



**HAL**  
open science

## Déterminer la valeur des exploitations agricoles : une enquête sur les pratiques françaises

Geoffroy Enjolras, Yann Desjeux, Philippe Jeanneaux, Laure Latruffe

### ► To cite this version:

Geoffroy Enjolras, Yann Desjeux, Philippe Jeanneaux, Laure Latruffe. Déterminer la valeur des exploitations agricoles : une enquête sur les pratiques françaises. *Économie rurale*, 2023, 384, pp.93-108. 10.4000/economierurale.11430 . hal-04152201

**HAL Id: hal-04152201**

**<https://hal.science/hal-04152201>**

Submitted on 5 Jul 2023

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.



Distributed under a Creative Commons Attribution - NonCommercial 4.0 International License



# Déterminer la valeur des exploitations agricoles : une enquête sur les pratiques françaises

Geoffroy Enjolras, Yann Desjeux, Philippe Jeanneaux, Laure Latruffe

DANS **ÉCONOMIE RURALE** 2023/2 (N° 384), PAGES 93 À 108

ÉDITIONS **SOCIÉTÉ FRANÇAISE D'ÉCONOMIE RURALE**

ISSN 0013-0559

DOI 10.4000/economierurale.11430

Article disponible en ligne à l'adresse

<https://www.cairn.info/revue-economie-rurale-2023-2-page-93.htm>



**CAIRN.INFO**  
MATIÈRES À RÉFLEXION

Découvrir le sommaire de ce numéro, suivre la revue par email, s'abonner...

Flashez ce QR Code pour accéder à la page de ce numéro sur Cairn.info.



**Distribution électronique Cairn.info pour Société française d'économie rurale.**

La reproduction ou représentation de cet article, notamment par photocopie, n'est autorisée que dans les limites des conditions générales d'utilisation du site ou, le cas échéant, des conditions générales de la licence souscrite par votre établissement. Toute autre reproduction ou représentation, en tout ou partie, sous quelque forme et de quelque manière que ce soit, est interdite sauf accord préalable et écrit de l'éditeur, en dehors des cas prévus par la législation en vigueur en France. Il est précisé que son stockage dans une base de données est également interdit.

---

## Déterminer la valeur des exploitations agricoles : une enquête sur les pratiques françaises

*Determining farm value: A survey of French practices*

Geoffroy Enjolras, Yann Desjeux, Philippe Jeanneaux et Laure Latruffe

---



### Édition électronique

URL : <https://journals.openedition.org/economierurale/11430>

DOI : 10.4000/economierurale.11430

ISSN : 2105-2581

### Éditeur

Société Française d'Économie Rurale (SFER)

### Édition imprimée

Date de publication : 15 mai 2023

Pagination : 93-108

ISSN : 0013-0559

Distribution électronique Cairn



### Référence électronique

Geoffroy Enjolras, Yann Desjeux, Philippe Jeanneaux et Laure Latruffe, « Déterminer la valeur des exploitations agricoles : une enquête sur les pratiques françaises », *Économie rurale* [En ligne], 384 | Avril-juin 2023, mis en ligne le 03 janvier 2025, consulté le 09 mai 2023. URL : <http://journals.openedition.org/economierurale/11430> ; DOI : <https://doi.org/10.4000/economierurale.11430>

---



Creative Commons - Attribution - Pas d'Utilisation Commerciale 4.0 International - CC BY-NC 4.0  
<https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/>

# Déterminer la valeur des exploitations agricoles

## *Une enquête sur les pratiques françaises*

**Geoffroy ENJOLRAS** • Université Grenoble Alpes, Grenoble INP, CERAG, Grenoble, France  
geoffroy.enjolras@grenoble-iae.fr

**Yann DESJEUX** • INRAE, Univ. Bordeaux, CNRS, BSE, UMR 6060, Pessac, France  
yann.desjeux@inrae.fr

**Philippe JEANNEAUX** • Université Clermont Auvergne, VetAgro Sup,  
UMR Territoires, Lempdes, France  
philippe.jeanneaux@vetagro-sup.fr

**Laure LATRUFFE** • INRAE, Univ. Bordeaux, CNRS, BSE, UMR 6060, Pessac, France  
laure.latruffe@inrae.fr

---

L'évaluation d'une exploitation agricole est une étape importante lors d'un processus de transmission. Les auteurs ont interrogé 67 experts fonciers et experts comptables en France sur ce processus. L'étude atteste de la prédominance de la méthode patrimoniale associée à des méthodes prenant en compte les flux financiers de l'exploitation. L'enquête souligne plusieurs enjeux forts de l'évaluation, notamment la conciliation des perspectives entre vendeurs et acheteurs, la prise en compte des facteurs intangibles et l'intérêt de développer des normes et des barèmes d'évaluation.

**MOTS-CLÉS** : *évaluation économique et financière, exploitations agricoles, France*

### **Determining farm value: A survey of French practices**

*Farm valuation is an important step in the transfer process. The authors surveyed 67 land experts and accountants in France on this process. Their study shows the predominance of the patrimonial method associated with methods that take into account the financial flows of the farm. The survey highlights several major issues in the valuation process, in particular the conciliation of perspectives between sellers and buyers, the consideration of intangible factors and the interest in developing valuation standards and scales. (JEL: G32, Q12).*

**KEYWORDS**: *economic and financial valuation, farms, France*

Étape incontournable de la transmission et de l'installation dans le secteur agricole, l'évaluation d'une exploitation permet d'attribuer une valeur à l'outil de production. L'un des principaux défis consiste à évaluer la valeur des exploitations agricoles dans un contexte où le marché des exploitations est opaque. Selon Garcia *et al.* (2017), « l'opacité du marché agricole signifie que les évaluations sont principalement basées sur des estimations d'experts plutôt que sur les prix réels des transactions ». Même si elles font l'objet de ventes et d'acquisitions,

les exploitations agricoles sont trop hétérogènes et les termes des transactions trop disparates pour que ces dernières puissent constituer un marché. En l'absence d'un marché très actif confronté à une offre et une demande centralisées, le processus de formation des prix n'est pas explicite, ce qui constitue une contrainte majeure aux transmissions (Gaté et Latruffe, 2016).

Par conséquent, l'analyse économique des valeurs agricoles implique de proposer des prix de référence. Elle peut aider à trouver un prix d'équilibre, à l'intersection du prix minimum exigé par les vendeurs

et du prix maximum acceptable par les acheteurs<sup>1</sup>. Parce que l'évaluation des exploitations agricoles traite d'un sujet complexe et requiert une certaine technique financière, juridique et fiscale, les parties prenantes de la négociation recourent aux services d'experts fonciers et comptables. D'autres experts peuvent également conseiller les agriculteurs au niveau des Chambres d'agriculture, des organisations syndicales, des Sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural (Safer), des banques ou des notaires.

