



cas pratique foncier
dépollution sur le site Metaleurop



entretien : le cheval,
une orientation professionnelle



perspectives 2017
le marché de l'immobilier



éclairages
les rendements 2016



L'Expert Foncier et le cheval



D'ici **2018**,
50 % de notre réseau
d'Experts Fonciers
sera certifié
TEGoVA



www.experts-fonciers.com





4/6 Cas pratique

Foncier

7/22 Dossier L'Expert Foncier et le cheval

8/10 ■ Le cheval,
une filière agricole disparate

11/13 ■ Installations équestres :
des arrêtés préfectoraux variés
et prudents

14/16 ■ Valeur locative
des installations équestres

17/19 ■ Du bail commercial au bail rural :
incidences sur les relations
bailleur preneur

20/22 ■ Approche de l'évaluation
de chevaux de courses et d'élevage
trotteurs français

23 Côté métier

Interview d'Isabelle JACQUET
Expert Foncier en Haute-Savoie (74)

24/26 Éclairages

Formation, Immobilier, Juridique,
Agricole, retour sur salons

Le Mag Experts Fonciers est édité
par la Confédération des Experts Fonciers
6 rue Chardin ■ 75016 PARIS ■ Tél. 01 45 27 02 00
cef@experts-fonciers.com ■ www.experts-fonciers.com

Directeur de la publication : Thomas AUGUSTIN

Comité de rédaction : Commission Communication CEF

Mise en page : agrimedina

Crédit photos : ARNAUD, Didier BONFORT, Aude BOUET,
Christophe D'HONDT, Bernard GAILLARD, Annie LEMASLE,
Roger MONPAYS, Jacques ROUMIER

Imprimeur, Routeur : Limoges (87)

Dépôt légal septembre 2013 ■ ISSN : 2271-3956
N°8 mars 2017

Éditorial



La Confédération des Experts Fonciers prépare activement son 36^{ème} congrès qui se déroulera du 18 au 20 mai prochain à Beaune. Il sera consacré au cœur même de notre métier avec un titre très évocateur : « L'Expert Foncier, incontournable acteur de l'évaluation ».

Je souhaite de tout cœur avoir le plaisir de vous y retrouver car nous pourrions échanger dans le cadre des trois ateliers et des sujets qui y seront déclinés.

Le premier thème sera agricole et les travaux porteront plus précisément sur l'Expert Foncier évaluateur de l'entreprise agricole.

Le deuxième atelier, de nature environnementale, développera une problématique à la fois d'actualité mais ouverte sur l'avenir et présentera l'Expert Foncier et les procédures de la réparation et de la compensation du préjudice écologique.

Le dernier atelier, à vocation plus patrimoniale, sera bâti sur une thématique porteuse au cœur du vignoble bourguignon, et consacré à l'évaluation des marques viticoles.

Encore une fois la diversité des sujets abordés montre toute l'étendue du champ de compétences de l'Expert Foncier qui s'adresse tant au secteur foncier qu'agricole ou immobilier. Dans chacune de ses interventions, l'Expert Foncier, fort de son niveau de connaissances et de son expérience d'homme de terrain, apporte à ses mandants des conseils et des solutions adaptées.

Aujourd'hui, notre Mag porte son regard sur le monde équestre, qui constitue une vraie filière agricole bénéficiant d'une forte image, mais qui recèle aussi de bien nombreuses complexités.

Je vous invite à vous laisser guider par les experts auteurs des articles clés de ce numéro. Avec pertinence et autorité, ils sauront vous faire découvrir bien des aspects méconnus de ce monde passionnant.

Thomas AUGUSTIN
Président

Dépollution : un expert témoigne de ses

La présence sur le secteur immédiat en tant que Conseiller Agricole dès les années 1970 m'a permis, grâce au suivi d'exploitations concernées par la pollution, d'avoir une assez bonne connaissance du phénomène. J'ai donc, à partir de ces années, accompagné un certain nombre d'agriculteurs dans leurs démarches auprès de l'industriel pour obtenir des compensations ou des indemnités sur les préjudices subis.

La pollution était de deux ordres : les métaux lourds et les pluies acides.

Métaux Lourds

Depuis l'origine de l'usine, il y avait des retombées de poussières chargées en métaux lourds et particulièrement en plomb, ce qui a engendré des teneurs dans le sol très élevées, toujours supérieures à 100 ppm (partie par million) et dépassant parfois 1 000 ppm. Cette teneur des sols en métaux lourds n'a pratiquement eu aucun effet sur la croissance des végétaux sauf cas exceptionnels. Par contre les retombées de poussières sur les plantes en cours de croissance ont occasionné des teneurs élevées notamment sur le maïs fourrage ou sur les pailles, ce qui les rendaient parfois impropres à la consommation.

Pluies Acides

On a aussi constaté, lors d'incidents survenant à l'usine, des retombées permanentes de Dioxyde de Soufre (SO₂) et parfois de pluies acides avec des pics.

Ces retombées avaient un caractère nocif sur la végétation avec une incidence plus ou moins forte selon le type de végétaux (port érigé ou port étalé), le stade végétatif et l'intensité des retombées.

A partir des années 1980, l'arrivée d'une nouvelle direction plus consciente

des problèmes et plus accessible a modifié les rapports avec l'usine. Et c'est à partir de cette période qu'un véritable partenariat s'est établi avec la direction et en particulier le service extérieur, l'Expert Foncier et les agriculteurs. L'usine a également demandé à l'Expert Foncier de gérer les problèmes de pollution chez les particuliers, problèmes uniquement dûs aux retombées de SO₂ ou H₂SO₃.

A partir de cette période les interventions devinrent nombreuses, ponctuelles et suivies.

Interventions ponctuelles

Lors des retombées acides, les interventions avaient lieu chez les agriculteurs, mais aussi chez les particuliers pour examiner les végétaux touchés (cultures, légumes, fleurs) et constater s'il s'agissait d'une conséquence des retombées acides ou au contraire, comme cela a parfois été le cas surtout chez les particuliers, d'un accident végétatif lié à l'agression d'insectes ou de champignons, ou encore à une phytotoxicité.

Si l'accident végétatif constaté était lié aux retombées, il y avait lieu alors de calculer le préjudice et de proposer une indemnisation. En fin d'année un rapport récapitulatif était transmis à la Direction de l'usine qui faisait procéder au règlement des indemnités calculées. Ces interventions concernaient 35 à 40 personnes chaque année.

Interventions suivies

Ces actions ont surtout été occasionnées par la pollution liée au plomb et n'ont concerné que les agriculteurs. Des analyses, sols et végétaux, ont été faites régulièrement.

Ceci a permis de connaître les teneurs des sols, de voir l'évolution et de vérifier que dans certains secteurs, la pollution était toujours très forte.

Des suivis de production animale (essentiellement bovins lait) ont été

mis en place avec les Ecoles Vétérinaires, la DSV (direction des services vétérinaires), les organismes départementaux, avec analyse des plombémies dans le sang et dans le lait.

Une charte a été étudiée par l'Expert Foncier, discutée entre les parties et signée. Elle prévoyait l'abandon systématique de productions fourragères en particulier dans une zone dite « orange » où les teneurs en plomb du sol étaient > à 1 000 ppm, ainsi que l'abandon des pailles avec, en compensation, des indemnités calculées par l'expert.

Le nombre d'agriculteurs étant encore assez important, des cessations d'activité se profilant, une réflexion s'est alors engagée sur une possibilité, lors des cessations, de « reprise » ou rachat de terres par l'usine en accord avec la SAFER. L'objectif était de favoriser l'arrêt des productions agricoles dans les zones sensibles et d'y faire des plantations pérennes, et par le jeu des échanges de restructurer les exploitations restantes dans les zones les moins polluées.

Trois exploitations ont été « reprises » de cette manière avec rachat de près de 80 ha dont environ 50 ha plantés. Au moment du dépôt de bilan de l'usine, il y avait un projet de rachat d'autres terres avec plantations programmées.

D'autres conventions ont été passées entre certains agriculteurs, notamment des producteurs de lait et un producteur de légumes, pour éloignement des productions fourragères ou légumières, avec calcul des coûts supplémentaires occasionnés par les allongements de parcours, achats de fourrages grossiers ou concentrés permettant de baisser les teneurs en plomb de la ration par dilution.

L'Expert Foncier a également apporté son concours pour une migration rurale et des modifications de système de production : arrêt de la production laitière par exemple.

En 2003, après le dépôt de bilan et

interventions sur le site de Metaleurop

la cessation d'activité de l'usine, j'ai été contacté par l'ADEME (Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie) qui suite à une décision Préfectorale a été chargée de la gestion du site et des son environnement, y compris les problèmes agricoles.

