



Valeur vénale des terres agricoles et viticoles en 2015 Forte hausse des prix dans le Loir-et-Cher

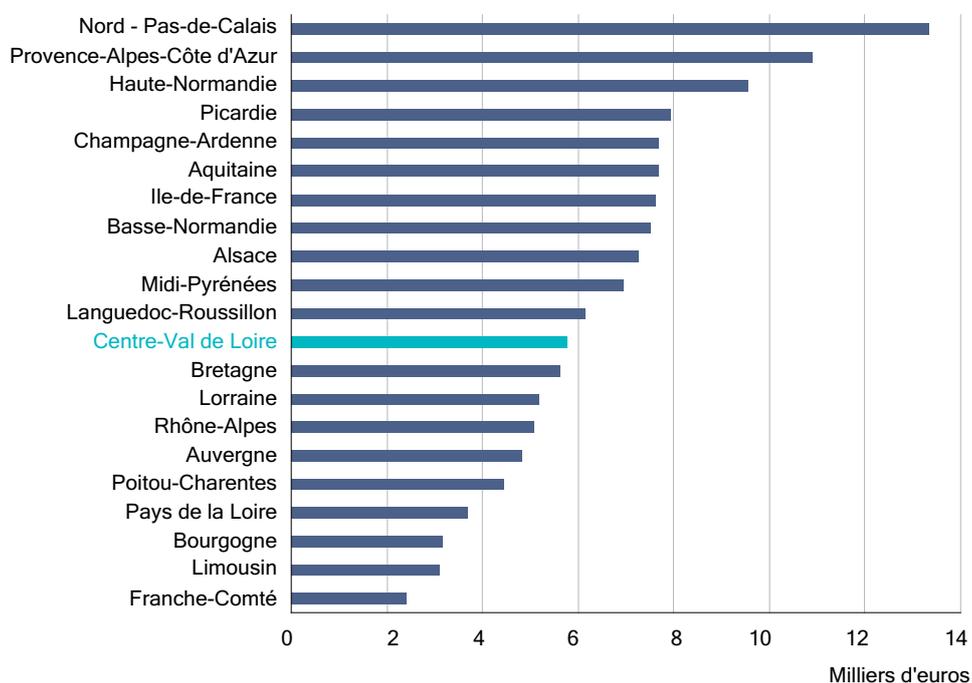
Le prix des terres libres dans le Centre-Val de Loire a bondi de 11 % en 2015, pour 2 % en moyenne nationale.

Il est soutenu par le maintien des taux d'intérêt à des niveaux très faibles, qui gonfle la capacité d'emprunt. Le prix des terres louées affiche une hausse plus modérée, d'au plus 5%, dans tous les départements, sauf dans l'Indre (- 2 %). Les biens fonciers régionaux attirent désormais les capitaux étrangers.

En 2015, dans le Centre-Val de Loire, l'hectare de terre ou pré libre s'échange en moyenne à 5 780 € (+ 11 %), contre 6 010 € en moyenne nationale et 13 360 € en Nord-Pas-de-Calais. Seul le département du Loiret voit le prix des terres et prés libres stagner. Le Loir-et-Cher connaît la plus forte hausse, tirée notamment par la grande Sologne et la Champagne Berrichonne. Beauce, Drouais Thimerais et Beauce riche affichent les prix moyens les plus élevés : les terres et prés libres s'échangent en moyenne entre 7 300 € et 8 000 € l'hectare.

Le prix moyen des vignes AOP du bassin viticole du Val de Loire-Centre se montre stable. Cependant certaines appellations font l'objet de fortes variabilités, d'autant plus difficiles à apprécier que le marché porte sur un nombre faible de transactions.

