

Valeur et transmission de l'exploitation agricole : Mesure, composition et déterminants de la valeur économique

Laure Latruffe (Directrice de Recherche en économie, INRAE, Bordeaux School of Economics)

Philippe Jeanneaux (Professeur d'économie rurale, VetAgro Sup)

Séminaire "Économie, Institutions, Développement
et Espaces Ruraux »

15 juin 2023, 10h30-12h00

Lieu : VetAgro Sup - salle Jean Anglade en co-modal



INRAE



BxSE
Bordeaux Sciences Economiques
Bordeaux School of Economics

Laure Latruffe

- Directrice de recherche en économie agricole - INRA(E) depuis 2005 - Rennes (UMR SMART), puis Bordeaux (BSE = ex-GREThA) depuis 2019
- **Microéconomie appliquée**: décisions des agriculteurs (facteurs de production), performance et durabilité des exploitations, politiques agricoles
- Coordination projet H2020 (2018-2022) **LIFT**: « Low-Input Farming and Territories - Integrating knowledge for improving ecosystem-based farming »
→ Adoption et durabilité des pratiques écologiques en agriculture
- Coordination projet ANR (2017-2021) **FARM_VALUE**: « Valeur et transmission de l'exploitation agricole : regards croisés de l'économie et de la sociologie »

Philippe Jeanneaux

- Professeur d'économie rurale – VetAgro Sup (ENITAC) depuis 2001 – Clermont (UMR Territoires) - Visiting Scholar Univ. Cornell depuis 2021
- Microéconomie appliquée : Stratégies individuelles des agriculteurs (choix des facteurs, performance et capitalisation) / Economie institutionnelle du droit : Stratégies collectives dans les filières sous signe de qualité
- Contribution projets : H2020 LIFT + ANR FARM_VALUE + CEP Agr'Income + CEP Différenciation + CEP Compani + PerfEA + PerfCUMA + Eurentana + FAO

Projet FARM_VALUE

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

ANR 2017-2021

Coordination INRAE, BSE, Bordeaux	Laure Latruffe Yann Desjeux, Nolwenn Blache, Ben-Vieira Kouassi,
INRAE, SMART-LERECO, Rennes	Laurent Piet
INRAE, PjSE, Paris	Jérôme Bourdieu, Benoît Rapoport, Muriel Roger (Univ Paris 1)
Université Grenoble Alpes, CERAG	Geoffroy Enjolras, Gilles Sanfilippo
VetAgro Sup, Territoires	Philippe Jeanneaux , Eliot Wending, Lucie Deffontaines
Université Paris Descartes, CERLIS	Christophe Giraud
INRAE-ENSAT-INP, AGIR, Toulouse	François Purseigle
Université Bourgogne-Franche-Comté, LASA	Dominique Jacques-Jouvenot, Cléa Casagrande, Florent Schepens

Economistes

Sociologues

- **Objectif du projet FARM_VALUE**

- **Transmission des exploitations en lien avec la valeur de l'exploitation**
- Principalement élevage bovins lait
- Principalement Puy-de-Dôme et Doubs
- Données existantes (RICA, DDT) + enquête quantitative auprès de ~200 repreneurs et cédants + plusieurs phases d'entretiens qualitatifs

- **Quelques résultats**

- **Transmission des exploitations dépasse la seule cession des facteurs de production:** actifs immatériels sont concernés, et implications sont multiples (familiales, patrimoniales, juridiques, économiques, sociales)
- **Grandes différences de valeurs de l'exploitation** selon production principale, méthode d'évaluation, liens cédants/repreneurs, importance foncier et maison d'habitation, et type de prescripteur
- **Rôle crucial du tuilage/collaboration entre cédant et repreneur:** permet une meilleure prise en main de l'exploitation à reprendre, et de limiter une baisse de performance suivant l'installation

https://zenodo.org/communities/farm_value/

Aujourd'hui

- Un peu de contexte sur la transmission
- 3 analyses réalisées dans le cadre du projet FARM_VALUE

Farm valuation: a comparison of methods for French farms

→ calculs à partir des données du RICA

Transmission en élevage bovins: Une typologie de repreneurs

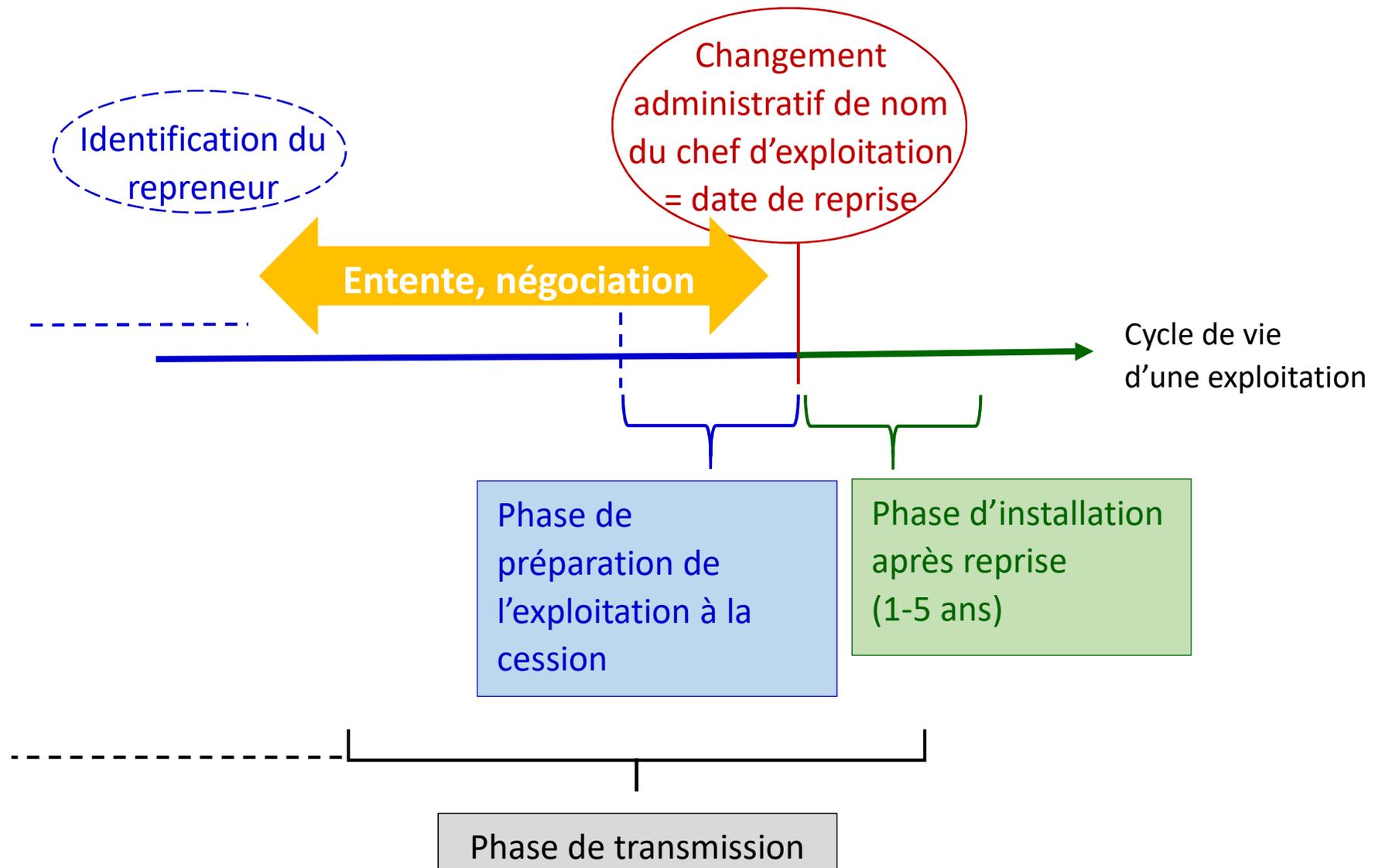
→ enquête FARM_VALUE auprès d'environ 200 repreneurs

