HAL
open science

Enquête sur l'utilisation des méthodes d'évaluation de la valeur des exploitations agricoles : résumé des résultats

Yann Desjeux, Laure Latruffe, Geoffroy Enjolras, Philippe Jeanneaux

To cite this version:

Yann Desjeux, Laure Latruffe, Geoffroy Enjolras, Philippe Jeanneaux. Enquête sur l'utilisation des méthodes d'évaluation de la valeur des exploitations agricoles : résumé des résultats. [0] Inra. 2017, 6 p. hal-02784914

HAL Id: hal-02784914

https://hal.inrae.fr/hal-02784914v1

Submitted on 4 Jun 2020

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.

Enquête sur l'utilisation des méthodes d'évaluation de la valeur des exploitations agricoles : résumé des résultats

26 septembre 2017

Contexte de l'étude

Cette enquête s'inscrit dans le cadre d'une étude conduite par l'INRA – Agrocampus Ouest (Rennes), VetAgro Sup (Clermont-Ferrand) et l'Université de Grenoble Alpes sur **la transmission des exploitations agricoles** et plus particulièrement le **lien avec la valeur des exploitations**.

L'objectif initial de l'enquête était de:

- comprendre l'utilisation faite des techniques d'évaluation par les acteurs accompagnant les transmissions des exploitations agricoles ou participant à la formation des acteurs ;
- approfondir les choix réalisés et les motivations de ces choix ;
- explorer les points forts et points faibles des techniques.

L'enquête a été réalisée sur internet entre janvier et septembre 2017. Elle était ouverte à toute personne travaillant en rapport avec la valeur des exploitations agricoles.

En préambule de l'enquête, il était rappelé les différentes méthodes qui existent pour calculer la valeur d'une exploitation. A savoir :

- **Valeur patrimoniale**

  Il s'agit d'une valeur calculée en agrégeant l'ensemble des actifs qui composent l'exploitation agricole (actifs évalués à leur valeur comptable au bilan ou à leur valeur vénale) de laquelle est déduite l'ensemble des dettes exigibles, permettant ainsi d'évaluer la valeur du capital social dans le cas des sociétés.

- **Valeur de rendement**

  Il s'agit d'une valeur obtenue par capitalisation (sur une durée finie) de l'excédent brut d'exploitation (EBE) corrigé des prélèvements privés. L'idée est de capitaliser sur une période le coût annuel du capital de production.

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

  Il s'agit d'une valeur obtenue également par capitalisation, mais sur une durée infinie. 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, on peut calculer le capital à investir.

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

  Il s'agit de l'évaluation du capital qu'il est possible d'emprunter à partir de la capacité à rembourser des emprunts qui permettront d'acquérir l'exploitation agricole ou le capital social pour les sociétés.

Profil des répondants

31 personnes, travaillant en rapport avec la valeur des exploitations agricoles, ont répondu à l'enquête. Ces 31 répondants sont pour la majorité localisés en Bretagne (Figure 1), travaillent majoritairement dans une chambre d'agriculture (Figure 2), ont plutôt entre 35 et 45 ans (Figure 3) et plus de 10 ans d'expérience en rapport avec la valeur des exploitations agricoles (Figure 4). Les répondants déclarent à 74% avoir été formés à l'utilisation des différentes méthodes d'évaluation, dont la plupart lors de formations spécifiquement dédiées à ces méthodes.

Figure 1 : Répartition régionale des répondants (pourcentages de répondants)

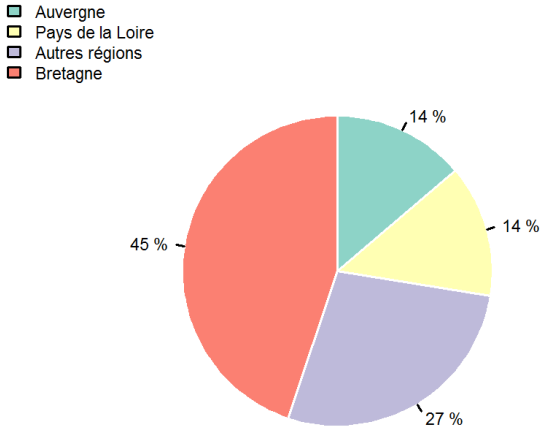


Figure 2 : Structure professionnelle d'appartenance des répondants (pourcentages de répondants)