Prix moyen des terres et prés libres de 70 ares et plus en 2015, par région de métropole



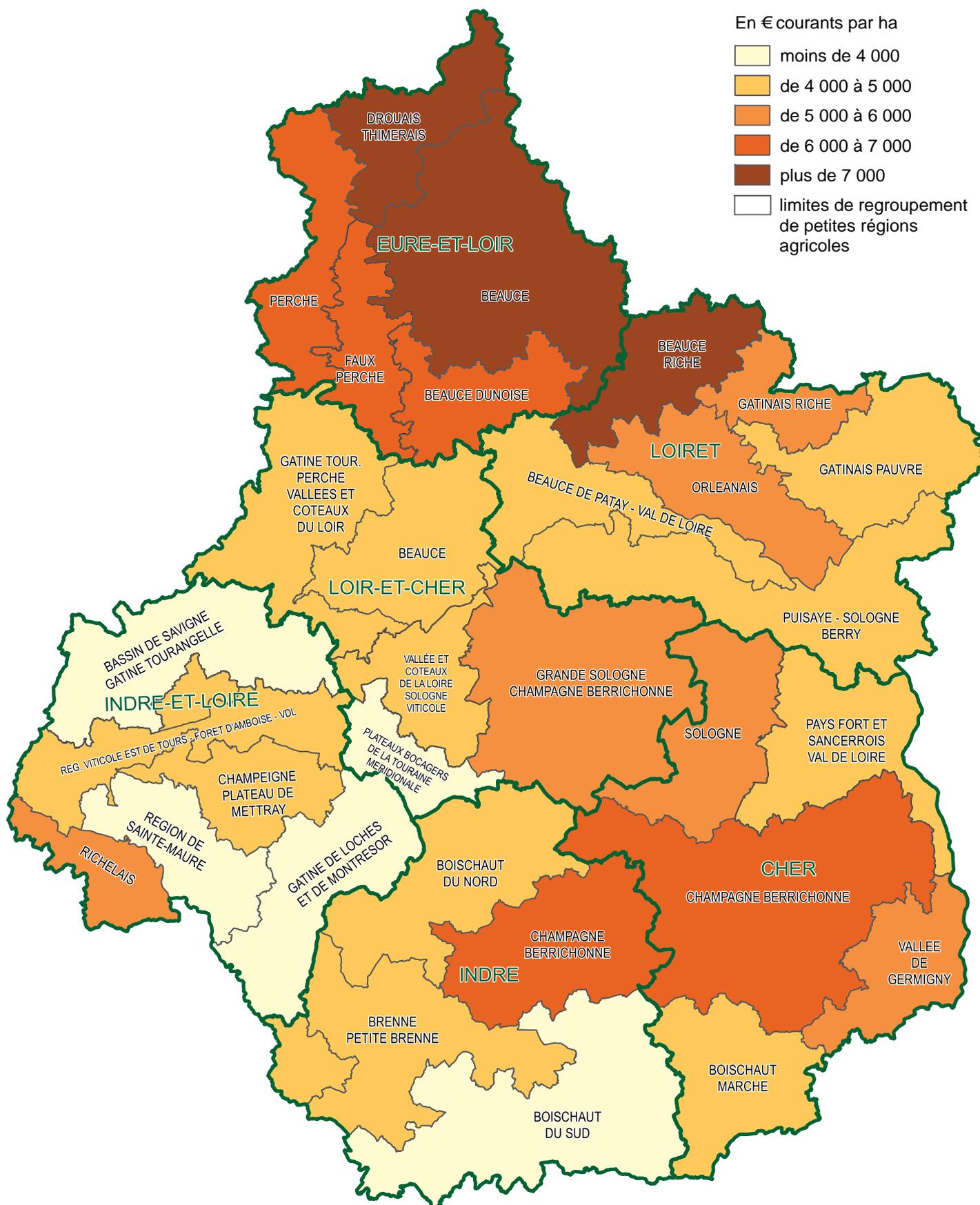
Sources : SSP-Terres d'Europe-Scafr

Un hectare en Beauce coûte deux fois plus cher que dans le Boischaud

Un écart de prix stable entre terres d'élevage et terres céréalières

L'écart de prix entre les terres d'élevage et les terres céréalières varie assez peu dans le Centre-Val de Loire d'une année à l'autre. Les hectares fertiles des régions beauceronnes situées au nord de la région peuvent être environ deux fois plus chers

que ceux dédiés à l'élevage au sud. Ainsi, en 2015, un hectare du Boischaud Marche s'acquiert en moyenne pour 4 300 € alors qu'il en coûtera plus de 8 000 € en Beauce.