Financement de l'installation aidée en France: Eclairage avec le cas de l'agriculture du Puy-de-Dôme

→ données de la DDT63 sur les installations aidées

https://zenodo.org/communities/farm_value/

Qu'entend-on par transmission ici ? C'est un processus long

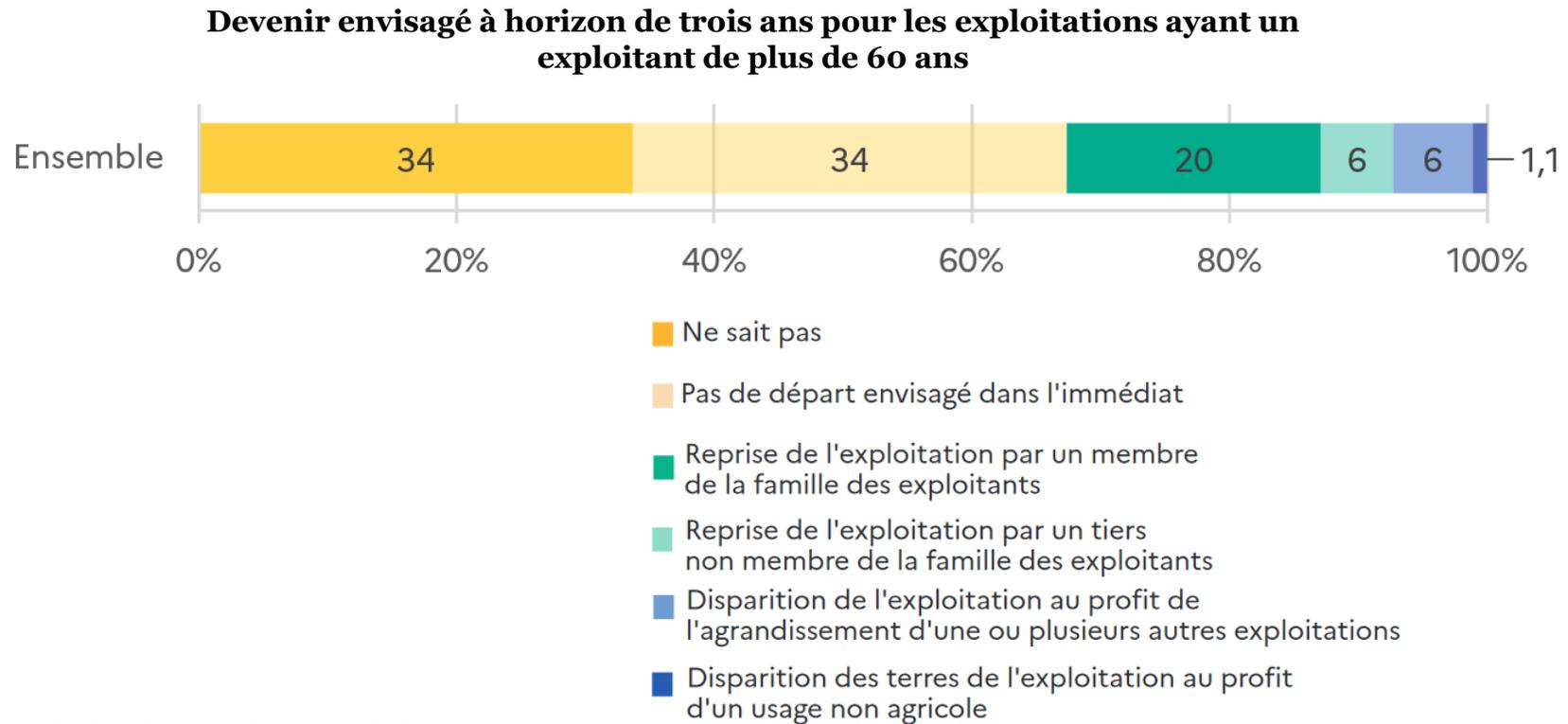


Contexte de nos recherches sur la transmission

L'enjeu du renouvellement des générations

- Agés en moyenne de 51,4 ans, les **agriculteurs (chefs d'exploitation et coexploitants) sont 58% à avoir 50 ans ou plus. (+ 6 pts en 11 ans)**
- Agriculteurs âgés de plus de 60 ans => 20% en 2010 et 25% en 2020
=>**vieillesse de la population agricole française (Agreste, 2022).**
- => **Inquiétude de la profession agricole et des pouvoirs publics.** Selon Julien Denormandie, **Ministre en charge de l'agriculture en décembre 2021** : « *L'enjeu du renouvellement des générations est tel qu'il faut redoubler d'efforts pour augmenter le nombre d'installations. Nous sommes à 14 000 par an, nous devrions passer à 20 000* ».

Le Recensement Agricole interroge les exploitations où travaille un exploitant ayant dépassé les 60 ans sur le devenir envisagé de l'exploitation à horizon de 3 ans.



Champ : France métropolitaine - hors structures gérant les pacages collectifs
Source : Agreste - Recensement agricole 2020
DRAAF AuRA mai 2023

→ **Incertitude** sur leur devenir pour 34 % des exploitations concernées

Des profils de reprise hétérogènes

		Evolution du nombre d'exploitations		
		Fort recul (-25 à -40%)	Faible recul (-5%)	Augmentation (+9%)
Renouvellement des exploitations (entrants/pop)	Faible taux (1 à 2%)	Elevage bovins lait et viande → certains éleveurs abandonnent ou opèrent transition vers grandes cultures; métier attire peu	Grandes cultures → exploitants partent + tard en retraite, libèrent moins de foncier, externalisent	
	Taux moyen (2 à 5%)	Elevage petits animaux (volaille, ovins-caprins) ou production fruitière → transition vers des structures avec moins de surface et capitaux (AB, vente directe)		
	Fort taux (>7%)			Maraîchage → peu de surface et capitaux; attire nouveaux créateurs d'activité (AB, vente directe)

La vision des professionnels

Pas de remise en cause du modèle agricole qui met en concurrence forte JA et agriculteurs établis

Le problème viendrait :

- de l'accompagnement,
- du manque de repérage des cédants,
- des candidats à la reprise perdus dans le maquis de l'installation
- du manque d'attractivité (agri bashing, revenu, conditions de travail, etc.)