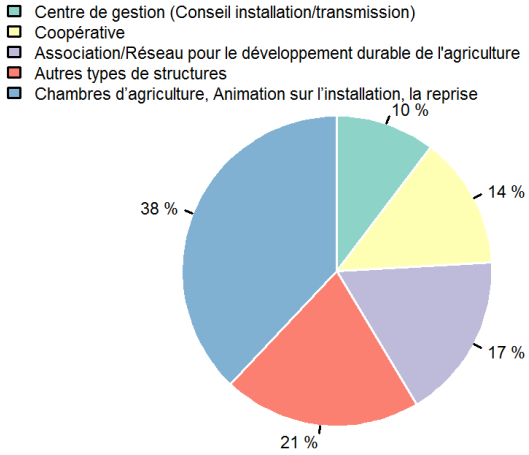


Figure 3 : Tranche d'âge des répondants (pourcentages de répondants)

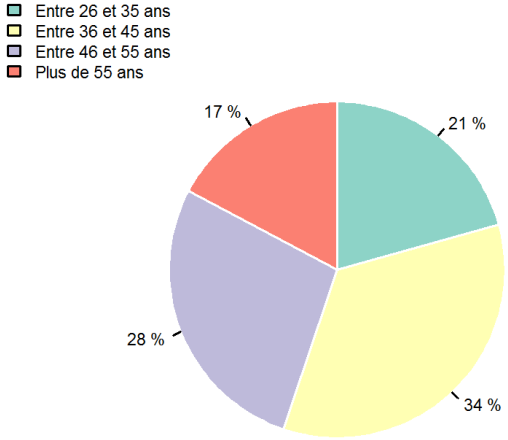
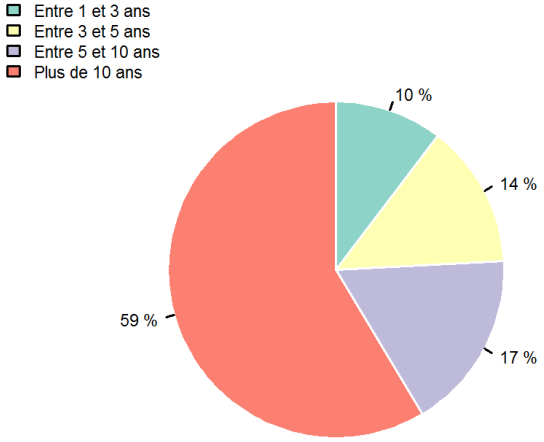


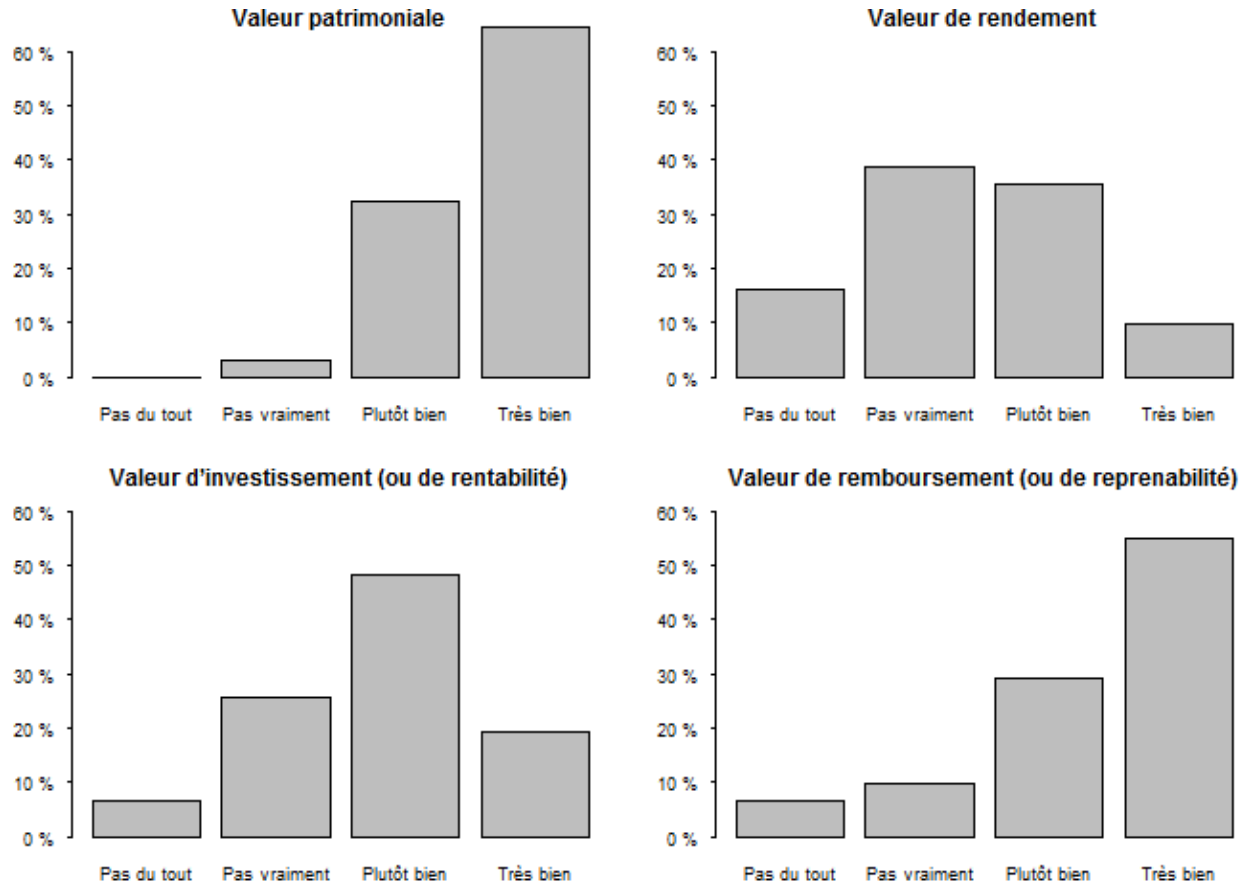
Figure 4 : Expérience (en rapport avec la valeur des exploitations agricoles) des répondants (pourcentages de répondants)