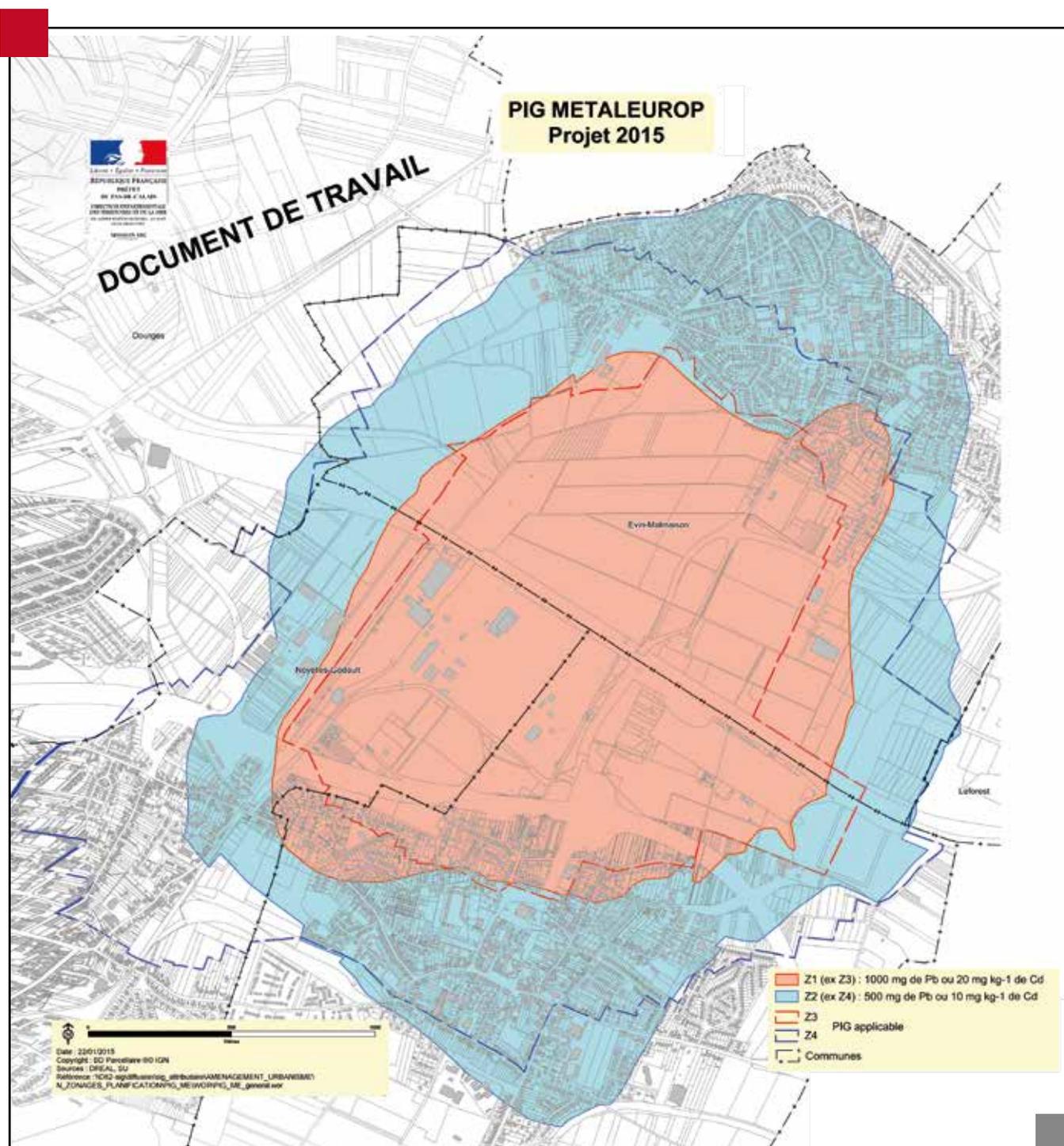
Deux contrats ont été passés entre l'ADEME et l'Expert Foncier.

L'un pour le suivi et le contrôle des

productions agricoles dans les zones où la teneur des sols en plomb est > à 250 ppm (**schéma ci-dessous : zone du Projet d'Intérêt Général - PIG**).

Chaque année en collaboration avec le Service Régional de la Protection des Végétaux (SRPV) et la Direction Générale du Centre Communal d'Action Sociale (DGCCAS), sous la responsabilité de l'expert, des cam-

pagnes de prélèvements de végétaux ont été effectuées, ces derniers analysés et classés conformes ou non conformes pour l'alimentation humaine et animale. Selon les cas, l'expert rencontrait ensuite les agriculteurs pour le calcul du préjudice qui en découlait avec rédaction « d'avis » transmis à l'ADEME et à la Chambre Régionale d'Agriculture



pour règlement des indemnités. Depuis 2005, une convention a également été élaborée et signée par la plupart des agriculteurs, convention par laquelle ils s'engagent à ne pas mettre de production « non conformes » sur le marché.

L'autre contrat était relatif aux problèmes fonciers et de suivi d'entretien des plantations et des terrains appartenant à Metaleurop, et gérés aujourd'hui par le liquidateur. Une convention a été signée avec une entreprise d'espaces verts, mais les travaux et règlements étaient faits sur « avis d'expert ». Enfin une étude foncière a été menée et réalisée par un cabinet spécialisé. L'Expert Foncier y a participé, cette étude devait être suivie d'orientation vers des productions non alimentaires (lin, chanvre, éthanol biomasse, etc...) avec une restructuration foncière.

Les interventions de l'ADEME se terminaient en principe fin 2007. En réalité, les contrats ont été renouvelés plusieurs fois, et toutes ces actions ont été menées par l'Expert Foncier jusqu'à fin 2011 date où, frappé par la limite d'âge, j'ai été radié de la liste des experts inscrits près la Cour d'Appel de Douai ce qui, pour l'ADEME, était une condition sine qua non. Le dossier a été transmis à un confrère qui l'a poursuivi jusqu'en 2014.

Pendant ces années, le site industriel (50 ha) a été entièrement dépollué sous contrôle de l'ADEME avec création d'une zone d'activité artisanale.

A ce jour, qu'en est-il ?

Le problème des sols agricoles reste entier, des essais de dépollution ont été menés sans succès, le plomb est sous forme peu assimilable et même avec les plantes qui en absorbent le plus, il faudrait des siècles pour aboutir à un résultat probant.

Un nouveau PIG (projet d'intérêt général) a fait l'objet d'un arrêté préfectoral publié le 29 mai 2015. Plus restrictif que le précédent, il étend les zones de contrôle sur près

de 650 ha dont la teneur en plomb des sols est > 200 ppm et > 10 ppm de cadmium. 34 exploitations sont concernées.

Sur ces zones, les cultures sont strictement suivies avec interdiction de mise en marché pour l'alimentation humaine et animale.

Un projet de méthanisation est à l'étude mais n'est pas encore bien défini.

La SAFER est chargée en collaboration avec l'EPF (Etablissement Public Foncier) du volet foncier avec 3 principes de base (qui étaient déjà en vigueur sur la zone du 1^{er} PIG) :

- ✓ ne pas laisser venir de nouveaux exploitants sur la zone,
- ✓ faciliter la sortie de ceux qui souhaitent la quitter,
- ✓ conforter les exploitants qui restent et se reconvertisent en leur permettant d'agrandir leur exploitation.

Suivi du dossier Metaleurop

Il m'a demandé 15 à 20 jours de travail par an pendant 25 ans, il a donc constitué une part importante des

expertises que j'ai pu mener pendant mon activité.

Cela a été pour moi une source d'enrichissement personnel en raison de la diversité des actions menées et des nombreux contacts, relations et collaboration que cela a nécessité avec les industriels, l'administration (Préfecture, DRAF, Protection des végétaux, INRA, Ecoles Vétérinaires, DGCCAF), la profession, les agriculteurs concernés, les Chambres d'Agriculture, la FDSEA, les élus locaux et départementaux, et la participation à de nombreuses réunions et études sur le devenir de la zone.

Je suis convaincu que c'est le type d'actions dans laquelle un Expert Foncier ne doit pas hésiter à s'engager, même si au départ cela peut paraître un peu complexe.

Roger MONPAYS
Expert Foncier Honoraire (62)





Le cheval : une filière agricole disparate

Annie LEMASLE *Expert Foncier (50)*

Flavie LESERVOISIER *Expert Foncier (35)*

8/10



Installations équestres : des arrêtés préfectoraux variés et prudents

Annie LEMASLE *Expert Foncier (50)*

Hervé TAILLIEU *Expert Foncier (77)*

11/13



Valeur locative des installations équestres

Aude BOUET, Christophe D'HONDT,

Jacques ROUMIER *Experts Fonciers (14)*

14/16



Du bail commercial au bail rural : incidences sur les relations bailleur preneur

Flavie LESERVOISIER *Expert Foncier (35)*

Hugues RAMBAUD *Expert Foncier (91)*

Albane ROUMIER *Expert Foncier (61)*

Catherine ROUSSELOT *Avocate au barreau de Caen*

17/19



Approche de l'évaluation de chevaux de courses et d'élevage trotteurs français

Xavier DEMASSE *Expert Foncier (18)*

20/22



Le cheval, une filière agricole disparate

La filière équine est un secteur agricole où une multitude d'acteurs économiques se côtoie. Des races variées et près d'un million de chevaux sont vecteurs de 120 métiers et 60 000 emplois en France. La pratique de l'équitation s'est largement démocratisée depuis les années 70, mais les difficultés récentes rencontrées dans la filière ces dernières années soulèvent des interrogations. Dans le cadre de ses missions, l'Expert Foncier se doit de connaître les nombreuses infrastructures et des techniques pratiquées au sein de chaque spécialité.

I - Les particularités de la filière équestre

1) Effectif de chevaux en France

Le nombre de chevaux toutes races confondues dépasse le million d'équidés en France. On en dénombre :

- ✓ 600 000 en élevage, en tant que jeunes équidés pas en âge d'être montés ou attelés (1, 2, 3 ans) reproducteurs mâles et femelles,

- ✓ 70 000 en compétitions équestres,
- ✓ 30 000 à l'entraînement de course,
- ✓ et 300 000 chez les particuliers (chevaux de loisirs, retraités, de compagnie...).

2) De nombreuses races

La filière dénombre pas moins de 53 races différentes : 25 races de chevaux de sang (Trotteur français, Selle français, Pur-sang, Arabe, Anglo-Arabe...), 11 races de poneys (Poney français de selle, Shetland,

Connemara...), 10 races de chevaux de trait (Comtois, Breton, Percheron, Arden-nais, Cob normand...) et 7 races d'ânes (Baudet du Poitou, Ane du Cotentin, Ane de Provence, Ane normand...).

3) L'équitation, troisième sport le plus pratiqué en France

La pratique de l'équitation s'est largement démocratisée depuis les années 70. Elle se trouve être le troisième

sport après le football et le tennis avec 700 000 licenciés aujourd'hui, soit une augmentation de 374 % depuis 1984 dont la majorité sont des femmes. La pratique de l'équitation revêt la forme de l'apprentissage, du loisir ou de la compétition. Une cinquantaine de disciplines différentes sont reconnues : l'attelage, le Concours Complet d'Équitation (CCE), le Concours de Sauts d'Obstacles (CSO), le dressage, l'endurance, les Techniques de Randonnées Equestres de Compétition (TREC)...

