



Picardie : enquête sur la valeur vénale des terres agricoles en 2007

Valeurs en hausse dans l'Oise

En Picardie, la valeur globale des terres labourables et des prairies progresse en 2007 de 1 %. La tendance haussière concerne l'Oise. L'Aisne et la Somme sont globalement stables. La valeur des terres à vignes augmente fortement. La surface des échanges de terres agricoles pour le non bâti recule dans l'Oise. Elle se maintient dans la Somme. Elle s'accroît légèrement dans l'Aisne.

En Picardie, la valeur globale des terres labourables et des prairies naturelles progresse de 1 % en 2007. Cette hausse atteint 4 % pour le département de l'Oise. L'Aisne et la Somme sont globalement stables. D'un point de vue général, la valeur des prairies occupées évolue plus favorablement que celles des autres terres hormis les vignes qui augmentent fortement.

Le marché foncier agricole pour le non bâti en Picardie recule en surface de 1 % avec 9 900 hectares vendus contre plus de 10 000 en 2006. Les volumes mis en vente ne représentent plus aujourd'hui que 0,7 % de la surface agricole. Cette baisse des surfaces vendues est observée pour le département de l'Oise, - 11 %, 2 400 hectares vendus en 2007. L'Aisne voit son marché se stabiliser, les ventes portent sur 3 900 hectares. Il en est de même pour la Somme, comme en 2006 les surfaces vendues atteignent 3 600 hectares. Le nombre de transactions en Picardie diminue de 2 % en 2007. Cette évolution est plus marquée pour les surfaces libres. La conjoncture incite les exploitants à poursuivre leurs activités. Cela crée un phénomène d'attente.

Comme en 2006, cette offre restreinte est confrontée à une demande stimulée par deux catégories particulières d'acheteurs. D'une part des fermiers atteignant la retraite cherchent à réinvestir le produit de la cession de leur fonds pour devenir propriétaire et louer les terres acquises de façon à obtenir un complément de retraite. D'autre part certains investisseurs se tournent vers les achats de terre pour diversifier leurs placements, en profitant de

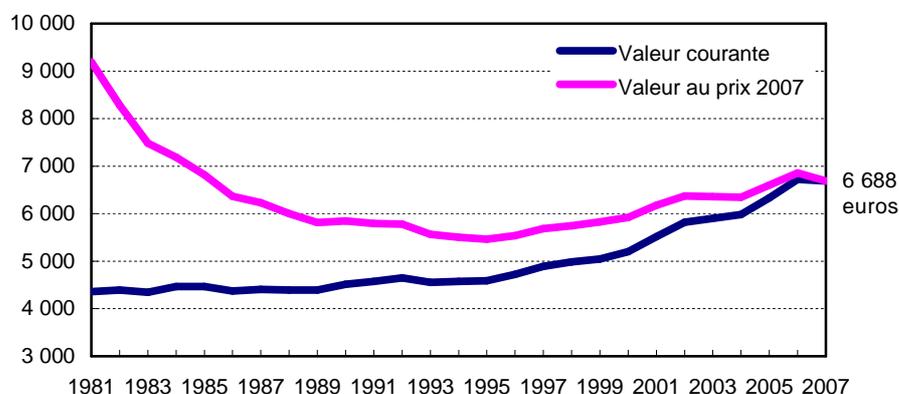
faibles taux d'intérêt et d'incitations fiscales.

Dans le département de l'Aisne, la valeur des terres labourables libres est stable dans toutes les régions agricoles sauf pour la Thiérache qui évolue à la baisse.

Pour les terres louées, la valeur se maintient dans toutes les régions agricoles sauf pour le Tardenois et Brie où elle augmente. Les prairies, libres et louées sont également stables. La valeur des terres à vignes se renchérit

Baisse de 1 % hors inflation du prix des terres labourables libres en 2007

Valeur des terres labourables libres en Picardie en euros/ha
Parcelles libres à la vente supérieures au seuil de l'enquête euros



