

# EXPERT FONCIER ET AGRICOLE

## *Un large champ de compétences*

En France, 516 personnes sont agréées en tant qu'expert foncier et agricole. Leur champ de compétences est large (évaluation de dommages suite à des aléas climatiques ou des dégâts aux cultures, expertise foncière ou immobilière, évaluation d'entreprise...). Ils peuvent intervenir à la demande de compagnies d'assurance, de notaires, de particuliers... La profession requiert des compétences et connaissances techniques, mais aussi des qualités humaines.

**L**udovic Dufour est agriculteur à Belleville en Caux, en Seine-Maritime, avec son frère. Ils cultivent ensemble des céréales, du lin textile, des pommes de terre et des betteraves sucrières et ont créé une société de compostage. Parallèlement à son métier d'agriculteur, Ludovic Dufour est expert foncier et agricole.

« Mon père était lui-même expert agricole. Quand j'étais jeune, je l'accompagnais durant ses expertises. C'est ce qui m'a donné envie d'exercer cette activité. J'ai commencé à 25 ans, en accompagnant des experts

confirmés pour apprendre le métier. Au début, je faisais de l'expertise pour des dégâts liés à la grêle. J'ai ensuite réalisé ma formation et j'ai obtenu l'agrément d'expert foncier et agricole, il y a 17 ans ».

### ■ EXPERT AGRICOLE ET FONCIER : UN LARGE CHAMP D'INTERVENTION

L'accès à la profession est réglementé par le Code Rural. En 2018, on compte 516 experts fonciers et agricoles agréés par le Conseil National de l'Expertise Foncière Agricole et Forestière (CNEFAF).

Seules les personnes inscrites sur la liste nationale publiée (1) par le CNEFAF peuvent porter le titre d'expert foncier et agricole.

L'expert foncier et agricole peut intervenir à la demande d'acteurs variés : particuliers, notaires, centres de gestion, banques, compagnies d'assurance et parfois de la Justice. Ses prestations couvrent un champ très large. Il peut réaliser, par exemple, des expertises agricoles pour évaluer des dommages suite à des sinistres (aléas climatiques, dégâts de gibier...) ou des expertises de patrimoine (évaluation d'une exploitation agricole pour une succession, une vente...). Certains experts sont aussi agréés comme experts judiciaires et peuvent intervenir dans des cas de litiges, à la demande de juges. Enfin, d'autres travaillent sur la problématique environnementale (compensation de préjudice écologique par exemple),

(1) Liste disponible sur [www.cnefaf.fr](http://www.cnefaf.fr)



LUDOVIC DUFOUR (À GAUCHE) EST EXPERT FONCIER ET AGRICOLE AGRÉÉ DEPUIS 17 ANS.



d'autres dans l'immobilier urbain.

« Chaque expert a sa ou ses spécialités, explique Ludovic Dufour. Pour ma part, je réalise mes interventions dans les domaines de l'assurance et du foncier. Les assurances font appel à nous à partir d'un certain seuil d'indemnisation pour évaluer des dégâts suite à des sinistres. Dans le domaine du foncier, le cas le plus courant d'intervention est celui de l'agriculteur qui veut céder son exploitation à l'un de ses enfants, et désire une estimation juste de la valeur de son exploitation, pour la céder au juste prix, afin d'éviter des contestations des autres enfants. Dans ce type de cas, ce sont parfois les notaires, parfois les agriculteurs eux-mêmes qui font appel à nous. Au début de mon activité, je travaillais en majorité sur des cas liés aux assurances. Aujourd'hui, j'ai acquis une solide expérience en matière d'évaluation d'exploitations agricoles, et avec la réputation, le bouche-à-oreille, les deux tiers de mes expertises sont des cas de foncier ».

### ■ DES PROFESSIONNELS SOUMIS À UNE DÉONTOLOGIE

L'exercice de la profession est encadré. Il est incompatible avec toutes fonctions susceptibles de porter atteinte à l'indépendance de l'expert. Celui-ci intervient en son nom personnel et sous sa propre responsabilité. Il respecte le code des devoirs professionnels (refus de toute mission en relation avec des intérêts personnels, impartialité, éthique...) et est soumis au secret professionnel. Les

diplômes et les compétences professionnelles des experts fonciers et agricoles sont vérifiés par le CNEFAF. La mise à jour des connaissances est obligatoire et assurée par une formation continue.

« Aujourd'hui, je traite 350 dossiers par an, sur une année, explique Ludovic Dufour. Je dirais que l'activité d'expert foncier et agricole me prend 70 % de mon temps sur l'année. Cela dépend des périodes. Une partie du travail se réalise sur le terrain (visites d'exploitation, examen de documents...). Mais il y a aussi une grosse part de travail de bureau : construction du dossier, recherche de renseignements, contrôle de références, mise en place de rapports... Je facture mes prestations sous forme de forfait pour les compagnies

d'assurances par exemple, ou de vacation horaire ».

