit de l'environnement et définit la biodiversité. Les objectifs majeurs de cette loi sont de rendre plus efficaces les politiques publiques et de renforcer les outils de protection de l'environnement.

Après une présentation de la loi, l'accent était mis sur les principes à initier pour limiter l'empreinte des actions de construction et d'aménagement sur les territoires, mais aussi sur l'ensemble des espèces animales et végétales.

Le principe de solidarité écologique a largement été évoqué. Eviter, réduire, compenser, les atteintes à l'environnement deviennent des actions à engager avant toute décision.

L'Expert Foncier est concerné de plus en plus par ce sujet dans le cadre de l'évaluation et des procédures de réparation de ces préjudices écologiques...

Pascal FOYER
Expert Foncier (14)

LEGISLATION

Réforme des modalités de consultation des « Domaines » : une carte à jouer pour les Experts Fonciers !

Un arrêté du 5 décembre et une instruction du 13 décembre 2016 sont venus modifier les modalités de consultations du feu « Service France Domaine » (désormais substitué par la nouvelle Direction Immobilière de l'Etat, toujours sous l'égide de la DGFIP).

La Cour des Comptes ayant relevé un accroissement des volumes de saisines, des réformes ont été mises en place notamment par le relèvement des seuils qui n'avaient pas été revus depuis 2001.

Deux points majeurs sont à souligner et peuvent nécessiter le recours à un Expert Foncier :

- ✓ le relèvement des seuils de consultation :
 - de 75 000 à 180 000 € pour les acquisitions,
 - de 12 000 à 24 000 € pour les prises à bail.
- ✓ les demandes facultatives (consultations officieuses) des collectivités seront limitées à 2 saisines par an et par collectivité concernée.

A noter également que le délai de traitement d'un mois ne s'applique pas à ces demandes sauf exceptions strictement limitées.

Même si un service « Demande de Valeurs Foncières » est mis en place pour permettre aux collectivités qui le demandent d'obtenir des données foncières relevant de leur périmètre géographique, l'analyse d'un Expert Foncier en estimation constituera toujours un avis éclairé. De plus, il pourra apporter une vision d'optimisation et d'accompagnement qui dépasse la simple évaluation.

D'autre part, malgré une plus grande liberté laissée aux communes de moins de 2 000 habitants, l'argumentation d'un Expert Foncier vis-à-vis d'un projet immobilier permet généralement d'assurer des délibérations de Conseil Municipal plus sereines.

Nicolas BUSSY
Expert Foncier (33)

Demande d'avis domanial - notice explicative (Source DGFIP - N° 7305-NOT-SD)

Personnes concernées (liste non exhaustive)	Opérations concernées		Acquisition poursuivie, par voie d'expropriation ou par exercice du droit de préemption en ZAD	Prises à bail : tous types de baux (y compris avenants et renouvellements), location-vente...
	Cessions d'immeubles	Acquisition amiable, par adjudication ou par exercice du droit de préemption hors ZAD		
Services de l'Etat et ses établissements publics, personnes et organismes dépendant de l'Etat et de ses établissements publics			Aucun seuil consultation obligatoire pour tous les biens	A partir de 24 000 € de loyer annuel charges comprises
Collectivités territoriales et groupements ainsi que leurs établissements publics	Aucun seuil Communes > 2000 habitants, départements, régions, EPCI, syndicats mixtes	Tous les biens dont la valeur vénale est égale ou supérieure à 180 000 € hors droits et taxes		
Personnes privées dépendant des collectivités locales, de leur groupements et de leurs établissements publics				
Sociétés et offices HLM	Aucun seuil Attention : les opérations réalisées entre deux organismes HLM ou entreprises en vue de l'accession à la propriété ne sont pas soumises à consultation.			

JURIDIQUE

L'impôt sur la fortune immobilière

A compter du 1^{er} Janvier 2018, l'Impôt de Solidarité sur la Fortune (ISF) est remplacé par un Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI).

L'assiette de l'IFI a été réduite aux seuls biens immobiliers détenus en direct ou via des actifs financiers à prépondérance immobilière soit :

- ✓ les biens et droits immobiliers appartenant aux personnes physiques fiscalement domiciliées en France,
- ✓ les parts de sociétés à prépondérance immobilière (SCI, SCPI) ou d'Organismes de Placement Collectif en Immobilier (OPCI) dès lors qu'elles portent sur des biens immobiliers «non productifs», c'est-à-dire qui ne participent pas à l'économie,
- ✓ les parts de SCPI et d'OPCI détenues via un contrat d'assurance vie mais uniquement à hauteur de leurs actifs de nature immobilière.

