

L'évaluation d'actifs corporels

Michel LEVASSEUR (2000)

Première perspective : interruption de l'exploitation de l'actif considéré

1. Cession simple :

Valeur de cession : prix que l'on peut obtenir dans des délais raisonnables

Conditions :

- le bien est séparable (il peut être vendu indépendamment de l'installation globale)
- il existe un marché secondaire raisonnablement actif (faible spécificité du bien)

2. Liquidation :

Valeur de liquidation : prix obtenu dans des conditions difficiles (à la limite valeur de casse)

Deuxième perspective : continuation de l'exploitation

3. Prix d'occasion

Valeur d'usage (ou d'exploitation) : débours pour se procurer un bien équivalent

Définition : « Prix qu'il serait nécessaire de déboursier (théoriquement) pour acquérir à l'époque actuelle, un élément susceptible des mêmes usages dans les mêmes conditions d'emploi, ayant la même durée présumée d'usage résiduel, possédant les mêmes performances et ayant la même appropriation à l'utilisation qui en est faite » (E. Sage)

Mise en œuvre : Valeur (VO) = Valeur à neuf (VN) * (1 – coefficient de réfaction (R))

Problèmes :

- retrouver le bien neuf le plus voisin en termes d'appropriation à l'usage, de capacités techniques, de coûts d'exploitation ...
- choisir un coefficient de réfaction en fonction de l'âge, de l'état, de l'obsolescence technique ...

Exemple simple : $R = (1 - TO/TN)$ où TO et TN désignent la durée de vie résiduelle du bien considéré et la durée de vie totale du bien neuf.

4. Coût de remplacement

Valeur économique : perspective d'un coût équivalent d'exploitation entre le bien actuel et un bien de remplacement

Définition : la valeur est donnée par la formule suivante

$$VO = VN * \left[\frac{1 - (1+i)^{-TO}}{1 - (1+i)^{-TN}} \right] + [DN - DO] * \left[\frac{1 - (1+i)^{-TO}}{i} \right] - \left[(FN * (1+i)^{-TN}) * \left[\frac{1 - (1+i)^{-TO}}{1 - (1+i)^{-TN}} \right] - (FO * (1+i)^{-TO}) \right]$$

Soit une solution de remplacement qui implique l'acquisition d'un bien au prix VN d'une durée de vie totale TN qui génère des dépenses spécifiques d'entretien et d'exploitation DN chaque année et qui conserve une valeur de revente FN en fin de vie. Si le coût du capital de l'entreprise est égal à i, le coût annuel d'acquisition, de financement et d'exploitation de ce bien est :

$$CN = \left[VN - FN * (1+i)^{-TN} \right] * \left[\frac{i}{1 - (1+i)^{-TN}} \right] + DN$$

Pour le bien actuel à évaluer, on peut définir un coût CO annuel de disposition, de financement et d'exploitation égal à :

$$CO = \left[VO - FO * (1+i)^{-TO} \right] * \left[\frac{i}{1 - (1+i)^{-TO}} \right] + DO$$

où VO est la valeur recherchée.

En égalant CN et CO, on obtient une expression de VO :

$$VO = VN * \left[\frac{1 - (1+i)^{-TO}}{1 - (1+i)^{-TN}} \right] + [DN - DO] * \left[\frac{1 - (1+i)^{-TO}}{i} \right] - \left[(FN * (1+i)^{-TN}) * \left[\frac{1 - (1+i)^{-TO}}{1 - (1+i)^{-TN}} \right] - (FO * (1+i)^{-TO}) \right]$$

Dans le cas où les valeurs finales sont négligeables, la valeur du bien dépend de la valeur à neuf ajustée pour le temps et des différences de coût d'exploitation qui rendent compte des différences d'appropriation à l'usage, des évolutions technologiques, de l'entretien du matériel et de son usure ...