



NICOLAS BUSSY

Expert Foncier et Immobilier près la Cour d'Appel d'Agen

L'expertise en évaluation immobilière est de plus en plus complexe pour l'immobilier professionnel. Est-ce également le cas pour les fonciers agricoles ?

L'expertise des marchés fonciers agricoles doit composer avec les secousses et la réorganisation que traversent le monde agricole. Historiquement, le marché des fonciers agricoles s'inscrivait dans une continuité voir une inertie, une pérennité où la méthode d'évaluation empirique par comparaison trouvait toute sa place. Bien qu'étant toujours considéré, et considérable, comme une valeur refuge par excellence, la terre agricole est actuellement divisée entre des filières à forte valeur ajoutée et des filières en crise.

Les grandes cultures subissent une flambée des intrants, amenant à une recherche d'optimisation des structures et une gestion comptable méticuleuse. L'enjeu de l'accès à l'eau pour l'irrigation devient majeur. Résultat, les écarts de valeur se creusent très fortement. Dans ces conditions, il est fondamental d'analyser la structuration des filières locales et la pression foncière du secteur.

Le secteur viticole qui traverse une crise profonde voit actuellement le marché du foncier s'effondrer, y compris dans des régions pourtant emblématiques telles que Bordeaux, Cognac ou encore la Vallée du Rhône. Face à ces incertitudes, les investisseurs se retirent, les perspectives sont moroses. Certains terroirs ont perdu jusqu'à 50 % de leur valeur, les Experts Fonciers peinent à trouver des repères. Si quelques structures résistent grâce à l'agilité de leurs réseaux commerciaux, une question demeure : quelle valeur réelle attribuer au terroir ?

L'arboriculture doit faire face à l'augmentation du coût des plantations, et pourtant, sur un marché très concurrentiel, les valeurs de cession d'exploitations reflètent rarement la somme des investissements.

Au delà de la simple évaluation patrimoniale, se pose aussi la question de l'évaluation des actifs immatériels (Droits à Paiement de Base, contrats de production, marques, mesures de compensation écologique, etc.)

Ainsi, la méthode d'estimation par comparaison, qui regardait vers le passé, devra de plus en plus être confrontée à des méthodes tournées vers l'avenir, telles que des méthodes économiques.