Ainsi, les placements financiers, l'épargne et les autres valeurs mobilières du patrimoine ne sont plus taxables au titre de l'IFI.

Les exonérations partielles dont bénéficiaient les bois et forêts, ainsi que les parts de groupements forestiers, les terres agricoles, et les parts de groupements fonciers agricoles dans le cadre de l'ISF, sont aussi maintenues.

Sont également exclus de la base imposable :

- ✓ les biens immobiliers affectés à l'activité professionnelle de l'assujetti,
- ✓ les biens affectés à une activité de location meublée professionnelle,

- ✓ les actions foncières cotées à condition que l'assujetti à l'IFI détienne moins de 5 % du capital.

Le seuil d'entrée et le barème de l'IFI restent inchangés. Sont donc redevables de l'IFI les personnes physiques résidant en France qui, au 1^{er} janvier de l'année en cours, détiennent un patrimoine immobilier d'une valeur nette taxable supérieure à 1,3 M €.

Barème de l'IFI

Bien que le seuil d'assujettissement à l'IFI soit établi à 1,3 M €, l'impôt se calcule sur la fraction du patrimoine taxable excédant 800 000 €.

Défiscalisation à l'IFI

L'abattement de 30 % accordé au titre de la résidence principale et le plafonnement de l'ISF sont maintenus.

L'ISF-don, qui permet de déduire du montant de leur IFI 75 % des versements à des organismes d'intérêt général, dans la limite de 50 000 € de réduction, est également maintenu.

Les dettes contractées par le contribuable pourraient être déduites de la valeur des biens ou droits immobiliers et des parts ou actions taxables à condition :

- ✓ d'exister au 1^{er} janvier de l'année d'imposition,
- ✓ d'avoir été effectivement supportées par le contribuable,
- ✓ de correspondre à des actifs imposables.

Josiane CASANOVA
Expert Foncier (20)

Valeur nette taxable du patrimoine	Taux d'imposition	Calcul simplifié P = patrimoine taxable
< 800 000 €	0 %	-
> 800 000 € et < 1 300 000 €	0,50 %	-
> 1 300 000 € et < 2 570 000	0,70 %	(P x 0,007) - 6 600 €
> 2 570 000 € et < 5 000 000 €	1 %	(P x 0,01) - 14 310 €
> 5 000 000 € et < 10 000 000 €	1,25 %	(P x 0,0125) - 26 810 €
> 10 000 000 €	1,50 %	(P x 0,015) - 51 810 €

FORMATION

La Confédération des Experts Fonciers propose une nouvelle fois en 2018, à ses membres et stagiaires, un programme de formations riche et varié. En voici le détail...

Formation continue

- ✓ **2 mars**
« Les fondamentaux des baux ruraux »
Paris (75)
- ✓ **12 mars**
« Estimations agricoles : les fondamentaux » (partie 1)
Paris (75)
- ✓ **27 mars (date sous réserve)**
« Liquidation de communauté »
Rennes (35)
- ✓ **16 avril**
« Estimations agricoles » (partie 2)
Paris (75)
- ✓ **24 avril**
« Immobilier urbain & rural : méthodes expertales »
Paris (75)
- ✓ **2, 3 mai**
« Gestion/transaction » (partie 1)
Paris (75)
- ✓ **29 mai**
« Les accidents des céréales à paille »
Boigneville (91)
- ✓ **8 juin**
« L'expert foncier en 2024 »
organisée par l'IHEDREA - Paris (75)
- ✓ **14 septembre**
« Prise de parole en public »
Nevers (58)
- ✓ **19, 20 septembre**
« Gestion/transaction » (partie 2)
Paris (75)
- ✓ **28 septembre**
« Fiscalité de la transmission du patrimoine »
Aix en Provence (13)
- ✓ **4, 5, 6 juin** - Lyon (69)
- ✓ **5, 6, 7 novembre** - Bordeaux (33)

Vient de paraître !



Outil de travail complémentaire à la Charte de l'expertise en évaluation immobilière et aux normes européennes d'évaluation TEGoVA.



62 pages sur l'Expert Foncier et les normes de l'expertise en évaluation foncière, les composantes du foncier agricole ou viticole, les méthodes d'évaluation, la marque commerciale,...



Ouvrage co-édité par la CEF (Confédération des Experts Fonciers) et le CNEFAF (Conseil National de l'expertise foncière, agricole et forestière)
Tarif 15 €.

Commandez ce guide par tél ou mail
01 45 27 02 00 - cef@experts-fonciers.com

