

# En savoir plus sur la méthodologie

## Le périmètre de l'observatoire du marché foncier rural

L'observatoire du marché foncier rural établi par les Safer s'appuie sur l'ensemble des notifications de projets de ventes que les notaires sont tenus d'adresser aux Safer en vertu du Code rural et de la pêche maritime. Ces informations couvrent l'ensemble du marché des espaces naturels (agricoles et forestiers).

Le périmètre de notre étude concerne uniquement la France métropolitaine pour les volumes des marchés, et inclut les DOM pour les prix.

## Les règles appliquées pour les arrondis

Dans toute la publication, aussi bien dans les tableaux que dans le corps du texte, le nombre de transactions est arrondi à la dizaine, les surfaces sont arrondies à la centaine et les valeurs ne sont pas arrondies. Les évolutions affichées par rapport à l'année précédente ou à des années antérieures sont calculées sur la base des valeurs non arrondies. En raison des arrondis, des totaux peuvent légèrement différer de la somme des éléments qui les composent.

## La mesure des prix

Tous les prix indiqués, à l'exception de ceux des départements d'outre-mer (DOM) et des vignes par appellation, sont calculés sur la base des valeurs des transactions. Ils reflètent l'état du marché. Compte tenu du faible nombre de transactions sur certains ensembles géographiques et de l'hétérogénéité des biens mis en vente d'une année sur l'autre, les évolutions de prix peuvent aussi traduire une modification de la qualité des biens mis en vente entre deux périodes.

Cette dernière remarque ne concerne toutefois pas les évolutions régionales et nationales des prix des terres et prés, ainsi que l'évolution du prix des forêts. Le calcul d'un indice hédonique permet en effet de s'affranchir de l'évolution des caractéristiques des biens d'une année sur l'autre.

Les séries de prix sont établies en collaboration étroite avec le Service de la statistique et de la prospective (SSP) du Ministère de l'agriculture et de l'alimentation, depuis 2009 pour les vignes et depuis 2011 pour les terres et prés. Elles sont publiées au Journal officiel dans le barème indicatif de la valeur vénale des terres agricoles.

**Tous les prix des terres et prés et des forêts sont actualisés tous les ans par l'indice du prix du PIB, lui-même réévalué sur les trois ou quatre dernières années, d'où de légères modifications des valeurs concernant les années récentes.**

Il est important de rappeler que les indicateurs de prix de vente correspondent à des moyennes statistiques se rattachant à des zones géographiques plus ou moins homogènes. Ces prix ne sont pas des valeurs d'expertise puisqu'elles ne portent pas sur des biens particuliers bien caractérisés. **Pour une évaluation, contactez votre Safer régionale : coordonnées sur [www.safer.fr](http://www.safer.fr)**

## Terres et prés

### ■ Les prix en métropole

Deux modes de calculs coexistent suivant le niveau géographique considéré.

#### *Départements et regroupements de petites régions agricoles : prix moyens triennaux*

Les moyennes triennales sont calculées au niveau des petites régions agricoles (PRA) regroupées. Ces valeurs sont pondérées par les surfaces agricoles utilisées (SAU), libres d'une part et louées d'autre part, des PRA regroupées pour calculer les moyennes départementales.

Les moyennes des prix des terres libres sont calculées sur les terres et prés non bâtis de plus de 70 ares après avoir éliminé les valeurs aberrantes par une méthode statistique (écart à la médiane du logarithme népérien du prix à l'hectare supérieur à 1,5 fois l'écart interquartile).

Les moyennes des prix des terres louées sont calculées sur l'ensemble des biens loués dont la surface est supérieure à un seuil calculé par l'INSEE, propre à chaque département, après avoir éliminé les valeurs aberrantes par la même méthode statistique que pour les prix des terres libres.

Le prix minimal et le prix maximal correspondent respectivement au 5<sup>e</sup> et au 95<sup>e</sup> centile de l'échantillon des trois dernières années.

#### *France métropolitaine et régions : prix annuels hédoniques*

Les prix régionaux sont calculés sur les mêmes échantillons que les prix départementaux. Ces prix sont annuels et calculés à partir des prix de référence de l'année 1997 auxquels est appliqué un indice annuel régional défini par un modèle hédonique log-multilinéaire, c'est-à-dire qui mesure l'évolution du prix des terres agricoles à qualité équivalente des biens d'une année sur l'autre.

Les prix nationaux sont quant à eux déterminés à partir des prix régionaux pondérés par les SAU libres et louées de chaque région.

### ■ Les prix dans les DOM

Les séries de prix sont établies à dire d'expert, en collaboration entre les Safer et les Services régionaux de l'information statistique et économique (SRISE) du Ministère de l'agriculture.



## Vignes

Pour l'ensemble des appellations hors Alsace et Champagne, les prix de référence (dominante, minimal, maximal) sont établis chaque année à dire d'expert. Depuis 2009, ces séries par appellation résultent de l'expertise conjointe réalisée par les Safer et les SRISE.

Pour les appellations d'Alsace et de Champagne, le nombre annuel de transactions de biens viticoles libres non bâtis est suffisant pour procéder à un calcul statistique du prix moyen des vignes, confirmé à dire d'expert. La méthode de calcul a été mise au point par le SSP et Terres d'Europe-Scafr. Le filtre statistique présenté plus haut permet d'identifier et de supprimer les valeurs aberrantes (cf. paragraphe *Terres et prés*).

