

An aerial photograph of a farm. In the center, there are several buildings: a large barn with a grey roof, a smaller white building with a red roof, and a long, low structure with a grey roof. The farm is surrounded by lush green fields and dense trees. In the background, a white house with a red roof is visible on a hill. The sky is blue with some clouds.

feve

*Comprendre
l'estimation
d'une ferme*



Avant-propos

L'estimation d'une ferme est une étape incontournable de la transmission d'une exploitation. A la suite d'un premier diagnostic, plusieurs approches sont possibles pour réaliser cette valorisation et chacune a ses spécificités, intérêts et défauts. Nous vous avons réuni les quatre points à comprendre sur l'estimation des fermes afin d'être plus efficaces dans vos recherches et négociations.



Comprendre l'estimation d'une ferme

1. Avant d'estimer une ferme : la pose de diagnostic	4
2. Estimation de fermes : les méthodes de valorisation existantes	7
Estimation d'une exploitation agricole à partir de la Valeur Nette Comptable (VNC)	
Estimation d'une ferme à partir de la Valeur Patrimoniale (VP)	
Estimation d'une ferme à partir de sa Valeur Economique (VE)	
Bilan de ces différentes méthodes pour estimer sa ferme	
3. Qui peut effectuer une estimation d'une ferme ou d'une exploitation agricole ?	14
4. Quelle est la durée de validité de cette estimation ?	17
Qui a écrit ce guide ?	18
Les autres contenus	19
Fermes En Vie : qui sommes-nous ?	20



1 Avant d'estimer une ferme : la pose de diagnostic

Pour comprendre l'estimation d'une ferme, il faut déjà comprendre ce qu'il se cache en amont. Quels sont les éléments qui rentrent en jeu dans la valorisation ? Avant l'estimation le cédant va poser un diagnostic, c'est ça qui va poser des bases pour l'estimation. Vous pouvez très bien demander au cédant de vous détailler certains éléments de ce diagnostic, cela vous permettra de vous assurer que l'estimation est faite sur des bases saines et objectives et que le cédant a une très bonne connaissance de son exploitation.





Voici les questions que peuvent être amenés à se poser les cédants au moment du diagnostic :

- Quel est le périmètre de la vente ? Quels sont les terres, bâtiments, matériel, cheptel et tout type d'actif qui seront proposés à la vente, ainsi que ceux qui sont en vente si le repreneur le souhaite. Cette étape d'inventaire est fastidieuse mais indispensable. Il n'est en effet pas rare que les problèmes apparaissent aux dernières phases d'une vente, lorsque vendeur et acquéreur s'aperçoivent qu'ils n'avaient pas la même compréhension des actifs cédés !
- Pour chacun des actifs identifiés, quel est leur état ? Pour les bâtiments sont-ils aux normes ? Y a-t-il eu des travaux récents ? Pour les terres, quelles sont les derniers amendements apportés, les dernières analyses de sol ?
- Quels sont les circuits de vente, comment sont valorisés les produits, quels risques ou opportunités de développement sur le plan commercial ?
- Dans le cadre d'une cession de société, la comptabilité est-elle bien à jour ? Y a-t-il des dettes/investissements dans d'autres structures (CUMA, coop...) ?

Conseil : Demandez les documents ! Cela permet de limiter les zones d'ombre et tout risque de litige.

Note:

Vous ne savez pas quand aborder le sujet du prix ? Nous vous avons rédigé un guide sur la visite de ferme et quand aborder les différents sujets

[Retrouver le guide de visite](#)





2 Estimation de fermes : les méthodes de valorisation existantes

Une fois que les éléments du diagnostic sont rassemblés, l'estimation peut commencer. Plusieurs méthodes peuvent alors être utilisées. Souvent un tiers intervient pour valider l'estimation. L'objet des paragraphes qui suivent est d'aborder chacune des méthodes, de détailler leur fonctionnement afin de mieux comprendre les intérêts de chacune ainsi que leurs défauts.

Il s'agit des méthodes :

- de la valeur nette comptable,
- de la valeur patrimoniale et
- de la valeur économique.





