



**MINISTÈRE  
DE L'AGRICULTURE  
ET DE L'ALIMENTATION**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

# CNIS

**Commission des territoires du 26/11/2020**

Le prix du foncier agricole

(Pascale Pollet, SSP/SDSSR)

# Plan

## 1. Les enjeux du foncier agricole

## 2. Objectifs et contexte du calcul du prix du foncier

- Les besoins des utilisateurs
- Collaboration avec la FNSAFER

## 3. Sources et méthodologie

- Source
- Méthodologie (1 et 2)

## 4. Les limites du calcul

## 5. Publications/diffusion

- Publications nationales
- Publication européenne

## 6. Focus sur les DOM

# 1. Les enjeux du foncier agricole

Le foncier agricole fait l'objet de nombreux débats centrés autour de la lutte contre *l'artificialisation des terres* et de leur *concentration* au profit des sociétés de capitaux.

Le législateur intervient régulièrement depuis quelques années pour modifier la loi, par exemple, en étendant le droit de préemption des SAFER au moment des ventes totales de parts de société (loi de 2014), ou comme en 2017, en instaurant une loi relative à la lutte contre l'accaparement des terres agricoles.

Celles-ci demeurent insuffisantes car le risque d'accaparement des terres agricoles par des sociétés extérieures au monde agricole, le développement des friches à des fins spéculatives peuvent continuer à se développer, limitant les terres agricoles pour l'installation des jeunes agriculteurs, et mettant en difficulté le modèle d'une agriculture familiale prônée par la Commission européenne.

# Quelques chiffres pour illustrer la diminution des terres agricoles

- **Sur la concentration des terres agricoles** (Agreste):
  - En 1988 : 1 017 000 exploitations agricoles
  - En 2016 : 436 000 exploitations agricoles
- **Sur l'artificialisation des terres** (Agreste):
  - Entre 2010 et 2018, diminution de 282 000 ha de terres agricoles (SAU), soit environ 35 000 ha par an
- **Sur les installations en agriculture** (MSA) :
  - En 2000 : 17 000 installations
  - En 2017 : 14 300 installations

On attend d'ici 2023 le départ en retraite du tiers des agriculteurs.

## 2. Objectifs et contexte du calcul du prix du foncier agricole

# Besoins des professionnels et des particuliers inscrits dans le Code rural

Les professionnels et les particuliers ont besoin d'informations sur l'évolution de la valeur vénale des fonds agricoles à plusieurs niveaux géographiques : national, régional mais surtout à un niveau plus fin comme le département ou la petite région agricole.

Dans cet objectif, l'article L.312-4 du code rural précise :

« Un barème de la valeur vénale moyenne des terres agricoles est publié chaque année par décision du ministre chargé de l'agriculture. Ce barème est établi pour chaque département, par région naturelle et nature de culture, en tenant compte notamment des valeurs retenues à l'occasion des mutations intervenues au cours de l'année précédente, et au besoin des 5 dernières années.

Les informations figurant au barème de la valeur vénale des terres agricoles constituent un élément d'appréciation du juge pour la fixation du prix des terres ».

Ce barème est publié chaque année au journal officiel.

# Collaboration avec la FNSAFER

Jusqu'en 2009, le SSP et la FNSAFER publiaient chacun de leur côté des séries de prix du foncier agricole. A la fin des années 2000, les deux organismes ont décidé de collaborer à l'élaboration des mêmes séries de prix infra départementaux, départementaux, régionaux et national. Un groupe de travail a été créé avec l'INSEE, garant de la méthodologie adoptée.

Le calcul des prix se fait en collaboration entre SSP et FNSAFER chaque année. Un comité scientifique regroupant SSP, FNSAFER et INSEE et présidé par un chercheur de l'INRAE se réunit périodiquement et apprécie s'il faut lancer ou non une réflexion sur les méthodes.

# 3. Source et méthodologie

# Source

- Les informations sur les prix proviennent de l'observatoire du marché du foncier rural établi par les SAFER.
- Celui-ci est alimenté par l'ensemble des notifications des projets de vente que les notaires sont tenus d'adresser aux Safer conformément au Code rural.
- Ces informations couvrent l'ensemble du marché des espaces naturels (agricoles et forestiers) et retracent les flux du marché foncier et l'évolution des prix immobiliers.

# Méthodologie (1)

Deux modes de calcul coexistent en fonction du niveau géographique :

- des moyennes triennales sont calculées au niveau des petites régions agricoles regroupées, et des départements.
- des prix annuels régionaux et nationaux sont calculés à partir des indices annuels régionaux déterminés par des modèles hédoniques.

Dans les deux cas, le prix recherché est celui des terres et prés agricoles (libres ou loués) destinés à conserver, au moment de leur transaction, leur vocation agricole.

## Méthodologie (2)

- Avant tout calcul, une sélection des données pertinentes est nécessaire :
  - Élimination des transactions qui concernent des terres qui ne resteront pas à vocation agricole
  - Élimination des transactions dont les prix ont des valeurs « extrêmes », qui pourraient déséquilibrer le marché.
- Échantillon annuel commun aux deux modes de calcul, quel que soit le niveau géographique.
- Les prix infra départementaux alimentent le barème indicatif de la valeur vénale des terres agricoles. En complément, figurent également des prix minima (cinquième centile de prix) et maxima (quatre-vingt-quinzième centile).

