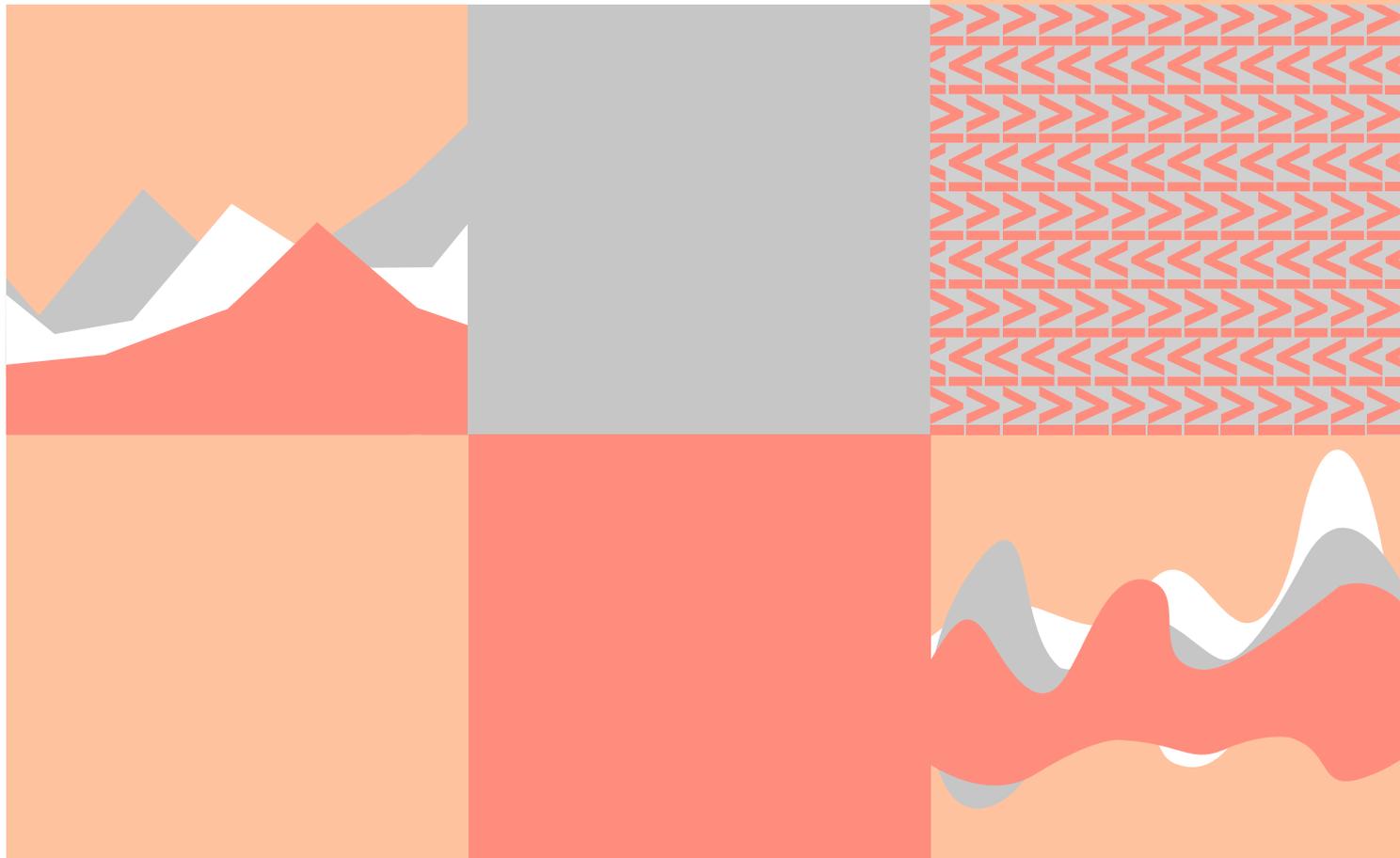


# **CHIFFRES & DONNÉES**

**JUILLET 2025** N°13

**Valeur vénale des terres en 2024**





# SOMMAIRE

p.4 **① SOURCE ET MÉTHODOLOGIE**

**Objectifs et contexte**

**Prix des terres libres et louées  
en métropole**

p.7 **② RÉSULTATS**

p.7 **③ POUR EN SAVOIR PLUS**

# 1 SOURCE ET MÉTHODOLOGIE

Le Service de la statistique et de la prospective (SSP) du ministère de l'Agriculture et de la Souveraineté Alimentaire publie annuellement, et conjointement avec la Fédération nationale des sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural (FNSAFER), le prix des terres et prés libres et loués, et le prix des vignes (en euros courants à l'hectare) sur le champ de la France métropolitaine. Des prix des terres libres (en euros courants à l'hectare) sont également calculés pour les départements et régions d'outre-mer (DROM).

## Objectifs et contexte

Professionnels et particuliers ont besoin d'informations sur l'évolution de la valeur vénale<sup>1</sup> des fonds agricoles non seulement au niveau national et régional mais également à des niveaux géographiques plus fins, comme le département et la petite région agricole. Dans cet objectif, l'article L. 312-4 du code rural et de la pêche maritime 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, au cours des cinq 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 ».

Outre l'établissement de ce barème, publié chaque année au Journal officiel, le SSP met à disposition des tableaux enrichis de l'évolution du prix des terres sur les trois dernières années qui font l'objet de la présente publication.

## Prix des terres libres et louées en métropole

### Source

Les informations sur les prix, utilisées pour ces calculs, proviennent de l'observatoire du marché foncier rural établi par les Safer. Celui-ci 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). Elles permettent de suivre les flux du marché foncier et de mesurer l'évolution des prix immobiliers.

