

PV et conclusion de la réunion du GT frais accessoires

Présents : Olivier S, Thomas V, François, Thérèse, Zoé.

Excusés : Pierre Raemdonck et Marie Bertrand

Absente : Myriam.

Rapport des discussions

Note : J'ai tenté de reprendre toutes les remarques, mais ce n'était pas évident de prendre note avec des discussions qui fusent :-) N'hésitez pas à compléter si j'ai oublié une remarque importante.

+ *Je propose de traiter la question du remboursement des coopérateurs dans une note à part, ce qui permet d'aller vraiment au fond des choses.*

Point 1 : On active les frais sans réduction de valeur.

La décision est prise et on décide de ne plus revenir dessus.

Arguments repris des réunions précédentes :

1. Les frais accessoires suivent le principal. Ils doivent être activés. De surcroît, ils peuvent **NON** faire l'objet d'une réduction de valeur (possibilité offerte par la loi mais non obligatoire). Il s'agit donc d'une possibilité légalement admise, et même encouragée par le Fisc (logique puisque cela génère des rentrées).

2. Ce serait inutile de plomber d'office les comptes par des réductions de valeur alors que d'une part, TEV n'a pas pour but de revendre les terres acquises et d'autre part, le marché est actuellement en hausse, ce qui permet de supposer qu'à terme, cette hausse finira par compenser les frais accessoires, spécialement si TEV a acquis les terres à un prix situé en-dessous du marché.

3. Cela permet d'avoir un bilan à l'équilibre, ce qui est plus rassurant pour les coopérateurs. Par contre, ce qui nous met un peu mal à l'aise, c'est que le bilan peut paraître « faussé » pour les nouveaux coopérateurs. Pour éviter cela, il est important d'isoler les frais accessoires dans l'actif du bilan de manière à être transparents

+ d'informer correctement les coopérateurs sur les modalités de remboursement en cas de retrait (voir sujet de la prochaine réunion).

Point 2 : L'évaluation périodique

Point de départ :

La coopérative a l'obligation de respecter l'article 64 § 2 de l'AR d'exécution du code des sociétés, qui se lit comme suit :

"Les immobilisations corporelles dont l'utilisation n'est pas limitée dans le temps ne font l'objet de réductions de valeur qu'en cas de moins-value ou de dépréciation durable."

Tout le contexte de la loi indique que par les mots « font l'objet » il faut entendre une obligation comptable et non une possibilité (au risque de faire un « faux bilan »). La suite du texte « ...qu'en cas de moins-value ou dépréciation durable » est d'ailleurs bien le reflet d'une obligation et non d'une latitude. OK

Ces textes n'évoquent pas la question des « frais accessoires ». C'est ce qui permet de penser que les frais accessoires ne sont pas constitutifs d'une prise en charge sauf si, considérés avec - et ajoutés au - principal, ils conduisent à des valeurs qui s'écartent sensiblement et de façon durable de la valeur de marché ou de réalisation supposée. OK

Par ailleurs, toujours dans l'optique de l'obligation de « sincérité » attendue d'un bilan, il semblerait qu'on ne doive pas considérer isolément la valeur d'une terre mais bien l'ensemble. D'autant que, immanquablement, certaines peuvent avoir diminué et d'autres augmenté, sans que le « patrimoine » global de la société en soit affecté.

Conséquence :

Comme on est obligés d'acter une réduction de valeur en cas de moins-value sensible et durable, on est obligés d'observer le marché via une évaluation périodique pour connaître la tendance. Ex : si

une nouvelle loi est adoptée, qui aurait une influence sur la valeur.

1) Évaluation périodique (« sondage ») : comment la comprendre ? Comment la justifier ? comment effectuer un « sondage » valable ?

