

Paroles de foncier

LE PÉRIODIQUE DE LA TRANSMISSION RÉUSSIE,

édité par la Safer Aquitaine Atlantique



ÉDITO

Le prix juste, une légitimité de la Safer !

Parmi les principaux enjeux soulevés par le dernier recensement agricole, celui de la transmission a une nouvelle fois été confirmé. La pyramide des âges des chefs d'exploitation est telle qu'elle invite tous les acteurs des territoires agricoles à prendre le sujet avec un maximum de volontarisme. C'est ce à quoi s'engage la Safer Aquitaine Atlantique, en lien avec les autres institutions du secteur agricole, en faisant de la transmission et son corolaire, l'installation, sa priorité. Parmi les nombreuses questions auxquelles sont confrontés les cédants, celle de la connaissance du « juste prix » du foncier à transmettre, n'est pas, pour eux, la moins anodine. Dans cet exercice, la Safer trouve toute sa légitimité. Sa connaissance précise du marché, acquise en particulier grâce aux notifications transmises au quotidien par les notaires dans le cadre de leurs obligations légales, lui confère une vraie expertise sur son territoire. Par ailleurs, son positionnement d'acteur sur le marché foncier rural où elle est présente au cœur d'une part significative des opérations de transmission de foncier, avec ou sans bâti, vient plébisciter sa légitimité dans la réponse aux nombreuses sollicitations dont elle est l'objet dans l'évaluation d'un bien à transmettre. Ainsi, avec la Safer, la notion de « juste prix », puise ses racines tout autant dans son observation quotidienne des prix que dans sa prise directe sur le marché foncier. Autant de bonnes raisons pour mobiliser ses services pour le définir !

Jean-Michel ANACLET

Président du Comité technique Safer des Landes

PAROLES DE PRO

> Le prix juste : la clé d'une succession bien réglée et d'une vente rapide



p.5

PAROLES D'EXPERTS

Le prix des terres :
des statistiques conjointes
entre Safer et
Ministère de l'agriculture

p.4

PAROLES DE PARTENAIRES

3 questions à Maître Serre,
notaire à Pau

p.7

Paroles d'experts



> Evaluer les parts sociales des sociétés agricoles : une combinaison de méthodes

Lors d'une transaction, la valeur attribuée aux parts sociales résulte d'un équilibre entre divers enjeux, expression de différentes méthodes de calcul.

Lorsqu'un chef d'entreprise souhaite céder ses parts sociales, aussi bien pour une vente que pour une donation, il doit en estimer la valeur.

En effet, la valeur nominale (indiquée dans les statuts) a évolué depuis la création sociétaire. La vie de la société (augmentation du patrimoine, bénéfices non prélevés par les associés, remboursement d'emprunt...) augmente généralement la valeur des parts sociales si l'entreprise a prospéré.

Si les parts sociales avaient un marché de référence comme l'Argus pour les voitures, ce serait simple.

Mais il n'y a pas de valeur unique des parts sociales, seulement une valeur vénale, qui dépend



du vendeur, de l'acheteur et des enjeux de la transaction (succession, donation ou évaluation administrative).

Ainsi, les contextes ne sont évidemment pas les mêmes lors d'une reprise, d'un divorce ou d'une acquisition par un associé extérieur.

• **Quelle méthode retenir : une combinaison de méthodes**

Selon la Cour de Cassation, la valeur d'une part doit être appréciée en tenant compte de tous les éléments (valeur patrimoniale, valeur de rentabilité, valeur financière, valeur de reprenabilité) dont l'ensemble permet d'obtenir un chiffre aussi proche que possible de celui qu'aurait entraîné le jeu normal du marché.

Plus qu'une méthode, il faut des méthodes, qui, combinées suivant leur pertinence, permettent de trouver la valeur la plus réaliste. Chacune de ces méthodes envisage un angle particulier d'analyse de l'entreprise :

- La valeur vénale des éléments d'actif immobilisés (actif net).
=> valeur patrimoniale
- L'aptitude à produire du bénéfice et dégager la capacité de remboursement d'emprunt pour le rachat de capital social.
=> valeur de rentabilité
- La structure financière et la nature de l'endettement.
=> valeur financière
- Le fichier clients, les ressources humaines, l'éventuelle fragilité liée



à la dépendance de l'entreprise vis-à-vis d'une compétence spécifique du dirigeant ou d'un salarié.