### Méthodologie

Tous les prix indiqués, à l'exception de ceux des vignes, sont calculés sur la base de la valeur des projets de transactions. Ils reflètent ainsi l'état du marché des ventes des terres agricoles.

Deux modes de calcul coexistent suivant le niveau géographique considéré :

- des moyennes triennales sont calculées au niveau des petites régions agricoles regroupées<sup>2</sup> (zonage infra-départemental) et des départements ;

1. La valeur vénale d'une terre ou d'un pré est une estimation de son prix de marché.

2. Petites régions agricoles regroupées : les régions agricoles (RA) et petites régions agricoles (PRA) ont été définies à partir de 1946 pour caractériser des zones agricoles homogènes. La RA couvre un nombre entier de communes et peut s'étendre sur plusieurs départements. La PRA est constituée par le croisement du département et de la RA. On compte 713 PRA. Le nombre de transactions relatives à la vente de terres étant assez faible, ces PRA ont été regroupées en 400 NRA environ (nouvelles petites régions agricoles) pour le calcul du prix des terres.

- des prix annuels régionaux et nationaux sont calculés à partir des indices annuels régionaux définis par des modèles hédoniques. Ces modèles économétriques permettent d'estimer une évolution annuelle de prix qui neutralise la modification des caractéristiques des biens mis en vente d'une année à l'autre, caractéristiques appréhendées par des variables prises en compte dans le modèle.

Dans les deux cas, le prix que l'on cherche à mesurer est celui des terres et prés agricoles destinés à conserver, au moment de la transaction, leur vocation agricole.

### Détermination de l'échantillon

Avant tout calcul, une sélection des données est nécessaire car les transactions ne concernent pas toutes des terres qui resteront à vocation agricole. Elle se fait à partir de la base de données nationale, sans critère géographique, en deux temps. Le premier consiste à sélectionner les transactions pertinentes quant à leur finalité (vocation agricole), et le second à éliminer les transactions dont les prix se révèlent « extrêmes » et qui pourraient déséquilibrer les indicateurs de l'état du marché.

