

Résultats du projet de recherche FARM VALUE

Valeur et transmission de l'exploitation agricole : regards croisés de l'économie et de la sociologie

Le projet de recherche **FARM_VALUE** (« Valeur et transmission de l'exploitation agricole : regards croisés de l'économie et de la sociologie »), financé par l'Agence Nationale de la Recherche (ANR) **entre 2017 et 2021**, a réuni plusieurs équipes d'économistes et de sociologues pour **améliorer notre compréhension de l'établissement de la valeur de l'exploitation agricole, prendre en compte la diversité des composantes de cette valeur, et relier la valeur au processus de transmission d'une exploitation.**

Les équipes du projet

Unité de recherche	Institut	Ville
Bordeaux Sciences Economiques (BSE) (Coordination du projet)	INRAE	Bordeaux
SMART	INRAE	Rennes
PjSE	INRAE	Paris
Territoires	VetAgro Sup	Clermont-Ferrand
CERAG	Université Grenoble Alpes	Grenoble
LASA	Université Bourgogne-Franche-Comté	Besançon
CERLIS	Université Paris Cité	Paris
AGIR	ENSAT	Toulouse

Objectifs et approches du projet

La valeur d'une exploitation agricole : un point central dans le processus de transmission

L'objectif du projet de recherche FARM_VALUE était d'apporter des éclairages sur la transmission des exploitations, en se concentrant notamment sur le rôle de la valeur de l'exploitation dans ce processus.

D'un point de vue global, alors que le processus de diminution du nombre d'exploitations se poursuit au fil des ans, l'enjeu de la transmission des exploitations est lié de manière indissociable au renouvellement de la capacité productive de l'agriculture française. Pour les agriculteurs, la transmission de leur exploitation est une étape d'une importance majeure dans leur vie. Elle est la mesure de la réussite d'une vie de travail, et engage la perpétuation de ce qui a été construit. Contrairement à ce que l'on pourrait croire, la valeur d'une exploitation n'est pas une information immédiatement disponible et donnée, par exemple, par son prix de marché. Cette valeur doit être construite, et plusieurs approches sont possibles, produisant des résultats parfois très différents. De plus, la valeur incorpore non seulement des aspects économiques, mais également d'autres composantes. C'est donc un enjeu majeur que de comprendre les différentes modalités d'évaluation, notamment lorsqu'elles interviennent au moment de la transmission des exploitations.

Des approches quantitatives et qualitatives complémentaires associant économie et sociologie

Dans ce projet, les disciplines de l'économie et de la sociologie ont été mobilisées, de façon séparée mais également ensemble pour enrichir les résultats et points de vue. Les approches économiques ont exploité, pour les analyses statistiques, des bases de données structurelles et comptables existantes (comme les données de milliers d'exploitations agricoles du Réseau d'Information Comptable Agricole-RICA ou de la Mutualité Sociale Agricole-MSA), et des données plus précises concernant le processus de transmission récoltées par une enquête quantitative spécifique réalisée dans le cadre du projet auprès d'environ 200 agriculteurs, dont 87% de repreneurs et 13% de cédants. Les approches sociologiques ont, quant à elles, utilisé les résultats d'une centaine d'entretiens qualitatifs et de monographies auprès de repreneurs, cédants, et prescripteurs. Le projet s'intéressait principalement à l'élevage de bovins laitiers et l'élevage de viande bovine dans trois départements français : Puy-de-Dôme, Doubs et Ile-et-Vilaine.

Résultats principaux du projet

Les résultats du projet montrent que **la transmission des exploitations agricoles est complexe** et dépasse la seule cession des facteurs de production (foncier, bâtiments, matériel, cheptel, etc.). Les actifs immatériels sont également concernés, et les implications sont familiales, patrimoniales, juridiques, économiques, sociales et entrepreneuriales.

Le résultat majeur du projet est qu'il existe **de grandes différences de valeurs selon la production agricole principale de l'exploitation, la méthode d'évaluation utilisée, l'existence et la nature des liens entre cédants et repreneurs, l'importance du foncier et de la maison d'habitation, et le type de prescripteur de cette valeur**, c'est-à-dire des acteurs qui conseillent et accompagnent les agriculteurs (conseillers agricoles, experts comptables, experts fonciers et agricoles, notaires, etc.).