Le processus d'évaluation soulève de nombreuses questions. La première est liée à la nature des actifs à évaluer. Une exploitation agricole est en effet composée d'actifs corporels (bâtiments, terres, matériel, cheptels) et d'actifs incorporels ou immatériels (droits à produire, clientèle, aménités, savoir-faire). L'estimation doit donc prendre en compte directement ou indirectement ces aspects, qui peuvent être mesurés de façon quantitative ou qualitative. L'équation se complique lorsque l'exploitation comporte une structure juridique complexe, par exemple dans le cas où l'exploitation comprend plusieurs sociétés.

La seconde question est liée au choix des méthodes d'évaluation avec deux grandes familles : la première basée sur les actifs évalués séparément (méthode patrimoniale) et la seconde basée sur les flux et la performance économique (rentabilité) engendrés par ces actifs (méthodes de capitalisation, d'investissement et de remboursement). Le choix renvoie à la posture de chaque acteur de la transaction, les cédants valorisant plutôt leur patrimoine et les repreneurs (ou investisseurs) valorisant

davantage le potentiel de production ou de profit. Le prix final est fixé par négociation entre l'acheteur et le vendeur jusqu'à obtenir une convergence sur le prix final de la transaction.

Si elle constitue une étape majeure du processus, force est de constater que l'évaluation des exploitations agricoles constitue un angle mort des politiques publiques et de la littérature. D'une part, les rapports publics sur la transmission des exploitations agricoles (Bour-Desprez *et al.*, 2016) n'évoquent pas ou très peu cette question. D'autre part, très peu d'études scientifiques ou d'ouvrages (Barthélemy, 1997 ; Murray *et al.*, 1983 ; Eves, 2007) s'intéressent à la question de l'évaluation qui pose pourtant des problèmes à la fois conceptuels et pratiques. Du point de vue académique, la littérature se concentre surtout sur l'évaluation du prix des terres agricoles (*e.g.* Cavailhès *et al.*, 2011 ; Varacca *et al.*, 2022), rarement des bâtiments agricoles seuls (Scott et Heady, 1967). Il existe quelques rares études sur la valeur de l'exploitation dans son ensemble (Castle et Hoch, 1982 ; Debruyne, 2010 ; Joubert et Cloete, 2011 ; Ouellet et Perrier, 2018 ; Jeanneaux *et al.*, 2022). À ces travaux s'ajoutent plusieurs réflexions sur la valeur des exploitations formalisées par des professionnels de l'évaluation qui sont aux prises quotidiennes avec le sujet (Clément, 2021 ; Colombani et Favoreu, 2021).

Le contexte est pourtant propice à une étude plus approfondie des processus d'évaluation. En effet, un quart des exploitations agricoles a disparu entre 2000 et 2010, et l'effectif s'est encore réduit de 21% entre 2010 et 2020, ce qui a porté leur nombre à 389 000 (Agreste, 2021). Avec 13 200 agriculteurs entrants en 2013, contre 17 200 agriculteurs sortants, le taux de renouvellement était de 77% (Pelc, 2014). Cette tendance qui s'est accentuée dans les années récentes se retrouve à l'échelle de l'Union européenne

---

1. Précisons à ce sujet que la valeur d'une exploitation ne correspond pas nécessairement au prix constaté lors d'une transaction. Suivant le statut de l'exploitation, la terre peut apparaître ou non au bilan. De même, un fermage ou la location des bâtiments sont autant de leviers qui permettent de faire baisser la valeur.

malgré les politiques existantes de soutien aux nouveaux agriculteurs (Commission européenne, 2012). Dans ce contexte, la réussite des transmissions des agriculteurs sortants vers des agriculteurs existants ou nouveaux entrants est cruciale (Lepage *et al.*, 2011).

À la suite du travail précurseur réalisé par Desjeux *et al.* (2017), l'objectif de cette étude est, d'une part, d'identifier et de comprendre les méthodes utilisées en pratique par les experts en charge de l'évaluation d'exploitations agricoles ; et d'autre part, d'étudier la mise en œuvre de ces pratiques, les défis et les difficultés rencontrées lors de l'évaluation afin de mettre en évidence les possibilités d'amélioration des méthodes d'évaluation.

Pour cela, nous avons réalisé une analyse extensive de la littérature en économie et en finance portant sur l'évaluation des petites et moyennes entreprises ainsi que des exploitations agricoles. Cette analyse nous a permis de recenser des grandes familles de méthodes d'évaluation, chacune fondée sur une logique propre. Nous avons ensuite mis en place une enquête spécifique, auprès d'experts français utilisant des approches d'évaluation agricole dans leur travail.

La suite de cet article est organisée comme suit. Une deuxième partie présente les méthodes d'évaluation et mesures de la valeur identifiées dans la littérature. Une troisième partie présente et analyse les résultats de l'enquête empirique auprès d'experts français. Une quatrième partie conclut.

## Les méthodes d'évaluation dans la littérature

Il est important dans un premier temps de présenter les différentes méthodes (et les appellations sous lesquelles elles sont connues) qui existent pour calculer la valeur d'une exploitation. Nous considérons

dans un premier temps les méthodes d'évaluation elles-mêmes, c'est-à-dire un « ensemble ordonné de manière logique de principes, de règles, d'étapes, qui constitue un moyen pour parvenir à un résultat »<sup>2</sup> et en l'occurrence une valeur de l'exploitation. Pour la mise en œuvre des méthodes, plusieurs mesures de la valeur peuvent être considérées que nous développons dans un second temps.

### 1. Méthodes d'évaluation

#### *Valeur patrimoniale (ou substantielle ou mathématique)*

Il s'agit d'une valeur calculée en agrégeant l'ensemble des actifs qui composent l'exploitation agricole. Chaque actif est évalué séparément à partir de sa valeur comptable, en tenant alors compte de facteurs comme l'amortissement, ou de sa valeur vénale (*i.e.* de marché) au moment de l'évaluation. De la valeur agrégée est déduit l'ensemble des dettes exigibles, permettant ainsi d'évaluer la valeur du capital social dans le cas des sociétés. Cette valorisation est particulièrement appréciée en raison de sa simplicité d'utilisation puisqu'elle repose sur la valeur unitaire des éléments composant l'entreprise. Elle se traduit cependant par une valorisation élevée qui résulte des nombreux biens à prendre en compte, au risque de décourager des repreneurs éventuels. De plus, elle n'est pas adaptée aux systèmes à faible capitalisation.

