

Construction et application en élevages d'une méthode d'évaluation de la valeur patrimoniale des porcheries

Yannick RAMONET (1), Mickaël LAUNAY (2), Armelle BRILLOUET (3)

(1) Chambre d'agriculture de Bretagne, 4, Avenue du Chalutier Sans Pitié, BP 10540, 22195 Plérin Cedex

(2) Aveltis, 1 rue Georges Guynemer, BP118, 22191 Plérin

(3) Chambre d'agriculture d'Ille-et-Vilaine, Rue Maurice Le Lannou, 35042 Rennes Cedex

yannick.ramonet@bretagne.chambagri.fr

Construction et application en élevages d'une méthode d'évaluation de la valeur patrimoniale des porcheries

Évaluer la valeur des bâtiments porcins est une étape importante avant de vendre ou d'acheter un élevage. Une méthode d'évaluation a été développée à partir du coût de la place pour quatre catégories d'installations : truie allaitante, truie gestante, porcelets et porcs à l'engrais. Cette méthode estime la valeur de remplacement du bâtiment porcin en considérant un prix actualisé du bâtiment, dévalué selon son âge et son état. Le coût par place est divisé en 5 à 7 postes tels que les fondations, les élévations, le caillebotis, l'électricité et l'équipement intérieur. Pour chaque poste, deux coefficients sont calculés. Le coefficient de vétusté (COVet) dépend de l'année de construction ou de rénovation du poste. Le coefficient d'usage (COUsa) est calculé à partir d'une échelle de notation entre 0 (excellent état) et 5 (très mauvais). Un coefficient global (COGlob), variant de 0 à 100, est calculé en pondérant COVet et COUsa par la part de chaque poste dans le coût de la place. Au final, la valeur résiduelle de la place de porc est calculée à partir du coût à neuf et de COGlob.

Cette méthode a été utilisée dans 11 élevages. L'approche qui utilise des postes de construction permet de réduire la valeur résiduelle des bâtiments dégradés, et de réévaluer facilement le coût en cas de rénovation d'un ou plusieurs postes. La méthode est intéressante pour la majorité des bâtiments en France, mais devra être adaptée pour les équipements spécifiques pour lesquels les prix sont difficilement disponibles. La méthode d'évaluation détermine la valeur des bâtiments porcins en fonction de leur capacité et de leur état d'entretien. Cependant, une approche économique est également nécessaire avant l'acquisition d'un élevage de porcs.

Development and use in farms of a method for assessing the value of pig housing

Assessing the value of piggeries is a central task prior to the sale or purchase of a farm. A valuation method was developed based on the cost per place of four categories of pig buildings: lactating sow, dry sow, piglet and growing pig. The method estimates the replacement value of a pig house taking into account the cost actualized of the building, depreciated for age and use. The cost per pig place was divided into 5 to 7 items such as foundation, walls, slatted floor, roof, electricity and interior equipment. For each item, two coefficients were calculated. The depreciation coefficient (COVet) depends on the construction or renovation year of the item. The usage coefficient (COUsa) is appreciated with a grade from 0 (excellent condition) to 5 (very poor condition). A global coefficient (COGlob) is calculated by weighting COVet and COUsa with the weight of each item into the total value per pig place. Finally, the residual value of the pig place is calculated as the result of the value of a new pig place multiplied by the global coefficient.

This method was tested in 11 pig farms. This valuation approach based on building items makes it possible to reduce the residual value of degraded buildings or on the contrary to revalue it in the case of renovation of one or more items. The method is convenient to evaluate most pig buildings in France, but it should be adapted in the case of specific equipment whose prices are not widely known. The valuation method determines the value of pig buildings according to their capacity and their maintenance. However, an economic approach is also necessary before purchasing a pig farm.