

Étude – achats fonciers agricoles

Cette étude porte sur les critères les mieux appropriés pour caractériser le coût des acquisitions foncières agricoles et établit des coûts de référence selon les critères définis.

› CONTEXTE DE L'ÉTUDE

Le 9^{ème} programme de l'agence prévoyait des **aides à l'acquisition foncière**, notamment pour la préservation des ressources d'alimentation en eau potable stratégiques, les périmètres de protection des captages (immédiats et rapprochés), les aires d'alimentation des captages touchées par les pollutions diffuses, les milieux naturels humides les plus remarquables, les zones d'expansion des crues ou encore la réalisation d'ouvrages. Cette étude met à disposition des références en la matière et un ordre de grandeur de coûts lors de l'instruction d'un projet.

Définition des différentes procédures d'acquisition d'un bien

Le transfert de propriété peut être réalisé soit par acquisition amiable, soit par ordonnance du juge de l'expropriation (avec déclaration d'utilité publique obligatoire).

- › En cas d'accord amiable **hors ou avant la déclaration d'utilité publique (DUP)**, le mode d'acquisition est un acte de vente ordinaire, obéissant aux règles du Code civil. Seul le montant de l'acquisition est régi par cet acte ; il n'y a pas d'indemnités dans ces conditions.
- › En cas d'accord **après la DUP**, le mode d'acquisition est un acte de cession qui porte à la fois sur le transfert de propriété et sur le montant des indemnités.

L'étude a porté sur les coûts liés à une procédure d'expropriation.

Lors d'une expropriation, il existe un double préjudice :

- › **patrimonial** : perte de propriété ;
- › **professionnel** : perte ou diminution de l'activité agricole, bénéficiant soit au propriétaire s'il est exploitant, soit au « preneur du bail » (c'est-à-dire le locataire) s'il y a lieu.

Globalement le **coût d'une acquisition foncière par expropriation** se décompose de la manière suivante (néanmoins une opération foncière ne présentera pas obligatoirement l'ensemble des indemnités citées ci-après) :

Indemnisation classique d'expropriation =
Valeur vénale + Indemnités accessoires + Frais notariés et d'actes

Valeur vénale :
elle doit compenser la perte des immeubles et droits attachés.

Indemnités accessoires :
elles doivent réparer les préjudices autres que la valeur vénale du bien.
Ces indemnités peuvent représenter près de 80% voire 100% de la valeur vénale.

Frais notariés et d'actes :
Ces frais comportent entre autres « les droits d'enregistrement » de l'ordre de 8% auxquels s'ajoute le salaire du conservateur des hypothèques.
Ces frais peuvent représenter près de 80% voire 100% de la valeur vénale en cas de parcelles morcelées.

INDICATEUR PHYSIQUE ÉCONOMIQUE

L'indicateur de coût dans le cas de vente de terrain agricole est le **nombre d'hectares de terrain concernés par la vente foncière**.

Les coûts de référence sont exprimés en € HT / ha.

COÛTS DE RÉFÉRENCE :

Valeur vénale moyenne observée en 2006 pour les terres agricoles d'au moins 1 ha, libres à la vente

Selon le type de terres	Terres labourables ¹	Prairies naturelles ²
VALEUR VÉNALE MOYENNE	4 370 € HT/ha	3 100 € HT/ha

En **2006**, sur les bassins Rhône-Méditerranée et Corse, l'hectare de terres labourables s'est négocié en moyenne à **4 370 € HT / ha** et celui des prairies naturelles à **3 100 € HT / ha (valeurs vénales)**, les plus chers pouvant atteindre 20 000 € HT / ha dans les zones touristiques telles que le pourtour méditerranéen ou encore la Haute-Savoie. Les prix les plus faibles correspondent généralement aux zones d'élevage.

Les dernières données concernant la valeur vénale des terres sont disponibles via le lien suivant <http://agreste.agriculture.gouv.fr/enquetes/territoire-prix-des-terres/valeur-venale-des-terres-agricoles/>

Coûts de référence des opérations d'acquisition de zones humides

Pour les opérations d'acquisition de zones humides aidés au cours des 8^{ème} et 9^{ème} programmes d'intervention de l'agence de l'eau Rhône-Méditerranée Corse, le coût moyen se situe autour de **2 700 € HT / ha**.

ORIGINE DES DONNÉES : ÉTUDE ÉCONOMIQUE

Année de l'étude : 2008

Auteur : services de l'agence de l'eau Rhône Méditerranée Corse

Sources : différentes sources de données ont été utilisées pour qualifier les coûts des acquisitions foncières agricoles :

- Une enquête annuelle sur la **valeur vénale des terres agricoles** est réalisée par les Services Régionaux de l'Information Statistique et Économique (SRISE). Elle repose sur la synthèse d'informations provenant de sources diverses : ventes notifiées aux SAFER, notaires, établissements bancaires et experts locaux. Les prix sont contrastés selon les catégories de terres et les régions.
- Les opérations **d'acquisition de zones humides aidées par l'agence** de l'eau Rhône Méditerranée Corse au cours des 8^{ème} (2000-2007) et 9^{ème} (2007-2012) programmes d'intervention ont été analysées. Cela concerne **13 opérations**. *Il n'a pas été trouvé en interne de dossiers significatifs sur d'autres opérations que celle de l'acquisition de zones humides.*

¹ Les terres labourables comprennent les superficies en céréales, oléagineux, protéagineux, betteraves industrielles, plantes textiles, médicinales et à parfum, pommes de terre, légumes frais et secs de plein champ, cultures fourragères, ainsi que les jachères. Par convention dans nos enquêtes, les terres arables comprennent, en plus des surfaces précédentes, les terres en cultures maraîchères et florales et les jardins familiaux des exploitants. (Source : AGRESTE).

² Prairies non ensemencées par l'Homme dont la flore variée se reproduit d'elle-même.