#### *Valeur de capitalisation (ou de rendement)*

Il s'agit d'une valeur obtenue par capitalisation, sur une durée finie, de l'excédent brut d'exploitation<sup>3</sup> (EBE) moyen des cinq

2. Définition extraite du dictionnaire *Larousse*, édition 2022.

3. L'EBE est un indicateur financier fondamental permettant de déterminer la ressource qu'une entreprise tire régulièrement de son cycle d'exploitation. Par construction, il ne prend en compte ni les amortissements ni la manière dont l'entreprise finance son activité.

dernières années. Deux facteurs sont pris en compte dans le calcul : le retraitement des prélèvements privés et la prise en compte du potentiel et du risque de l'exploitation agricole. Cette méthode revient dans les faits à actualiser des flux de trésorerie et considère que la valeur d'une exploitation agricole est égale à la somme des flux de trésorerie actualisés à un taux d'actualisation déterminé, le coût du capital. Elle est considérée comme la plus robuste par la théorie financière, en raison de son mode de calcul et de son utilisation permise en toutes circonstances. Cette méthode combinée à égale proportion avec la valeur patrimoniale par les experts fonciers permet d'établir une valeur d'entreprise agricole (VEA).

### *Valeur d'investissement (ou de rentabilité)*

Il s'agit d'une valeur obtenue également par capitalisation, mais sur une durée infinie. Cette méthode est basée sur le potentiel générateur de revenus futurs des exploitations agricoles. Elle considère que le bénéfice net (revenu agricole duquel est déduite la rémunération du travail du chef d'exploitation) correspond au rendement d'un capital investi. Connaissant le bénéfice net et le taux de rendement du capital attendu (estimé à 2,3% sur la période 2001-2018 d'après Jeanneaux et Velay, 2021), il est possible de calculer la valeur du capital à investir. Par son mode de calcul, cette méthode donne une indication de la valeur réelle de l'exploitation au moment de la cession. Comme la précédente, elle présente l'inconvénient d'être moins compréhensible dans son calcul qui fait appel à des concepts complexes comme le taux d'actualisation.

### *Valeur de remboursement (ou de reprenabilité)*

Il s'agit de l'évaluation du capital qu'une exploitation agricole est en mesure d'emprunter à partir de sa capacité de

remboursement : cette dernière tient compte des flux de trésorerie de l'exploitation ainsi que des conditions de financement. Le montant emprunté est susceptible de servir, d'une part, à acquérir l'exploitation agricole ou le capital social pour les sociétés, et d'autre part, à la moderniser au travers d'investissements stratégiques. La méthode donne ainsi une image réaliste des exploitations agricoles qui sont financées en grande partie par le recours à l'emprunt. Pour autant, dans le cas d'une transmission avec changement de structure productive, elle doit tenir davantage compte des flux futurs anticipés que des flux passés avérés.

### *Valeur de comparaison (ou des multiples)*

Il s'agit d'une valeur calculée à partir de transactions récentes d'autres exploitations agricoles présentant des caractéristiques similaires. La comparaison s'effectue à partir de ratios (dénommés « multiples ») divisant la valeur par une grandeur du compte de résultat comme l'EBE. Cette méthode est très utilisée en finance de marché pour obtenir une évaluation rapide d'entreprises à la structure complexe et sans prendre en compte la structure de financement. Elle est bien moins prisée s'agissant des entreprises de plus petite taille en raison de l'absence de barème reconnu.

## 2. Mesures de la valeur

En ce qui concerne les applications de ces méthodes de calcul de la valeur, quatre approches de la mesure de la valeur elle-même sont utilisées pour fournir les paramètres utilisés dans le calcul des estimations.

### *Approche par la juste valeur (ou valeur vénale)*

La juste valeur (ou *fair value*) est définie par la norme comptable internationale IFRS 13 comme « le prix qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour le

transfert d'un passif lors d'une transaction normale entre des intervenants du marché à la date d'évaluation (prix de sortie) »<sup>4</sup>. Cette norme comptable issue de la tradition anglo-saxonne consiste notamment à valoriser annuellement, à la date de clôture du bilan, les actifs et les passifs des entreprises selon leur valeur de marché. Elle utilise l'information disponible sur les actifs à évaluer et prend en compte les perceptions des participants quant au marché pour estimer la valeur de vente.

#### *Approche par le coût historique*

Le principe comptable du coût historique s'inscrit dans la tradition de la comptabilité française. Cette approche enregistre les biens acquis à titre onéreux à leur coût d'acquisition, les biens acquis à titre gratuit à leur valeur vénale ou valeur d'usage, tandis que les produits de l'exploitation sont enregistrés à leur coût de production ou de construction. Elle prend donc en compte les valeurs d'origine de chaque bien, sans les mettre à jour au niveau des prix constatés au moment de l'évaluation. Pratique à l'utilisation car elle évite de modifier la valeur des biens inscrite historiquement au bilan, cette approche peut fournir des évaluations déconnectées de la réalité économique au moment de l'évaluation de l'exploitation.

#### *Approche par les échelles unitaires*

L'évaluation via des échelles unitaires s'appuie sur des barèmes associés à chaque composante de l'exploitation agricole. Elle permet de raisonner en valeur de marché (actuelle) plutôt qu'en valeur comptable (historique). En lien avec la méthode d'évaluation patrimoniale, elle permet d'obtenir une évaluation objectivable de la valeur des composants fondamentaux d'une entreprise.

4. Définition extraite et traduite du site officiel : <https://www.ifrs.org/issued-standards/list-of-standards/ifrs-13-fair-value-measurement/>.

#### *Approche par une évaluation rapide*

L'évaluation rapide s'appuie sur un paramétrage simplifié des modèles d'évaluation de tout type afin d'obtenir une évaluation préliminaire de l'exploitation. Le ressenti de l'expert et sa connaissance du contexte local sont primordiaux dans cette méthode. La valeur obtenue est ensuite affinée à partir des informations recueillies sur la ferme et son environnement.

## Résultats d'une enquête auprès d'experts

Cette partie présente l'enquête réalisée, ainsi que ses principaux résultats.