Les réponses :

- foisonnement des initiatives pour communiquer sur les réussites
- rapport CGAAER (2022) sur les dispositifs de préparation et d'accompagnement
- rapport de la Cour des Comptes (2023) qui pointe aussi les défaillances de l'accompagnement (centré sur JA) + pilotage peu stratégique
- rapport Régions de France (2022) qui pointe aussi le besoin d'améliorer la politique d'accompagnement

Problématique

On fait l'hypothèse de l'existence d'un décalage entre l'offre d'exploitations à reprendre et la demande des candidats à l'installation.

La crise du renouvellement des générations ne signale-t-elle pas la défaillance du marché de l'exploitation agricole (marché complexe, opaque, et qui ne concerne pas que des actifs physiques) ?

Peut-on juste s'en remettre à la seule politique d'aide à l'installation pour infléchir la tendance à la stagnation-baisse des installés ?

→ Besoin de plus d'études sur les enjeux et difficultés liés à la transmission et aux « marchés » d'exploitations, afin de mieux cibler les politiques

Farm valuation: a comparison of methods for French farms

P. Jeanneaux ¹, Y. Desjeux ², G. Enjolras ³, L. Latruffe ²

¹ VetAgro Sup, Territoires

² INRAE, Bordeaux School of Economics

³ Université de Grenoble, CERAG

Résultats issus de deux articles

Jeanneaux, P., Desjeux, Y., Enjolras, G., Latruffe, L. 2022. Farm valuation: A comparison of methods for French farms. *Agribusiness: an International Journal*, 38(4): 786-809.

Enjolras, G., Desjeux, Y., Jeanneaux, P., Latruffe, L. 2023. Déterminer la valeur des exploitations agricoles Une enquête sur les pratiques françaises. *Economie Rurale*, 384.

Problématique et objectif

- Difficile renouvellement des générations en agriculture
- Une raison est l'opacité du marché pour les exploitations, donc pas de prix de transaction

Garcia et al., (2017: 121), *“the opacity of the farm market means that valuations are based primarily on expert estimates rather than on actual transaction prices”*.

(1) Comment **calculer** la valeur d'une exploitation?

(2) Comment **expliquer** la valeur d'une exploitation?

Les méthodes utilisées

❖ Théorie : 4 méthodes

1. **Patrimoniaire** : actifs tangibles (hors terres)

$$\text{Valeur patrimoniale} = \text{Valeur des actifs} + \text{BFR}$$

2. **Capitalisation** : cash flows futurs actualisés (*investissement + exploitation*)

$$\text{Valeur de capitalisation} = \frac{\text{Flux de trésorerie} - \text{prélèvements privés}}{r/(1-(1+r)^{-T})}$$

3. **Investissement** : profits actualisés (*rémunération du producteur*)

$$\text{Valeur d'investissement} = \frac{\text{EBE} - \text{prélèvements privés} - \text{dépréciation} - \text{frais financiers}}{r}$$

4. **Capacité à rembourser les dettes**

$$\text{Valeur de capacité à rembourser} = \frac{\text{EBE} - \text{prélèvements privés}}{r/(1-(1+r)^{-T})}$$

❖ Des valeurs pour des mesures différentes :

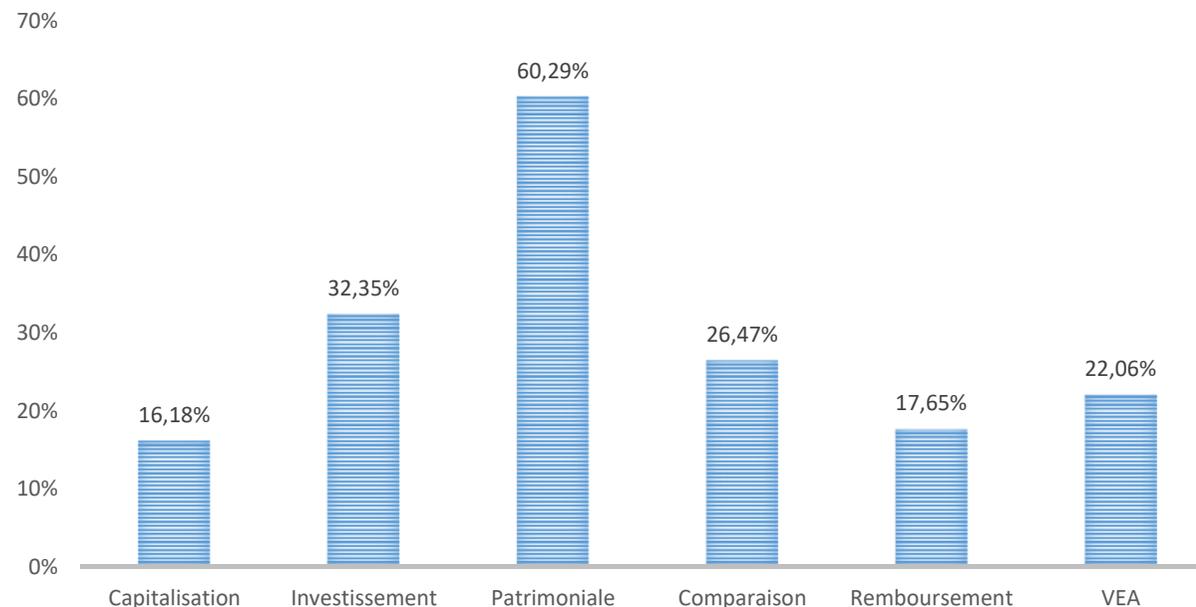
❖ Mesure **directe** (3,4) vs Mesure **indirecte** (1,2)

❖ **Création** de valeur (2,3,4) vs Valeur des **actifs** (1)

❖ Cédants (1) vs Repreneurs (2,4) vs Investisseurs (3)

Les défis de l'évaluation (Economie Rurale, 384, 2023)

- ❖ **Enquête:** 67 experts fonciers et experts-comptables, été 2021
- ❖ **Arbitrage entre plusieurs valeurs:** Discussion des paramètres de l'évaluation, des différences de systèmes et de l'environnement de travail
- ❖ **Perspectives ≠ acheteurs et vendeurs:** Valorisation des actifs de l'exploitation vs potentiel de production/revenu/trésorerie
- ❖ **Facteurs intangibles/incorporels:** Prise en compte directe (flux de trésorerie) ou indirecte (paramétrage des modèles)
- ❖ **Des outils nécessaires pour l'évaluation:** Besoin de normalisation et de référentiels



Calculs de valeur avec le RICA (Agribusiness 38(4), 2022)

