

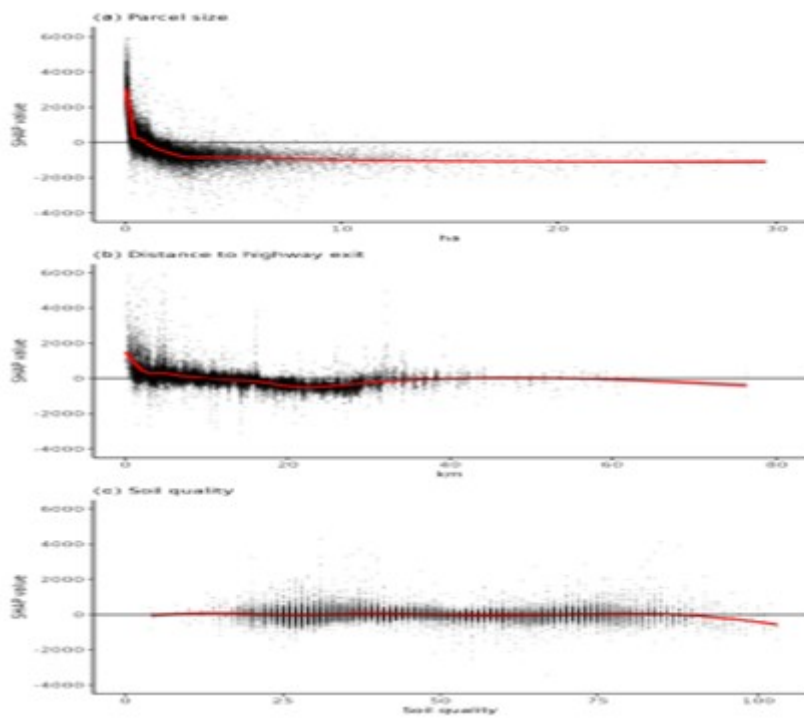
# Écart de prix du foncier agricole entre acheteurs agriculteurs et non-agriculteurs en Basse-Saxe

19 décembre 2024

En octobre 2024, l'*European Review of Agricultural Economics* a publié une étude qui quantifie et qualifie l'écart de prix payé pour des terres agricoles selon le type d'acheteur (agriculteur ou non-agriculteur). Le travail porte sur 35 016 transactions foncières conclues entre 2005 et 2019, en Basse-Saxe (nord-ouest de l'Allemagne). 40 % de ces transactions ont été faites au profit de non-agriculteurs. Ce *land* est le premier en termes de production agricole en Allemagne. C'est aussi celui où les transactions foncières sont les plus nombreuses et les plus diversifiées. Pour chaque transaction, les chercheurs disposaient *a minima* d'informations sur la taille de la parcelle, la qualité du sol, le type de terrain, la localisation, la date de transaction, son prix et le statut de l'acquéreur (agriculteur ou non).

En effet, le prix des terres est déterminé par un ensemble de facteurs qui influent sur le consentement à payer. Les auteurs montrent que la taille des parcelles a un effet significatif sur le prix : alors que les agriculteurs achètent plutôt de grandes surfaces dont le prix moyen est moins élevé, les non-agriculteurs sont prêts à payer plus cher de petites parcelles destinées à de l'agriculture « récréative » en périphérie des zones urbaines. À l'inverse, les agriculteurs dépensent davantage pour des terres mieux adaptées à leurs besoins (parcelles proches de celles qu'ils exploitent déjà, etc.). En moyenne, les agriculteurs paient 927 € par hectare de plus que les non-agriculteurs. L'étude indique enfin que la qualité du sol n'a pas d'effet sur les écarts de prix entre type d'acheteurs.

**Effet sur le prix de différentes caractéristiques des parcelles, telles que (a) la taille, (b) la distance à la sortie de l'autoroute et (c) la qualité du sol**



Source : *European Review of*

*Agricultural Economics*

Les auteurs concluent qu'il serait intéressant de reproduire ce type d'étude sur d'autres pays et d'autres périodes, car la connaissance des caractéristiques influençant l'écart de prix entre type d'acheteurs peut être utile pour l'élaboration des politiques foncières.

Julie Blanchot, Centre d'études et de prospective

Source : [European Review of Agricultural Economics](#)