### 1. L'enquête

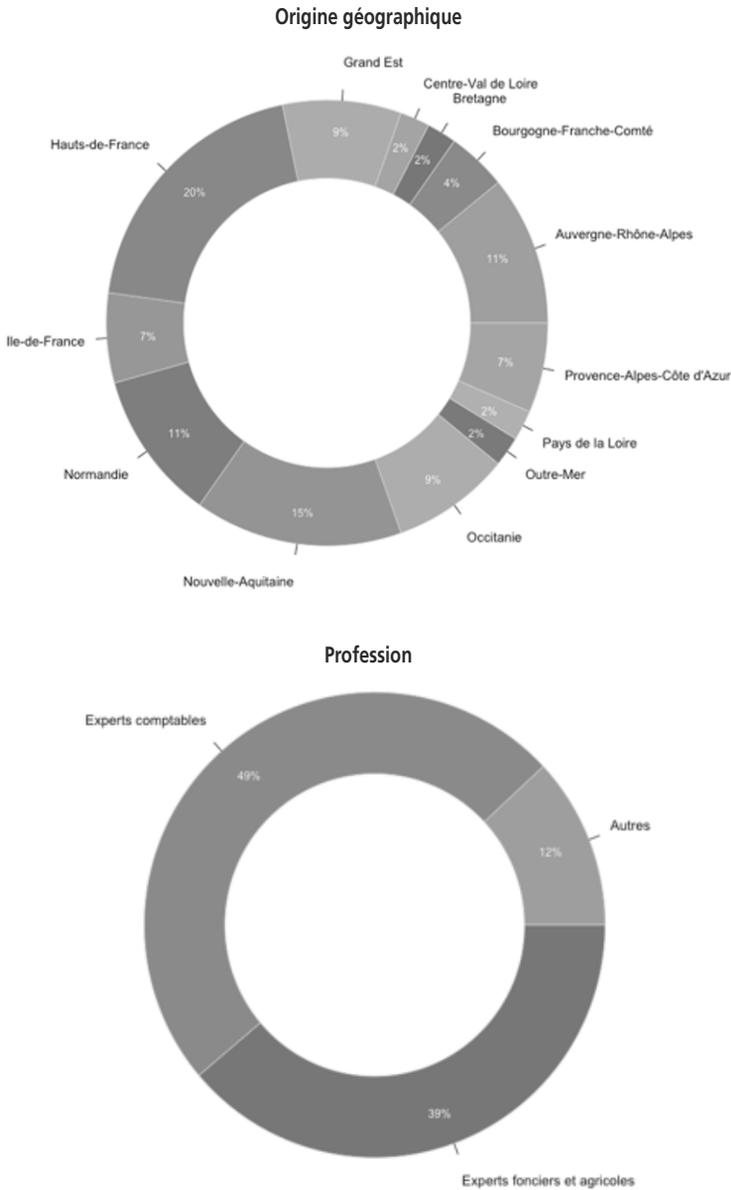
Notre enquête s'est focalisée sur deux professions expertes de l'évaluation agricole : les cabinets d'expertise-comptable (individuels ou groupements) spécialisés sur ce marché spécifique, ainsi que les experts fonciers qui conseillent de façon indépendante les agriculteurs notamment dans l'estimation de leur patrimoine.

Les experts ont été contactés au travers des annuaires nationaux des experts-comptables et des experts agricoles et fonciers. L'enquête a été conduite en France métropolitaine et outre-mer entre juin et septembre 2021, en ligne grâce à un formulaire de réponse dédié. Après une présentation de la personne enquêtée, les questions ont porté sur la connaissance des méthodes d'évaluation identifiées dans la littérature, le contexte de leur utilisation, leurs avantages, inconvénients et les possibilités d'amélioration.

### 2. Profil des répondants

Près de 67 experts, travaillant en lien avec l'évaluation des exploitations agricoles, ont répondu à l'enquête en ligne. Ils proviennent de la France entière, avec une forte représentation des Hauts-de-France et de la Nouvelle-Aquitaine (*figure 1*). Du

Figure 1. Origine géographique et profession des répondants à l'enquête (Parts des répondants)



Source : les auteurs.

fait de la construction de notre échantillon, notre population se répartit à peu près équitablement entre experts comptables (33 répondants) et les experts fonciers et agricoles (26 répondants). Les répondants

ont plutôt entre 46 et 55 ans et plus de 10 ans d'expérience en rapport avec les démarches d'estimation de la valeur des exploitations agricoles.

### 3. Méthodes d'évaluation des exploitations agricoles utilisées par les répondants

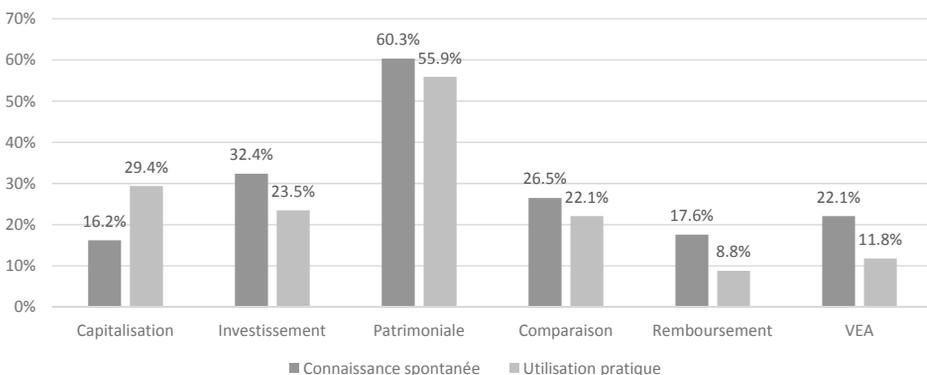
Le questionnaire d'enquête commençait par interroger les répondants de façon spontanée sur leur connaissance des différentes méthodes (figure 2). Ils sont plus de 60% à citer la méthode patrimoniale, qui est la plus utilisée historiquement, et aussi la plus simple à expliquer et la plus pratique à mettre en œuvre. Suivent la méthode d'investissement et celle des transactions comparables qui sont plus complexes : la première nécessite un retraitement comptable ainsi que la détermination d'un coefficient d'actualisation, tandis que la seconde suppose l'existence d'un recueil de transactions ou d'un référentiel d'évaluation. Peu de répondants connaissent très bien les méthodes reposant sur la capitalisation de l'EBE ou des bénéfices ou sur le remboursement des dettes (dite aussi valeur de reprenabilité) qui sont davantage techniques ou centrées sur l'endettement.

L'utilisation avérée de chaque méthode est en lien direct avec la connaissance spontanée. Dans la pratique, la méthode patrimoniale domine les autres méthodes, suivie de la méthode de capitalisation qui est reconnue par la théorie comme la plus robuste au niveau de son mode de calcul.

Dans la mesure où les évaluations peuvent diverger selon les méthodes employées, la très grande majorité des experts de l'évaluation (92% de notre échantillon) utilise des combinaisons de méthodes. Ainsi, la méthode VEA, non présentée dans notre questionnaire, ressort spontanément chez plus de 20% des experts interrogés. Elle traduit le fait que toute combinaison de méthodes associe systématiquement la méthode patrimoniale à au moins une méthode d'actualisation de flux (capitalisation, investissement ou remboursement) et plus rarement à une méthode de comparaison.