❖ Base de données

Année 2018 du RICA

3 819 exploitations, calculs par OTEX

- Grandes cultures
- Viticulture
- Exploitations laitières
- Exploitations bovins viande
- Exploitations porcines

❖ Hypothèses de calculs

Taux d'actualisation r : 3%

Horizon: 9 ans

Aucune terre en propriété

Prélèvements privés: 1,5 fois le SMIC = 21 000 euros par an

Grande diversité de valeurs selon méthodes et OTEX

(RICA 2018 : 3 819 observations)

OTEX	Valeur € Capitalisation	Valeur € Investissement	Valeur € Patrimoniale	Commentaire
Grandes cultures	381 000 318 000/UTANS	175 000	254 000 214 000/UTANS	Cap. > Pat.
Viticulture	845 000 692 000/UTANS	476 000	488 000 395 000/UTANS	Cap. > >Pat.
Bovins lait	480 000 264 000/UTANS	281 000	449 000 254 000/UTANS	Cap. > Pat.
Bovins viande	230 000 90 000/UTANS	69 000	357 000 273 000/UTANS	Cap. < Pat.
Porcins	588 000 428 000/UTANS	264 000	611 000 437 000/UTANS	Cap. < = Pat.

UTANS = unité de travail annuelle non salarié = équivalent temps plein

De façon générale

Valeur d'investissement	Capacité à rembourser ses dettes	Capitalisation	Valeur patrimoniale
Les valeurs les plus volatiles	Les valeurs les plus faibles en moyenne Important pour l'acheteur	Valeurs fortes Dépend de l'OTEX	Les valeurs les plus fortes en moyenne Dépend de l'OTEX Important pour le vendeur

Déterminants de la valeur

Régression linéaire

- (1) Lien entre valeurs et **production totale** (+) → taille et capacité de production
- (2) Lien entre valeurs et **SAU**
 - (-) en grandes cultures et viticulture
 - (+) en bovins lait et porcins
- (3) Lien entre valeurs et **âge** du chef d'exploitation
 - (-) en grandes cultures et élevage
 - (+) en viticulture
- (4) Lien entre valeurs et **endettement** (-)

Transmission en élevage bovins
➤ Une typologie de repreneurs

Nolwenn Blache *Université de Bordeaux, BSE*

Laure Latruffe *INRAE Bordeaux, BSE*

Philippe Jeanneaux *VetAgro Sup, Territoires*

Yann Desjeux *INRAE Bordeaux, BSE*

Une enquête auprès de repreneurs

Contacts des repreneurs fournis par les DDT

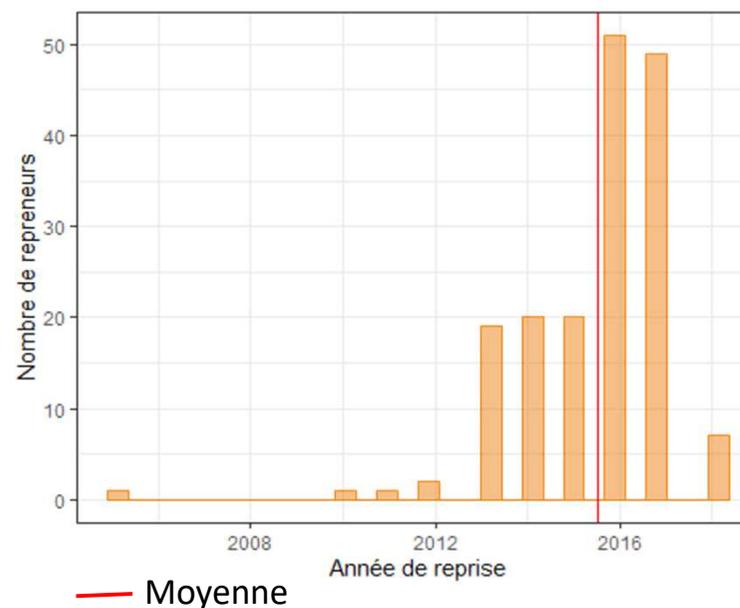
Principalement élevage bovins lait et viande

Questionnaire passé en face-à-face en 2019-2020

171 répondants

	Nb répondants	SAU moyenne
Puy-de-Dôme	138	120 ha
Doubs	27	124 ha
Ille-et-Vilaine	6	56 ha
Total	171	

Installation entre 2005 et 2018



3 profils de repreneurs identifiés statistiquement

Transmission directe jeunes agriculteurs

-Age : 20-25 ans

-Formation : BTS

-H/F : 99% ♂

-Enfants : 0,2

-Lien cédant : Parents-
enfants

-Expérience agricole :
4 ans



Transmission individuelle tardive

-Age : 30-35 ans

-Formation : BAC

-H/F : 89% ♂

-Enfants : 0,8

-Lien cédant : Hors cadre
familial

-Expérience agricole :
7,5 ans



Transmission reconversion

-Age : 30-35 ans

-Formation: BAC ou
Université

-H/F : 79% ♀

-Enfants : 1,1

-Lien cédant : Famille
(hors parents)

-Expérience agricole :
6 ans



Plutôt bovins lait

SAU moyenne 112 ha

Valeur moy. 200 000 €

Plutôt bovins viande

SAU moyenne 76 ha

Valeur moy. 190 000 €

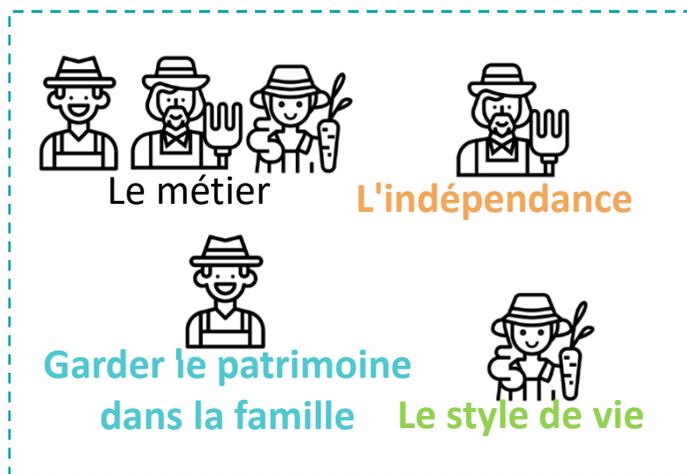
Plutôt les deux

SAU moyenne 95 ha

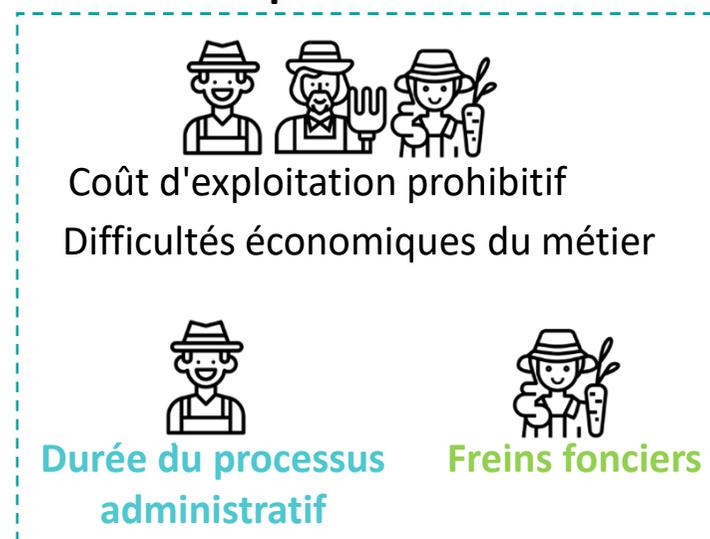
Valeur moy. 220 000 €

La reprise

Motivations :



