

# Quelle est la valeur de mon exploitation ?

## Descriptif

Il s'agit d'une démarche d'évaluation de l'exploitation.

## Objectifs

- Évaluer la valeur des biens à céder.  
Bien que chaque exploitant ait une idée personnelle de la valeur de son entreprise, il reste bon de la confronter à une réalité d'offre et de demande.
- Déterminer la « valeur vénale » de l'exploitation en tenant compte des lois du marché à la date de l'estimation.

## Déroulé

**Il existe plusieurs méthodes d'évaluation d'une propriété agricole.** On fait généralement la synthèse de deux ou trois pour aboutir à la valeur vénale estimée.

△ Trois approches complémentaires :

- patrimoniale (addition de la valeur des biens la composant ;
- économique (revenu disponible dégagé par l'activité) ;
- reprenabilité (capacité financière du repreneur).

△ De nombreuses méthodes, entre autres :

- par comparaison ;
- par réajustement des valeurs antérieures ;
- par capitalisation des revenus ;
- par prix de revient ;
- par reconstruction.

## Plusieurs référence existent

- △ Données du marché immobilier rural publié par la SAFER, disponibles sur 3617 SAFER ;
- △ Répertoire annuel des prix du foncier agricole par le ministère de l'Agriculture ;
- △ Banque de données des références immobilières par les notaires.

## Recommandation pédagogique

Même si cette valeur est mesurée à partir de critères objectifs, elle dépend du contexte économique local (existence d'une appellation par exemple) et de la pression, plus difficiles à évaluer.

Il faut aussi tenir compte de l'évolution de la réglementation, notamment la PAC (Politique agricole commune) ; cf. l'évolution des droits à produire).

## Pour en savoir plus

### Plusieurs spécialistes peuvent intervenir :

- △ des notaires,
- △ des expert de la SAFER,
- △ des experts agricoles et fonciers listés par le ministère de l'Agriculture,
- △ des professionnels du milieu rural.



## UTILISATION

Évaluer la valeur des biens à céder p. 31