

Les pratiques de détermination de la valeur des exploitations en France

20 juin 2023

Dans un article publié dans la revue *Économie rurale*, des chercheurs présentent les résultats de leur enquête sur les pratiques en matière d'estimation de la valeur des exploitations en France. Leur objectif était d'identifier les méthodes utilisées, d'analyser les difficultés rencontrées et de proposer des pistes d'amélioration.

Les auteurs constatent que l'évaluation du prix des exploitations n'est que rarement l'objet de publications et d'actions publiques, contrairement à l'estimation du prix des terres agricoles. La question du prix d'une exploitation intervient pourtant dans des phases cruciales de la vie d'une structure (figure ci-dessous), notamment en cas de transmission, de succession, de changement de statut juridique ou d'associé. Les auteurs soulignent aussi que le marché des exploitations est opaque et que la détermination du prix peut s'avérer complexe, ce qui nécessite d'avoir recours à des experts.

Contextes d'estimation de la valeur d'une exploitation agricole

Lecture : une estimation de la valeur de l'exploitation est réalisée dans 82,4 % des transmissions / successions.

Après une revue de littérature économique et financière identifiant les méthodes employées pour l'estimation de la valeur des structures agricoles, les auteurs ont interrogé des experts de métropole et d'outre-mer amenés à réaliser ces estimations (cabinets d'expertise-comptable spécialisés dans le domaine et experts fonciers). 5 méthodes sont identifiées, ayant chacune un paramètre central : capitalisation (excédent brut d'exploitation moyen des cinq dernières années), investissement (potentiel générateur de revenus futurs des exploitations), patrimoniale (valeur comptable de l'ensemble des actifs de l'exploitation), remboursement (capital qu'une exploitation est en mesure d'emprunter à partir de sa capacité de remboursement), comparaison (transactions récentes d'autres exploitations agricoles présentant des caractéristiques similaires).

La méthode patrimoniale est la plus utilisée, tout en étant généralement combinée à d'autres. Les experts précisent qu'au-delà de la méthode employée, les résultats des calculs sont pondérés, de façon plus ou moins objective, en fonction de facteurs tels que le système d'exploitation, le contexte économique et environnemental de l'entreprise ou les compétences de l'exploitant. La prise en compte variable de ces différents paramètres influe sur le montant des estimations, alors qu'elles interviennent dans des moments délicats pour les parties prenantes, dont il faut concilier les intérêts divergents. Afin d'améliorer les pratiques et de faciliter le travail des experts, les auteurs préconisent le développement d'outils partagés qui permettraient de rendre les montants plus objectifs et plus transparents : normalisation des critères, centralisation des données sur les transactions, création de barèmes d'évaluation harmonisés.

Julie Blanchot, Centre d'études et de prospective

Source : [Économie rurale](#)