Estimation d'une exploitation agricole à partir de la Valeur Nette Comptable (VNC)

Cette évaluation comptable de la valeur de sa ferme peut être directement extraite du bilan comptable de l'exploitation agricole et concerne tous les actifs de l'exploitation (terres, bâtiments, cheptel, matériel, stocks, etc.). La valeur nette comptable est calculée de la manière suivante :

$$\text{VNC} = \text{prix d'achat} + \text{coût des améliorations apportées} - \text{subventions d'investissement} - \text{amortissements} - \text{provisions}$$

Son intérêt est limité pour déterminer un prix juste de vente parce qu'elle ne prend pas en compte le capital immatériel de l'entreprise (marque, circuits de distribution, process mis en place, réputation, etc.) et la valeur résiduelle des actifs amortis. Elle permet toutefois de connaître le prix minimum des actifs en dessous duquel le cédant supporterait une moins value par rapport aux investissements effectués (vente à perte).

Note : pour les terres nues, le calcul est beaucoup plus direct puisque celles-ci ne sont pas amortissables. Ainsi, hors améliorations (drainage, irrigation, clôtures, plantations, etc.) la VNC des terres est égale à leur valeur d'achat.

Exemple:

Un cédant possède une stabulation de 1200 m² construite en 1995, pour un prix, à l'époque, de 250 000 € subventionné à hauteur de 100 000 €. Le bâtiment est amortissable sur 25 ans. En 2004, une extension de 300 m², amortissable sur 20 ans, a été construite, pour un coût de 50 000 €, non subventionnée.

Amortissement de la stabulation (26 ans en 2021) : 100 %

Amortissement de l'extension (17 ans en 2021) : $17 \times (50\,000 \text{ €} / 20) = 42\,500 \text{ €}$

VNC = 250 000 + 50 000 - 100 000 - 150 000 - 42 500 = 8 500 €



Estimation d'une ferme à partir de la Valeur Patrimoniale (VP)

La valeur patrimoniale d'un bien est en fait sa valeur vénale, c'est-à-dire la valeur que ce bien a effectivement sur le marché. Sa détermination est complexe, puisqu'il s'agit d'une part de bien connaître les biens à vendre mais aussi de connaître les autres biens vendus sur le marché local afin d'effectuer les bonnes comparaisons.

Valeur patrimoniale des terres

La première référence à prendre en compte est celle du prix de vente des terres. Plusieurs sources d'information possibles : les SAFER et leur plateforme **le-prix-des-terres.fr**, un outil de **terre-net**.

De multiples facteurs peuvent impacter ce prix de référence à la hausse ou à la baisse, par exemple :

- la qualité intrinsèque des terres (rendement, facilité de travail, etc.) ;
- les améliorations apportées (drainage, irrigation, clôtures, conversion en bio, etc.) ;
- leur topographie et l'accessibilité ;
- le fait qu'elles soient ou non groupées et leur distance à l'exploitation.

Valeur patrimoniale des bâtiments agricoles

L'évaluation des bâtiments agricoles est sans doute la plus difficile. Il n'y a en effet pas de base de comparable facilement accessible, il faut donc en général recourir à un expert pour effectuer une valorisation patrimoniale cohérente. Il existe toutefois une méthodologie standardisée d'évaluation qui permet une première approche de cette valeur.

Le principe est le suivant : on considère qu'un bâtiment agricole perd environ 4% de sa valeur par an (vétusté). On ajoute à cela une perte de valeur en fonction de l'état réel du bâtiment et de sa conformité par rapport aux pratiques actuelles (un bâtiment ancien étant souvent moins bien adapté aux nouveaux usages). Ce facteur appelé Utilité Agricole a une valeur généralement comprise entre 0,7 (bâtiment mal adapté et ou en mauvais état) et 1 (bâtiment parfaitement adapté et en bon état).

$VP = \text{prix d'achat} * 0,96^{(\text{âge du bâtiment})} * (0,7 \text{ à } 1)$





Valeur patrimoniale de la maison d'habitation

Pour les maisons d'habitation, les bases de comparaison sont nombreuses. Il suffit de se rendre dans une agence immobilière pour avoir une idée générale du marché, ou consulter des sites tels que seloger.com ou **meilleurs agents**, qui mettent à disposition des cartographies avec le prix des dernières transactions sur la commune.

Une habitation est en général évaluée sur la base de sa surface habitable, multipliée par un prix au m², qui dépend du prix moyen des transactions locales, de la qualité et de l'état de la construction, et d'éventuels bonus et malus liés à son environnement, son intérêt patrimonial (maison de maître), la présence de dépendances, etc. Là encore il peut être utile de se faire accompagner d'un spécialiste pour en déterminer le juste prix.