- Est-il suffisant d'observer le marché, de demander le prix/m² et de comparer avec le prix qu'on a payé sans considérer les frais ? Apparemment, oui.
- comment se fier à l'observation d'un marché qui est extrêmement limité (1 % de ventes)? Il faudra « faire avec » .
- A qui demander tant qu'il n'y a pas d'observatoire du foncier ? Aux notaires, est-ce suffisant ? Oui.
- Comment arriver à un sondage fiable ? On risque de se retrouver à dire chaque fois que le sondage n'est pas fiable...
- Tant que le marché est à la hausse, peut-on ne rien faire ? Oui, l'obligation porte sur la moins-value, pas sur la plus-value.
- Discussion approfondie sur la valeur de la terre : une terre est un bien unique, comment projeter sa valeur en fonction des simples tendances du marché, sans être dans le cas précis d'une vente ? Nous sommes d'accord pour dire qu'il faut aussi tenir compte de l'activité qui est réalisée sur les terres de TEV et qui leur donne une valeur particulière (taux d'humus + par exemple).
- pourquoi devoir se projeter dans une vente alors que la coopérative s'est engagée à ne pas vendre ou seulement dans un cas tout à fait exceptionnel ? Parce que c'est la loi et qu'il faut limiter les risques pour les administrateurs.
- Pourrait-on, en tant que société à finalité sociale, être exonérée de l'obligation d'acter une réduction de valeur ? Apparemment non.
- Pourrait-on tenir compte de notre objet social, qui veut que la terre ne soit plus une marchandise sur un marché, mais un bien commun dont on est responsable ? Idem.
- Comment respecter la loi et notre philosophie ? Comment d'une part éviter d'engager la responsabilité personnelle des administrateurs % coopérateurs et d'autre part, développer les objectifs de Terre-en-vue avec les moyens qu'on s'est donnés ? Voir proposition 1, qui nous pousse à respecter la loi tout en limitant les risques.
- Importance de faire un sondage « global » : éviter de devoir dire explicitement aux coopérateurs que les terres ont prix x % de valeur car cela pourrait leur donner l'impression qu'ils pourraient récupérer davantage que la valeur nominale alors que ce n'est pas possible dans le cadre de la coopérative TEV. On préfère rester flou en disant « *le marché est en hausse donc en cas de faillite de la coopérative, les frais accessoires vont pouvoir être récupérés via la hausse des prix, on peut donc assurer que tous les coopérateurs seront remboursés* ». Cela nous permettra aussi et surtout d'éviter l'entrée de spéculateurs (avérés ou potentiels) dans la coopérative.

2) Réduction de valeur en cas de moins-value sensible et durable : quel intérêt ? Pourquoi la loi impose-t-elle de le faire ?

- Acter une réduction de valeur plombera fortement les comptes au moment où il faudra la faire. Cela affectera (fortement) le résultat de l'exercice (pertes). L'intérêt de le faire réside dans le fait que grâce à la réduction de valeur, la valeur des terres indiquée à l'actif sera davantage en adéquation avec leur valeur potentielle de réalisation en cas de liquidation, ce qui permettra aux coopérateurs de savoir si, *in fine* (en cas extrême de faillite, liquidation et donc), ils pourront être remboursés.
- Est-il nécessaire de se projeter en permanence (ou en tous cas tous les 5 ans lors de l'évaluation périodique) en situation de faillite alors qu'on est en plein développement de la coopérative ? La finalité sociale ne permet-elle pas de déconnecter la valeur marchande des terres et l'épargne mis à disposition des coopérateurs ? Apparemment non, mais on peut fortement limiter les risque de devoir faire une réduction de valeur.

Finalement, ce qui nous paraît important, c'est :

1. Informer correctement les coopérateurs, ne pas donner de fausses impressions, ni dans un sens (ex : dire qu'ils pourront récupérer la valeur nominale de leurs parts alors que ce ne serait pas le cas

parce qu'en cas de faillite et de revente des terres, on ne pourrait pas récupérer les frais accessoires), ni dans l'autre (ex : montrer que les terres ont pris de la valeur et leur donner l'impression qu'ils pourront capter cette plus-value d'une manière ou d'une autre).

2. Pouvoir limiter la responsabilité des administrateurs et justifier toutes les décisions qu'on prend : par exemple, en encadrant la manière d'effectuer l'évaluation périodique + en limitant fortement l'obligation d'acter une réduction de valeur car cela affecterait fortement le résultat de la coopérative si on était amenés à le faire.