Pour déterminer l'échantillon de données servant au calcul du prix des terres et des prés, sont ainsi éliminées dans la première étape les parcelles :

- dont la nature cadastrale n'est ni terre, ni pré, ni terre et pré, ni incertaine ;
- comprenant un bâtiment dont la destination n'est pas agricole de façon certaine ;
- ne rentrant pas dans le marché classique (notamment faisant l'objet d'exemption au droit de préemption des Safer, ou à des modes de transaction qui sortent d'une logique marchande). La surface des parcelles doit être supérieure à 70 ares pour les biens libres, en faisant l'hypothèse que les plus grandes terres conservent un usage agricole.

Une fois ce premier échantillon établi, la deuxième étape consiste à appliquer un filtre éliminant les valeurs « aberrantes ». Deux bornes, une borne inférieure et une borne supérieure, sont déterminées en utilisant une méthode statistique (méthode des écarts interquartiles sur le logarithme du prix à l'hectare), au niveau de chaque région administrative. Les transactions dont le prix se situe au-delà de ces bornes sont éliminées de l'échantillon de calcul.

### Calcul du prix des terres

Cet échantillon annuel sert de référence à tout calcul de prix des terres, quel que soit le niveau géographique retenu.

Deux modes de calcul sont utilisés selon la zone géographique étudiée :

- un prix brut est calculé sur les petites régions agricoles regroupées et sur les départements ;
- les prix par région administrative sont calculés *via* un modèle hédonique.

La différence fondamentale entre les deux modes de calcul se trouve dans le fait que les prix bruts sont calculés en utilisant les prix effectifs, tandis que le modèle réalise une estimation de l'indice d'évolution du prix régional en fonction de variables externes ne faisant pas partie des bases de données Safer.

### Calcul des prix interdépartementaux et infradépartementaux

Le prix annuel est d'abord calculé par petite région agricole regroupée. Il s'agit ici d'un prix moyen triennal brut à l'hectare issu de l'échantillon des projets de transactions construit sur les trois dernières années disponibles (après filtrage des terres à vocation agricole et des valeurs extrêmes de prix).

Le prix annuel par département est alors obtenu par agrégation des prix infra-départementaux, en pondérant chaque prix par la surface agricole utile (libre pour le calcul des prix des biens libres d'une part, louée pour le calcul des prix des biens loués) de la région agricole regroupée considérée (surfaces données par le recensement agricole).

Les moyennes triennales sont calculées en euros de l'année centrale, en utilisant, pour tenir compte de l'inflation, l'évolution de l'indice du prix du PIB de l'Insee.

### Calcul des prix régionaux et nationaux en métropole

Un indice d'évolution du prix des terres et prés par région administrative est calculé *via* un modèle hédonique (voir plus haut). Ce modèle prend en compte des variables permettant de contrôler différents facteurs structurels pouvant jouer sur l'évolution du prix.

Le prix national est obtenu à partir des prix régionaux pondérés par la surface agricole utilisée (libre d'une

part, louée d'autre part). Ces données sont publiées par Eurostat<sup>3</sup> sans être détaillées dans le présent document.

Les prix infra-départementaux alimentent le barème indicatif de la valeur vénale des terres agricoles, publié au Journal officiel par le ministère chargé de l'Agriculture. Y sont publiés également les prix « minima » et « maxima » correspondent aux cinquième et quatre-vingt-quinzième centiles de prix (5 % des prix sont en dessous du « minima », 5 % sont au-dessus du « maxima »). Ces données sont également publiées dans la présente publication, avec en complément des prix moyens par région agricole.

### Calcul des prix départementaux dans les DROM

La source d'information privilégiée est constituée par les notifications aux Safer. Cette source peut être complétée, notamment dans le cas où le nombre de transactions est faible, par d'autres renseignements obtenus auprès de divers experts (notaires, administration de l'enregistrement et des domaines, experts fonciers, correspondants agricoles des DDT, Crédit Agricole, etc.).

### Calcul des prix des vignes

Pour l'Alsace et la Champagne, le nombre de transactions est suffisant pour réaliser une estimation statistique similaire à celle effectuée pour les terres et prés.