4) Des objectifs différents

Le cheval est présent sur tout le territoire mais grâce à la qualité des terres, au savoir-faire, à la puissante sélection génétique depuis des générations, la Basse-Normandie et les Pays de Loire restent les premières régions dans les principales disciplines : le trot, le galop, le concours de saut d'obstacles.

Le cheval est une filière agricole qui allie l'élevage, le sport, la compétition et où l'on tente d'associer l'économie, la rentabilité, la raison et la passion. C'est également la seule filière agricole où le monde des amateurs et celui des

professionnels se rencontrent et se confrontent.

II - Caractéristiques de l'économie de la filière

1) Une multitude d'emplois

La filière représente un vecteur économique important, notamment en matière d'emplois puisque le cheval est l'activité principale de 60 000 personnes pour 120 métiers différents : lad, jockey, cavalier, palefrenier, maréchal ferrant, ostéopathe....

2) Particularités et précarité des emplois

Les emplois dans le secteur équestre concernent 60 % d'hommes et 40 % de femmes. En formation, 80 % des élèves sont des filles. Il est nécessaire d'être très polyvalent et plusieurs compétences sont recherchées. Le travail auprès des chevaux s'exerce les week-ends, jours fériés et vacances scolaires, en fonction du calendrier des courses, des compétitions professionnelles ou amateurs, et de la disponibilité des pratiquants amateurs. 70 % des personnes qui œuvrent dans la

filière sont des emplois précaires : CDD, apprentis, stagiaires, saisonniers, contrats aidés, occasionnels. 50 000 personnes bénévoles participent à l'organisation des nombreuses manifestations.

Les salariés de la filière quittent le métier par lassitude des astreintes de travail, par pénibilité, et du fait des risques professionnels encourus. L'aspiration à moins de contraintes entraîne un turnover important et pose des problèmes de recrutement.

En raison des nombreuses difficultés rencontrées (activité parfois dangereuse, horaires contraignants et faible rentabilité du secteur équin), il est préférable d'être pluriactif ou d'organiser sa reconversion.

III - Du rêve à la réalité

1) De l'espoir des plus jeunes

Une partie des jeunes qui s'engage dans le secteur des loisirs et de la compétition a une représentation parfois erronée de la réalité des activités. La désillusion est souvent au rendez-vous au passage d'une activité de loisirs à un métier et ses contraintes.



2) Aux inquiétudes de l'avenir de la filière

Etre éleveur est souvent un rêve mais celui-ci ne se réalise en moyenne qu'à l'âge de 50 ans. Seulement 15 % des éleveurs n'exercent que cette activité d'élevage et 10 % réussissent à dégager un revenu avec un chiffre d'affaires de plus de 20 000 € (le CA moyen des éleveurs est de 15 000 €).

85 % des éleveurs vendent tout ou partie de leur production mais un éleveur sur deux rencontre des difficultés pour vendre ses chevaux.

Pour 30 % des éleveurs, la question du calcul économique ne se pose pas (activité professionnelle à l'extérieur, autres revenus...). Ils sont guidés par la passion. Les difficultés rencontrées sont les suivantes :

- ✓ la restructuration des missions des Haras Nationaux (privatisation),
- ✓ l'ouverture des jeux (opérateurs privés),
- ✓ la diminution des aides publiques,
- ✓ l'incertitude sur le financement de la filière,
- ✓ les difficultés du marché liées en partie à la crise actuelle,
- ✓ la concurrence en raison de l'émergence de nouvelles nations,
- ✓ la concurrence internationale : les Etats-Unis, 1^{er} importateur de chevaux, se fournissent pour 3 % de leurs achats en France contre 75 % en Belgique, Allemagne, Hollande,

**53
races
600 000
équidés**

- ✓ l'augmentation des importations françaises de chevaux,
- ✓ l'inadaptation de l'offre et de la demande : changement d'orientation pour une finalité environnementale (aménagement de l'espace, transport...) et sociale (insertion dans la société),
- ✓ les difficultés liées à l'augmentation des taux de TVA,
- ✓ la concurrence entre les amateurs et les professionnels.

3) A chaque discipline, un équipement spécifique

En fonction de la discipline pratiquée, les équipements et le matériel peuvent être similaires ou différents et plus ou moins importants. Le plus souvent, les équipements représentent de lourds investissements. Ils peuvent être simples ou très luxueux.

Le tableau ci-après suivant résume les équipements ou les matériels nécessaires à l'exercice de l'activité en fonction des principaux métiers : éleveurs, cavaliers professionnels, entraîneurs Trot ou Galop, moniteurs en centre équestre. Quelques équipements sont similaires à la plupart des disciplines : boxes, barns, hangars stockage-fourrage, matériels, terrain...

L'Expert Foncier qui intervient dans ce milieu doit être en mesure d'adapter son langage, son analyse aux particularités de chaque branche d'activité équestre.

Chacune à une philosophie et des objectifs qui lui sont propres. L'expertise nécessite alors la connaissance des infrastructures et des techniques pratiquées au sein de chaque spécialité.

Annie LEMASLE

Expert Foncier (50)

Flavie LESERVOISIER

Expert Foncier (35)

Equipements différents en fonction des disciplines pratiquées			
Elevage	Cavalier professionnel	Entraînement Trot-Galop	Centre équestre
Stabulation élevage	Carrière(s)	Piste	Carrière(s)
Abri d'herbage	Manège(s)	Paddock	Manège(s)
Paddock	Rond de longe	Marcheur	Rond-d'Havrincourt
Marcheur	Marcheur	Non concerné	Non concerné
Equipement reproduction (labo...)	Paddock	Non concerné	Non concerné



Installations équestres : des arrêtés préfectoraux variés et prudents

L'article L 311-1 du Code rural, modifié le 23 février 2005, a ouvert un nouvel axe de travail pour les professionnels des activités équestres et leurs conseils. Les baux commerciaux deviennent obsolètes ou caduques. « Devenir une activité agricole » nécessite de s'adapter aux subtilités des liens contractuels du bail rural dont l'Expert Foncier maîtrise les rouages.

Les Experts Fonciers, pour leurs missions, ont procédé à une analyse des arrêtés préfectoraux existants.

I - Arrêtés applicables

Dans ce contexte de rattachement des activités équestres à l'agriculture, les arrêtés préfectoraux devraient s'enrichir peu à peu d'une nouvelle rubrique.

Le département de l'Oise fut le premier en 2006 à mettre en place des dispositions équestres dans son arrêté préfectoral. La présence de l'hippodrome de Chantilly, ainsi qu'une collaboration étroite avec

France Galop, ont conduit à un arrêté orienté vers le circuit de galop, arrêté qui a inspiré d'autres commissions paritaires.

1) Inventaire des arrêtés

Selon notre dernier inventaire, effectué début 2016, ce sont 37 arrêtés départementaux qui disposent de barèmes spécifiques aux installations équestres (voir carte p12).

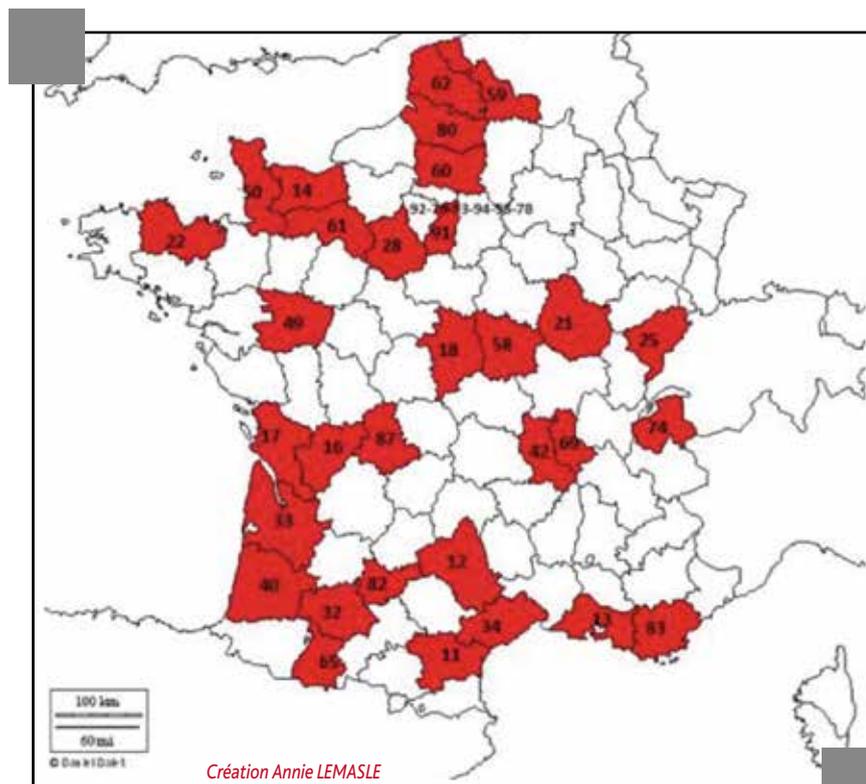
L'examen de ces arrêtés révèle une diversité parfois inattendue. Certains départements pour lesquels l'activité équestre est importante et renommée ne possèdent pas d'arrêté. C'est le cas de la

Mayenne. A contrario, des départements de montagne et du Sud-Ouest qui en possèdent un.

Finalement, les plus précis se rencontrent dans les départements où le nombre d'élevages ou de centres équestres est le plus faible.

Dans la plupart des cas, les amplitudes de valeurs sont extrêmement larges variant de 1 à 1 000 (0,50 € à 500 €/m²).

Le néophyte, mais aussi le spécialiste, peuvent alors se retrouver démunis dans le cadre de la rédaction d'un bail rural (ou l'estimation de la valeur locative).



2) Deux exemples d'arrêtés préfectoraux (tableaux 1 et 2)

L'arrêté de l'Oise de 2013 renseigne désormais les 3 catégories (galop, trot et loisir).

