

Cas pratique : Evaluation de plantations en Côte d'Ivoire

Une étude de marché ciblée et une méthodologie rigoureuse permettent à l'Expert Foncier d'appréhender un très large panel d'estimations.

Le contexte

L'un des principaux négociants mondiaux de denrées agricoles tropicales, basé à Bordeaux, sollicite un confrère Expert Immobilier pour procéder à la réévaluation de ses actifs sous la norme IFRS (International Financial Reporting Standards). Sa mission consiste à valoriser des usines, des entrepôts ainsi que des bureaux en Afrique subsaharienne. Cependant, parmi ces actifs, figurent trois exploitations agricoles en Côte d'Ivoire regroupant 1 600 hectares de palmiers à huile et cacaoyers. Le confrère ne sachant pas comment approcher cette valorisation, il s'est tourné vers un Expert Foncier.

Les préparatifs

Il n'est pas coutume de solliciter un Visa pour partir en expertise, ni de mettre à jour son livret vaccinal, cette mission nécessita donc une importante organisation préalable. Une fois rendu sur place, bien heureusement, pas de barrière de la langue mais plutôt un accent chantant et une culture française ancrée profondément, jusque dans la réglementation calquée sur nos « bon vieux » Codes Civil et Rural. De même, les plans d'urbanisation s'assimilent aux Cartes Communales que l'on peut croiser sur le Vieux Continent saupoudrés d'un soupçon de corruption à peine dissimulé. Si nos PLU intercommunaux nous semblent parfois bien indigestes, ils ont l'avantage de cadrer les choses.

Malheureusement, pas de déploiement de CartoCEF, pas même de plan cadastral pour identifier le parcellaire ; nous n'imaginons pas les facilités dont nous disposons aujourd'hui pour mener nos missions !. En Côte d'Ivoire, la détention d'un Titre Foncier (équivalent d'un acte de propriété) est rare en secteur rural, c'est principalement le droit coutumier d'usage des sols qui s'applique ainsi que des baux emphytéotiques. Une vaste réforme foncière est d'ailleurs en cours dans le pays sur fond de lutte contre l'accapement mondial des terres nourricières.

Heureusement, un bon guide, des vues satellite et une inusable Peugeot ont permis de faire le tour de ces vastes étendues cultivées, la déforestation ne laissant plus beaucoup d'ombre au voyageur... ni au travailleur !

La méthodologie

Les ressources du Net m'ont rapidement permis de recueillir des éléments d'étude de marché (mondial) ainsi que sur les facteurs de production (l'état sanitaire et la conduite culturale ayant été vérifiés préalablement par un technicien spécialisé).

Le palmier à huile qui souffre d'une mauvaise presse auprès des occidentaux représente un moteur de développement pour l'agriculture de ces pays. Quant au cacao, c'est un pilier de l'économie ivoirienne (40% de la production mondiale) qui fait vivre 20 % de ses habitants. Pourtant, l'exode rural et la raréfaction de la main d'œuvre sont, là-bas aussi, des sujets d'actualité.

L'étude de la climatologie a également révélé une forte sensibilité de cette région du monde aux perturbations climatologiques.

La méthode par le coût de remplacement semblait la plus appropriée et la plus lisible. **Quelle est la valeur actuelle des investissements engagés dans cet outil de production ?** L'Expert a ainsi pu reconstituer les coûts de plantation et d'entretien des premières années amortis sur la durée prévisionnelle de production.

Une plantation vaut par ce qu'elle rapporte et rapportera ! La méthode par les Cash-Flow, bien que souvent théorique, est indispensable pour ce type de mandant qui résonne sur des flux financiers et une rentabilité globale.

Comparer ce qui est comparable ! La méthode empirique par comparaison restant une valeur sûre, après de nombreux échanges avec les instances locales, des acteurs de la filière ainsi que la consultation d'annonces de ventes à investisseur (non moins pléthoriques) ; elle a permis de conforter les méthodes précédentes.

Moralité, la confraternité peut nous mener vers des contrées encore inexplorées.

Nicolas BUSSY

Union Sud Ouest