Connaissance des répondants des méthodes d'évaluation de la valeur des exploitations

Comme le montre la Figure 5, les répondants connaissent pour la plupart très bien ou plutôt bien la méthode de la valeur patrimoniale d'abord, puis celle de la valeur de remboursement (ou de reprenabilité). Très peu de répondants connaissent très bien les méthodes de la valeur de rendement et de la valeur d'investissement (ou de rentabilité) qui sont des méthodes proches. La méthode de la valeur de rendement est la moins bien connue des répondants.

Figure 5 : Comment les répondants connaissent les méthodes d'évaluation (pourcentages de répondants)



Utilisation des méthodes d'évaluation de la valeur des exploitations par les répondants

L'évaluation de la valeur d'une exploitation agricole est principalement réalisée dans le cadre d'un départ à la retraite ou d'une installation (Figure 6). Les répondants déclarent avoir déjà eu recours en majeure partie à la méthode basée sur la valeur patrimoniale, suivie de celle basée sur la valeur de remboursement (ou de reprenabilité) (Figure 7). L'utilisation de ces deux méthodes est la plus fréquente, quel que soit le cadre : départ à la retraite, installation, fusion d'exploitations, démantèlement d'exploitation, ou autres évènements affectant l'exploitation (séparation, départ d'un associé, changement de régime, etc) (Figure 8). Les méthodes sont généralement utilisées par les répondants pour calculer une fourchette de valeurs, c'est-à-dire que les méthodes sont plutôt utilisées en combinaison, sauf pour la méthode basée sur la valeur patrimoniale utilisée parfois seule.

Figure 6 : Situations dans lesquelles une évaluation est réalisée par les répondants (pourcentages de répondants)

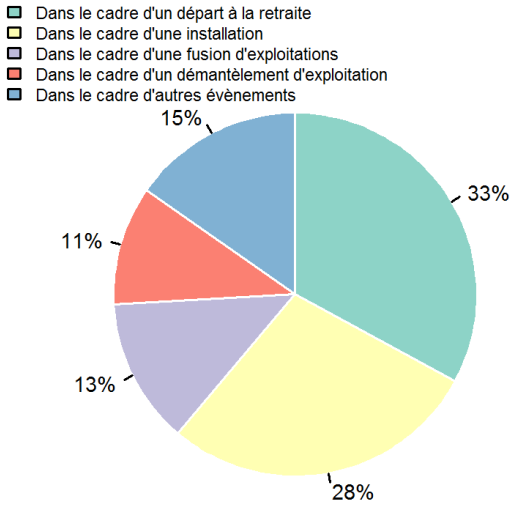


Figure 7 : Utilisation des méthodes d'évaluation par les répondants (pourcentages de répondants)