Tableau 1 - Arrêté fixant les valeurs locatives des fermages (Oise 2013)

Nature des bâtiments d'exploitation situés dans le corps de ferme ou hors corps de ferme	Prix au m ² en euros
1) Sous-catégorie : Ecurie de course de galop - par box construit en dur comportant une bouche d'aération, incluant en outre la mise à disposition de locaux pour le stockage des grains et fourrages, sellerie et sanitaires, ainsi que l'accès à une fosse à fumier aux normes - surface minimale par box 10 m ² - hors eau et électricité	36,43 à 104,08
2) Sous-catégorie : Ecurie de course de trot	10,41 à 176,94
3) Sous-catégorie : Centres équestres	0,52 à 312,24



3) Amplitudes des valeurs

Quelques exemples permettent de se faire une idée des données officielles disponibles. Le département du Gers propose une valeur locative de 2,7 à 10 % de la valeur vénale. Les départements de l'Aude et des Landes, ont réalisé un tableau prenant en compte l'âge des installations (arrêtés de 2011).

Les départements qui possèdent un arrêté avec des dispositions spécifiques actualisent leurs barèmes sur une trame identique à la première parution, d'où l'importance d'établir des bases cohérentes et fiables pour la profession.

II - Cas concrets

Les Experts Fonciers ont naturellement été consultés par les parties concernées dès la publication de la Loi. Si le département du siège social de l'entreprise à expertiser ne possède pas d'arrêté, il est préconisé d'utiliser les arrêtés voisins (C Cass, civ, 28 mai 2005, n°04-11758). Comme évoqué précédemment, l'absence d'arrêté et les limites des valeurs publiées compliquent le travail de l'expert. Plusieurs exemples ont été confrontés entre Experts Fonciers. Une application stricte des arrêtés a donné les résultats suivants :

1) Cas de deux centres équestres en Seine-et-Marne (tableau 3) (chevaux de club et de propriétaires, pension et loisir)

Pour ces deux centres équestres évalués à 320 000 et 700 000 €, la valeur locative annuelle autorisée représente au minimum 0,1 % de sa valeur vénale et la dépasse pour le maximum.

Si l'on s'en tient aux valeurs/m² permises par les arrêtés, les valeurs locatives extrêmes se trouvent déconnectées de la réalité du métier.

Il semble que le législateur se soit parfois mis en règle en publiant l'arrêté, mais qu'il ait, volontairement ou non, préféré ne pas contraindre les professionnels.

2) Cas d'un centre équestre dans le Calvados (tableau 4)

Le barème du Calvados présente une amplitude de 1 à 3,3.

Tableau 2 - Arrêté fixant les valeurs locatives des fermages (Aude 2015)

Equipements pour activités équestres		2015	
		Minimum	Maximum
Box, locaux annexes : rangements, soins, sellerie, sanitaires (€/unité)	Bâtiment neuf	220	605
	Bâtiment > 10 ans	143	394
Hangars à matériels et fourrages (€/m ²)	Bâtiment neuf	14	17
	Bâtiment > 10 ans	9	11
Fumière (€/m ²)	Bâtiment neuf	8	18
	Bâtiment > 10 ans	5	7
Surfaces de travail, aires d'évolution extérieures : carrières, marcheurs, rond de longe... (€/m ²)	Bâtiment neuf	1	3
	Bâtiment > 10 ans	1	2
Aires d'évolution intérieures : manège, sols hippiques... (€/m ²)	Bâtiment neuf	14	22
	Bâtiment > 10 ans	9	14
Tribune (€/m ²)	Bâtiment neuf	44	55
	Bâtiment > 10 ans	29	36
Accueil public : vestiaires – club house – sanitaires (€/m ²)	Bâtiment neuf	55	99
	Bâtiment > 10 ans	36	64

III - Conclusion

L'étude réalisée met en évidence l'hétérogénéité des spécificités équestres mentionnées dans les arrêtés préfectoraux.

Onze années après la loi du 23 février 2005, 37 départements ont publié des barèmes de valeurs locatives liées aux activités équestres. Plus de 50 départements doivent donc encore s'atteler à cette tâche.

L'un des objets de cet inventaire, initié en 2012, était de sensibiliser les commissions paritaires et de les encourager à consulter les Experts Fonciers. Ces derniers ont le savoir-faire, les méthodes et l'expérience pour déterminer les valeurs locatives.

Annie LEMASLE
Expert Foncier (50)

Hervé TAILLIEU
Expert Foncier (77)

Tableau 3 - Cas de deux centres équestres en Seine-et-Marne

Ville - évaluation	Désignation	Surfaces	Mini	Maxi	
Région de Fontainebleau 320 000 €	Manèges	792 m ²	424 €	546 273 € hors carrière	
	Carrières	1 320 m ²			
	Ecuries : chevaux club	264 m ²		1 206 273 €	
	Ecuries : propriétaires	250 m ²			
	Ecuries	27 m ²			
Région de Marne la Vallée 700 000 €	Manèges	800 m ²	596 €	892 137 € hors carrière	
		240 m ²			
	Carrières	2 700 m ²			3 292 137 €
		2 100 m ²			
	Ecuries : chevaux club	250 m ²			
	Ecuries : poneys club	250 m ²			
	Ecuries : propriétaires	528 m ²			

Tableau 4 - Cas d'un centre équestre dans le Calvados

	Surface	Mini	Maxi	Total Mini	Total Maxi
Prairie, 8 paddocks (1 à 2 x fermage/ha)	8 ha	50 €	400 €	400 €	3 200 €
Barn de 12 boxes	282 m ²	5.70 €	17.10 €	1 607 €	4 822 €
Hangar de stockage	120 m ²	1.30 €	4.00 €	156 €	480 €
Carrière	2 100 m ²	0.35 €	1.00 €	735 €	2 100 €
Piste ovale	5 000 m ²			1 750 €	5 000 €
3 abris extérieurs	45 m ²	2.65 €	5.30 €	119 €	239 €
Total				4 768 €	15 841 €



Valeur locative des installations équestres

L'Expert Foncier détermine régulièrement la valeur locative des exploitations agricoles. La difficulté survient lorsqu'il est confronté à des biens dont l'usage spécifique n'est pas prévu dans les arrêtés préfectoraux. C'est le cas des installations équestres dans de nombreux départements. Cette problématique a amené les Experts Fonciers de Basse-Normandie Sarthe à proposer une méthode d'évaluation pour ce type d'installation.

Il convient de rappeler qu'en cas d'absence d'arrêté préfectoral spécifique, la jurisprudence impose à l'expert de se référer aux arrêtés des départements limitrophes. Celle-ci se heurte à deux problèmes :

- ✓ l'absence d'arrêté préfectoral spécifique dans plus de la moitié des départements (au début de l'année 2016 seulement 37 départements avaient pris un arrêté avec des dispositions équestres).
- ✓ la très grande hétérogénéité des valeurs proposées par ces arrêtés quand ils existent (allant de 1 à 1 000 pour certains).

La méthode proposée est destinée à faciliter la discussion entre les bailleurs et les preneurs, à renseigner les juridictions à partir de critères objectifs dans le cadre des arrêtés applicables. Elle n'a pas vocation à se substituer à un arrêté préfectoral existant.

I - Approche de la valeur locative

La valeur locative optimale est le point de rencontre entre l'intérêt d'un bailleur et l'intérêt d'un preneur. L'intérêt du

bailleur est d'obtenir une rentabilité de son bien, en son état actuel, en le donnant à bail (intérêt à louer plutôt qu'à vendre). L'intérêt du preneur est d'avoir un avantage économique à prendre ce bien en location (intérêt à louer plutôt qu'à investir). Ce point de rencontre doit présenter un caractère pérenne et rester équilibré pendant toute la durée du contrat.

La rentabilité d'un bien est un taux de capitalisation appliqué à une valeur vénale. La valeur locative étant l'expression de la

rentabilité, on arrive à l'équation suivante :

valeur locative =

valeur vénale x taux de rentabilité

Il s'agit donc de déterminer la valeur vénale et le taux de rentabilité.

1) Valeur vénale fonctionnelle

Les installations équestres comptent diverses composantes (boxes, carrières, pistes, manèges, locaux d'accueil, surfaces en herbe clôturées spécifiquement ou non...). La valeur vénale est corrélée au prix de la construction de chacune des composantes et plus généralement à l'emplacement et au marché foncier local.

Pour déterminer la valeur vénale fonctionnelle, les biens seront considérés en bon état. Il sera également tenu compte de leur valeur résiduelle en fin de bail.

Le principe suivant sera ainsi retenu : la valeur vénale fonctionnelle correspond à une fraction de la valeur de construction pour les installations qui conserveront une valeur en fin de bail (piste, bâtiments en dur, ...). Elle pourra être égale à la valeur de construction pour les installations légères qui seront obsolètes à la fin du bail.

En matière de coût de construction, l'Expert Foncier pourra se référer à des devis, à des factures ou à des barèmes pouvant exister dans sa région.

2) Taux de rentabilité

Le choix de ce taux doit tenir compte du fait que les installations équestres se dégradent généralement plus vite que les bâtiments « traditionnels » (type bâtiment d'élevage bovin ou bâtiment de stockage) et nécessitent plus d'entretien (coût important de l'entretien des installations comprenant des éléments en bois).

Celui qui investit dans ce type d'installations espère donc un retour sur investissement plus rapide.

Ces observations amènent à retenir un taux de rentabilité relativement élevé, lequel peut évoluer dans le temps.

3) Valeur locative standard (VLs)

Les deux variables précédentes permettent de calculer une valeur locative « standard » pour des biens en état d'usage.

**Valeur locative standard =
valeur vénale fonctionnelle
x taux de rentabilité**

Il est nécessaire d'adapter cette VLs à chaque cas particulier d'où l'utilisation de coefficients de pondération.

II - Pondérations

L'Expert Foncier appliquera deux pondérations successives : un premier coefficient applicable à chaque composante prise indépendamment l'une de l'autre, un second applicable à l'entité prise dans son ensemble.