Pour les autres appellations, l'estimation est réalisée conjointement entre le réseau des Services statistiques régionaux du ministère de l'Agriculture (Srise) et celui des Safer.

Les informations concernant la nature des vignes (type de vin et appellation le cas échéant) n'étant pas enregistrées dans les notifications de transactions, le Service de la statistique et de la prospective a établi, il y a plusieurs années, une correspondance afin d'attribuer à chaque commune viticole un type dominant de vin sur la commune (AOP, IGP...), et dans le cas d'un vin AOP, de préciser si possible l'appellation concernée. Cette correspondance demeure indicative et n'est pas exhaustive. En outre, il a parfois été difficile de mettre en regard les nomenclatures pour les vins d'appellations.

En 2024, le marché foncier viticole est impacté par les conséquences de deux crises. D'une part, des conditions climatiques particulièrement défavorables et ayant conduit à une récolte historiquement basse. D'autre part, une crise structurelle de certains vignobles, affectés par

la diminution régulière de la consommation de vin (en particulier de vin rouge) et dont la campagne d'arrachage primé est un des moyens de soutien public à la filière viticole.

Cette situation se traduit dans certains secteurs par un marché foncier très restreint. Or le très faible nombre de ventes sur lesquelles se baser (notifications transmises par les notaires aux Safer, conformément au code rural) ne rend pas possible, pour ces secteurs, l'exercice annuel d'établissement des prix des appellations, réalisé conjointement par les Safer et les SRISE (services régionaux du SSP). Par conséquent, la mention ND (non disponible) est affichée :

- pour l'ensemble des appellations ou moyennes départementales dans les départements suivants : Gers, Tarn, Hautes-Pyrénées, Drôme ;
- pour certaines appellations dans les départements suivants : Gironde, Aude, Gard, Lot, Tarn-et-Garonne, Hérault, Pyrénées-Orientales.

En 2025, une mise à jour des surfaces des appellations a été réalisée par le SSP (la source principale est le casier viticole informatisé 2022, complété par la Statistique agricole annuelle définitive 2022). Cette mise à jour entraîne celle de l'ensemble des séries de prix départementales, de bassins et nationales, pour la période 2010-2024.

3. Pour les terres et prés libres, voir : [https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/apri\\_lprc/default/table?lang=en](https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/apri_lprc/default/table?lang=en)

## 2 RÉSULTATS

Les tableaux présentant les résultats aux niveaux national et régional sont [disponibles en téléchargement au format tableur sur le site Agreste](#).

## 3 POUR EN SAVOIR PLUS

Consulter le site Internet du SSP : [www.agreste.agriculture.gouv.fr](http://www.agreste.agriculture.gouv.fr)

### Publications nationales

#### « Le marché des terres en 2024 »

FNSafer  
mai 2025

<https://www.safer.fr/actualites/actualite/mise-a-jour-2025-les-marches-fonciers-ruraux-en-2024/>

Accès aux prix (terres et prés ; vignes) par portail géographique sur :

<https://www.le-prix-des-terres.fr>

#### « Valeur vénale des terres en 2023 »

Chiffres et données n° 12  
septembre 2024

<https://agreste.agriculture.gouv.fr/agreste-web/disaron/Chd2412/detail/>

[www.agreste.agriculture.gouv.fr](http://www.agreste.agriculture.gouv.fr)

Ministère de l'Agriculture et de la Souveraineté alimentaire  
Secrétariat général  
Service de la statistique et de la prospective  
3 rue Barbet de Jouy  
75 349 Paris

Directeur de la publication : Vincent Marcus  
Composition : SSP  
Dépôt légal : À parution  
ISSN : 2726-6605  
© Agreste 2025

[agreste.agriculture.gouv.fr](https://agreste.agriculture.gouv.fr)

AGRICULTURE.GOUV.FR



ALIMENTATION.GOUV.FR