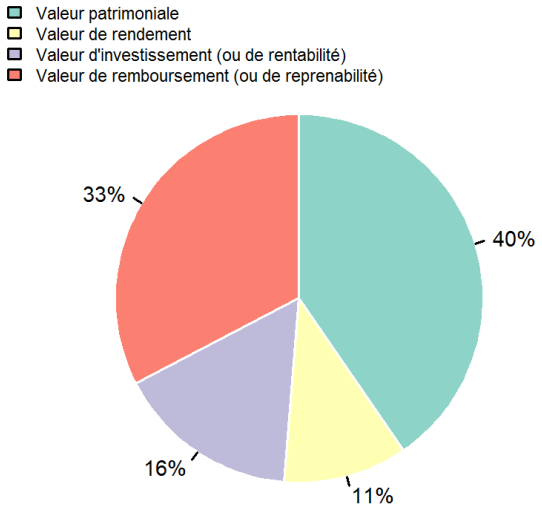
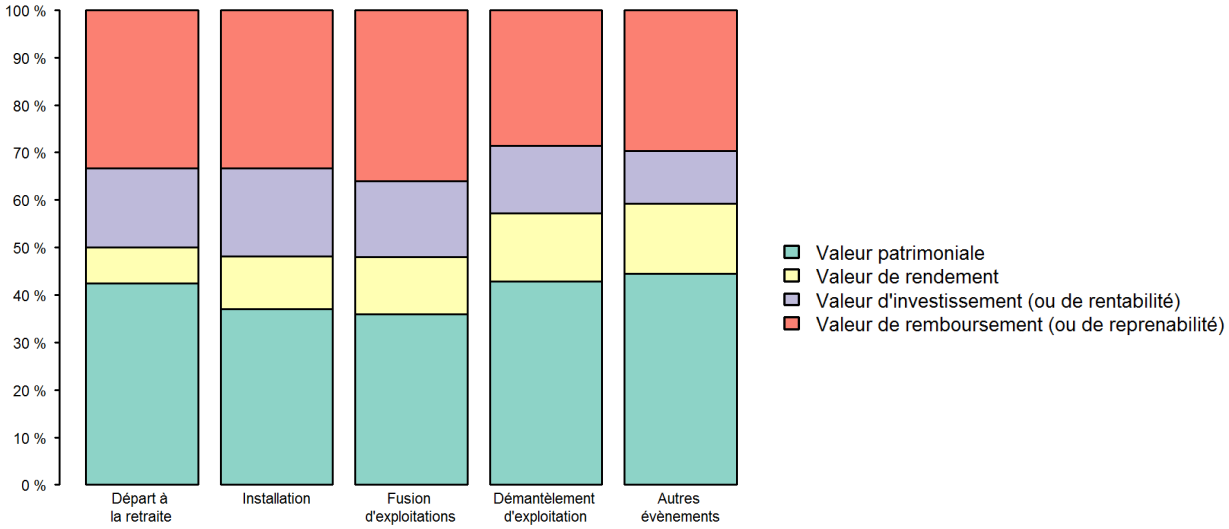


Figure 8 : Méthodes d'évaluation utilisées selon la situation (pourcentages de répondants)



Avantages et inconvénients de chaque méthode selon les répondants

Selon les répondants, la **méthode de la valeur patrimoniale** est la méthode la plus connue des diverses parties prenantes car appartenant à la tradition française agricole. Elle est compréhensible, appropriable par les agriculteurs et facile à expliquer. Elle est aussi relativement aisée à mettre en œuvre. Elle permet d'avoir une indication de la valeur unitaire des biens. Cette méthode peut néanmoins être très lourde s'il y a de nombreux biens à prendre en compte, et le cumul des valeurs individuelles, plutôt que l'évaluation de l'exploitation dans sa globalité, peut conduire à un prix inabordable par les repreneurs. De plus, si un répondant indique que cette méthode est impartiale, un autre souligne néanmoins que la valeur obtenue avec cette méthode dépend des experts. Mais l'inconvénient principal, souligné par de nombreux répondants, est que la valeur obtenue est déconnectée de la réalité économique. Cette méthode peut donc être très défavorable pour certaines filières, comme les filières bovins par exemple.

Les répondants sont d'accord sur le fait que les **méthodes de la valeur de rendement** et de la **valeur d'investissement (ou de rentabilité)**, contrairement à la méthode de la valeur patrimoniale présentent l'avantage de prendre en compte la rentabilité de l'exploitation. Elles donnent donc une indication de la valeur réelle de l'exploitation au moment de la cession. L'utilisation de ces méthodes rapprochent les exploitations agricoles des petites et moyennes entreprises (PME). Néanmoins, ces méthodes sont moins compréhensibles pour les agriculteurs, et notamment la durée infinie pour une capitalisation (dans le cas de la valeur d'investissement). De plus, le choix des taux, et, dans le cas de la valeur de rendement, le choix de la durée de capitalisation, sont sujets à débat.