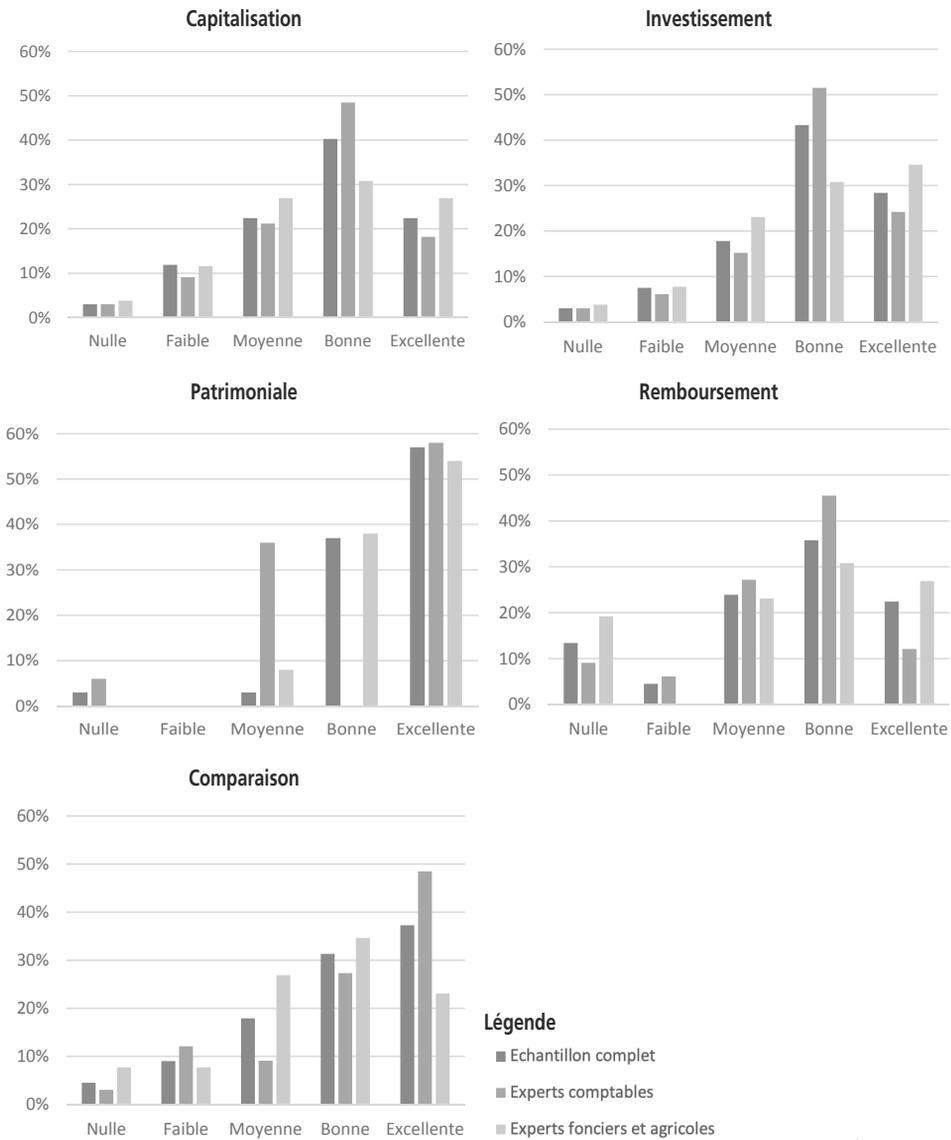
Les experts sont également interrogés sur leur connaissance de chacune des cinq méthodes d'évaluation présentées en introduction de l'enquête (figure 3). En lien avec les réponses spontanées issues d'une question ouverte, la méthode patrimoniale est à plus de 90% maîtrisée par l'ensemble des experts. Les quatre autres méthodes sont plutôt bien connues des répondants, avec une plus grande variabilité qui tient essentiellement à la profession. Les experts comptables sont davantage au fait des méthodes comparatives et de remboursement, tandis que les experts fonciers maîtrisent davantage les méthodes d'investissement et de capitalisation.

Figure 2. Connaissance spontanée et utilisation pratique des méthodes d'évaluation (parts des répondants)



Source : les auteurs.

Figure 3. Connaissance des méthodes d'évaluation (parts des répondants)



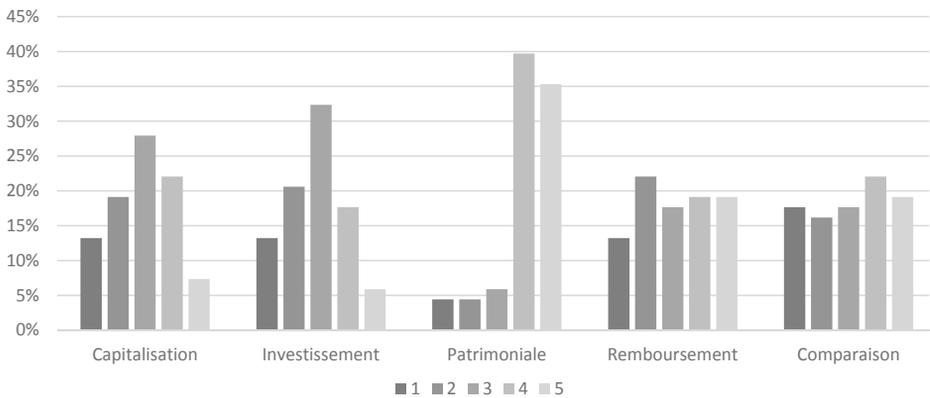
Source : les auteurs.

Les experts ont été également invités à donner une note à chaque méthode sur une échelle de 1 à 5, l'objectif étant de mesurer le degré de préférence pour chaque méthode en considérant sa simplicité d'utilisation, son efficacité et son pouvoir descriptif. La *figure 4* représente la répartition des notes associées à chaque méthode et

met en avant une fois encore la méthode patrimoniale. Les autres méthodes bénéficient d'une notation assez équivalente, ce qui traduit une utilisation moins fréquente et réservée à des contextes bien spécifiques.

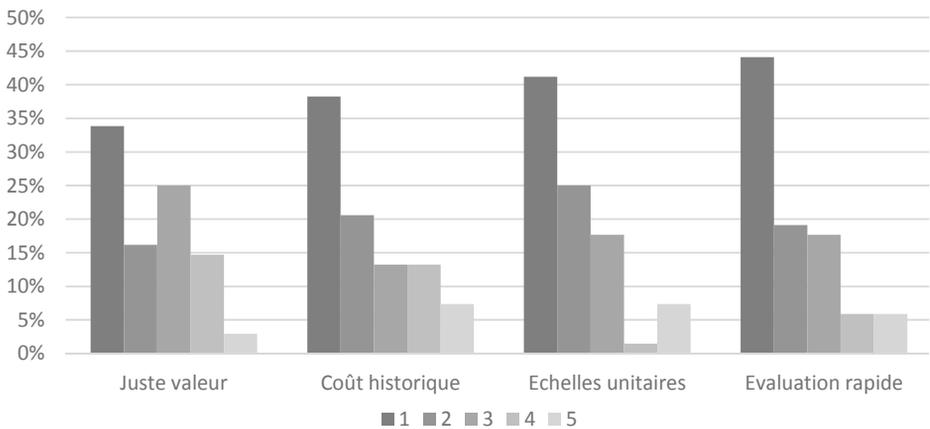
De même, les experts ont pu évaluer leur préférence pour les méthodes de

Figure 4. Notation des méthodes par les experts (répartition des notes sur une échelle de 1 à 5)



Source : les auteurs.