Note : d'une manière générale, une maison d'habitation sur une ferme subira toujours une décote par rapport à un bien équivalent "indépendant". En effet, une maison sur une ferme présente certaines contraintes : partage des accès, des réseaux d'eau et d'électricité, nuisances dues aux bâtiments agricoles plus ou moins proches, etc. On peut considérer en moyenne une décote de 20% pour un tel bien par rapport à un bien comparable sur le marché local.

Exemple:

Reprenons l'exemple de notre stabulation et de son extension (cf paragraphe précédent). Nous considérerons que la stabulation est en bon état, et que la construction est toujours bien adaptée à son usage, avec une utilité agricole de 0,9. L'extension, plus récente, est en parfait état et parfaitement adaptée à son usage, avec une utilité agricole de 1.

VP stabulation = $250\,000 * 0,96^{(26)} * 0,9 = 77\,846 \text{ €}$

VP extension = $50\,000 * 0,96^{(17)} * 1 = 24\,979 \text{ €}$

VP totale = 102 825 €



Estimation d'une ferme à partir de sa Valeur Economique (VE)

L'approche de valorisation d'une ferme à partir de la valeur économique est très différente des deux premières. Ici, le but est de se placer du côté du porteur ou de la porteuse de projet et de valoriser la ferme par rapport aux revenus que celle-ci va lui permettre de dégager.

L'indicateur communément utilisé est l'EBE (Excédent Brut d'Exploitation) que l'on ajuste en déduisant les revenus de l'exploitant, et en y ajoutant tout travail non rémunéré (main-d'œuvre familiale en particulier) et d'éventuels avantages en nature (par exemple une habitation). Ce nouvel indicateur est généralement appelé EBE corrigé, ou EBEC.

Afin de rendre cet EBEC plus fiable, il est en général moyenné sur les 5 dernières années, en excluant la meilleure et la moins bonne (moyenne des 3 années "intermédiaires"). L'EBEC est ensuite cumulé sur une durée "infinie", avec un taux d'actualisation TA représentant à la fois le risque sur la pérennité dans le temps de cet EBEC et le rendement attendu pour un investissement dans ce secteur. Ce taux est souvent très faible en agriculture (aux alentours de 5%) mais peut monter à 10, 20 ou 30% dans des secteurs plus rentables ou plus risqués. Le TA dépend également des conditions du marché : taux d'inflation, taux d'intérêt, etc., il convient donc de se faire accompagner par un professionnel pour le déterminer de manière adéquate.

La formule est très simple :

$$VE = EBEC / TA - dettes \text{ à rembourser}$$

Exemple:

Poursuivons notre exemple précédent. Nous supposons que l'EBEC moyen généré par l'exploitation sur les 5 dernières années est de 50 000 €. Compte tenu de l'activité de la ferme, le risque de baisse d'EBEC sur les prochaines années est évalué comme faible, nous prendrons donc un taux d'actualisation de 5%. La trésorerie sera considérée comme normale (fonds de roulement) ainsi que les stocks et nous considérerons une dette encore à rembourser de 200 000 €.