En ce qui concerne l'évaluation de l'exploitation proprement dite, les grandes méthodes reposent sur l'estimation par les flux de trésorerie et le patrimoine des exploitations (via les actifs inscrits au bilan). Elles conduisent à deux catégories d'évaluations : d'une part, une approche dite de mesure de la valeur économique, qui résulte du cumul des flux de trésorerie actualisés sur une durée définie (9 ans par exemple) et qui indique la valeur de l'investissement nécessaire à la reprise ; et d'autre part, une approche dite de mesure de la valeur patrimoniale de l'exploitation agricole, qui résulte du cumul de la valeur des différents actifs. Il ressort que, rapportées au chiffre d'affaires ou à la surface agricole de l'exploitation, la valeur économique est généralement supérieure à la valeur patrimoniale pour la majorité des orientations productives. En revanche cette logique s'inverse pour les exploitations spécialisées en production de viande, avec des valeurs patrimoniales généralement supérieures aux valeurs économiques. Nos travaux ont permis de tester des techniques d'évaluation alternatives, comme les multiples de résultats. Cette méthode, divisant la valeur de l'exploitation par une grandeur du compte de résultat comme l'excédent brut d'exploitation (EBE), montre qu'une exploitation laitière française a, en moyenne, une valeur économique, comme patrimoniale (hors foncier), équivalente à 1,5 année de produits.

Quand on s'intéresse au patrimoine des agriculteurs actifs âgés de plus de 50 ans, il ressort que son niveau brut moyen est supérieur à 800 000 euros du fait du processus d'investissement soutenu dans des actifs professionnels. Mais à la différence de la plupart des indépendants (artisans, commerciaux), les agriculteurs cèdent (ou transmettent) une part plus importante de leur patrimoine professionnel au moment de leur

passage à la retraite. Cela se traduit par une diminution très importante de leur actif total brut (en moyenne proche de 400 000 euros pour les retraités agricoles), ce que l'on n'observe pas en général pour les autres indépendants. Cette diminution tient au désendettement, aux donations et, sans doute, au mode de valorisation des actifs professionnels agricoles.

L'étude du patrimoine des agriculteurs avant et après retraite souligne le rôle particulier joué par le patrimoine foncier au moment de la transmission. Le foncier est de plus en plus considéré comme une réserve de valeur, ou comme un moyen de conserver un lien affectif à son territoire, ou encore comme un levier pour conserver une petite activité agricole. De plus, la maison d'habitation du cédant jouit d'une valeur importante à prendre en compte dans les interactions de transmission et fait partie intégrante de la représentation de la valeur de l'exploitation chez le cédant. Elle augmente de manière conséquente la valeur du bien professionnel transmis.

Nos travaux ont également porté sur la valeur de la reprise de l'exploitation qui est un facteur important pour l'accès au métier. L'analyse a été réalisée à partir du traitement des dossiers de demande d'aide à l'installation pour la période 2007 à 2017. Les résultats montrent que, si la valeur de la reprise est d'environ 80 000 euros, des investissements sont réalisés dans les quatre premières années pour un coût supplémentaire de près de 200 000 euros. La valeur totale de reprise dépend cependant de la taille, du statut juridique et du type de production de l'exploitation, ainsi que du genre et du niveau d'éducation des cédants et repreneurs.

Les professionnels qui interviennent dans le processus de transmission, dénommés ici les prescripteurs, sont nombreux et variés. Ils participent à la définition du périmètre de ce qui est cédé et de la valeur des parts de l'exploitation. Ils apportent une expertise pour évaluer certains biens complexes comme les bâtiments pour lesquels le marché reste opaque, contrairement au marché du matériel agricole. Il ressort que la famille serait souvent à l'origine de contraintes dans le processus de transmission, tant la valeur est élevée et la composition du patrimoine complexe. Le moment de la transmission apparaît par ailleurs comme un révélateur des enjeux juridiques et fiscaux auxquels les familles ne sont pas toujours préparées. Le rôle des prescripteurs devient donc également crucial pour accompagner juridiquement et fiscalement le processus de transmission qui est complexe car il engage l'agriculteur et l'ensemble de ses cohéritiers. Le conseil juridico-fiscal tend à créer des sociétés pour faciliter la transmission vers les enfants tout en sécurisant la fonctionnalité du patrimoine professionnel pour le repreneur.