## 4. Limites

Les interrogations sont de deux ordres :

- Celles de nos utilisateurs qui nous interpellent au sujet des valeurs maximales qu'ils peuvent trouver très élevées par rapport à leurs observations terrain.
- Celles du comité scientifique confronté à une diminution des observations qui fragilise à la fois les moyennes triennales mais également les estimations des évolutions de prix régionaux des modèles hédoniques.

Le comité scientifique s'est lancé en 2018 dans une réflexion méthodologique pour améliorer ces calculs. L'idée retenue est de travailler sur l'échantillon de départ et d'améliorer les différents filtres préalables pour récupérer des observations. Les travaux sont bien avancés et pourraient aboutir en 2022.

## 5. Publications et diffusion

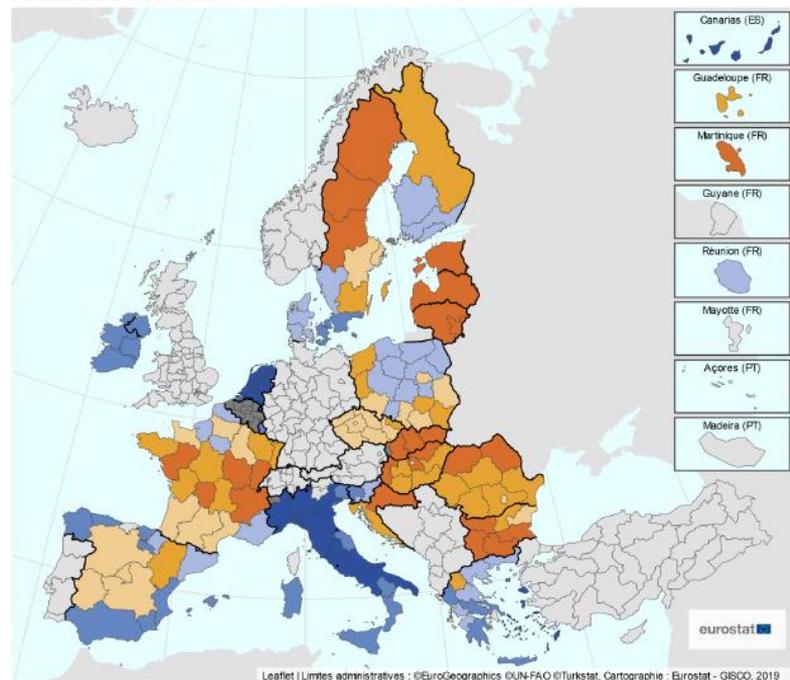
Les prix des terres sont diffusées par plusieurs canaux :

- Celui de la FNSAFER, par une conférence de presse (fin mai) et une publication qui présente la dynamique et les prix de plusieurs marchés (terres et prés, vignes, forêts, maisons à la campagne ...)
- Celui du SSP, qui publie un « Chiffres et Données », met en ligne des cubes de données (fin juin), et prépare le barème publié au JO à la fin de l'été.
- Celui d'Eurostat qui publie les prix des terres libres au niveau national et NUTS2 depuis deux ans.

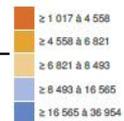
Les prix des terres dans les DOM et les prix des vignes sont également calculés par le SSP et la FNSAFER et diffusés comme ceux des terres en France métropolitaine.

### Prix des terres agricoles par région

Entité géographique (déclarante) / Temps: 2018 Fréquence (relative au temps): Annuel Unité de mesure: Euro par hectare  
Production agricole: Terres arables



#### Légende



## 6. Focus sur les DOM (1)

### ***Source***

Les séries de prix sont établies à dire d'experts en collaboration avec les Safer et les services de l'information statistique et économique du MAA. Cette estimation s'appuie sur les notifications des projets de vente que les notaires sont tenus d'adresser aux Safer.

### ***Méthodologie***

*Le champ* du calcul concerne le marché foncier à usage agricole.

*Le niveau géographique* retenu pour établir les prix au niveau le plus fin est la zone croisée avec une utilisation agricole (exemple en Martinique, « Terres à bananes » déclinée pour Nord-Caraïbes, Nord-Atlantique, Centre et sud).

Comme le nombre d'observations est assez réduit, l'estimation finale du prix résulte d'arbitrages entre la donnée statistique brute et le dire d'experts.

## 6. Focus sur les DOM (2)

### ***Méthodologie*** (suite)

Les prix départementaux de chaque zone sont calculés en faisant la moyenne annuelle des prix des « petites » régions, pondérée par les surfaces de terres concernées, surfaces issues du recensement agricole.

### ***Pistes de réflexion***

Le découpage géographique se révèle à l'usage trop fin par rapport aux observations que l'on peut collecter, si bien que dans les tableaux publiés, il y a de nombreuses cases en « ND » (non disponible).

La piste envisagée serait de ne retenir que la partie « géographique » du zonage et de laisser tomber le type de terres.