Conclusion

Proposition 1 : Règles comptables concernant la comptabilisation des frais accessoires

Considérant les caractéristiques de la coopérative Terre-en-vue, à savoir :

- 1) Qu'il s'agit d'une coopérative à finalité sociale, qui limite l'enrichissement des associés
- 2) Qu'il s'agit d'une coopérative qui a pour but de préserver les terres nourricières et d'en faciliter l'accès pour des projets durables et qui par conséquent, s'est engagée à ne jamais revendre de terres pour des raisons spéculatives
- 3) Qu'il s'agit d'une coopérative avec une augmentation de capital en continu,
- 4) Que le modèle économique de la coopérative implique de lever des capitaux conséquents pour l'acquisition (en milliers d'euros par ha) alors que les rentrées générées sont particulièrement limitées (quelques centaines d'euros par an à l'ha) :

Le conseil d'administration adopte les règles comptables suivantes.

Règle 1 : Les frais accessoires d'acquisition des terrains (frais d'enregistrement + frais de notaire), sont activés sans amortissement ni réduction de valeur.

Texte final suggéré par Marie : Les frais accessoires suivent le principal. Ils sont donc activés et ne font pas l'objet d'amortissement. De surcroît, ils ne font l'objet d'une réduction de valeur ultérieure qu'en cas de moins-value ou de dépréciation durable.

Argument justifiant ce choix :

1. Les frais accessoires suivent le principal. Ils doivent être activés. De surcroît, ils peuvent faire l'objet d'une réduction de valeur. Ne pas acter de réduction de valeur est donc bien une possibilité légalement admise (sauf en cas de moins-value significative et durable auquel cas la réduction de valeur est obligatoire, voir ci-dessous).
2. Ce serait inutile de plomber d'office les comptes par des réductions de valeur alors que d'une part, TEV n'a pas pour but de revendre les terres acquises et d'autre part, le marché est actuellement en hausse, ce qui permet de supposer qu'à terme, cette hausse finira par compenser les frais accessoires, spécialement si TEV a acquis les terres à un prix situé en-dessous du marché.
3. Cela permet d'avoir un bilan à l'équilibre, ce qui est plus rassurant pour les coopérateurs. Par contre, ce qui nous met un peu mal à l'aise, c'est que le bilan peut paraître « faussé » pour les nouveaux coopérateurs. Pour éviter cela, il est important d'isoler les frais accessoires dans l'actif du bilan (nécessairement un sous-compte du principal) de manière à être transparents.

Règle 2 : Effectuer un sondage périodique du marché des terres agricoles tous les 5 ans.

En effet, selon la loi, il faut acter une réduction de valeur si elle est significative et durable ; On peut acter une plus-value si significative et durable. (article 64 §2 de l'AR ex. C.Soc.).

Conséquence : pour savoir si une réduction de valeur doit être actée, il faut procéder à une évaluation périodique des terres. OK

Ce sondage est effectué de la manière suivante :

1. En l'absence d'un observatoire du foncier agricole, le sondage périodique du marché des terres agricoles se fait tous les 5 ans via un sondage téléphonique auprès des notaires dans les régions dans lesquelles les terres ont été acquises.
2. Il est demandé à minimum 3 notaires par région concernée quel est le prix des terres agricoles « similaires » à celles qui ont été acquises.
3. Les critères de similarités sont les suivants : distinction terres de pâtures/terres de cultures, proximité des villes/zone à bâtir, facilité d'accès, nature du sol, usage précédent [**voir quels autres critères ajouter**]. Attention car plus on ajoute des critères, plus ce sera difficile d'obtenir des réponses car il n'y a pas beaucoup de terres « similaires » qui sont vendues dans un délai de 5 ans...

4. Dans la comparaison des prix, il n'est pas tenu compte des frais accessoires payés par Terre-en-vue mais seulement du prix d'acquisition.

5. Le sondage est réalisé en vue d'effectuer une évaluation globale de la tendance du marché tous les 5 ans, sans tenir compte de chaque terre individuellement et même s'il y a des achats en continu (certaines terres auront été achetées depuis 5 ans, d'autres plus récemment). De manière à ce que la coopérative ne soit pas amenée à spéculer en disant que les terres ont pris X % de valeur depuis leur acquisition.

Concrètement, par exemple :

En 2012, TEV achète une terre en Famenne (ex= 100€/ha + 20€ de frais).

En 2013, TEV achète une autre terre en Ardenne (ex= 50€/ha + 10€ de frais).