Figure 5. Notation des mesures de fixation des valeurs par les experts (répartition des notes sur une échelle de 1 à 5)



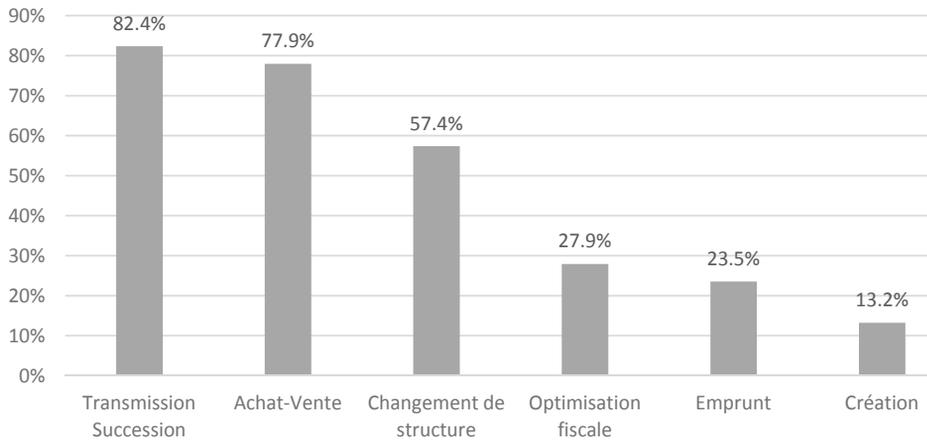
Source : les auteurs.

détermination des paramètres utilisés dans le calcul des estimations (figure 5). Sans surprise, la juste valeur qui correspond à la valeur de marché au moment de l'évaluation est privilégiée par rapport au coût historique qui peut se révéler déconnecté des réalités. Les mesures reposant sur les échelles unitaires ou les évaluations rapides sont peu usitées, ce qui contraste avec les pratiques des pays anglo-saxons (Murray *et al.*, 1983 ; Eves, 2007).

#### 4. Raisons derrière l'évaluation des exploitations agricoles par les répondeurs

Dans la pratique, pour les répondants, l'évaluation d'une exploitation agricole est principalement réalisée dans le cadre d'une transmission-succession, c'est-à-dire d'un départ à la retraite ou d'une installation (figure 6). De même, toute opération d'achat-vente de nature patrimoniale ou tout changement de structure fait le plus souvent l'objet d'une évaluation. Les autres

Figure 6. Contexte d'utilisation des méthodes d'évaluation (parts des répondants)



Source : les auteurs.

motifs proposés dans le questionnaire, qu'ils soient d'ordre fiscal (optimisation de l'imposition) ou financier (recours au prêt bancaire), sont peu associés à une évaluation. Certains répondants signalent le besoin d'une évaluation dans un contexte judiciaire (par exemple, des situations de divorce ou d'expropriation) ou lors d'évènements de la vie : partage lors d'une succession, arrivée ou retrait d'un associé.

### 5. Difficultés rencontrées et pistes d'amélioration suggérées par les répondants

#### *L'arbitrage entre plusieurs valeurs*

Près de 59% des experts soulignent que les méthodes d'évaluation conduisent à des résultats différents, même en utilisation répétée. Au-delà des différences dans les méthodes de calcul, ils imputent spontanément ces écarts aux points suivants :

- Hypothèses de calcul : taux d'actualisation et de capitalisation, prix retenus pour le calcul des marges, variabilité des EBE successifs, rémunération du travail, nature et évolution des risques ;
- Différences entre systèmes d'exploitation : certaines méthodes étant

davantage adaptées à l'élevage ou à la viticulture, décalage entre rentabilité et valeur de l'actif en élevage ;

- Environnement de travail de l'exploitation : contexte général et local, évolution des marchés, prix du foncier alentour, subventions et dispositifs de soutien à l'agriculture, déconnexion du marché avec certains ratios économiques/financiers ;
- Facteurs individuels : phase de vie de l'exploitation, compétences de l'exploitant.

Le choix d'une pondération entre méthodes et, au sein même des méthodes, le choix des paramètres de calcul s'avère crucial et les experts soulignent le besoin de manier ce curseur avec dextérité. Certains évoquent même leur propre subjectivité dans l'interprétation des informations pour expliquer de potentiels écarts.

#### *Les perspectives différentes entre acheteurs et vendeurs*

Les experts soulignent qu'ils sont soumis à une neutralité, une objectivité et à une impartialité dans le calcul des valeurs. Pour autant ils doivent naviguer entre les

motivations divergentes des acheteurs et des vendeurs. Ainsi, les vendeurs sont davantage enclins à valoriser leurs actifs et s'appuient sur la valeur patrimoniale. Les acheteurs sont quant à eux davantage préoccupés par la rentabilité future de leur acquisition et son potentiel à s'autofinancer, d'où une focalisation sur des valeurs de capitalisation, d'investissement ou de remboursement. L'arbitrage est favorisé grâce à une pondération des valeurs, assortie de l'explication de leur calcul auprès des acheteurs et vendeurs, la mise en évidence d'une fourchette réduite de valeurs (de l'ordre de 10% maximum selon les experts qui avancent un chiffrage), suivie d'une négociation directe entre acheteur et vendeur.

Le contexte influe fortement sur l'évaluation (Jeanneaux *et al.*, 2022). Plusieurs experts soulignent que certains marchés sont clairement orientés en faveur de l'acheteur ou du vendeur. D'autres mettent en avant l'importance de la spécialisation. Ainsi, une exploitation en maraîchage avec vente directe avec peu d'actifs immobilisés, la valeur de capitalisation sera plus importante que la valeur patrimoniale. Le vendeur aura intérêt à privilégier les méthodes basées sur les résultats économiques plutôt que la valeur patrimoniale, faible en général. *A contrario*, en élevage bovins lait, le vendeur aura plutôt intérêt à privilégier la méthode patrimoniale car elle lui est souvent plus favorable qu'une valeur économique. Il y a en effet des actifs immobilisés très importants dans ce type de structure et la rentabilité économique n'est pas toujours à la hauteur de ces actifs. L'acheteur aura lui intérêt à privilégier les méthodes basées sur les résultats économiques. Au sein d'un même système, des différences existent. Ainsi, un élevage laitier producteur de fromage en vente directe ne s'évalue pas pareil qu'une grande unité de production laitière qui vend à une laiterie.