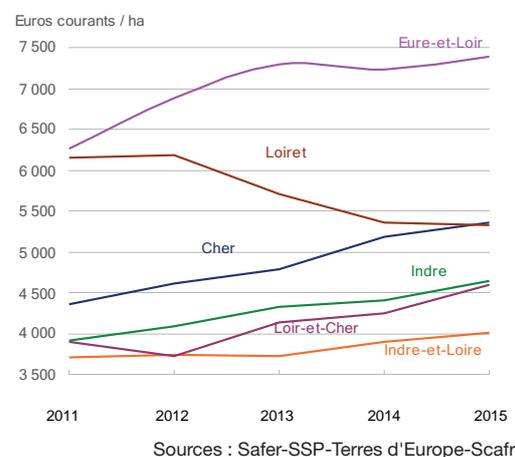


Source : ©IGN - BD Carto, Agreste, DRAAF Centre-Val de Loire

Prix moyen des terres et prés libres de plus de 70 ares par région agricole

Euros courants / ha	2011	2012	2013	2014	2015	Évolution 2015/2014 (%)
CHER	4 350	4 610	4 780	5 190	5 360	3
Pays Fort et Sancerrois, Val de Loire	4 150	4 430	4 410	4 090	4 020	- 2
Vallée de Germigny	4 190	4 530	4 810	5 940	5 700	- 4
Boischaud, Marche	3 480	3 340	3 540	4 190	4 330	3
Sologne	5 570	6 030	5 560	4 790	5 100	6
Champagne berrichonne	5 130	5 670	5 950	6 340	6 800	7
EURE-ET-LOIR	6 260	6 880	7 290	7 230	7 390	2
Drouais thimerais	5 290	5 350	6 480	7 620	7 790	2
Perche	5 340	6 120	6 190	6 360	6 340	0
Faux Perche	5 850	6 440	6 760	7 060	6 920	- 2
Beauce dunoise	5 720	5 870	5 830	6 300	6 570	4
Beauce	7 240	8 120	8 580	7 750	8 060	4
INDRE	3 910	4 090	4 330	4 410	4 650	5
Champagne berrichonne	6 590	6 740	6 960	6 580	6 880	5
Boischaud du Nord	3 450	4 030	4 320	4 420	4 830	9
Boischaud du Sud	2 820	2 860	3 000	3 380	3 580	6
Brenne, Petite-Brenne	4 340	4 390	4 780	4 590	4 680	2
INDRE-ET-LOIRE	3 700	3 740	3 720	3 890	4 010	3
Bassin de Savigné - Gâtine tourangelle	3 580	3 570	3 610	3 380	3 330	- 1
Région viticole à l'Est de Tours - Forêt d'Amboise - Val de Loire	3 150	3 230	3 190	3 850	4 470	16
Champagne, Plateau de Mettray	3 480	3 790	3 810	4 360	4 240	- 3
Région de Sainte Maure	3 860	3 650	3 570	3 810	3 950	4
Richelais	4 680	4 890	4 860	5 290	5 380	2
Gâtine de Loches et de Montrésor	3 620	3 620	3 580	3 590	3 850	7
LOIR-ET-CHER	3 900	3 720	4 130	4 250	4 600	8
Gâtine tourangelle, Perche, Vallées et coteaux du Loir	3 550	3 510	4 070	4 180	4 580	10
Beauce	3 960	3 580	4 070	4 440	4 460	0
Vallées et coteaux de la Loire, Sologne viticole	3 060	3 120	3 880	4 200	4 380	4
Plateaux bocagers de la Touraine méridionale	2 410	2 620	2 970	2 830	3 210	13
Grande Sologne, Champagne berrichonne	5 790	5 260	5 090	4 900	5 700	16
LOIRET	6 150	6 190	5 710	5 350	5 330	0
Orléanais	5 490	5 290	4 930	5 190	5 430	5
Gâtinais pauvre	5 240	5 050	4 930	4 020	4 430	10
Gâtinais riche	8 040	8 070	6 600	5 560	5 990	8
Beauce riche	9 360	9 070	6 870	7 030	7 300	4
Val de Loire, Beauce de Patay	5 630	6 000	5 940	5 430	4 920	- 9
Puisaye, Sologne, Berry	4 640	4 930	5 380	5 360	4 810	- 10