=> valeur de reprenabilité

Les évaluations peuvent aussi intégrer des éléments extérieurs à l'entreprise :

- l'activité (créneau porteur ou non),
- la concurrence sur le secteur,
- la conjoncture économique générale,
- la réglementation propre au secteur d'activité (mise aux normes, environnement, pollution...).

• Un acte pour vous et les tiers

Quelque soit le contexte (succession, donation, transmission, transaction commerciale...), la cession des parts sociales donnera lieu à un acte écrit (sous seing privé ou notarié). Afin de sécuriser le contrat (vente ou donation), il faut que la valeur vénale soit déterminée à partir d'une méthodologie d'évaluation précise et opposable.

Aucune méthode n'est fixée par les textes légaux, seulement un principe. La pondération entre plusieurs méthodes sera recherchée.

Ces conditions d'évaluation et de ventes peuvent être actées dans les statuts. Il ne faut pas oublier l'aspect fiscal : une cession peut donner lieu à des impôts (plus-value ou droits d'enregistrement).



Il faut donc pouvoir justifier de la valeur vénale devant l'administration fiscale.

Enfin, un résultat pondéré représente un moyen de sortir de certaines impasses juridiques ou, en cas de litige, de rapprocher les exigences des parties au contrat.

CONTACTS :

Confédération des experts fonciers (CEF),
siège social :
6 rue Chardin,
75016 PARIS,
tél. : 01 45 27 02 00,
mail : cef@experts-fonciers.com

• Anita LACARRA,
Présidente Union Régionale
Sud-Ouest Bordeaux,
tél. : 05 59 54 07 65

• Alain SUTRE,
Président Chambre
Aquitaine Nord,
tél. : 05 56 00 89 00

• Marc JUSFORGUES,
Président Chambre
Pyrénées Aquitaine,
tél. : 05 62 31 23 19



L'expert foncier agricole, profession réglementée (Code Rural), est un généraliste du droit de la propriété, intervenant de terrain, il conseille la famille et l'entreprise. Il intervient en toute indépendance dans les domaines suivants : droit du foncier, estimations immobilières, valeurs locatives et mobilières, expropriations - études, agronomie, élevage, environnement.

> Le prix des terres : une méthode de calcul consolidée et labellisée « Ministère de l'agriculture »

Jusqu'en 2011, le prix des terres agricoles en France trouvait 2 sources de références : celles publiées par Terres d'Europe-Scafr, depuis 40 ans, sur la base des déclarations d'intention d'aliéner notifiées aux Safer par les notaires ; d'autre part, le « barème indicatif de la valeur vénale des terres agricoles », publié par le Service de la Statistique et de la Prospective du Ministère de l'agriculture depuis 1980. Ce barème s'appuyait sur la même base de données Safer, mais sur un échantillon sensiblement différent, et était complété par diverses données recueillies auprès de notaires et d'experts fonciers locaux.

Les 2 séries, parallèles jusqu'à la fin des années 1990, ont divergé à partir des années 2000 sous l'effet d'une complexification des facteurs influençant le prix des terres. Dans un objectif de cohérence des chiffres diffusés, le SSP et Terres d'Europe-Scafr ont lancé une analyse statistique commune et approfondie sur les données des années 1995 à 2009. Les deux partenaires se sont également adjoints les services de l'INSEE, dont l'expertise méthodologique en matière d'indices est reconnue, afin de concevoir une méthode d'estimation du prix des fonds agricoles la plus fiable possible.

Fruit de ces travaux, la première série commune du prix des terres et prés pour la France métropolitaine a été publiée en 2011. Elle se décline par région administrative et suivant le caractère libre ou loué des biens, dès lors que le volume de transactions autorise le traitement statistique. La méthode employée consiste dans un premier temps à établir un échantillon de transactions relevant réellement du marché agricole : élimination des surfaces en deçà desquelles les prix s'envolent (seuil



à 70 ares), des fonds comportant du bâti, application d'un filtre statistique pour éliminer les valeurs aberrantes... Une fois l'échantillon constitué, les prix annuels nationaux et régionaux sont calculés à partir des prix de référence de l'année 1997, auxquels est appliqué un indice annuel défini par un modèle hédonique multilinéaire. Cette méthode permet de s'affranchir de la variation annuelle de la qualité des biens mis sur le marché, pour mesurer l'évolution « pure » de la valeur d'un fonds d'une année sur l'autre.