$$VE = 50000 / 0,05 - 200\ 000 \text{ €} = 800\ 000 \text{ €}$$



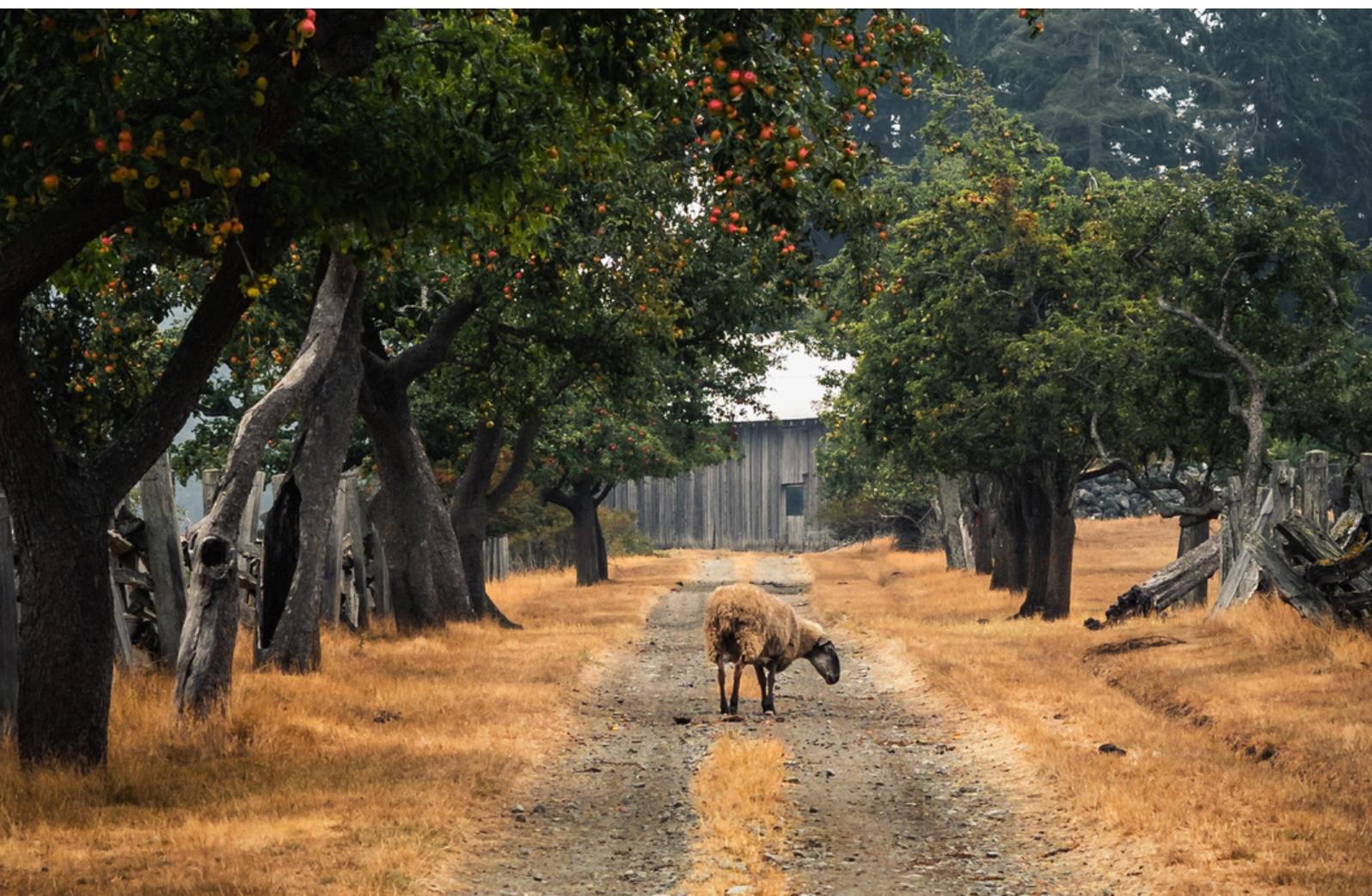
Bilan de ces différentes méthodes pour estimer sa ferme

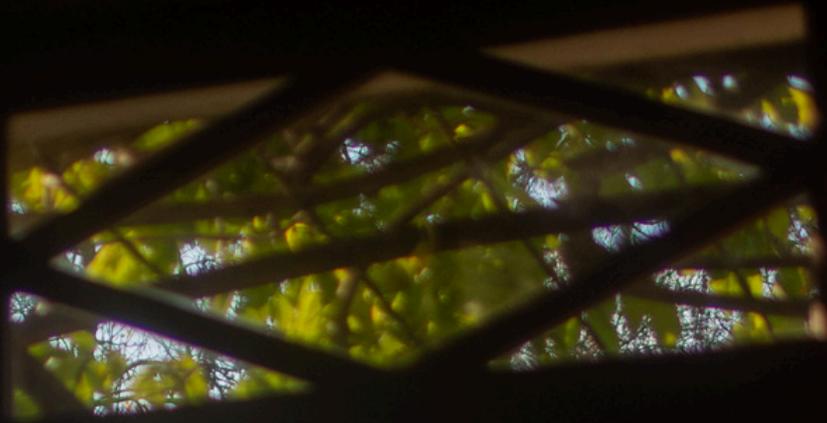
Les différentes méthodes d'estimation de la valeur d'une exploitation agricole donnent des résultats assez différents selon les situations. On peut exclure la méthode comptable dont le résultat n'est souvent pas pertinent. Restent les méthodes patrimoniales et économiques qui du fait de leur logique de calcul très différente donnent des résultats potentiellement assez éloignés. Une méthode de réconciliation très utilisée est de faire la moyenne arithmétique de ces résultats.