### *La prise en compte des facteurs intangibles*

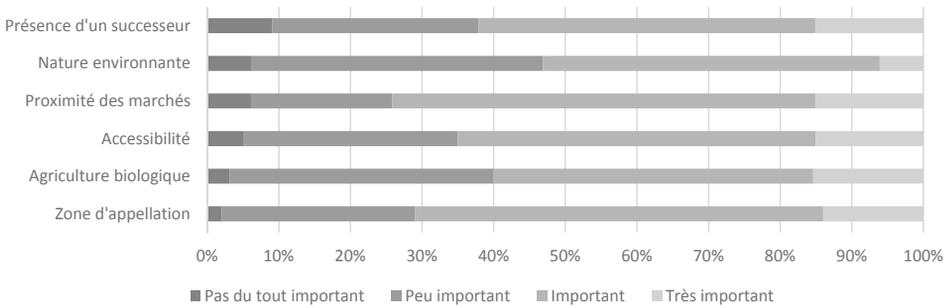
Interrogés sur la prise en compte des facteurs intangibles (tels que la proximité des marchés, les appellations d'origine, l'agriculture biologique ou encore la présence du successeur sur l'exploitation) dans l'évaluation des exploitations agricoles, plus d'un tiers des répondants en valident pleinement le principe, et la moitié d'entre eux déclarent que ces facteurs doivent être considérés dans une certaine mesure. Comme le rappelle un expert, « s'il y a lieu de valoriser des actifs incorporels, ils le seront à leur valeur, tout en respectant les textes en vigueur ». Explicitement ou implicitement, ces éléments sont donc valorisés.

Plusieurs experts fonciers et agricoles rappellent la nécessité de se conformer au code rural, notamment l'article L.411-74<sup>5</sup> qui sanctionne des écarts de valeur injustifiés. La notion de fonds agricole est ainsi reconnue mais pas celle de « pas de porte » qui est ainsi totalement proscrit en droit rural. Les experts comptables se réfèrent davantage à un document officiel de la Direction générale des Finances publiques (2006) intitulé « l'évaluation des entreprises et des titres de sociétés ».

Dans leur ensemble, les facteurs intangibles sont difficiles à évaluer, comme par exemple, l'accès à des places de marché ou l'accès à des primes de la Politique Agricole Commune (PAC). Les experts manquent de références officielles et surtout de méthodes fiables permettant d'évaluer les actifs incorporels. Les pratiques alternatives comme la vente au détail posent des problèmes de valorisation de clientèle. Interrogés sur des points précis participant potentiellement à la valeur d'une exploitation agricole, les experts valorisent

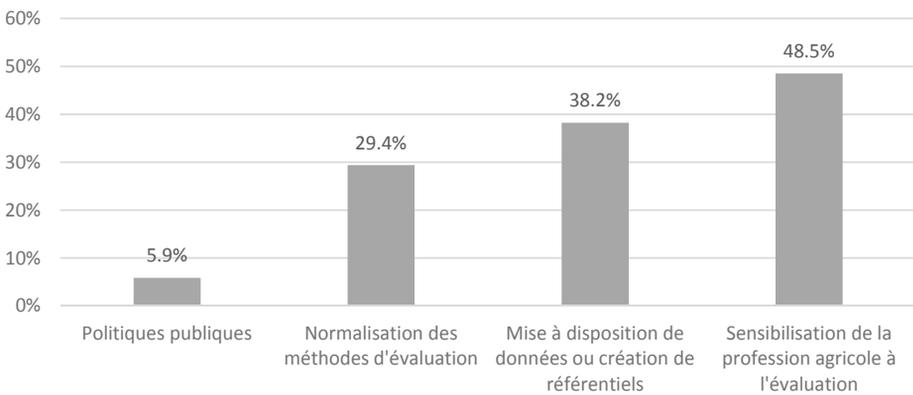
5. Disponible à cette adresse : [https://www.dalloz.fr/documentation/Document?id=CODE\\_CRUR\\_ARTI\\_L411-74](https://www.dalloz.fr/documentation/Document?id=CODE_CRUR_ARTI_L411-74).

Figure 7. Importance de certains facteurs intangibles dans l'évaluation (parts des répondants)



Source : les auteurs.

Figure 8. Pistes d'amélioration des méthodes d'évaluation (parts des répondants)



Source : les auteurs.

davantage une exploitation convertie à l'agriculture biologique ou impliquée dans des appellations, que le milieu naturel dans lequel elle est insérée (figure 7). De même, la proximité des marchés compte davantage que l'accessibilité de l'exploitation. Dans le cas d'une transmission, la présence d'un successeur contribue à valoriser l'exploitation, signe qu'elle possède un avenir.

*Pistes pour l'amélioration de l'évaluation des exploitations agricoles*

Interrogés sur les pistes d'amélioration des méthodes d'évaluation, les experts sont peu

nombreux à souligner le rôle des pouvoirs et des politiques publiques (figure 8). Ils privilégient davantage le développement d'outils comme une plus grande normalisation des critères, la mise à disposition ou la centralisation de données et la création de barèmes d'évaluation. Le développement de tels outils est de nature à faciliter le processus d'évaluation et son appropriation par les différentes parties prenantes. Cette normalisation de la méthode d'évaluation signale le besoin des professionnels de l'évaluation de définir avec plus d'objectivité la valeur (Colombani et Favreau, 2021), le risque étant d'enfermer

le praticien dans une approche très normative de ce qui constitue la valeur.

Sur un autre plan, la moitié des experts insiste sur la nécessité de mieux sensibiliser les exploitants agricoles à l'évaluation. Il n'en demeure pas moins que chaque exploitation est unique et qu'une méthode, aussi précise et normée soit-elle, ne pourra pas remplacer un travail plus approfondi de terrain permettant de déterminer la valeur permettant la transaction entre un acheteur et un vendeur.

\*  
\* \*

Ce travail a permis d'étudier l'utilisation pratique des méthodes d'évaluation des exploitations agricoles françaises grâce à une enquête menée auprès d'experts comptables et fonciers. Il atteste de la prédominance de la méthode patrimoniale qui est largement connue et maîtrisée par les experts, ce qui rejoint l'enquête précédemment conduite à plus petite échelle sur les méthodes d'évaluation des exploitations agricoles (Desjeux *et al.*, 2017). Cette méthode présente l'avantage d'une relative simplicité d'utilisation et de compréhension, même si elle fournit des valeurs le plus souvent élevées. Pour cette raison, elle est souvent associée à d'autres méthodes de capitalisation, d'investissement ou de remboursement qui reposent davantage sur la réalité économique d'une entreprise dégageant des flux de trésorerie ou de financement. La méthode reposant sur la comparaison avec des exploitations similaires est relativement peu utilisée, le plus souvent en raison de l'absence de référentiels suffisamment fiables et reconnus.

Au-delà des méthodes utilisées, l'enquête souligne trois enjeux forts de l'évaluation. Le premier est la question de l'arbitrage entre plusieurs valeurs, les méthodes d'évaluation ne conduisant pas nécessairement à une convergence du simple fait des hypothèses de calcul ou des différences entre exploitations agricoles.

