

Le prix des terres agricoles en 2022

Nous sommes souvent interrogés sur le prix des terres agricoles à la vente. Voici l'occasion de vous donner les éléments de référence à notre disposition.

Sachez en premier point que le barème indicatif de la valeur vénale moyenne des terres agricoles sort chaque année aux alentours des mois de juillet-août. Cet arrêté ministériel constate les valeurs de ventes de terres agricoles réalisées l'année précédente.

Par exemple, le prix des terres vendues en 2022 sera donc connu cet été 2023.

Pour 2022, l'arrêté du Ministère de l'agriculture et de l'alimentation est donc sorti le 5 août 2022, en constatant le prix des terres sur l'année 2021.

Les prix retenus sont ceux des parcelles, ou exploitations, non bâties et destinées à conserver, au moment de la transaction, leur vocation agricole.

Les prix du tableau 1 s'appliquent aux terres libres de tout bail ou dont le bail est résilié dans l'acte de vente, d'une superficie supérieure ou égale à 70 ares.

Les prix se lisent en € par hectare.

Le tableau 2 concerne le prix des vignes libres à la vente. Les prix s'entendent en milliers d'€uros courant par hectare.

Ces tableaux reflètent une tendance et restent estimatifs.

En effet, chaque fonds a ses propres caractéristiques qui peuvent motiver un prix différent.

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

Les valeurs maximum et minimum correspondent respectivement aux prix pratiqués pour les terres les plus chères et pour les moins chères, compte tenu des conditions locales du marché. Les prix de vente retenus s'entendent hors taxes et frais d'actes non compris.

Tableau 1 : Valeur vénale moyenne des terres labourables et des prairies naturelles de plus de 70 ares, libres à la vente (page 14 de l'arrêté ministériel)

| | 2019 Domi- nante | 2020 Domi- nante | VALEURS 2021 | | |
|----------------------------------|------------------------|------------------------|--------------|---------|---------|
| | | | Dominante | Minimum | Maximum |
| Coteaux du Gers | 6 700 | 6 960 | 6 940 | 3 980 | 13 050 |
| Coteaux de Gascogne et Volvestre | 6 480 | 6 320 | 5 590 | 2 180 | 9 660 |
| Vallées | 9 070 | 9 510 | 9 500 | 4 000 | 15 380 |
| Lauragais | 10 240 | 10 550 | 10 590 | 3 440 | 14 500 |
| Rivière et Pyrénées Centrales | 4 930 | 5 190 | 5 360 | 1 840 | 8 090 |

Vous avez en rappel la valeur dominante pour chaque région naturelle des deux années précédentes.

Concernant le prix moyen des fonds loués, le marché est actuellement encore trop petit pour qu'une estimation différenciée soit pertinente.

Tableau 2 : Prix des vignes (page 35 de l'arrêté ministériel) :

| | VALEURS 2022 | | |
|---|--------------|---------|---------|
| | Dominante | Minimum | Maximum |
| Côtes du Frontonnais | 9 | 5 | 12 |
| Vins IGP (à indication géographique protégée) | 5 | 4 | 6 |
| Vins sans IG (sans indication géographique) | 5 | 4 | 6 |

Pour rappel, la Chambre d'agriculture propose une formation sur le statut du fermage. N'hésitez pas à prendre contact avec le juriste Loïc LEROUX pour en discuter.

Loïc LEROUX, chargé d'étude juridique : 05 61 10 42 56 - loic.leroux@haute-garonne.chambagri.fr
Permanence téléphonique mardi et jeudi de 9h à 12h