Ainsi :

$$\text{Valeur finale} = \frac{1}{3} \text{VNC} + \frac{1}{3} \text{VP} + \frac{1}{3} \text{VE}$$

Il faudra ensuite ajouter à ce résultat une éventuelle trésorerie excédentaire (au-delà du besoin en fonds de roulement) et retrancher les dettes éventuellement reprises.







3

Qui peut effectuer une estimation d'une ferme ou d'une exploitation agricole ?





Les principaux acteurs capables d'effectuer une évaluation foncière d'une ferme sont la SAFER, certains conseillers et conseillères des chambres d'agriculture ou de centres de gestion ou des experts privés comme certaines agences immobilières, des notaires ayant une activité spécifique agricole ou des experts fonciers dont le métier est de déterminer le prix d'une ferme. Il est d'ailleurs possible de trouver la liste officielle des experts fonciers et agricoles sur le site suivant : <https://cnefaf.fr/trouver-un-expert-liste-officielle/>.

Pour ce qui concerne l'évaluation du reste de l'exploitation : cheptel, matériel, équipement ou plus généralement les parts sociales d'entreprises agricoles qui contiennent également une part d'actifs immatériels ou des outils industriels (transformation par exemple), ce ne sont pas forcément les mêmes acteurs que sur le foncier qui vont rentrer en jeu : des conseillers de la chambre d'agriculture ou des négociants peuvent vous aider à les valoriser, CerFrance peut également jouer ce rôle.

Il existe également des observatoires des prix permettant de déterminer le bon prix des matériels, équipements et cheptels comme le proposent agriaaffaires ou terre-net-occasions. D'autres sites de vente de matériel d'occasion permettent de se faire une bonne idée de la valeur du matériel comme Mascus ou Europe-agri.







4

Quelle est la durée de validité de cette estimation ?

Il est communément admis que l'estimation est valide entre 1 et 2 ans dans la mesure où la valeur du foncier n'augmente ou ne baisse en général pas de manière très rapide et que l'usure des bâtiments est également relativement lente. Dans tous les cas une évaluation n'est qu'une indication du prix potentiellement acceptable pour un repreneur mais elle est toujours un peu subjective et souvent ouverte à la négociation. Elle permet toutefois d'avoir un point d'ancrage indépendant auquel se fier.

Note :

La transmission se passe aussi d'un point de vue humain. Le cédant vend le prix d'un travail de plusieurs années et vous mêmes y voyez votre avenir ! Il est très important de trouver le juste équilibre entre le cédant et soi dans un processus de transmission et cela dépasse le cadre du prix, de l'évaluation et de la qualité des actifs à reprendre. La présence d'une tierce personne peut faciliter ce moment complexe et parfois difficile pour les deux parties !



Qui a écrit ce guide ?



Simon Bestel

Vincent Kraus



Les contenus

FEVE vous donne du grain à moudre avec d'autres ressources susceptibles de vous intéresser !

GUIDES MÉTIERS

- [Devenir apiculteur](#)
- [Devenir paysan-boulangier](#)
- [Cultiver le houblon](#)
- [S'installer en maraîchage](#)
- [Poules pondeuses en poulailler mobile](#)
- [Se lancer dans l'élevage caprin](#)

GUIDES À L'INSTALLATION

- [L'émergence de votre projet agricole](#)
- [Guide à l'installation agricole](#)
- [Guide à la formation](#)
- [Guide des aides à l'installation](#)

GUIDES FONCIER AGRICOLE

- [Reprendre une exploitation agricole, la visite](#)
- [Louer ou non sa future ferme](#)

WEBINAIRE

- [Comment préparer son installation à plusieurs ? \(ATAG, Emeline Bentz\)](#)
- [Les Voix du Terrain](#) - Des fermes diversifiées vous racontent leur installation, la gestion des ateliers et des débouchés

et les articles de **notre blog** sur des sujets aussi diversifiés que l'élevage, des présentations et retours d'expérience de fermes collaboratives ainsi que nos premiers **résultats de l'étude des besoins de porteur·ses de projet agricole!**



Qui sommes nous ?