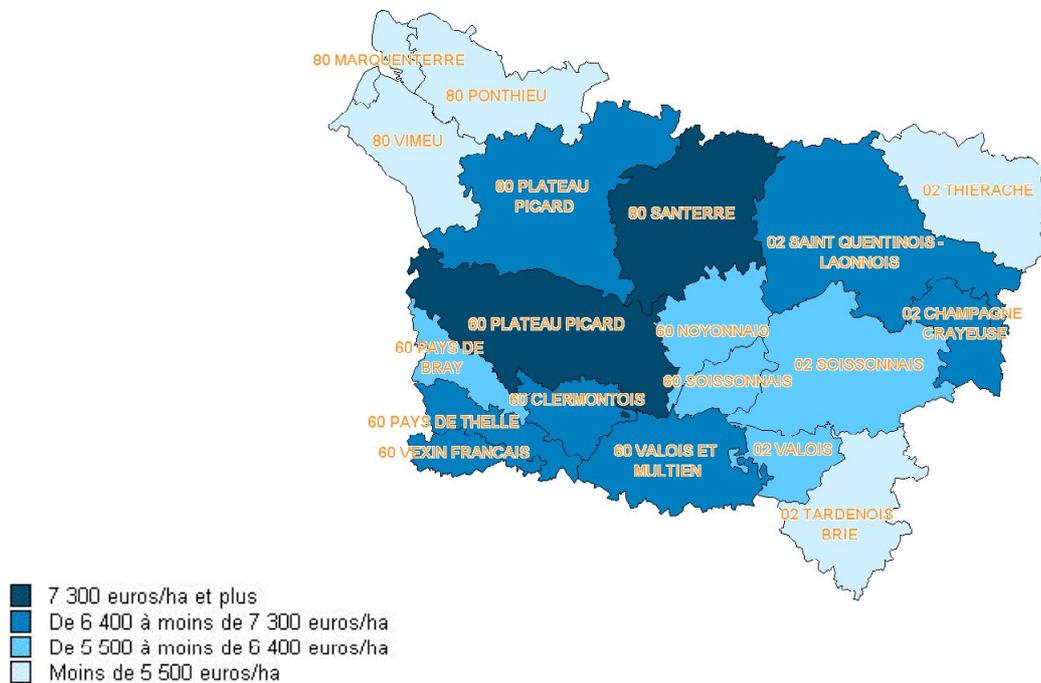
Source : Agreste - Enquêtes sur la valeur vénale des terres agricoles

Retrouvez les informations de la statistique agricole sur :
www.draf.picardie.agriculture.gouv.fr ou www.agreste.agriculture.gouv.fr

Les feuilles de liaisons

Valeurs les plus élevées dans le Santerre

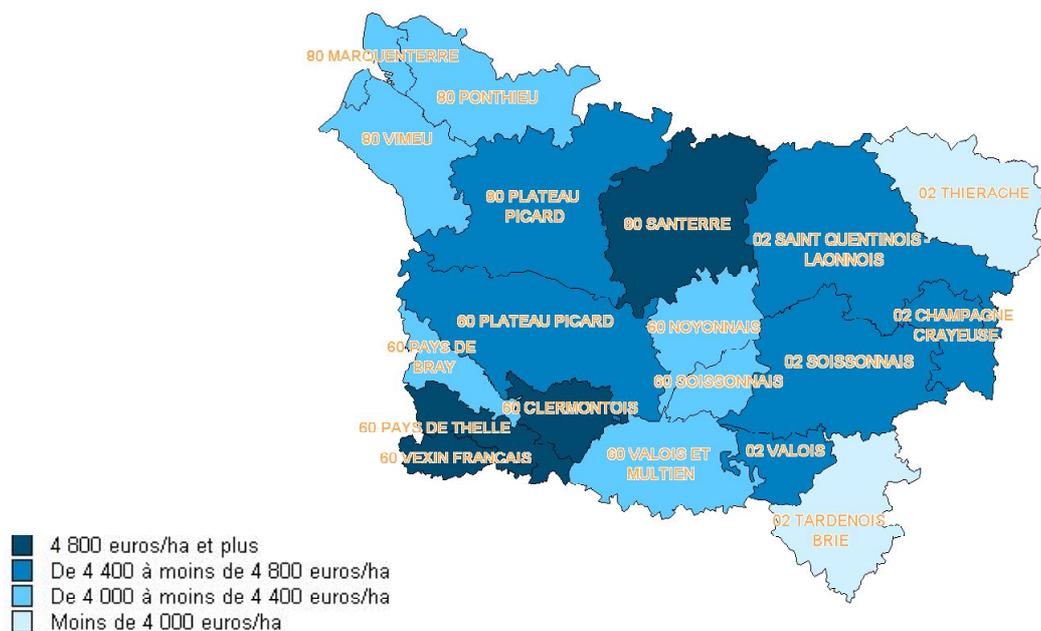
Valeur vénale des terres labourables libres, par petite région agricole en Picardie en 2007