1) Coefficient d'usage (Cu)

L'Expert Foncier fera varier ce coefficient suivant l'état de chaque composante prise individuellement en considérant son degré d'obsolescence, sa fonctionnalité individuelle et sa fonctionnalité à l'intérieur de l'entité équestre.

Par exemple, un box pouvant être nettoyé mécaniquement aura un Cu supérieur à un box à curer manuellement ; pour une piste, le Cu sera déterminé en fonction de ses caractéristiques (longueur, largeur, nature).



2) Coefficient d'environnement (Ce)

Ce coefficient doit refléter l'intérêt de l'entité équestre dans son environnement géographique. Il sera par exemple tenu compte de la densité des activités équines pour les installations d'élevage (présence de services spécialisés tels que les cliniques vétérinaires équines, manèges ferrants...), de la proximité des lieux de manifestations sportives pour les centres d'entraînement et des bassins de vie pour les centres équestres.

Le coefficient d'environnement déterminé par l'Expert Foncier sera appliqué au bien dans son ensemble.

Concernant les installations de centres équestres, le critère « emplacement » étant primordial (proximité de grandes villes, existence d'installations concurrentes), la variation de ce coefficient pourra être élargie.

3) La valeur locative

La valeur locative sera donc la somme des valeurs locatives standard de chaque composante du bien loué affectée d'un coefficient d'usage propre à chaque composante, multipliée par le coefficient d'environnement retenu.

Cette méthode permet donc d'estimer la

$$\text{Valeur locative} = [\sum (\text{VLs} \times \text{Cu})] \times \text{Ce}$$

valeur locative annuelle des installations spécifiques. Il convient d'y ajouter :

- ✓ la valeur locative des terres déterminée en application de l'arrêté préfectoral relatif à la valeur locative des terres nues,
- ✓ la valeur locative des bâtiments d'exploitation non spécifiques (bâtiment de stockage, fumière) en application de l'arrêté relatif à la fixation des prix des loyers des bâtiments d'exploitation agricole.

La valeur locative de l'ensemble sera indexée sur l'indice des fermages publié annuellement par arrêté départemental. Dans le cas d'installations destinées à

accueillir du public ou en présence de logements, un loyer sera déterminé en conformité avec les arrêtés préfectoraux en vigueur avec indexation sur l'indice de référence des loyers.

III - Conclusion

Si l'Expert Foncier est souvent amené à calculer des valeurs locatives, il est plus rarement appelé à le faire pour des installations spécifiques comme le sont les installations équestres, d'où la nécessité de disposer d'une telle méthode. Son intérêt est de lui donner des outils de nature à étayer son raisonnement.

Ce principe élaboré à partir de la valeur de construction, pourrait être aisément étendu à d'autres installations spécifiques étant ici rappelé que l'Expert Foncier doit maîtriser les données techniques relatives aux biens objet de l'évaluation. Il est en effet impossible d'arrêter des coefficients d'usage et d'environnement sans ces connaissances.

Aude BOUET
Christophe D'HONDT
Jacques ROUMIER
Experts Fonciers (14)





Du bail commercial au bail rural : incidences sur les relations bailleur preneur

La loi du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux a intégré les filières équestres à l'activité agricole. Tout contrat de location de foncier ayant pour support une activité équine est désormais soumis au statut du fermage⁽¹⁾. Outre les incidences liées au montant du loyer, les conditions du contrat évoluent considérablement. Le bail rural, conçu à l'avantage du preneur, peut avoir pour conséquence de dissuader le bailleur de louer son bien.

I - Conséquences juridiques du rattachement à l'activité agricole

1) Champ d'application

Depuis la loi précitée, la préparation et l'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation est une activité agricole au sens du Code rural (article L 311-1).

Le statut du fermage qui s'applique de plein droit offre beaucoup moins de

liberté que le bail commercial, pratiqué jusqu'alors.

Précisons que certaines activités équestres restent en dehors du champ d'application du statut du fermage, comme :

- ✓ les activités de spectacles (article L 311-1 du Code rural),
- ✓ le négoce de chevaux qui reste une activité commerciale,
- ✓ la prise en pension pure⁽²⁾ (Cour de Cassation, Chambre civile 3, 30 octobre 2007),
- ✓ le régime des baux de petites parcelles.

2) Conséquences et date de prise d'effet

Rappelons un certain nombre de nouveautés propres au bail rural auxquelles bailleurs et preneurs devront s'astreindre :

- ✓ Le loyer est encadré par arrêté préfectoral et évolue suivant un indice annuel.
- ✓ La durée de 9 ans est renouvelable tacitement et cessible dans le cadre familial.
- ✓ Les facultés de résiliation sont limitées.
- ✓ Les possibilités de reprises par le propriétaire restent encadrées.

⁽¹⁾ Voir article L 311-1 du Code rural et de la pêche maritime. ⁽²⁾ Bien que leur revenu dégagé soit taxable en tant que bénéfice agricole (voir bofip, BOI-BA-CHAMP-10-20-20140430).

✓ La priorité est donnée au locataire en cas de vente.

Une période de transition est prévue à partir du 23 février 2005⁽³⁾. En effet, la requalification de bail commercial en bail rural n'est possible que pour les baux conclus ou renouvelés postérieurement à la promulgation de cette loi (article 105 de la loi d'orientation agricole du 5 janvier 2006).

Outre les difficultés juridiques que la loi génère, force est de constater que son application sur le terrain est source de litiges voire de contentieux. Le recours à un Expert Foncier peut s'avérer nécessaire.

II - Loyer des activités équestres : difficultés en perspective

1) Un milieu concurrentiel encore largement encadré par le bail commercial

Outre les coûts de construction, les zones d'implantation conditionnent fortement les valeurs des installations, et en particulier leur valeur locative.

La région parisienne, par exemple, constitue un bassin dense en installations équestres de plusieurs natures : écuries de compétition, centres d'entraînement, centres équestre, etc. La qualité du réseau routier, la proximité des hippodromes majeurs et la densité de population sont des éléments de choix pour s'implanter. A l'inverse, le prix du foncier élevé reste un frein et limite l'élevage. Dans les faits, même si la filière est « agricole » peu de structures relèvent à l'heure actuelle du régime agricole et du bail rural.

La plupart des structures locatives exploitent toujours leur fond dans le cadre d'un bail commercial. Dans une région où



il existe une grande concentration d'établissements équestres, donc une grande concurrence, la plupart des baux sont commerciaux et ainsi libres.

2) Etude d'un cas concret dans les Yvelines et difficultés rencontrées

Prenons l'exemple d'une écurie de chevaux de propriétaires en région parisienne, dont le gérant n'est pas propriétaire du site. Celui-ci occupe les lieux dans le cadre d'un bail commercial. La maison quant à elle fait l'objet d'un bail d'habitation dont le loyer est cohérent avec le marché local.

Le site comprend en terme d'équipements 18 boxes intérieurs aménagés dans une ancienne grange, 10 boxes de 9 m² chacun situé dans un barn avec ouverture sur l'extérieur et une carrière de soixante cinq mètres par trente. Sur cette carrière, le preneur a construit un manège à ses frais de 20 x 30 mètres.

L'installation comprend également une trentaine d'hectares configurés en paddocks individuels afin d'accueillir les chevaux en pension. L'installation est globalement vieillissante (année 1970) mais fonctionnelle. Le loyer annuel s'élève à 47 000 € ventilé comme suit : 25 000 € pour les boxes et carrière, cour (104 €/m²) et 22 000 € pour les herbages, soit 713 €/hectare (tableau ci-dessous).

Le locataire, suite à un différend avec son bailleur, entend contester le montant du loyer et menace de demander la conversion du bail commercial en bail rural lors de son prochain renouvellement.

Un Expert Foncier est mandaté avec pour mission de chiffrer les conséquences du changement législatif sur le montant du loyer annuel. Loin d'être en parfaite entente, les parties lui ont également demandé d'établir un état des lieux d'entrée et l'interrogent sur les particularités du statut du fermage.

Éléments actuels

Éléments constitutifs du bail	Valeur locative réelle réglée par le repreneur	Valeur locative au m ² équivalente
Maison	11 900 €	150 €/m ²
28 boxes des années 70	25 715 €	11 900 €/m ²
30 hectares	21 396 €	713 €/ha

⁽³⁾ Date de promulgation de la loi.

Selon Arrêté Préfectoral

Éléments constitutifs du bail	Base de l'arrêté des Yvelines	Selon l'arrêté en valeur mini-maxi
Maison (80 m ²)	NR	10 800 €
28 boxes des années 70	0,54 € à 336,08 €	133 € à 82 602 €
30 hectares	92,66 € à 122,33 €	2 780 € à 3 670 €

Les principales questions auxquelles devra répondre l'Expert Foncier sont les suivantes :

- ✓ La maison est-elle une composante du bail rural ou reste-t-elle soumise au bail d'habitation?
- ✓ Etude des qualités et des caractéristiques des installations existantes (boxes, aménagements) et leur environnement géographique.
- ✓ Etude de la qualité agronomique des terres et de leur localisation.

L'arrêté préfectoral des Yvelines applicable aux structures agricoles et équestres indique des fourchettes de valeurs locatives restreintes pour le foncier et très larges en ce qui concerne les constructions. Le montant des loyers concernant les constructions respecte la fourchette de l'arrêté, ce qui n'est pas le cas des loyers versés pour les terres.

Les conclusions de l'Expert Foncier mettent en évidence une baisse du loyer de 15 000 € suite à l'application de la

nouvelle loi et du changement de nature du contrat entre les parties (tableau ci-dessus).

III - Déséquilibre de la relation contractuelle et davantage de complexité

Alors que les contrats de location des installations équestres échappaient au statut du fermage, les parties disposaient de beaucoup de liberté.

La loi du 23 février 2005 a bouleversé, sur ce point, le milieu équin imposant un certain nombre de contraintes, principalement préjudiciables au bailleur. Comme présenté dans le cas concret, cette évolution juridique a souvent pour effet de limiter les loyers en les déconnectant parfois de la réalité du terrain.