En 2014, TEV achète une terre en Hesbaye (ex= 300€/ha + 60€ de frais).

En 2017 (tous les 5 ans à partir d'une date précisée), on effectue une évaluation périodique.

On téléphone à 3 notaires situés en Famenne, 3 situés en Ardennes et 3 situés en Hesbaye.

On leur demande comment les prix ont évolué dans la région pour des terres « similaires ».

On compare l'évolution des prix par rapport aux prix payés pour les terres sans tenir compte des frais (100€/ha et pas 120€ en Famenne, 50€/ha et pas 60€ en Ardennes et 300€/ha et pas 360€ en Hesbaye).

N.B. Si on a acheté en-dessous du prix du marché, on observe plus facilement une hausse des prix par rapport au prix payé.

Règle 3 : Acter une réduction de valeur si la tendance globale du marché des terres est sensiblement et durablement à la baisse et ce, selon les règles suivantes.

- S'il est constaté que la tendance globale du marché reste à la **hausse**, c'est-à-dire qu'elle reste au-dessus du prix initialement payé par TEV sans tenir compte des frais (ex, les notaires nous parlent de 105€/ha en Famenne, 55€/ha, 305€/ha ou même baisse en Ardennes mais augmentation compensatoire en Famenne et en Hesbaye), on ne fait rien dans les comptes et on informe simplement les coopérateurs en les rassurant sur le fait qu'en cas de faillite, ils pourront récupérer leurs mises. Postulat : on considère que la hausse finira par compenser les frais accessoires.

- S'il est constaté que la tendance globale est sensiblement et durablement à la baisse (ce n'est pas nécessaire si la baisse est accidentelle, anormale et/ou momentanée), alors :

1. On s'en réjouit, car cela signifie que les terres seront de plus en plus accessibles !

2. On fait réaliser un 2eme sondage par un comité « économique », avec pour mission de vérifier la tendance à la baisse et si possible, d'en identifier les causes.

3. On met en place un comité « agronomique » pour évaluer précisément la valeur des terres de TEV, en tenant compte notamment du taux d'humus et des clauses contenues dans la servitude environnementale.

4. On vérifie si l'amélioration de la qualité des terres de TEV permet de compenser la tendance sensible et durable du marché.

5. Si ce n'est pas le cas, on acte une moins-value via une réduction de valeur qui comprend la baisse du marché + les frais accessoires.

Concrètement, par exemple : Imaginons que les terres valent 100€ et que les frais valent 20€.

Si après sondage, on se rend compte que les terres valent 105€ plutôt que 100€, il ne faut rien faire et on ne doit pas tenir compte des 20€ de frais. On suppose que la valeur des terres augmente et que l'augmentation finira par « absorber » les frais.

Si après sondage, on se rend compte que les terres valent 80€ plutôt que 100€, il faut faire une réduction de valeur de 40€ (moins-value de 20€ + frais de 20€).

Concrètement, en vue de la prochaine assemblée générale, il conviendra :

1. De faire acter le changement de règles.
2. Décider si on fait, ou non, une « reprise » d'amortissements déjà pratiqués (2 ans, soit au total 13.588 €), ce qui ramènerait des fonds propres équivalant au capital social (la charge d'amortissement comptabilisée est légèrement supérieure à la perte annuelle) .
3. Pour le surplus et la suite des règles adoptées (et à exprimer !), elles relèvent des règles conventionnelles, vu l'activité et la composition des actifs et des passifs de la coopérative. On peut donc les repiquer de presque n'importe quelle société similaire et leur adoption ne paraît pas mériter débat.

Remarque d'Olivier :

Même en cas de baisse avérée patati-patata du marché, il faudrait voir alors si les fermages ont aussi diminué, ou au contraire augmenté.

La valeur d'un bien immobilier se mesure aussi à ce qu'il rapporte.

Étant donné que:

- les parts ont été achetées dans le but d'acquérir des terres pour ensuite les louer (et ne jamais les revendre) ;
- avec, pour la coopérative, un "retour sur investissement" à très long terme (disons 100 ou 150 ans)

=> Tant que les fermages ne diminuent pas (voire, en réalité très certainement, augmentent), notre rentabilité à long terme continue de tenir la route et il n'y a pas lieu d'acter une diminution de valeur.