Source : Agreste - Enquête 2007 sur la valeur vénale des terres agricoles

Des écarts relativement faibles

Valeur vénale des terres labourables occupées, par petite région agricole en Picardie en 2007



Source : Agreste - Enquête 2007 sur la valeur vénale des terres agricoles

fortement. La forte poussée du prix des terres à champagne, + 38 % s'explique par la demande croissante de champagne des pays émergents comme la Russie, la Chine et l'Inde. Les grandes maisons de champagne s'agrandissent et font pression sur le prix des terres. Elles souhaitent augmenter leur production de raisin. Dans le département de l'Oise, la valeur des terres libres continue en 2007 sa progression dans toutes les régions agricoles. Deux facteurs tirent à la hausse le prix des terres. En premier, la bonne conjoncture agricole qui a pour conséquence une attitude d'attente pour les mises en vente de terre. En second, le conseil général qui participe au financement des achats en vue d'établir des réserves foncières pour le futur canal à grand gabarit.

Cette participation pousse à la hausse les prix.

Cette évolution positive est plus forte pour le Pays de Thelle, le Vexin et le Clermontois. Dans le Vexin et le Pays de Thelle des investisseurs spéculatifs font pression sur les prix d'une façon plus marquée que pour les autres zones. Le Plateau picard augmente d'une façon plus modérée.

La situation est similaire pour la valeur des terres louées mais en moins accentuée. Toutes les régions agricoles évoluent de la même manière.

La valeur des prairies libres et louées continue de monter. Le peu de notifications pour les prairies libres rend fragile l'estimation correcte.

Dans le département de la Somme, la valeur des terres libres diminue de 9 %. Le Santerre après une forte pro-

gression en 2006 enregistre la baisse la plus marquée. Les autres régions agricoles reculent d'une façon plus modérée. La valeur des terres dans le Santerre dépasse largement celles des autres régions agricoles, c'est la plaine des bons limons qui font les meilleurs sols du département. Pour les terres louées la tendance à la hausse se poursuit. Seul le Plateau picard reste stable. Le prix des terres le plus élevé se situe dans le Santerre, le moins élevé dans l'ouest du département.

La valeur des prairies croît. Cette tendance est plus sensible pour les parcelles louées. L'écart de prix entre prairies et terres déjà faible dans la Somme continue de se réduire.

Paul MATERNE - DRAF - SRISE

Méthode et champ de l'enquête

L'enquête sur la valeur vénale des terres agricoles est réalisée chaque année par les Services régionaux de l'information statistique et économique des DRAF. Elle repose sur la synthèse raisonnée d'indications provenant de sources diverses. Les statistiques sont tirées du dépouillement des notifications de ventes aux Sociétés d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural (SAFER). Ce dépouillement effectué par la Société de Conseil pour l'Aménagement Foncier Rural (SCAFR) fournit des indications particulièrement précieuses, par leur quasi-exhaustivité et leur niveau de détail sur les prix pratiqués selon la région et la catégorie de terre. Une réunion avec les techniciens de la SAFER permet d'arbitrer les informations en repérant les éventuelles données aberrantes.

Les prix indiqués concernent uniquement les fonds agricoles non bâtis devant conserver cette vocation.

Un seuil minimum est retenu pour les terres labourables et les prairies naturelles. Il est de un hec-

tare si l'achat est opéré par un agriculteur et de trois hectares dans le cas contraire. Il n'existe pas de seuil pour les vignes.

L'enquête sépare les terres agricoles libres à la vente et les terres agricoles louées.

Les prix indiqués dans chaque catégorie de terre et dans chaque région agricole sont :

- une dominante qui est la valeur la plus couramment rencontrée ;
- des valeurs extrêmes, minimum et maximum, qui sont des prix pratiqués en fonction de la qualité de la terre et des conditions de marché.

L'estimation de la valeur des terres est particulière : la terre n'est pas un bien fongible. L'information statistique sur la valeur des terres agricoles revêt un caractère approximatif. En effet chaque fonds a ses caractéristiques propres de situation, de dimension, de fertilité. On ne peut que dégager des valeurs moyennes à partir des prix très variables constatés sur le marché. Or, dans un marché très exigu, les transactions intervenant une année ne

constituent pas forcément un échantillon représentatif des terrains agricoles d'une région donnée. La valeur vénale des terres est donc déterminée à partir des prix de marché effectivement pratiqués lorsque le nombre de transactions intervenues au cours de l'année peut être considéré comme représentatif. **Dans le cas où le marché n'est pas suffisamment représentatif, on opère des regroupements de petites régions agricoles voisines.**

Pour les terres labourables sont regroupées :

dans l'Aisne :

- le Saint-Quentinois et Laonnois et la Champagne crayeuse ;
- le Soissonnais et le Valois ;

dans l'Oise :

- le Pays de Thelle, le Clermontois et le Vexin ;

- le Noyonnais et le Soissonnais ;

dans la Somme :

- le Marquenterre et le Vimeu.