La deuxième conséquence de ce changement est l'apport au milieu équestre du contentieux habituellement rencontré en agriculture. Il s'agit de la résiliation du

bail, du calcul de l'indemnité au preneur sortant, des abattements pour occupation, etc...

En plus de ses connaissances spécifiques au milieu du cheval, l'Expert Foncier est coutumier des problématiques que posent le statut du fermage. Capable de pacifier et d'organiser les nouvelles relations qui s'instaurent entre propriétaires et gérants d'installations équestres, il devient plus encore qu'auparavant leur partenaire incontournable.

Flavie LESERVOISIER
Expert Foncier (35)

Hugues RAMBAUD
Expert Foncier (91)

Albane ROUMIER
Expert Foncier (61)

Catherine ROUSSELOT
Avocate au barreau de Caen

La loi de 2005 encadre les relations entre bailleurs et preneurs





Approche de l'évaluation de chevaux de courses et d'élevage trotteurs français

Le monde du cheval comporte énormément de disciplines qui constituent pour chacune d'entre elles une réelle spécificité. Cet article constitue un focus sur la discipline du trot, et plus précisément sur l'approche de l'évaluation des trotteurs de course et d'élevage. Il met en avant tous les points importants à aborder sur ce type de chevaux pour permettre de mieux appréhender certaines évaluations d'actifs, de sinistres ou pour apporter des conseils à des clients souhaitant réaliser un investissement. Indépendant et expérimenté, l'Expert Foncier est le plus à même de répondre aux attentes.

I – Introduction

Tout d'abord, il faut s'immerger dans le monde du trot pour comprendre, que le cheval représente « le rêve », « la satisfaction », « la déception », et que ces trois éléments vont conditionner sa valeur au cours des étapes de sa vie. Il s'agit donc d'une notion abstraite à intégrer constamment lors d'évaluations.

La valeur d'un cheval peut varier énormément en peu de temps, suite à une

bonne performance, à une blessure, à un manque de forme, à une bonne production, une mode, la législation, etc...

II – Présentation du trotteur français

1) Description

Sa hauteur au garrot est généralement comprise entre 1,60 m et 1,70 m. On rencontre quelquefois des trotteurs de 1,55 m ou de 1,75 m. La tendance est

à la diminution de la taille qui dépassait très souvent les 1,70 m avant les années 1980. Le « moteur » du trotteur est en effet la poussée de ses postérieurs.

2) Morphologie

Tout d'abord il faut s'assurer, surtout pour un jeune cheval, que les aplombs soient irréprochables. Lancé au trot à grande vitesse, un défaut d'aplomb obligerait le cheval à se percuter les membres, ce qui le ferait prendre le galop et être inapte à

la compétition. Ceci est donc un facteur important pour l'estimation.

Ensuite, il faut s'attacher à « l'aspect général ». Le cheval doit avoir une allure altière et vive. Concernant la taille, il n'y a pas vraiment de règle ! Il y a en effet nombre d'exemples et de contre-exemples concernant les petits ou grands chevaux par rapport à leurs vitesses au trot. Néanmoins, la « tendance » se tourne tout de même vers des chevaux correspondant au standard décrit précédemment.

Le dernier point très important est l'aptitude à trotter. Dès son plus jeune âge, le poulain à sa propre manière de trotter (ses allures), bien que non rationnelle. Les allures idéales sont bien évidemment très difficiles à décrire, elles doivent être souples, longues et efficaces pour couvrir le maximum de terrain.

3) Dénominations

Chaque période de vie du cheval porte un nom et conditionne également sa valeur.

✓ **Le foal** : il s'agit du poulain au sevrage, de la naissance jusqu'au 31 décembre de la même année.

✓ **Le yearling** : se dit pour un poulain pendant toute l'année qui suit celle de sa naissance. Les yearlings représentent la majorité des transactions.

✓ **Le cheval de course** : c'est le cheval qui participe aux courses hippiques dès l'âge de 2 ans.

✓ **La poulinière** : jument autorisée à la reproduction suivant certaines règles.

✓ **L'étalon** : cheval autorisé à la reproduction suivant certaines règles.

Il est nécessaire de rappeler qu'avant toute évaluation, il faut absolument vérifier si le cheval a le droit ou non de courir et de se reproduire !

III – Approche d'évaluation

1) Préambule

Trois éléments principaux constituent le prix d'un cheval : le pedigree, le physique et la manière de se déplacer.

Plus précisément, les origines, les prix de saillie, les résultats en compétition et/ou de reproduction conditionnent de manière substantielle le prix des animaux.

2) Evaluer un yearling

Il faut partir du principe que le « prix de base » pour un cheval moyen sain et net, est le prix de la saillie multiplié par deux. En effet en règle générale, les meilleurs étalons saillissent les meilleures juments, ce qui permet d'avoir une certaine logique dans l'évaluation finale.

Ensuite il convient d'appliquer des plus ou moins-values en fonctions de différents critères.

a) La lignée maternelle

Capitale, elle apporte environ 70 % du potentiel génétique du futur produit. Il faut donc bien l'analyser en consultant, sur plusieurs générations, la production des mères et grands-mères.

Pour cela des bases de données sont consultables via des sites spécialisés.

b) Les aplombs

Comme nous l'avons vu précédemment, les aplombs conditionnent la carrière du cheval, ainsi seule une décote pourra être appliquée.

Nous noterons néanmoins que les femelles conserveront une valeur de reproduction alors que les mâles ne seront évalués qu'au prix de boucherie.

c) Physique et allures

Pour évaluer le yearling, il faut observer sa morphologie et le faire se déplacer au trot pour pouvoir juger de sa capacité à courir.

Il doit être énergique, aérien, efficace en mouvement, avoir un bon tempérament et comportement.



En conclusion, l'évaluation d'un yearling, reste subjective puisque l'on évalue plus le potentiel, que la réelle valeur du cheval. Néanmoins, ces différents critères d'estimation permettent d'établir un prix cohérent avec le marché. Leurs valeurs peuvent évoluer très vite si le cheval à l'entraînement s'avère plus ou moins compétitif.

Notons nombre d'exemples où des yearlings achetés à prix d'or se sont retrouvés au prix de boucherie quelques mois plus tard, ou bien au contraire un cheval acheté à prix faible devenu champion par la suite.

Attention, cette méthode à ses limites pour les « yearlings d'exception ». Ils peuvent atteindre des valeurs hors normes lors de ventes aux enchères.

3) Evaluer une poulinière

a) Préalable

Avant toute évaluation d'une poulinière, il est essentiel de se renseigner sur 3 points indispensables :

✓ **La catégorie de la jument** : les juments trotteurs français sont toutes classées selon une grille. Les catégories sont déterminées en fonction des records établis en course du cheval ou de sa descendance.

✓ **Le droit à la reproduction** : en fonction de divers critères d'âge, de catégorie, d'ascendance, de victoires, les juments

sont jugées aptes ou non à la reproduction.

✓ **Le retrait temporaire de la reproduction** : si un certain nombre de ses produits ne se sont pas qualifiés pour les courses aux trots, une poulinière peut être interdite « temporairement » de la reproduction.

Une amplitude très forte des valeurs

b) Calculs

Une fois ces trois vérifications faites, l'évaluation est alors possible.

Tout d'abord, si la jument est inapte à la reproduction sa valeur est faible. Elle doit alors être catégorisée comme simple cheval de selle, voire même comme animal de boucherie.

La valeur des juments connaît une très forte amplitude en fonction de leurs performances en courses, de leurs pédigrées, de leurs productions. (P/P/P).

Une connaissance du marché et des lignées est fondamentale pour l'évaluation. Une fois que la jument est devenue re-

productrice, l'aspect « physique » est moins important que pour un yearling. Un défaut d'aplomb, un modèle imparfait, ne conditionneront pas forcément une mauvaise production. Les P/P/P prient donc plus que le modèle.

L'évaluation par méthode de comparaison, avec des références de ventes aux enchères sur des lignées et pédigrée similaires sera à privilégier. Ces références sont facilement consultables via internet, sur www.trotting-promotion.com par exemple.

Lorsque la jument est gestante, il faut tenir compte du prix de la saillie qui sera bien souvent à régler à la naissance du poulain (vivant à 48 heures).

Une méthode d'évaluation standardisée est difficile à mettre en avant pour cette catégorie, tellement l'amplitude est grande. De 1 500 € à 150 000 €, voire plus, force est de constater qu'aucune norme n'est applicable.

4) Evaluer un cheval de course

Encore une fois une connaissance du marché est indispensable pour évaluer cette catégorie, il ne faut pas hésiter à se renseigner via les organisations de ventes aux enchères, les courtiers et autres acteurs de transactions.

La méthode de comparaison peut également être appliquée. Il faut cependant toujours comparer les gains et records d'un cheval par rapport à son âge.

VI - Conclusion

Il faut toujours avoir en tête, que la valeur d'un cheval peut évoluer très rapidement. Les approches d'évaluation exposées semblent peut-être vastes et de telles amplitudes de valeurs ne permettent pas d'envisager une réelle méthode mathématique. Il en va donc du travail de l'Expert Foncier, qui après avoir intégré les différentes données techniques, renseignements divers et conseils, pourra au mieux établir son estimation.

Xavier DEMASSE
Expert Foncier (18)





Isabelle JACQUET

Expert Foncier

Isabelle JACQUET vit en Haute-Savoie dans la région Rhône-Alpes Auvergne. Après un diplôme d'ingénieur en agriculture et une expérience de 14 ans au sein d'un organisme foncier qui lui a permis de s'imprégner du marché immobilier haut-savoyard et de ses spécificités locales en territoire de montagne, elle s'est installée en 2013 comme Expert Foncier. Au quotidien, elle effectue des expertises foncières agricoles et immobilières, notamment des évaluations de propriétés équestres à orientation professionnelles ou de loisirs.

Vous avez un lien particulier avec la filière équine ?