Freins et empêchements :



Critères de l'exploitation :



Facteurs de succès :



Transmission directe
jeunes agriculteurs



Transmission
individuelle tardive



Transmission
reconversion

Création d'un indicateur sur le vécu de la transmission

Sur la base de l'indicateur développé par Cloutier-Villeneuve et Saint-Frard (2015) sur la qualité du travail selon 9 dimensions

7 variables utilisées ici – Analyse factorielle - Indicateur standardisé (0-10)

Contexte agricole

- La recherche de l'exploitation à reprendre
- Freins liés au foncier

Difficultés financières

- Le faible niveau anticipé de rentabilité
- Durée de mise en place des financements

Rapports humains

- La négociation avec le cédant
- Les conflits familiaux
- L'entente avec le cédant

Indicateur de vécu de la transmission (0 très mauvais vécu, 10 très bon vécu) :

Bon vécu en moyenne: 7,9



7,8

Problème de longueur administrative

Transmission directe jeunes agriculteurs



7,9

Problèmes de financement

Transmission individuelle tardive



8,1

Difficultés liées au foncier

Transmission reconversion

Valeur de l'exploitation et vécu de la transmission



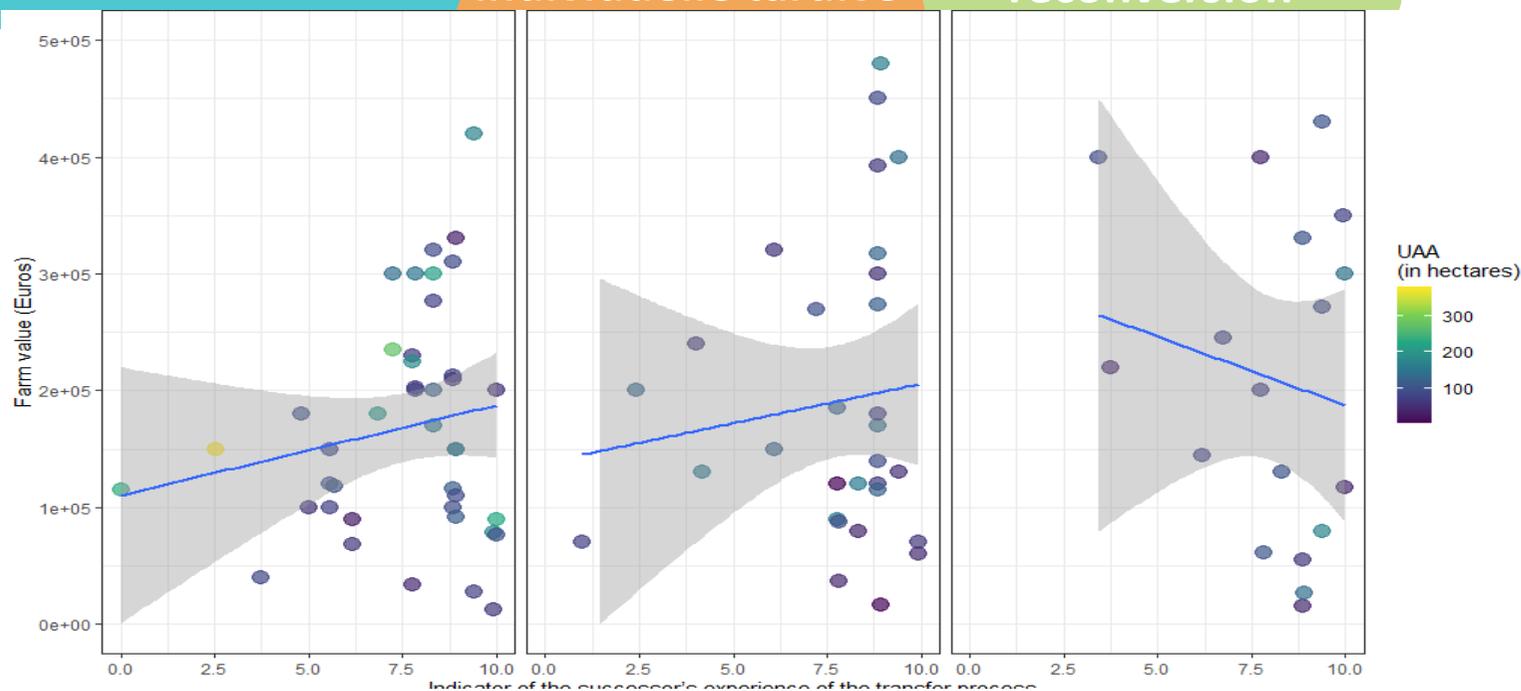
Transmission directe
jeunes agriculteurs



Transmission
individuelle tardive



Transmission
reconversion



Valeur élevée ⇔ bon vécu de la
transmission

Valeur élevée ⇔
mauvais vécu

*Valeur élevée = bonne capacité de
production/revenu ?*

*Valeur élevée = difficultés de
financement, de relationnel etc. ?*

Deux conclusions majeures

Importance des rapports humains lors de la reprise

- Entente cédant-repreneur
- Conflits familiaux chez le repreneur

Importance de l'accom- pagnement pour les repreneurs

- Surtout pour les repreneurs en conversion
- Notamment sur le financement

Financement de l'installation aidée en France : Eclairage avec le cas de l'agriculture du Puy-de-Dôme

Ben Vieira Kouassi (1), Eliot Wendling (2), Philippe Jeanneaux (2)

(1) Université Bordeaux, INRAE (Bordeaux Sciences Economiques)

(2) Université Clermont Auvergne, AgroParisTech, INRAE, VetAgro Sup, UMR Territoires,
89 avenue de l'Europe 63370 Lempdes, France

*Extrait d'une présentation au Colloque de la SFER du 28 juin 2022 à INP Purpan Toulouse
"Financement des filières agricoles et alimentaires"*