### ■ DEVENIR EXPERT

Pour devenir expert foncier et agricole, il est nécessaire de justifier :

- de 3 années de pratique professionnelle des missions d'expertise foncière et agricole si l'on est titulaire d'un titre ou diplôme équivalent au minimum à Bac+4, dans les disciplines agricoles, agronomiques, environnementales, juridiques ou économiques, ou dans les domaines de l'aménagement du territoire, des paysages ou de l'urbanisme,
- ou de 7 années de pratique professionnelle des missions d'expertise foncière et agricole en l'absence de ces diplômes.



« NOUS INTERVENONS PARFOIS DANS DES CONTEXTES TRÈS DIFFICILES, NOTAMMENT SUR DES SINISTRES. »



## TÉMOIGNAGE

Paul Decultot est stagiaire depuis 3 ans auprès de Ludovic Dufour. Titulaire d'un diplôme d'ingénieur d'UniLaSalle Beauvais et d'un master Administration des entreprises, il souhaite exercer la profession d'expert foncier et agricole, en plus de son activité d'agriculteur sur la ferme familiale qu'il a reprise.

« Lorsque je faisais mes études à Beauvais », explique Paul Decultot. « Monsieur Dufour est venu réaliser une expertise sur notre ferme. Cela a été le déclic ! Je me suis dit qu'à l'issue de mes études, si je reprenais la ferme, j'aimerais être pluriactif et exercer cette profession comme lui. J'apprends avec lui la pratique du métier. Je réalise des expertises d'aléas climatiques et de dégâts aux cultures, je l'accompagne sur les dossiers fonciers et je participe à la rédaction. Il me fait découvrir la manière dont il travaille et me fait partager son réseau.

Pour la formation théorique, je participe, au niveau national, trois fois par an à un stage de formation de trois jours, au sein d'un cursus de neuf thématiques à aborder. Nous avons en plus des formations au sein de chaque grande région.

La diversité de ce métier me plaît beaucoup : estimation foncière, de corps de ferme, de dégâts aux cultures, rédaction d'état des lieux... J'ai une affinité particulière pour le droit rural, le terrain, les chiffres, et cette activité combine le tout. C'est aussi un métier exigeant qui demande de rester discret tout en restant à l'écoute, et une très grande disponibilité ».

UNE PARTIE DU TRAVAIL D'EXPERT SE RÉALISE SUR LE TERRAIN, MAIS IL COMPREND AUSSI UNE PART IMPORTANTE DE TRAVAIL DE BUREAU.

La Confédération des Experts Fonciers, syndicat professionnel qui regroupe 86 % des experts agricoles et fonciers, forme ses membres stagiaires en vue de l'obtention du titre. La formation pratique est dispensée par un expert foncier et agricole maître de stage, qui encadre le stagiaire et lui permet d'acquérir la pratique professionnelle de l'expertise foncière (Cf. encadré « Témoignage de Paul Decultot, stagiaire auprès de Ludovic Dufour »). La CEF organise un cycle de formation théorique par des stages nationaux auxquels les stagiaires sont tenus d'assister tout au long de leur formation (3 ou 7 ans) : 3 sessions de 3 jours chaque année.

### ■ ÉCOUTE, EMPATHIE ET DISCERNEMENT

En plus des compétences techniques et théoriques, le métier demande des qualités relationnelles. « Dans cette profession, explique Ludovic Dufour, il y a une grande part de relations humaines. Il faut aimer les gens et les aider à résoudre leurs problèmes. En tant qu'experts, nous arrivons parfois dans des contextes très difficiles émotionnellement parlant. Il faut beaucoup d'écoute, d'empathie pour comprendre les problèmes des personnes auprès desquelles nous travaillons. Nous rencontrons aussi parfois des personnes qui nous "attendent au tournant", qui font preuve de mauvaise foi, ou sommes confrontés à des situations très conflictuelles. Avec l'expérience, j'arrive à argu-

menter, garder une posture qui permet de revenir à une situation plus équilibrée émotionnellement. Au fur et à mesure des années de pratique, l'œil s'affûte aussi. J'arrive à détecter ce que l'on ne me dit pas, la faille... Il m'arrive encore de passer à côté de quelque chose, mais c'est plus rare. Pour exercer ce métier, il me semble qu'il faut être curieux. C'est un bon défaut pour cette activité. Il faut chercher à comprendre, se renseigner, savoir croiser les informations, être intègre et juste, faire preuve d'ouverture d'esprit et de discernement ».

Agnès Cathala  
Trame

### Pour en savoir plus :

- Conseil National de l'Expertise Foncière Agricole et Forestière : [www.cnefaf.fr](http://www.cnefaf.fr)
- Confédération des experts fonciers : [www.experts-fonciers.com](http://www.experts-fonciers.com)