I J : "En Haute-Savoie, il y a de nombreux établissements de taille petite ou moyenne en rapport avec le cheval. Quelques établissements professionnels

Le cheval, une orientation professionnelle authentique

sont importants mais il y a beaucoup de propriétés de loisirs. Le monde du cheval est un milieu à part qui demande des connaissances techniques particulières. C'est vrai que je m'y intéresse depuis plusieurs années, d'une part parce que je suis cavalière, mais aussi parce que mon époux possède une écurie de propriétaires."

Quand vous faites une évaluation liée au cheval, qu'est-ce qui est primordial ?

I J : "Il y a un élément qui me paraît fondamental à cerner, c'est la déconnexion qu'il peut y avoir parfois entre la rentabilité économique et la valeur patrimoniale de la propriété à évaluer. Il arrive qu'on expertise des propriétés en zone péri-urbaine qui comptent une maison, quelques hectares de pré, des chevaux, et des bâtiments équestres. Ce sont des biens rares où il y a une forte demande, et qui dit rareté dit augmentation des prix. Une bonne connaissance du marché est alors nécessaire (données économiques, spécificités de production, coûts des matériels...) pour produire une juste évaluation."

Pour un Expert Foncier, ce type d'activité est-il porteur ?

I J : "Il est fondamentalement lié à un secteur géographique. En dehors de la Normandie, région réputée pour ses

élevages et ses circuits hippiques, on retrouve de multiples établissements équestres en région Rhône-Alpes Auvergne (première région française en nombre d'établissements et en tourisme équestre). Ce type d'expertise peut devenir une véritable spécialité si on prend en compte l'aspect évolutif du secteur. Le bien-être animal en fait partie, et c'est un sujet d'actualité, car on voit se développer par exemple des écuries actives. Ce concept qui combine, sur une surface donnée, points d'eau, d'alimentation et de repos, a pour objectif de ne plus cantonner le cheval dans un box mais de le laisser évoluer librement. L'évaluation prend alors une toute autre tournure et requiert des compétences techniques avérées."

Expert Foncier, un métier d'homme ou de femme ?

I J : "Ce métier n'est pas plus facile ni plus difficile que l'on soit un homme ou une femme. Il requiert de l'écoute, du sens de l'observation, des connaissances techniques et un parcours de formation. Tout un chacun peut y faire sa place si tant est qu'il aime son métier, et c'est ce que je m'évertue à faire en développant des missions d'ordre général mais aussi dédiées au cheval. La richesse de notre profession repose sur la diversité des compétences des Experts Fonciers."

Interview Laurence ROUAN



RETOUR SUR...

Potato Europe le RV des professionnels de la Pomme de Terre



Potato Europe s'est tenu les 14 et 15 septembre 2016 à Villers Saint Christophe (02). Ce salon international, organisé par Arvalis-Institut du Végétal, regroupe l'ensemble des acteurs de la filière Pomme de Terre. Il a lieu une fois tous les 4 ans en France et les organisateurs attendaient près de 10 000 visiteurs.

Durant ces 2 journées chacun a pu, en fonction de ses préoccupations et de ses besoins, participer aux démonstrations d'arrachage, visiter les stands des différents exposants, assister aux conférences et aux rencontres techniques. Avec plus de 300 exposants en 2016, on retiendra bien évidemment les nouveaux matériels présentés par les fabricants. A l'évidence si la taille et la puissance des équipements s'accroît au fur et à mesure des années, les constructeurs cherchent à préserver la qualité des tubercules et à réduire au maximum les coups. Cette orientation se retrouve aussi bien dans les chantiers d'arrachage que lors de la mise en stockage ou la reprise des tubercules avant expédition.

L'espace technique dédié aux innovations a permis aux visiteurs de mesurer les progrès réalisés en matière de génétique, de protection de la culture et de stockage. Les nouvelles pistes d'amélioration de la production de pomme de terre portent également sur l'agronomie. Des travaux sont ainsi menés sur la fertilisation et les nouveaux outils d'aide à la décision, les cultures intermédiaires, l'irrigation et la réduction des tassements de sols.

L'Union Nord de la CEF était présente à cette manifestation. Ce fut l'occasion de rencontrer et d'échanger avec les producteurs et de mesurer le dynamisme de cette filière importante pour la région.

Vincent MARMUSE
Membre de la Confédération
des Experts Fonciers (59)

IMMOBILIER

Un rééquilibrage attendu avec la remontée des taux bancaires

Depuis huit ans, le marché mondial est entré en turbulences et les prix ont fortement chuté. Pourtant en France, ils ont conservé un niveau très élevé.

Pourquoi une telle originalité ?

La courbe d'indice du prix répond à cette question. En premier lieu, elle révèle que le nombre des transactions a fortement baissé par rapport à la tendance longue, pointant ainsi la fragilité du marché. Le montant cumulé des ventes a chuté de près de 30 % depuis 2008, ceci s'expliquant, dans un marché de stagnation des prix, par une chute de 20 % du nombre des transactions.

Il faut dire que si les prix se sont maintenus à ce niveau historiquement élevé, c'est grâce à un allongement de la durée de remboursement des emprunts et à des taux bancaires extrêmement bas.

Il était donc fort probable que, dès le moment où les taux d'intérêts remonteraient, un ajustement des prix à la baisse deviendrait inéluctable, de façon à redonner leur rentabilité aux placements immobiliers et à permettre aux primo-accédants de maintenir leur capacité d'endettement.

Enfin, si la volatilité et la faible rentabilité des placements financiers peut

encore inciter certains investisseurs à s'orienter vers l'immobilier, le risque d'une moins-value, aujourd'hui latente, et l'incertitude qui prévaut dans ce secteur, conjugués au faible rendement du capital investi, lui-même consécutif à la moindre solvabilité des locataires et à la hausse des prix, conduisent aujourd'hui les investisseurs à plus de prudence et d'exigence.

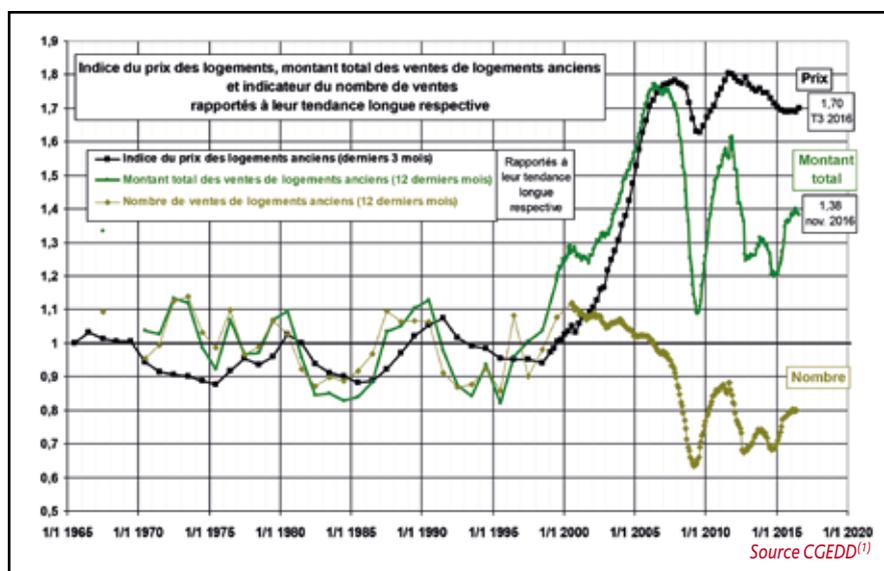
Ceci accentue l'attentisme actuel et pourrait déclencher un rééquilibrage inévitable, dès qu'un signe fort de remontée des taux apparaîtra.

Un recul des prix a déjà concerné les zones rurales ou les zones peu soumises à la spéculation foncière, mais ce recul pourrait alors se généraliser.

Enfin, la plus forte baisse devrait porter sur les terrains à bâtir, en raison du caractère quasi incompressible des coûts de la construction, sous l'effet notamment des nouvelles normes.

C'est ainsi qu'une étude attentive, secteur par secteur, s'impose et qu'une anticipation de cette tendance devrait prévaloir dans tous les projets immobiliers ou patrimoniaux (successions notamment).

Didier BONFORT
Expert Foncier (13)



⁽¹⁾ Conseil Général de l'environnement et du développement durable.

JURIDIQUE

Quid de la division foncière

Une division foncière permet la constitution de nouvelles parcelles délimitées à l'intérieur d'une même propriété. Elle est généralement effectuée dans le but de vendre, de réaliser un partage familial, une expropriation ou une donation. Des raisons fiscales peuvent également imposer une division foncière, comme l'apport en garantie par hypothèque d'une partie de la propriété concernée.

Depuis le 1^{er} mars 2012, la législation sur les divisions foncières a été profondément modifiée. En vertu de l'article L.442-1 du Code de l'urbanisme, la division foncière est ainsi définie : « Constitue un lotissement, l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de dix ans, a eu pour effet la division d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments. »

Ainsi, le nombre de lots issus d'une division foncière n'est plus un critère de qualification du lotissement. Dès le détachement d'un seul lot à bâtir, il y a constitution d'un lotissement.

Ce dernier peut être réalisé selon deux procédures : le permis d'aménager (article R.421-19 du Code de l'urbanisme), la déclaration préalable (article R.421-23 du Code de l'urbanisme).

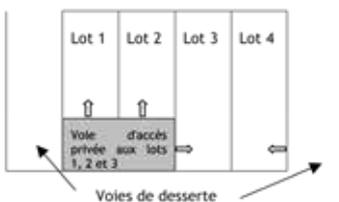
Les procédures dépendent de 2 critères alternatifs : la localisation du projet ainsi que la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs internes au lotissement.

Le permis d'aménager

L'article R.421-19 du Code de l'urbanisme indique : « Doivent être précédés d'un permis d'aménager, les lotissements :

- ✓ qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs internes au lotissement,
- ✓ qui sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé. »

Exemple 1 : Création de 4 lots avec une voie commune même si elle ne dessert pas tous les lots.



Exemple 2 : Division en 5 parcelles desservies par une voie commune : 3 lots et 2 terrains bâtis.