Enfin, les résultats du projet révèlent que l'estimation de la valeur du bien transmis par les cédants est corrélée, de façon négative, à la valeur qu'ils accordent au repreneur, qu'il soit issu du cadre familial ou non. Plus le repreneur est doté d'une appréciation positive en matière de compétences à pérenniser l'exploitation, plus le cédant fait des arrangements qui diminuent le prix de la reprise de l'exploitation. La transmission en dehors du cadre familial fait ainsi apparaître de nouvelles formes de collaboration au travail en agriculture entre le cédant et le repreneur. C'est ce qui apparaît dans nombre des cas observés, chez lesquels le cédant devient momentanément salarié de son repreneur. Ce mode de collaboration permet ainsi au cédant de transmettre plus tôt qu'à l'âge de la retraite tout en restant au travail. Cela permet aussi au cédant de disposer de plus de temps pour transmettre ses savoirs au repreneur non familial. Ces interactions sociales jouent elles aussi un rôle primordial dans l'appréciation de la valeur de reprise des exploitations et sur sa pérennité.

La combinaison des analyses économiques et sociologiques, met en évidence le **rôle crucial du tuilage ou de la collaboration, entre le cédant et le repreneur**. Cette collaboration permet une meilleure prise en main de l'exploitation à reprendre, et de limiter une baisse de performance qui a été mesurée comme survenant généralement dans les 3 à 5 ans suivant l'installation du repreneur.

Publications du projet

Toutes les publications (articles, notes de dissémination) écrites dans le cadre du projet de recherche FARM_VALUE sont en libre accès sur https://zenodo.org/communities/farm_value.

Une sélection de publications est présentée ci-après :

Jeanneaux, P., Desjeux, Y., Enjolras, G., Latruffe, L. 2022. Farm valuation: A comparison of methods for French farms. *Agribusiness*, online first. <https://onlinelibrary.wiley.com/doi/full/10.1002/agr.21752>

Bertoni, D., Cavicchioli, D., Latruffe, L. 2022. Impact of business transfer on economic performance: The case of Italian family farms. *International Journal of Entrepreneurship and Small Business*, online first. <https://www.inderscience.com/info/ingeneral/forthcoming.php?jcode=ijesb>

Paroissien, E., Latruffe, L., Piet, L. 2021. Early exit from business, performance and neighbours' influence: A study of farmers in France. *European Review of Agricultural Economics*, 48(5): 1132-1161. <https://academic.oup.com/erae/article/48/5/1132/6146008>

Jacques-Jouvenot, D., Sposito-Tourier, M., Casagrande, C. 2021. « PARCE QU'IL LE VAUT BIEN ! » L'estimation d'une exploitation agricole et de son successeur (Franche-Comté). *Etudes Rurales*, 208 : 124-145. <https://journals.openedition.org/etudesrurales/27899>

Jacques-Jouvenot, D. 2021. Le vrai prix de la transmission agricole. *En direct, le journal de la recherche et du transfert de l'arc jurassien*, 294. <https://endirect.univ-fcomte.fr/publication/le-vrai-prix-de-la-transmission-agricole/>

Enjolras, G., Sanfilippo, G., Soliwoda, M. 2021. The determinants of the capital structure of farms: Evidence for France and Poland. *Baltic Journal of Economics*, 21(2): 112-132. <https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/1406099X.2021.1972587>

Enjolras, G., Sanfilippo, G. 2019. La structure du capital des exploitations agricoles françaises. *Economie Rurale*, 369 : 5-20. <https://journals.openedition.org/economierurale/6893>

Desjeux, Y., Jeanneaux, P., Enjolras, G., Latruffe, L. 2018. Enquête sur l'utilisation des méthodes d'évaluation de la valeur des exploitations agricoles : résumé des résultats. Note INRA, 6pp. <https://hal.archives-ouvertes.fr/hal-02784914/>

Nous contacter

Laure Latruffe (directrice de recherche à INRAE) : laure.latruffe@inrae.fr

Philippe Jeanneaux (professeur à VetAgro Sup) : philippe.jeanneaux@vetagro-sup.fr

Octobre 2022