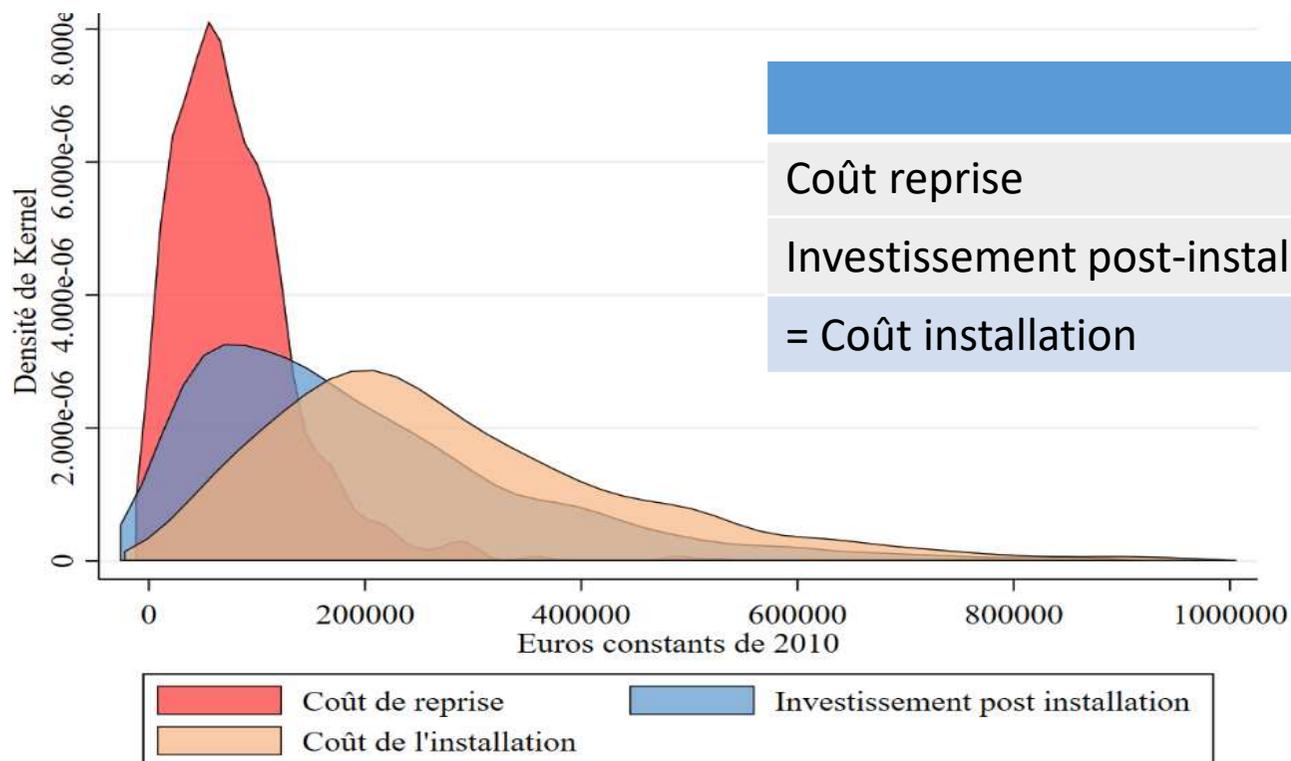
Introduction

- ❑ Le coût de l'installation en agriculture est régulièrement présenté par la profession agricole comme une barrière
- ❑ **Coût de l'installation = somme du coût de reprise et des investissements post-installation (4 ans)**
- ❑ **Objectif: Quel est le coût de l'installation et quels sont ses déterminants ?
Exemple avec installations aidées en Puy-de-Dôme**
- ❑ **841 dossiers de demande de DJA** par des agriculteurs de moins de 40 ans, examinés dans les archives de la DDT 63: BDD originale avec plus 150 variables. Période 2007-2017 = période avec prêts à taux bonifiés.
- ❑ **Modèle empirique linéaire** pour expliquer le coût de l'installation avec des déterminants (variables productives, structurelles, démographiques, professionnelles....)

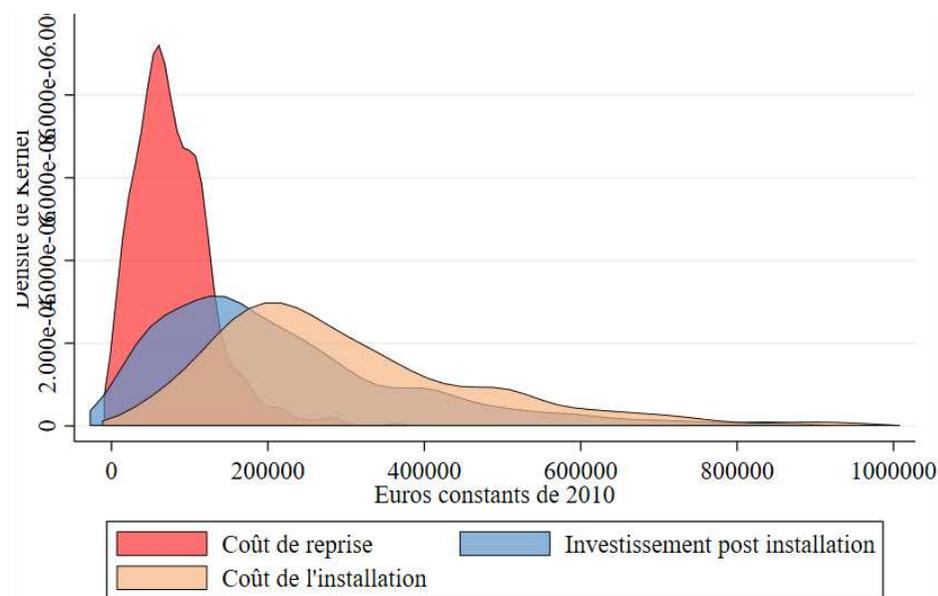
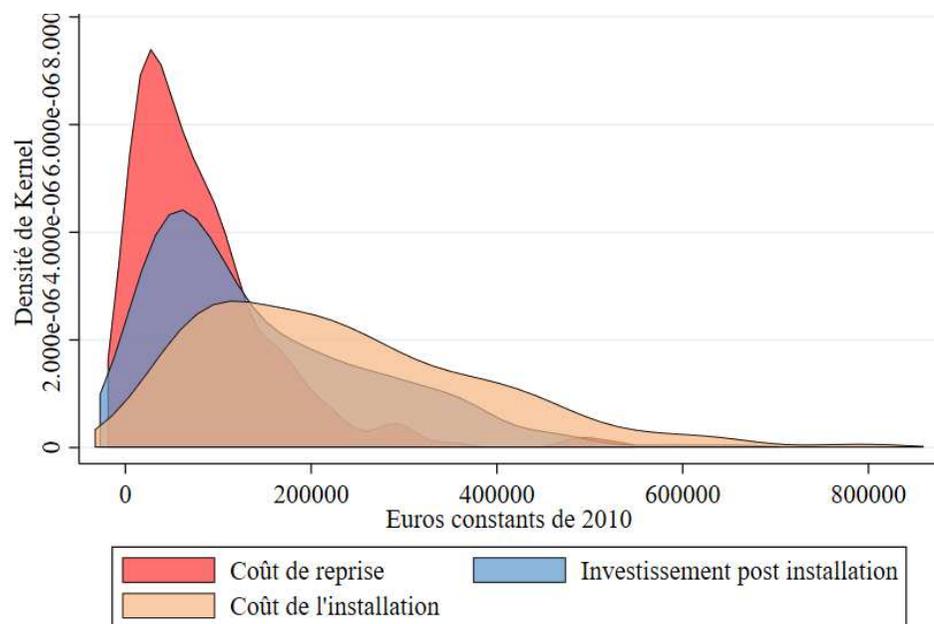
❑ L'installation aidée, Puy-de-Dôme 2007-2017 (841 dossiers)