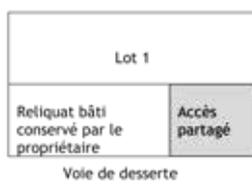
La déclaration préalable

Tous les lotissements qui ne sont pas soumis au permis d'aménager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R.421-23 du Code de l'urbanisme). Ainsi, un lotissement est soumis à simple déclaration préalable quel que soit le nombre de lots dès lors qu'il n'y a pas création ou aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs internes au lotissement et que l'on ne se trouve pas dans un site classé ou sauvegardé.

Exemple 1 : Division d'un terrain unique en plusieurs terrains sans voies, espaces et équipements communs.



Exemple 2 : Un terrain déjà bâti conservé par le propriétaire, un lot créé et un accès partagé avec le reliquat bâti.



La division foncière est une solution fréquente pour optimiser une vente ou valoriser un patrimoine. Toutefois, il convient d'être bien conseillé en la matière car elle peut avoir des conséquences importantes et réduire considérablement les droits à bâtir, voire rendre les parcelles inconstructibles.

Josiane CASANOVA
Expert Foncier (20)

RETOUR SUR...

Le Sommet de l'Elevage



Une nouvelle fois, dans le cadre du Sommet de l'Elevage en octobre dernier, les Unions CEF Centre Franche-Comté et Auvergne-Velay-Corrèze ont été au contact des visiteurs sur un stand dédié, labellisé Experts Fonciers, situé à l'entrée du hall 1.

Par ailleurs et pour la 3^{ème} édition, les deux Unions ont organisé une conférence-débat qui a réuni près d'une cinquantaine de participants (experts, exploitants agricoles, institutionnels, avocats, notaires, journalistes...) sur la thématique de « l'Expert Foncier au cœur des préjudices ».

Devant une assistance attentive et extrêmement participative, quatre intervenants (3 Experts Fonciers et le responsable domaine assurance récolte de Groupama Rhône-Alpes Auvergne) se sont relayés pour expliciter le rôle de l'Expert Foncier, de l'analyse du contrat d'assurance à l'évaluation des dégâts suite à aléas climatiques, incendie avec ou sans sinistre corporel, ou encore dégâts de gibier.

Ils ont ainsi rappelé les fondements juridiques, expliqué les procédures contentieuses, les rédactions de procès-verbaux de survenance et d'estimation de perte de récoltes, détaillé les différentes causes d'incendie en risques agricoles ainsi que les méthodes d'investigation en cas de dommages corporels.

Les Unions Centre Franche-Comté et Auvergne-Velay-Corrèze seront bien sûr présentes en 2018 pour ce rendez-vous incontournable.

Cyril Le TADIC
Expert Foncier (63)

FORMATION

Planning 2017

La Confédération des Experts Fonciers propose à ses membres et stagiaires cette année encore un programme de stages riche, varié et professionnel.

formation continue

✓ 3 mars

« Difficultés des exploitations agricoles »
Paris (75)

✓ 24 mars

« Liquidation de communauté et indivision »
Barsac (33)

✓ 26 avril

« Expertise immobilière et certifications REV - TRV »
Paris (75)

✓ 18 et 19 mai - Congrès CEF

Beaune (21)

3 ateliers, 2 séquences,
1 choix possible par séquence.

« L'Expert Foncier, évaluateur de l'Entreprise agricole »

« L'Expert Foncier et les procédures de réparation et de compensation du préjudice écologique »

« Évaluation des marques viticoles »

✓ 20 juin

« L'évaluation immobilière »
Le Mans (72)

✓ Octobre (date à confirmer)

« Les facteurs majorants et minorants de la valeur »
Région Nord

✓ 14 novembre

« Expertise environnementale et évaluation des préjudices écologiques »
Paris (75)

✓ 5 décembre

« Contrats et ceux qui les signent »
Caen (14)

formation initiale

✓ 6, 7, 8 novembre

« Expertises d'assurance »
Bordeaux (33)

AGRICOLE

Une année atypique : retour sur les rendements 2016

Les experts de la CEF ont dû se mobiliser pour faire face à un important volume de travail en expertises climatiques. En effet, au-delà des habituels averses de grêle, gel sur vigne,... ce sont surtout les précipitations excessives qui ont touché de nombreux départements. Les récoltes ont été sévèrement affectées, en particulier en Ile-de-France et Centre-Val de Loire, par les excès d'eau, voire des inondations provoquant un phénomène d'anoxie (défaut d'oxygène) bloquant ainsi le métabolisme des plantes.

De façon plus générale, le nord et le centre de la France ont été touchés par l'absence de luminosité fin mai et juin, ayant des conséquences sur l'élaboration du rendement des céréales à paille. Le défaut de rayonnement au moment précis de la floraison a eu un impact négatif sur la fécondation des fleurs et la mise en place des grains. Pour les cultures n'ayant pas encore atteint le stade de la floraison au moment des événements, ce qui a été constaté pour les blés semés tardivement, le niveau de sensibilité a été moindre et s'est concrétisé par de meilleurs rendements, qui sont à relativiser en fonction de la nature du sol et des variétés.

Les rendements restent variables d'un département à l'autre. Le nord-est de la France et le centre ont été les plus impactés par les aléas climatiques (≥ 25 % de pertes). Le nord-ouest a été

également touché (entre 15 et 25 %). Les conséquences ont été plus faibles dans la partie sud de la Loire et la Bretagne (< 10 %), voire nulles au sud-est de la France.

Aussi, une baisse de rendement de l'ordre de 15 % sur les maïs grain a été établie. En effet, le maïs a besoin de cumuler des « degrés jours de croissance » pour son bon développement et ce ne sont pas les chaleurs de fin août qui ont réussi à compenser le retard alors constaté.

L'excès d'eau printanier, suivie d'une sécheresse sur la dernière quinzaine d'août, ont été des conditions défavorables pour ces cultures.

La chute des rendements sur les cultures 2016 n'est pas totalement due aux épisodes climatiques. La virose transmise par les pucerons a été très active sur les céréales à paille durant cet hiver doux. La septoriose et les adventices ont également été très présentes. L'excès d'eau a favorisé le développement des maladies (fusariose sur épis,...) et a souvent empêché les agriculteurs de réaliser leurs traitements. Le réensemencement nécessaire de certaines parcelles a donc été effectué tardivement, impactant inévitablement les rendements en maïs.

Julie LEPRON
Expert Foncier (28)



Inondation sur une parcelle de maïs ensilage.

Livre blanc de l'expertise foncière

Dans le cadre de l'évaluation des GFA (Groupement Foncier Agricole) – GFV (Groupement Foncier Viticole) faisant appel public à l'épargne, le CNEFAF (Conseil national de l'expertise foncière, agricole et forestière) et la CEF ont travaillé à l'élaboration d'un Livre blanc de l'expertise foncière agricole ou viticole en collaboration avec l'ASFFOR (association des sociétés et groupements fonciers et forestiers), Amundi, le Groupe La Française et le Crédit Agricole IDIA (des entreprises françaises de gestion d'actifs).

Ce document est en phase de dernière relecture avant édition. Il s'agit d'un guide méthodologique complémentaire à la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière et aux Normes européennes d'évaluation TEGoVA.

Il reprend donc des informations générales sur l'Expert Foncier, son titre, sa déontologie, son rôle. Puis il précise des notions agricoles (surface agricole utile, surface viticole, surface fourragère, surface toujours en herbe) et des méthodes de calculs. Enfin, cet ouvrage indique les facteurs impactant la valeur foncière, puis se penche sur le cas particulier de la marque commerciale associée à un terroir.

Si vous souhaitez vous procurer le Livre blanc de l'expertise foncière agricole ou viticole vous pouvez le commander auprès du Secrétariat de la CEF.

Charte de l'expertise en évaluation immobilière

Les Experts Fonciers, au travers du CNEFAF et de la CEF, sont signataires de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière et font partie du Comité d'application qui travaille actuellement à sa mise à jour.

Un groupe de travail ad hoc a été chargé de sa relecture et a fait remonter quelques suggestions liées à l'exercice de la profession et à l'utilisation de méthodes proposées dans le document.

La nouvelle version, qui remplace celle datant d'octobre 2012, paraîtra début mars.

Cet ouvrage sera distribué à chacun des membres Experts Fonciers. Il sera également possible de s'en procurer auprès du Secrétariat de la CEF.

Gildas de KERMENGUY
Président de la commission Foncier
& Immobilier
Expert Foncier (29)



Un événement à ne pas manquer...

Le 19 mai prochain se tiendra, au Palais des Congrès de Beaune, le 36^{ème} congrès national de la Confédération des Experts Fonciers qui se réuniront autour du thème « **L'Expert Foncier, incontournable acteur de l'évaluation** ». Le Bureau national et la commission « organisation » ont fait le choix pour cette édition d'un format innovant. Ce sont ainsi trois ateliers qui seront les temps forts de la journée.

Co-animés par des Experts Fonciers et des partenaires professionnels, ils mettront en lumière les compétences de l'Expert Foncier en tant qu'évaluateur de l'entreprise agricole, des marques viticoles, mais aussi face aux procédures de réparation et de compensation écologique.

La journée sera animée par Thierry WATELET, rédacteur en chef à France Télévisions, maître de conférences à Centrale et à l'ENA, intervenant également à Sciences Po et à l'École Supérieure de Journalisme de Lille. Il sera le chef d'orchestre de cette manifestation et permettra aux participants, au cours de deux séances plénières, de réfléchir sur notre profession, sa capacité d'adaptation et son avenir.

Le congrès est ouvert aux professionnels et partenaires des Experts Fonciers ainsi qu'à la presse.

Un bulletin d'inscription est joint à ce numéro. N'hésitez pas à l'utiliser !

Nous serons heureux de vous retrouver nombreux en Bourgogne pour partager, échanger, enrichir notre réflexion et nos travaux.

Vincent JOURDIER
Président commission Communication
Expert Foncier (71)





L'Expert Foncier,
incontournable acteur de l'évaluation



19 mai 2017 ● Beaune

Partenaires de la manifestation