Pour les prairies, seules les valeurs départementales peuvent être déterminées.

Les feuilles de liaisons

Forte poussée de la valeur des terres à champagne

Valeur vénale des terres par région agricole - Euros par hectare

Terres labourables libres (parcelles supérieures au seuil de l'enquête)		2007		2006	Evolution
	Mini	Maxi	Dominante	Dominante	07/06 (%)
Aisne	...	...	6 080	6 070	0,2
St Quentinnois et Laonnois, Champagne crayeuse	3 300	10 690	6 620	6 570	0,8
Thiérache	3 400	6 300	4 850	5 140	-5,6
Soissonnais, Valois	2 670	9 250	5 920	5 920	=
Tardenois et Brie	3 300	6 500	4 720	4 715	0,1
Oise	...	...	7 020	6 390	9,9
Pays de Thelle, Clermontois, Vexin	3 350	10 600	6 900	6 050	14,0
Noyonnais, Soissonnais	3 800	10 000	6 000	5 450	10,1
Plateau Picard	3 500	10 700	7 620	7 120	7,0
Valois et Multien	5 610	8 400	7 100	6 400	10,9
Pays de Bray	3 900	7 600	6 000	5 440	10,3
Somme	...	...	7 050	7 780	-9,4
Santerre	5 600	11 500	9 120	10 640	-14,3
Ponthieu	4 900	6 800	5 470	5 880	0,0
Marquenterre, Vimeu	3 000	7 500	5 280	5 450	-3,1
Plateau Picard	4 300	8 000	6 450	6 760	-4,6
Terres labourables occupées (parcelles supérieures au seuil de l'enquête)					
Aisne	...	...	4 390	4 380	0,2
St Quentinnois et Laonnois, Champagne crayeuse	3 500	6 400	4 530	4 530	=
Thiérache	3 000	5 310	3 810	3 800	0,3
Soissonnais, Valois	2 550	6 150	4 590	4 590	=
Tardenois et Brie	2 900	6 300	3 850	3 750	2,7
Oise			4 510	4 450	1,3
Pays de Thelle, Clermontois, Vexin	3 350	7 500	4 950	4 860	1,9
Noyonnais, Soissonnais	3 000	6 250	4 100	4 020	2,0
Plateau Picard	3 500	6 150	4 520	4 470	1,1
Valois et Multien	3 000	6 300	4 330	4 290	0,9
Pays de Bray	3 050	6 100	4 220	4 220	=
Somme			4 430	4 330	2,3
Santerre	3 500	8 000	4 800	4 600	4,3
Ponthieu	3 000	6 100	4 100	4 040	1,5
Marquenterre, Vimeu	2 700	6 120	4 050	3 930	3,1
Plateau Picard	3 300	7 100	4 420	4 420	=
Prairies (parcelles supérieures au seuil de l'enquête)					
Aisne					
Prairies libres	3 000	6 650	4 880	4 880	=
Prairies occupées	2 750	6 100	3 550	3 510	1,1
Oise					
Prairies libres	3 600	6 560	5 900	5 480	7,7
Prairies occupées	3 100	6 000	4 300	3 880	10,8
Somme					
Prairies libres	4 180	9 000	7 000	6 900	0,0
Prairies occupées	3 000	7 500	4 200	4 050	3,7
Vignes (sans seuil de superficie)					
Aisne					
Vignes d'appellation	380 000	900 000	600 000	432 000	38,9
Terres à vignes d'appellation	85 000	550 000	350 000	290 000	20,7

Source : Agreste - Enquêtes valeur vénale des terres agricoles 2006 et 2007

Direction régionale de l'agriculture et de la forêt
Service régional de l'information
statistique et économique de Picardie
 Allée de la Croix Rompue - 518, rue Saint-Fuscien
 80092 AMIENS CEDEX 3

Directeur de la publication : Norbert DARRAS
Composition et impression : SRISE
Tél. : 03 22 33 55 78 - **Fax** : 03 22 33 55 54
e-mail : srise.draf-picardie@agriculture.gouv.fr
 © Agreste 2008