La **méthode de la valeur de remboursement (ou de reprenabilité)** est la plus réaliste selon de nombreux répondants car elle correspond mieux à la réalité économique que la valeur patrimoniale, notamment en intégrant le fait que les repreneurs devront rembourser des prêts et se rémunérer. L'autre avantage est qu'elle génère une valeur personnalisée, c'est-à-dire en adéquation avec le contexte du repreneur. Elle est facile à expliquer et compréhensible par les agriculteurs. Contrairement à la valeur patrimoniale, elle valorise mieux les petites structures sans gros capital mais avec des résultats économiques importants. La difficulté principale avec cette méthode est de savoir quelle situation considérer : la situation actuelle de l'exploitation, qui donne une mesure de la performance passée du cédant ? ou la situation future, en fonction du projet du repreneur ?

Pistes d'amélioration suggérées par les répondants

Les répondants suggèrent de constituer des références, notamment sur les bâtiments (selon le type d'usage), afin de faciliter l'évaluation par la valeur patrimoniale ; ainsi que des normes sur la durée et les taux dans le cadre de la valeur rendement et de la valeur d'investissement (ou de rentabilité). En ce qui concerne la valeur de remboursement, il s'agit d'avoir également des bases de comparaison, par exemple pour des exploitations de mêmes productions ou pour des contextes de prix spécifiques.

Plus généralement, les répondants soulignent que les évaluations devraient tenir compte de la conformité ou non de l'exploitation avec les normes (environnementales, sanitaires, énergétiques) en vigueur, du potentiel agronomique de l'exploitation à travers la qualité des sols, et de la valeur de saturation de l'outil principal selon le facteur limitant.

Une suggestion complémentaire est, pour les repreneurs, de mieux développer leur stratégie, c'est-à-dire de bien identifier le dimensionnement et l'EBE voulus, et ainsi les investissements nécessaires.

Conclusion

Cette enquête a confirmé les observations « sur le terrain », à savoir que les valeurs patrimoniale et de remboursement (ou de reprenabilité) étaient les plus connues et les plus utilisées. La valeur patrimoniale est plutôt bien acceptée par les cédants, car elle valorise les biens acquis par le cédant tout au long de sa carrière. En revanche, les repreneurs préfèrent la valeur de remboursement (ou de reprenabilité) car elle donne une valeur de reprise en adéquation avec le projet futur du repreneur.

Les répondants s'accordent majoritairement sur le fait que les évaluateurs doivent fournir différentes valeurs (obtenues selon différentes méthodes d'évaluation) à l'agriculteur qui demande une évaluation, et que c'est à lui de mener ensuite sa réflexion, de déterminer son prix et d'entamer la négociation, armé de ces outils. Un répondant suggère néanmoins de plafonner la valeur de reprise au potentiel de l'exploitation car le repreneur n'a pas forcément les moyens de faire face aux gros équipements possédés par un cédant en fin de carrière. Dans le même ordre d'idées, certains répondants reconnaissent l'inconvénient de la méthode de la valeur patrimoniale dans le cas de productions avec un capital élevé.

En ce qui concerne les personnes qui accompagnent les reprises, un répondant propose de créer des outils de vulgarisation pour permettre à chaque expert ou conseiller d'utiliser les mêmes méthodes de calcul. De plus, les répondants pensent dans leur majorité que les personnes travaillant en rapport avec l'évaluation des exploitations agricoles devraient obligatoirement suivre une formation spécifique sur ce sujet.

Une question était également posée aux répondants sur la possibilité de faciliter les transmissions d'exploitation si les évaluations étaient réalisées obligatoirement par des évaluateurs indépendants, c'est-à-dire neutres. Sur cette question les répondants sont partagés. Néanmoins un répondant souligne que la valeur d'une exploitation peut varier suivant l'accompagnateur qui réalise l'évaluation, mais que la valeur dépend surtout de qui la demande. Le demandeur va ainsi souhaiter une certaine méthode, par exemple les cédants préfèreront la valeur patrimoniale. Dans ce cas, il est alors parfois inconfortable pour l'évaluateur d'accompagner dans la relation et la négociation et le cédant et le repreneur.

Contact : Laure Latruffe, INRA, UMR SMART-LERECO, 4 Allée Bobierre, 35000 Rennes
laure.latruffe@inra.fr

Nous remercions tous les répondants pour le temps consacré à cette enquête et pour leurs commentaires pertinents et précis.

Cette étude a bénéficié d'un financement de l'Agence Nationale de la Recherche (ANR) dans le cadre du projet FARM_VALUE (ANR-15-CE36-0006-01).