Au niveau des petites régions agricoles (PRA) regroupées, qui constituent la plus petite unité géographique de calcul du prix, des moyennes triennales classiques sont calculées, compte tenu du moindre volume de transactions à cette échelle. Pour calculer les moyennes

départementales, ces valeurs sont pondérées par les surfaces agricoles, libres d'une part, et louées d'autre part, des différentes PRA regroupées composant le département.

Pour les vignes, hormis en Alsace et en Champagne, le volume des transactions est généralement trop faible pour autoriser des traitements statistiques. La détermination du prix dominant pour chaque appellation se fait donc à dire d'expert, dans un dialogue associant le SRISE (Service Régional de l'Information Statistique et Economique) et la Safer autour des transactions observées depuis 1991.

L'ensemble des séries ainsi constituées sont désormais publiées conjointement sur les sites internet de la FNSafer, du Ministère, ainsi qu'au Journal Officiel.

Robert Levesque, Directeur de Terres d'Europe-Scafr
Tél. : 01 44 69 86 00 - www.safer.fr

Retrouvez le prix des terres et prés libres non bâtis en page 8.

Paroles de pro

> Le prix juste :

la clé d'une succession bien réglée et d'une vente rapide

«Nous souhaitons régler la succession et vendre au plus vite, raconte Mme Ségalas, et pour cela, nous devons avant tout connaître le prix de la propriété.» Voilà maintenant presque deux ans que Mme et M. Ségalas ont hérité de la ferme familiale d'Escou dans le piémont pyrénéen. Un vieux corps de ferme datant du 18^{ème} siècle, entouré de prairies verdoyantes, et une vue à couper le souffle sur la chaîne des Pyrénées. Agriculteurs à quelques kilomètres de là, ils n'ont pas souhaité reprendre cette propriété de 14 ha pour l'exploiter. «Nous ne sommes plus qu'à quelques années de la retraite, alors...» L'oncle, à 88 ans, exploitait toujours la ferme lui-même. Ces dernières années, il s'occupait encore de 7 vaches, mais faisait tout de même faucher les foin. A sa mort, sans testament, il a fallu régler la succession. Soumis à fiscalité, il leur était nécessaire de connaître la valeur exacte de la propriété. Mais aussi pour vendre au plus vite. «Pour moi, une bonne évaluation, c'est trouver le prix juste, précise Ramiro Sancho, conseiller foncier de la Safer spécialisé dans les évaluations. C'est-à-dire trouver le prix qui convient aux vendeurs, et qui permet aussi de trouver rapidement un acheteur.»

Mme et M. Ségalas n'avaient aucune idée de la valeur de la propriété d'Escou. C'est sur le conseil avisé d'un voisin qu'il font appel à la Safer pour l'évaluer. La succession réglée, c'est tout naturellement qu'ils



demandent ensuite à la Safer de s'occuper de la vente. «La difficulté dans ce dossier, c'est la maison d'habitation plantée en plein milieu de l'îlot, explique Claire Oxarango, conseillère foncier de la Safer en Béarn. Et 14 ha, c'est trop peu pour installer un jeune agriculteur.» Au final, la Safer a attribué la propriété à deux candidats, deux jeunes du pays. La maison et les bâtiments d'exploitation ont été vendus à un jeune non agriculteur qui souhaite les rénover, sous condition qu'il loue les 8 ha alentours à un agriculteur voisin. Le foncier du bas, environ 6 ha, a été attribué à un jeune agriculteur afin de conforter son installation en élevage bovin viande. Au total, 8 personnes s'étaient portées candidates à l'acquisition de la propriété, soit de la maison, soit d'une partie du foncier. Le prix ayant été fixé au préalable, la Safer a joué le rôle de médiateur avec

tous pour trouver la solution la plus juste. «Certes, la maison et les bâtiments sont sortis du domaine agricole, précise Claire Oxarango, mais l'intervention de la Safer a permis de trouver une solution agricole pour l'ensemble du foncier non bâti.»

Mme et M. Ségalas sont satisfaits de la finalisation de la vente. La propriété a été vendue en 8 mois seulement, et les attributaires désignés par le comité technique de la Safer leur conviennent. «Cette ferme était dans la famille depuis toujours, c'est bien qu'elle soit reprise aujourd'hui par deux jeunes du coin, conclut M. Ségalas. Des jeunes que l'on connaît bien en plus ! A chaque fois que nous y passons, nous sommes très bien accueilli. Nous pouvons suivre les travaux de rénovation et voir ce que devient la maison.»