Comme un symbole, la FEVE est une plante de la famille des légumineuses, d'origine très ancienne, et dont la propriété est de fixer l'azote atmosphérique grâce à des petites nodosités sur ses racines, lieux d'intenses symbioses avec les micro-organismes du sol. Grâce à ce rôle fondamental dans le grand cycle de l'azote, les fèves, ainsi que les autres membres de la famille des légumineuses, jouent le rôle d'engrais vert, participant à une diminution des intrants nécessaires aux cultures. Les synergies développées avec les champignons et bactéries du sol participent activement à la vie du sol, qui nourrit et protège les fèves ainsi que les autres cultures.



Les fermes que nous déployons répondent à une même logique : **s'inscrire dans leur écosystème, fonctionner avec les autres, privilégier les synergies** afin de fonctionner de manière plus collaborative, plus saine, et plus juste pour les hommes et l'environnement.

Plus concrètement...

Fermes En ViE, c'est une communauté au service des porteurs de projet en agroécologie. Pour cela, via la communauté, les porteurs de projet ont accès à du contenu, des événements, des experts afin de mûrir leur projet d'installation. Ils ont aussi des occasions de rencontre et d'échange avec d'autres porteurs de projet afin de les aider à trouver leurs futurs associés.

FEVE c'est aussi un accompagnement à l'installation sur des fermes diversifiées et collaboratives. Pour cela, FEVE aide les porteurs de projet :

1. à accéder au foncier (en faisant appel à l'épargne citoyenne)
2. à structurer leur projet d'installation à plusieurs en les accompagnant sur les enjeux juridiques, humains

Notre mode d'action

Identification et financement

FEVE identifie des fermes à vendre propices à accueillir des projets diversifiés et collaboratifs afin d'y organiser des synergies. Pour financer leur reprise, FEVE fait appel à l'épargne citoyenne.

Modélisation et dimensionnement

FEVE dimensionne la ferme en différents ateliers de production agricole (grandes cultures, maraîchage, élevage mais aussi production d'huiles végétales, poules pondeuses, etc.).

Bail rural environnemental

Chaque partie de la ferme est alors louée à des agriculteur·rices via un bail rural environnemental de 25 ans avec option d'achat. Chaque locataire ou locatrice est signataire de la charte agro-écologique FEVE.

Organisation de la collaboration

FEVE et les acteurs du territoire accompagnent chacun et chacune dans la structuration de leur projet d'installation ainsi que dans la mise en place de leurs collaborations.

Rejoignez La Grange

La Grange c'est une plateforme créée par nous pour vous, porteur·ses de projet agricoles. C'est une communauté des porteurs de projets engagé·es : des outils pour s'installer en agroécologie, des contenus pour se former et progresser, des témoignages de fermes innovantes et enfin et surtout... des membres surmotivé·es pour s'entraider et un espace Discord pour pouvoir échanger avec eux/elles.



CONSTRUISEZ VOTRE PROJET

Des outils, des conseils, des événements pour construire et mûrir votre projet et réussir votre parcours d'installation



TROUVEZ VOTRE FERME

Pour vous faciliter la recherche de la ferme idéale, retrouvez nos outils et fiches pratiques conçus par nos experts



DES CONTENUS EXCLUSIFS

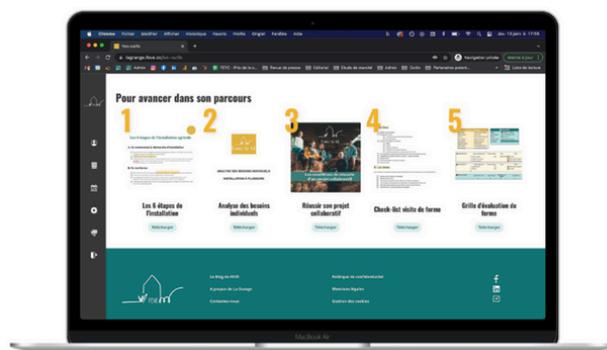
Découvrez nos guides, livres blancs, contenus éducatifs et ludiques pour avancer à votre rythme dans votre projet d'installation



REJOIGNEZ LA COMMUNAUTÉ

Discutez de vos projets, partagez vos expériences et rencontrez tous ceux qui font l'agro-écologie d'aujourd'hui et de demain

Rejoignez la communauté La Grange !



feve