Les regroupements d'appellations par bassin viticole reposent sur le découpage précisé par le décret n°2008-1359 du 18 décembre 2008 portant création des conseils de bassin viticole.

Les prix moyens par département et par bassin viticole des vignes AOP, VEDVAOP et hors AOP sont issus d'une pondération des prix des appellations du territoire par leur surface plantée en vigne. En 2013, une mise à jour des surfaces par appellation proposée par le SSP à partir des données du casier viticole informatisé (CVI) a permis d'actualiser la pondération utilisée jusqu'alors, issue essentiellement du recensement agricole de 2000. Les prix annuels sont désormais pondérés par la surface estimée en 2000 pour les valeurs jusqu'en 2000, par la surface estimée en 2010 pour les valeurs à partir de 2010 et par une surface annuelle estimée par interpolation entre les surfaces 2000 et les surfaces 2010 pour les valeurs entre 2001 et 2009.

### Signes français de qualité et d'origine et typologie des vignes

**AOP** : appellation d'origine protégée. Depuis le 1<sup>er</sup> août 2009, l'AOP reprend au niveau européen l'appellation d'origine contrôlée (AOC) française, délivrée depuis 1935 pour les vins. Ils recouvrent les vins AOC et une partie des anciens vins délimités de qualité supérieure (VDQS).

**IGP** : indication géographique protégée. L'IGP distingue un produit dont toutes les phases d'élaboration ne se déroulent pas nécessairement dans la zone géographique éponyme du produit mais bénéficient d'un lien à un territoire et d'une notoriété. Ce label recouvre l'ancienne dénomination « vins de pays ». Il inclut aussi les VDQS qui ont choisi ce signe de qualité, au cahier des charges moins contraignant que celui d'AOP.

**Vignes sans IG** : les vignes sans IG produisent des vins sans indication géographique (IG), c'est-à-dire ni IGP, ni AOP. Les vins sans IG correspondent donc aux anciens vins de table.

**Vignes hors AOP** : les vignes hors AOP correspondent aux vignes à vins de consommation courante. Ils regroupent les vins IGP (dont les anciens vins de pays et vins de cépage) et les vins sans IG (anciens vins de table).

**Vignes VEDVAOP** : les vignes VEDVAOP produisent les vins à eaux-de-vie d'appellation d'origine protégée. Ce sont principalement les vignes pour la production du cognac, majoritaires en surface, et de l'armagnac.

Source : INAO.

## Forêts

L'étude du marché des forêts est réalisée depuis 1994 avec la Société Forestière de la Caisse des Dépôts. Cette collaboration est marquée depuis 2012 par la publication d'un indice annuel hédonique des prix. Le calcul est basé uniquement sur les biens forestiers non bâtis.

Le marché des forêts regroupe l'ensemble des surfaces boisées des biens vendus, privés ou non domaniaux, comprenant au moins 1 ha de bois et forêts, qui n'ont pas vocation à être urbanisés et sont éventuellement dotés de bâti. Il est constitué de biens issus du marché forestier mais aussi du marché des biens à destination agricole. Il comprend en effet à la fois les biens forestiers (terrains boisés à plus de 80 %) et la partie boisée des biens mixtes (biens agricoles constitués de bois, de terres et de prés et parfois de vignes). L'analyse du marché porte sur l'ensemble des biens forestiers et mixtes.

## Maisons à la campagne

Le prix des maisons à la campagne, aussi bien à l'échelle départementale que nationale, est une moyenne brute annuelle : elle correspond à la valeur totale des biens divisée par leur nombre. Sont exclus du calcul les premier et dernier déciles de l'échantillon par département.

## Les résultats économiques agricoles

Ils sont intégrés dans un indicateur calculé par hectare et par an : la valeur ajoutée corrigée.

**Production - Consommations intermédiaires + Subventions d'exploitation - Taxes et impôts = Valeur ajoutée corrigée (VAC)**

Cet indicateur permet d'évaluer le niveau de prix du foncier dans le cas où l'achat correspond à un agrandissement marginal d'une exploitation, n'entraînant ni recours supplémentaire à de la main-d'œuvre salariée ni à des investissements supplémentaires. On émet l'hypothèse que, pour les terres libres, les droits à paiement de base sont vendus et transférés avec la terre. L'achat d'un hectare de terre permettant de dégager de la valeur ajoutée et de percevoir les subventions, le prix de la terre doit être comparé à l'ensemble des recettes supplémentaires que l'acquéreur est susceptible d'en obtenir.

Nous rappelons que, d'un point de vue comptable, la terre ne peut être amortie dans la mesure où son prix est celui d'un droit d'exploiter qui n'a à subir ni dégradation ni obsolescence d'une année sur l'autre.

## Le rendement locatif brut

Il est défini comme le rapport entre le loyer à l'hectare perçu à l'année (N) et le prix d'un hectare de terre louée acheté à l'année (N-1), calculé en valeur constante. En effet, le loyer perçu une année donnée ne peut provenir que d'un bien acquis ou hérité au plus tard l'année précédente. Il s'agit d'un rendement brut, c'est-à-dire calculé avant fiscalité (taxe sur le foncier non bâti dont le taux est fixé par commune, impôts sur les revenus fonciers).