Ramiro Sancho,
 conseiller foncier de la Safer, spécialisé dans les évaluations

«Dans le cadre de cette évaluation, j'ai tout d'abord utilisé des références récentes de ventes qui ont eu lieu sur la commune d'Escou et sur certaines communes environnantes. J'ai eu recours pour cela à une base de données unique et exhaustive dont dispose la Safer : l'ensemble des ventes de biens agricoles lui est notifié par les notaires. A partir de ces références, et compte tenu du marché local, j'ai retenu des fourchettes de prix : de 2500 à 8000 €/ha pour les prés et les terres, et de 1000 à 3000 €/ha pour les bois et les landes. J'ai ensuite évalué les parcelles non bâties en 2 lots : un premier lot autour de la maison, et un deuxième en bas de la propriété séparé du précédent par un ruisseau. Quant au corps de ferme, il était composé d'une maison traditionnelle à un étage datant de 1717, de deux anciennes étables avec fenil à l'étage, et d'une porcherie. Tous ces bâtiments clôturent une cour intérieure. L'ensemble avait besoin d'importants travaux de rénovation.»



Propriété d'Escou - Vue sur les Pyrénées.

En jaune : la propriété d'Escou - En orange : le corps de ferme.

Paroles de partenaires

> 3 questions à Maître SERE

Notaire à Pau



Vous êtes amené à solliciter les services de la Safer afin de réaliser des évaluations de propriétés agricoles. Dans quelles circonstances ?

Je demande à la Safer de réaliser des évaluations principalement dans des cas de successions, de donations et de donations-partages, en particulier lorsque le patrimoine agricole est important. De manière à ce qu'il n'y ait pas de contestation sur la valeur des biens. Tous ces actes sont soumis à une fiscalité calculée sur la base de la valeur du bien. Afin d'éviter toute remise en cause de l'administration fiscale, il est important d'avoir une évaluation au plus juste du patrimoine.

Par ailleurs, dans les cas de donations et donations-partages, les héritiers peuvent eux-mêmes contester la donation quelques années après, considérant par exemple que l'un des héritiers a

été favorisé par l'attribution d'un lot sous-évalué. Et ces remises en cause peuvent intervenir très longtemps après la donation. Pour les donations-partages, les héritiers peuvent contester la donation jusque dans les 5 ans qui suivent le décès du dernier des donateurs. Soit par exemple un donateur de 60 ans au jour de la donation qui décède à 90 ans, la donation peut être contestée 35 ans après avoir été établie. C'est pourquoi, nous demandons à la Safer de réaliser une évaluation des biens au moment de la donation. Pour moi, l'expertise de la Safer ne pourra que, très difficilement, être remise en cause, 35 ans après.

Pouvez-vous nous donner un exemple particulier de dossier pour lequel vous avez demandé à la Safer de réaliser une évaluation ?

Je pense à un dossier délicat pour lequel j'avais impérativement besoin d'une évaluation de la Safer. Il s'agissait d'une succession avec un désaccord dans la famille, les héritiers ne s'entendaient

pas du tout. Ce qui compliquait la succession, c'était la présence de deux grosses créances de salaires différés. Donc avant même d'envisager le partage, je devais savoir qu'elle était la valeur exacte du patrimoine, afin de régler avant tout les créances, et de connaître ensuite la valeur du reste à partager entre les héritiers. J'ai donc fait appel à la Safer : j'avais besoin d'une évaluation la plus précise possible des biens, et surtout d'une évaluation impartiale et non contestable. Au final, tout le patrimoine est passé dans les créances, il ne restait rien. Difficile à expliquer aux héritiers sans une expertise «écrite noir sur blanc» de la Safer !

Pourquoi faites-vous appel à la Safer ? Est-ce pour la fiabilité de ses évaluations ?

Principalement pour la fiabilité dans le temps. La Safer est un organisme totalement indépendant, et qui plus est, très bien renseigné. Toutes les ventes agricoles lui sont notifiées. La Safer a une connaissance très précise du marché agricole. Et des agriculteurs aussi ! Une propriété agricole ou des terres, c'est très particulier à évaluer. Outre la simple valeur vénale des terres, il faut prendre en compte le contexte et les histoires d'un secteur agricole donné. Par exemple, une concurrence entre des agriculteurs voisins sur le même foncier peut créer une pression foncière et impacter la valeur de ce foncier. Les conseillers de la Safer connaissent très bien le monde agricole, les agriculteurs, ces contextes et ces histoires...