- 78% H (âge moyen 28 ans) vs 22% F (âge moyen 32 ans)
- 35% un niveau BAC (FC), 40% niveau BAC (FI), 25% niveau 3 (BTS, ingénieur,...)
- 65% s'installent dans un cadre familial (CF) vs 35% hors cadre familial (HCF)
- 66% s'installent dans une exploitation sociétaire vs 34% exploitation individuelle
- 78% s'installent en zone de montagne

❑ Le coût de l'installation



Le coût de l'installation HCF vs CF



Moyenne (Euros)

Coût de reprise CF

79 380

Coût de reprise HCF

84 430

Investissement post-installation CF

221 820

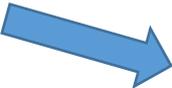
Investissement post-installation HCF

148 240

Des coûts d'installation qui évoluent et qui signalent le changement de profil des JA (DDT63 2007-2008/2020-2021)

Tableau 6 : Statistiques descriptives des valeurs de reprise et des valeurs d'investissement dans les 4 années suivant l'installation (Moyenne de la période 2007-2008 et 2020-2021) – Euros constants base 2010

	25% plus bas 2007- 2008	25% plus bas 2020- 2021	25% - 75% 2007-2008	25% - 75% 2020-2021	25% plus haut 2007- 2008	25% plus haut 2020- 2021
Coût de reprise	15 845	0	81 850	56 220	144 640	223 600
Investissement post-installation	168 475	139 480	201 400	228 710	127 960	178 860
Coût total d'installation	184 320	139 480	283 250	284 930	272 600	402 460



HCF, NIMA avec projet moins capitalistique + valorisation des ressources locales (transfo, VD...)



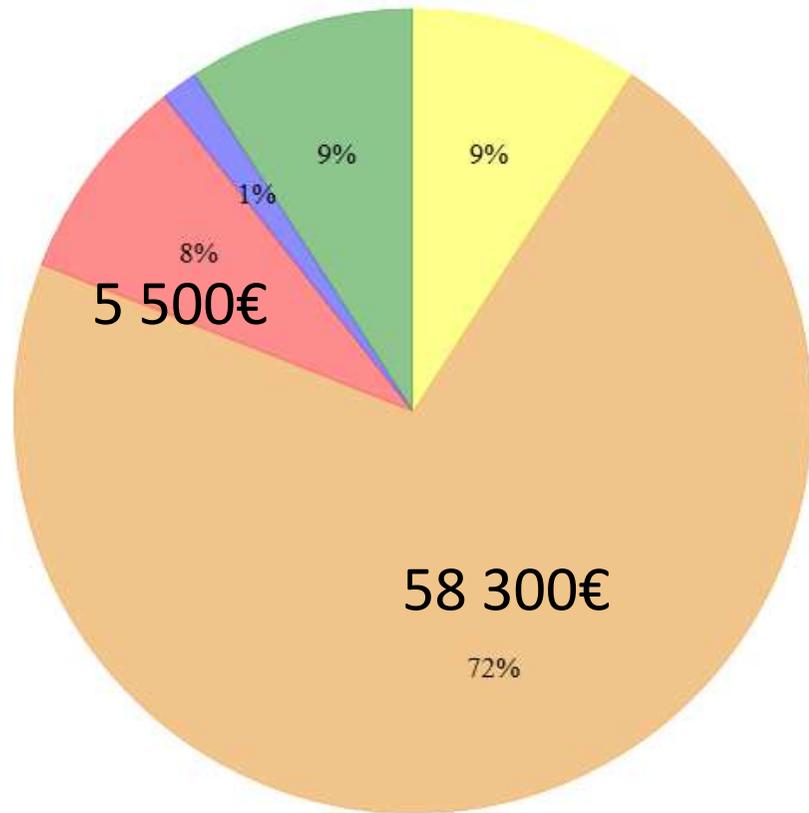
CF, avec projet très capitalistique.
L'installation = Développer & moderniser

☐ Déterminants du coût de l'installation

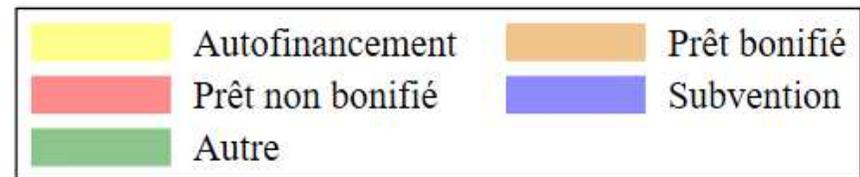
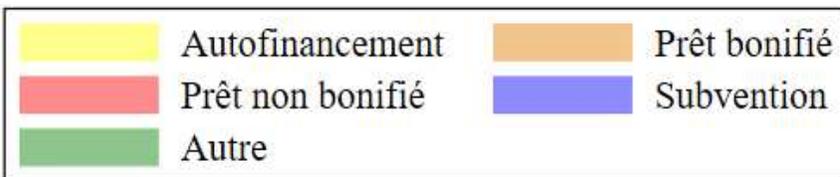
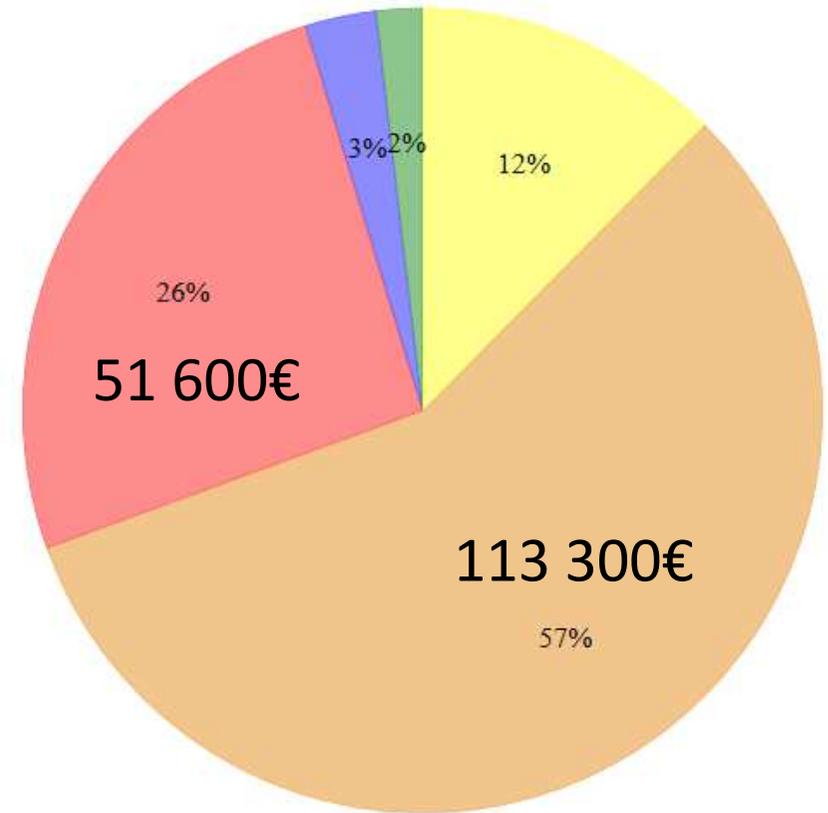
Effet sur	Coût reprise	Investissements post installation
F (vs H)	ns	ns
Age	ns	ns
Education III (vs IV)	ns	+
HCF (vs CF)	ns	-
Installation en individuel (vs société)	+	-
Bovins lait (vs bovins viande ou cultures)	ns	+
SAU	+	+
Nombre salariés	+	+
Transformation ou label qualité	+	+
AB ou circuit court	-	-

