

**Foncier** > *Le prix des terres, à la vente, a été publié au journal officiel du 7 août 2022.*

## **PRIX DES TERRES AGRICOLES**

La décision du 5 août 2022 portant fixation du barème indicatif de la valeur vénale moyenne des terres agricoles en 2021 a été publiée au Journal Officiel du 7 août 2022 et reprend les données du site officiel de la statistique du ministère de l'agriculture (<https://agreste.agriculture.gouv.fr>).

La valeur dominante correspond au prix le plus souvent pratiqué tel qu'il a pu être estimé ou constaté en 2021.

Quant aux valeurs maximales et minimales, elles correspondent respectivement aux prix pratiqués pour les meilleures et les moins bonnes terres, compte tenu des conditions locales du marché.

Les prix de vente retenus s'entendent hors taxes et frais d'acte non compris.

Les prix retenus sont ceux des terres agricoles, parcelles ou exploitations entières, non bâties, d'une superficie supérieure ou égale à 70 ares, et destinées à conserver, au moment de la transaction, leur vocation agricole. Certaines transactions sont par conséquent écartées : les achats de loisir, les parcelles bâties, les parcelles dont la nature cadastrale n'est pas agricole, ainsi qu'en l'absence de certitude sur la destination agricole d'une parcelle.

Un tableau spécifique pour les terres louées est également publié. Néanmoins, ce tableau ne paraît pas pertinent, car la valeur du bien n'est évidemment pas la même si le bien vient d'être loué ou si l'on est à 3 ans de l'échéance du bail.

### **Pourquoi des différences d'une petite région agricole à une autre ?**

La présence de 4 petites régions permet d'avoir une idée d'un prix moyen et de son évolution pour le département. La différence entre une petite région agricole et une autres s'identifient, non seulement par la qualité agronomique mais aussi par les qualités intrinsèques liées à la surface ou à sa situation géographique.

### **Existe-t-il d'autres outils pour obtenir des informations sur le prix des terres agricoles ?**

Pour s'informer des prix des terres agricoles, il est possible d'accéder aux données publiques fiscales correspondant aux biens vendus au cours des 5 dernières années, sur le site « Demande de valeurs foncières » : <https://www.economie.gouv.fr/particuliers/prix-immobilier-estimation-demande-valeur-fonciere>

Concrètement, cette base met à disposition l'ensemble des informations détenues par l'administration fiscales en matière de foncier comme : le prix de vente et la date de transaction d'un bien bâti (appartement ou maison) ou non bâti, le descriptif du bien, sa localisation, grâce à une interface géolocalisée (assez simple d'utilisation). Attention, parfois l'information est donnée à la parcelle alors que le prix de vente correspond à plusieurs. Cependant, cet outil, même si riche en information, ne contient pas la totalité des ventes...

Soulignons qu'il s'agit là d'un outil pour favoriser la négociation lors de la vente.

Il reste possible de se renseigner également auprès des notaires, d'experts agricoles et fonciers, de la SAFER qui connaissent les prix pratiqués sur telle ou telle commune.

Les tableaux suivants présentent un extrait de la décision du 5 août 2022 portant barème indicatif de la valeur vénale moyenne des terres agricoles en 2021, pour l'Allier.

### Prix des terres libres en Allier\*

	<b>Valeur 2021</b> <i>(en euros par hectare)</i>		
	Dominante	Moyenne prix bas	Moyenne prix hauts
Bocage bourbonnais	3 570	1 760	5 600
Val d'Allier	7 480	1 340	11 300
Montagne et Combraille bourbonnaise	3 200	860	6 650
Sologne bourbonnaise	4 490	1 670	6 800

\* Valeur vénale moyenne des terres labourables et des prairies naturelles en 2021 pour les terres agricoles d'au moins 70 ares, libre à la vente.

### Prix des terres louées en Allier\*

	<b>Valeur 2021</b> <i>(en euros par hectare)</i>		
	Dominante	Moyenne prix bas	Moyenne prix hauts
Bocage bourbonnais	3 030	1 520	4 960
Val d'Allier	5 450	2 050	11 000
Montagne et Combraille bourbonnaise	2 630	1 160	4 000
Sologne bourbonnaise	3 270	1 550	5 310

\*Valeur vénale moyenne des terres labourables et des prairies naturelles louées en 2021

### Prix des vignes en Allier\*

	<b>Valeur 2021</b> <i>(en millier d'euros par hectare)</i>		
	Dominante	Moyenne prix bas	Moyenne prix hauts
Saint-Pourçain	13	8	18

\*Valeur vénale moyenne des vignes en 2021