Des paroles aux chiffres

> Le prix des terres et prés libres non bâtis

Après une forte fermeture du marché en 2009, le marché des terres et prés libres non bâtis a montré des signes de reprise en 2010 et se stabilise en ce qui concerne les volumes échangés en 2011 (+1% en nombre, -1% en surface).

Dans ce contexte de redémarrage prudent des transactions depuis 2009, le prix des terres et prés libres non bâtis repart à la hausse

sur les trois départements de la Gironde (+9%), des Landes (+7%) et des Pyrénées-Atlantiques (+2%) par rapport aux prix observés en 2010. Le maintien à un bas niveau des taux d'intérêts réels et l'évolution du cours des céréales (maïs notamment) observée en 2011 participent à l'explication de cette croissance du prix des terres.

Sur le moyen et le long terme, le prix de la terre dépend essentiellement des résultats économiques à l'hectare et des taux d'intérêts réels. Mais sur le court terme, le prix de la terre fait preuve d'une certaine inertie par rapport aux fluctuations brutales des marchés financiers. Le prix de la terre ne connaît pas la même variabilité que les prix agricoles. Depuis la crise financière de 2008 et la tension croissante sur les marchés alimentaires, la valeur refuge de la terre peut être à nouveau appréciée.

Prix des terres et prés libres non bâtis

Prix moyen triennaux* en euros courants par hectare

Département et région agricole	2009	2010	2011	Prix mini. annuel 2011	Prix maxi. annuel 2011
Forêt et landes girondines	3590	4560	5400	1501	22349
Bas-Médoc	3130	2900	3250	1013	23019
Médoc, Libournais, Graves	4820	5180	4920	953	27339
Bazadais	5820	5690	7210	1557	30312
Entre-Deux-Mers	5970	6240	6230	800	33893
Blayais et Double	3940	3540	3660	770	32293
GIRONDE	4630	4920	5360	-	-
Marensin et forêt landaise	6760	7730	8590	1111	21338
Chalosse et Gaves	7320	7150	7470	695	16779
Marsan et Armagnac	6990	6910	7410	1492	28180
LANDES	7070	7220	7720	-	-
Coteaux basques	4970	4550	5180	1916	10532
Coteaux du Béarn	8610	8580	9160	2318	25000
Montagnes	7670	6180	4220	3220	10000
Vallées et coteaux des Gaves	7090	7890	7920	1207	22342
PYRÉNÉES-ATLANTIQUES	6880	6790	6940	-	-

*Les prix moyens triennaux 2011 correspondent à la moyenne 2009-2010-2011
Source : Safer - SSP - Terres d'Europe - Scafr

Contacts

Siège

18 avenue Louis Sallenave,
BP 605, 64006 Pau Cedex
Tél. : 05 59 90 34 20
accueil@saferaa.com
Directeur général : Pierre POUGET

Gironde

Les Bureaux du Lac,
16 avenue de Chavailles
33525 Bruges Cedex
Tél. : 05 56 69 29 99
Directeur départemental :
Hervé OLIVIER

Landes

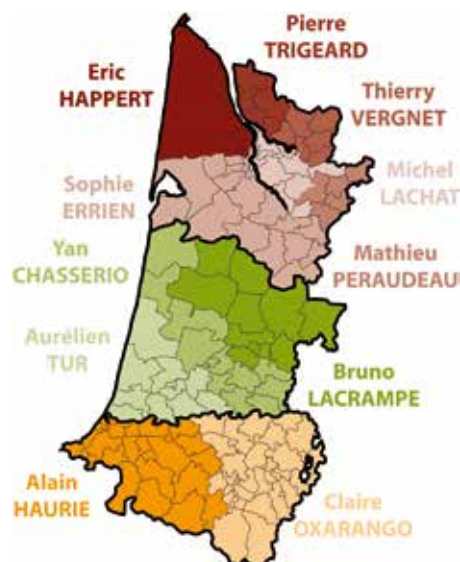
584 avenue du Corps Franc Pommies
40280 St Pierre du Mont
Tél. : 05 58 46 59 59
Directeur départemental :
Bruno LACRAMPE

Pyrénées-Atlantiques

Antenne Pays-Basque
Place Jean Errecart,
64120 Saint Palais
Tél. : 05 59 65 88 10
Directeur départemental : Eric PENACQ

Antenne Béarn
18 avenue Louis Sallenave,
BP 605, 64006 Pau Cedex
Tél. : 05 59 90 34 20
Directeur départemental : Eric PENACQ

Les conseillers fonciers de la Safer Aquitaine-Atlantique



www.saferaa.fr