□ **Le financement de l'installation => environ à 80% par emprunt**

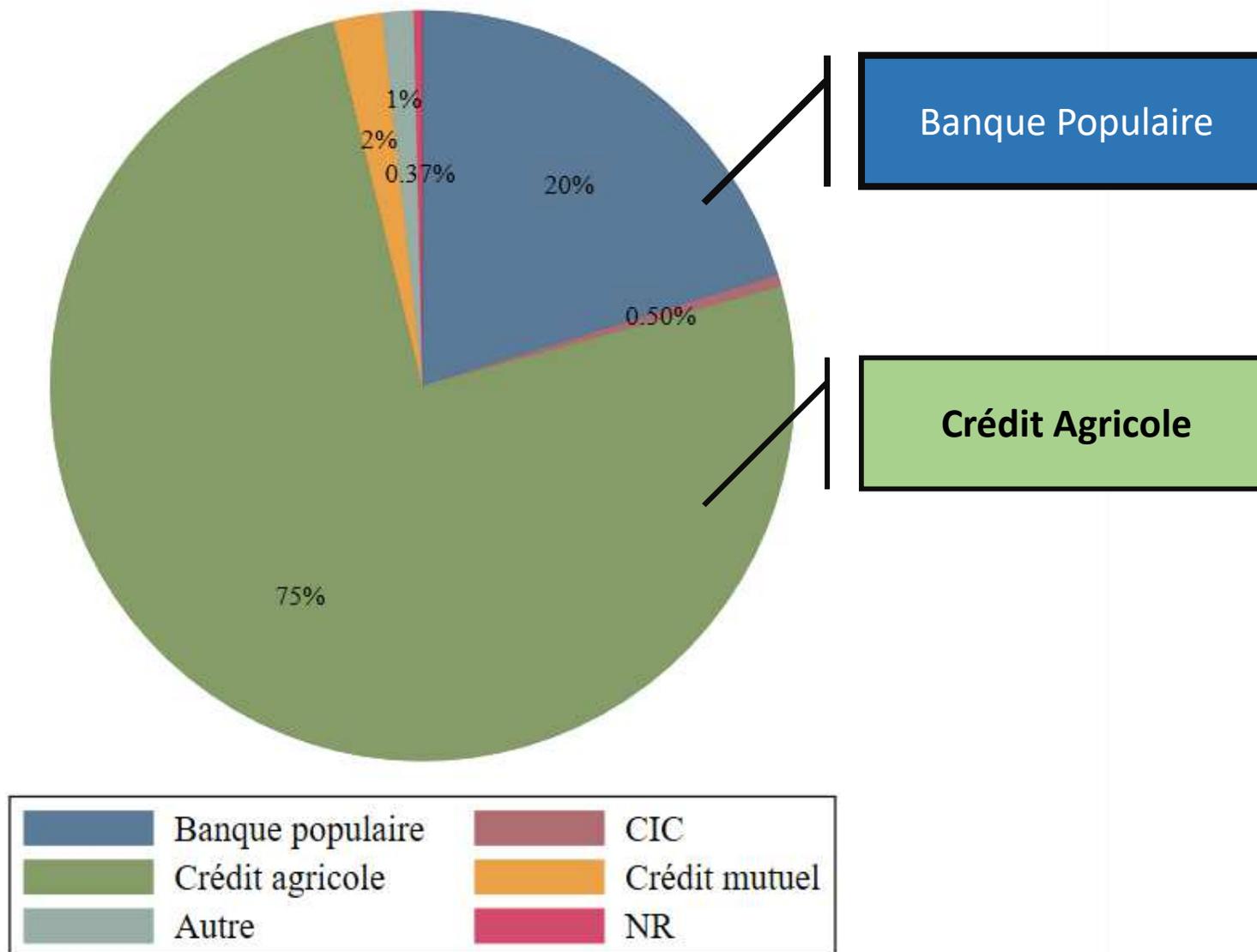
Type de financement pour le coût de reprise



Type de financement pour les investissements post-installation



Principaux bailleurs des prêts



Importance (historique) du Crédit Agricole dans le Puy-de-Dôme

Conclusion

□ Une valeur avec de multiples déterminants

- Très forte variabilité des coûts d'installation et à raisonner au moins sur 4 ans
- Evolution des coûts qui signalent l'évolution des profils
- Des variables évidentes comme la SAU, le type de production ont un effet positif
- On détermine d'autres effets moins évidents, comme celui du contexte d'installation, du statut juridique, ou des pratiques agricoles.

□ Financement

- Préférences pour l'emprunt pour financer la reprise et les investissements post-installation
- Contexte favorable à l'emprunt (taux bas et environnement bancaire sécurisé)
- Impact positif sur le taux de survie à 4 ans proche de 95%

Conclusion générale de cette présentation

□ La transmission aujourd'hui

- L'installation ne s'inscrit plus désormais dans un processus de transmission-installation dans un cadre familial vers un fils désigné.
- **Diversité des profils des installés** (âge, genre, cadre familial, formation, productions).
- Installation <40 ans = une affaire d'homme & Installation >40 ans = une affaire de femme
- **De nouveaux profils émergent, hors cadre familial**, sur des productions moins classiques.
- Cette recherche pointe la **carence de données nécessaires** pour documenter la dynamique de renouvellement des générations.

□ Coût de la reprise et nécessité du soutien public

- La diminution du nombre d'agriculteurs installés n'a pas été endiguée par la politique d'installation et ne le sera pas avec la nouvelle PAC 23-27.
- La relève agricole doit affronter des **défis économiques** d'envergure.
- **L'accompagnement doit être multidimensionnel**: politique d'installation ET marché du travail, politiques sociales, politique de la famille, politique fiscale et patrimoniale, politique sur le droit des sociétés