Le second est celui de concilier les perspectives entre vendeurs et acheteurs. Les premiers cherchent à valoriser leurs actifs et sont donc davantage intéressés par une évaluation patrimoniale, tandis que les seconds sont davantage préoccupés par le potentiel de leur exploitation à générer du revenu, de la trésorerie ou de la rentabilité. Le troisième a trait aux facteurs intangibles ou incorporels. Les méthodes d'évaluation les valorisent parfois implicitement au travers des flux de trésorerie générés par l'exploitation. Cependant, une valorisation patrimoniale est plus délicate étant donné que ces actifs n'ont pas de valeur intrinsèque. Il conviendrait alors de monétiser le surplus de valeur offert par une exploitation engagée dans l'agriculture biologique, la transition écologique (décarbonation) ou les circuits courts.

La présence de ces enjeux appelle à des améliorations dans l'évaluation des exploitations agricoles. Elles viseraient à réduire l'opacité sur les transactions et permettre ainsi d'éclairer la négociation entre les parties prenantes durant le processus crucial et souvent long de la phase de transmission. Les experts soutiennent ainsi le développement d'outils comme une plus grande normalisation des critères, la mise à disposition ou la centralisation de données, ou la création de barèmes d'évaluation. Une plus grande sensibilisation des exploitants au calcul des valeurs devrait également permettre de mieux concilier les aspirations des acheteurs et des vendeurs. De futurs travaux mobilisant des bases de données de transactions sur des spécialisations agricoles précises comme l'élevage pourraient permettre de faire ressortir les grands déterminants de la valeur des exploitations agricoles. Enfin, une comparaison approfondie des pratiques d'évaluation existantes au niveau européen et plus largement international serait d'un grand intérêt, l'approche française reposant sur des données historiques tandis que

l'approche anglo-saxonne privilégie un ajustement annuel. Toutes ces pistes sont de nature à aider la profession agricole et les experts de l'évaluation à proposer des valeurs ajustées. ■

### Remerciements

*Les auteurs remercient l'Agence nationale de la recherche (ANR) pour son soutien financier dans le cadre du projet de recherche FARM\_VALUE « Valeur des exploitations agricoles et transfert des exploitations agricoles : perspectives de l'économie et de la sociologie » (ANR-15-CE36-0006-01). Les auteurs remercient également les experts qui ont répondu à l'enquête.*

## RÉFÉRENCES BIBLIOGRAPHIQUES

- Agreste (2021). *Recensement agricole 2020*. Paris, Primeur n°5, ministère de l'Agriculture et de l'Alimentation, Secrétariat général, Service de la statistique et de la prospective, 4 p.
- Barthélémy D. (1997). *Évaluer l'entreprise agricole*. Paris, PUF, 229 p.
- Bour-Desprez B., Brinbaum D., Chomienne J.-P., Seillan J.-M. (2016). *Transmission en agriculture : 4 scénarios prospectifs à 2025*. Paris, Rapport n°14035 du CGAAER, 118 p.
- Castle E. N., Hoch I. (1982). Farm Real Estate Price Components, 1920-78. *American Journal of Agricultural Economics*, vol. 64, n°1, pp. 8-18.
- Cavaillès J., Hilal M., Wavresky P. (2011). L'influence urbaine sur le prix des terres agricoles et ses conséquences pour l'agriculture. *Économie et Statistique*, n°444-445, pp. 99-125.
- Clément C. (2021). *Estimer sa ferme : comment trouver le juste prix pour soi et le repreneur ?* Terre-Net, en ligne, <https://www.terre-net.fr/actualite-agricole/economie-social/article/transmission-estimer-sa-ferme-comment-trouver-le-juste-prix-pour-soi-et-le-repreneur-202-203071.html>
- Colombani C., Favoreu G. (2021). Une nouvelle méthode d'évaluation de l'entreprise agricole. *AgriDées*, n°247, pp. 34-38.
- Commission européenne (2012). Generational Renewal in EU agriculture: Statistical background. *Brief*, n°6, June, 10 p.
- Debruyne M. (2010). Valeur, performance et efficacité productive de l'entreprise agricole. *Revue des sciences de gestion*, n°243-244, pp. 89-102.
- Desjeux Y., Latruffe L., Enjolras G., Jeanneaux P. (2017). *Enquête sur l'utilisation des méthodes d'évaluation de la valeur des exploitations agricoles : résumé des résultats*. 6 p.
- Direction Générale des Finances Publiques (2006). *L'évaluation des entreprises et des titres de sociétés*. 114 p., [https://www.impots.gouv.fr/sites/default/files/media/3\\_Documentation/guides\\_notices/guide\\_eval\\_entreprises.pdf](https://www.impots.gouv.fr/sites/default/files/media/3_Documentation/guides_notices/guide_eval_entreprises.pdf)
- Eves C. (2007). Current Rural Valuation Practice: A Survey of Valuers and Agribusiness Managers on Farm Management and Sustainable Rural Land Use. *Sustainable Human Settlements for Economic and Social Development Conference*, May 2-5, Livingston, Zambia
- García C., Pérez J., López M., Salmerón R. (2017). A generalized method for valuing agricultural farms under uncertainty. *Land Use Policy*, n°65, pp. 121-127.
- Gaté R., Latruffe L. (2016). Difficultés rencontrées lors de la transmission d'exploitations agricoles. Le cas de la Bretagne. *Économie rurale*, n°351, pp. 5-24.
- Jeanneaux P., Desjeux Y., Enjolras G., Latruffe L. (2022). Farm valuation: A comparison of methods for French farms. *Agribusiness*, vol. 38, n°4, pp. 786-809.
- Jeanneaux P., Velay N. (2021). Capitalisation du revenu agricole et formation du patrimoine professionnel des exploitations agricoles. *Économie rurale*, n°378, pp. 97-117.
- Joubert J. C. N., Cloete C. E. (2011). Methodology to determine the value of a poultry farm. *Agrekon*, vol. 50, n°4, pp. 45-74.
- Lepage F., Couderc J.-P., Perrier J.-P., Parent D. (2011). Transfert : les déterminants de la performance des exploitations agricoles familiales. *Économie rurale*, n°324, pp. 3-17.
- Murray W. G., Harris D. G., Miller G. A., Thompson N. S. (1983). *Farm Appraisal and Valuation*. Iowa, The Iowa State University Press, Ames, Sixth Edition, 303 p.
- Ouellet D., Perrier J.-P. (2018). Prix de vente des fermes au Québec. Divergence de vue entre les besoins des cédants et des repreneurs. *Économie rurale*, n°363, pp. 65-80.
- Pelc A. (2014). *Tableau de bord de la population des nouveaux exploitants agricoles en 2012*. Direction des études des répertoires et des statistiques. <http://www.msa.fr/lfr/etudes-statistiques/tdb>.

## FAITS ET CHIFFRES

Scott Jr. J. T., Heady E. O. (1967). Regional demand for farm buildings in the United States. *American Journal of Agricultural Economics*, vol. 49, n°1, pp. 184-198.

Varacca A., Guastella G., Pareglio S., Sckokai P. (2022). A meta-analysis of the capitalisation of CAP direct payments into land prices. *European Review of Agricultural Economics*, vol. 49, n°2, pp. 359-382.