Prix des terres et prés libres de 2011 à 2015

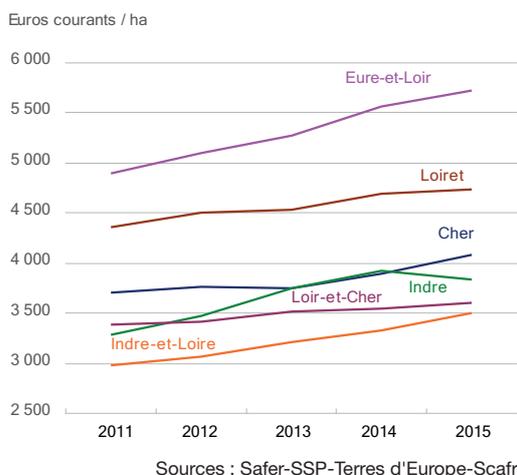


Prix moyen des terres et prés loués par région agricole

Euros courants / ha	2011	2012	2013	2014	2015	Évolution 2015-2014 (%)
CHER	3 710	3 770	3 750	3 900	4 080	5
Pays Fort et Sancerrois, Val de Loire	3 220	2 980	3 130	3 110	3 310	6
Vallée de Germigny	3 310	3 360	3 270	3 240	3 350	3
Boischaud, Marche	2 980	3 090	3 150	3 410	3 420	0
Sologne	3 130	3 930	4 480	4 950	5 020	1
Champagne berrichonne	4 280	4 340	4 190	4 380	4 620	5
EURE-ET-LOIR	4 890	5 100	5 270	5 570	5 730	3
Drouais thimerais	4 490	4 660	4 710	4 830	4 940	2
Perche	4 280	4 510	4 650	4 680	5 010	7
Faux Perche	4 680	4 940	5 070	5 230	5 300	1
Beauce dunoise	4 880	5 010	5 300	6 050	6 160	2
Beauce	5 200	5 440	5 610	5 930	6 090	3
INDRE	3 290	3 470	3 750	3 920	3 840	- 2
Champagne berrichonne	4 360	4 800	5 130	5 520	5 310	- 4
Boischaud du Nord	3 150	3 250	3 560	3 710	3 790	2
Boischaud du Sud	2 550	2 740	2 920	3 120	2 920	- 6
Brenne, Petite-Brenne	3 350	3 260	3 580	3 350	3 480	4
INDRE-ET-LOIRE	2 980	3 060	3 210	3 330	3 500	5
Bassin de Savigné - Gâtine tourangelle	2 720	2 740	2 880	2 850	3 050	7
Région viticole à l'Est de Tours - Forêt d'Amboise - Val de Loire	2 410	2 400	2 480	2 580	2 630	2
Champagne, Plateau de Mettray	3 400	3 350	3 600	3 600	3 890	8
Région de Sainte Maure	3 150	3 420	3 460	3 910	3 940	1
Richelais	3 730	3 950	4 140	4 470	4 600	3
Gâtine de Loches et de Montrésor	2 680	2 740	2 910	2 950	3 150	7
LOIR-ET-CHER	3 380	3 420	3 520	3 540	3 610	2
Gâtine tourangelle, Perche, Vallées et coteaux du Loir	3 260	3 350	3 300	3 390	3 450	2
Beauce	4 000	3 940	4 230	4 120	4 200	2
Vallées et coteaux de la Loire, Sologne viticole	2 350	2 430	2 460	2 540	2 770	9
Plateaux bocagers de la Touraine méridionale	2 530	2 200	2 180	2 160	2 380	10
Grande Sologne, Champagne berrichonne	3 130	3 500	3 570	3 790	3 630	- 4
LOIRET	4 360	4 500	4 530	4 700	4 740	1
Orléanais	3 680	3 810	4 270	4 280	4 180	- 2
Gâtinais pauvre	3 780	3 870	3 920	4 040	4 230	5
Gâtinais riche	5 430	5 340	5 050	5 120	5 130	0
Beauce riche	5 500	5 680	5 710	5 740	5 960	4
Val de Loire, Beauce de Patay	4 250	4 480	4 590	4 990	4 820	- 3
Puisaye, Sologne, Berry	3 250	3 510	3 450	3 770	3 700	- 2

Sources : Safer-SSP-Terres d'Europe-Scafr

Prix des terres et prés loués de 2011 à 2015



→ Le prix du foncier agricole en France

Les taux d'intérêt constituent un des facteurs influents de l'évolution du prix des terres. Très peu élevés ces dernières années, ils ont actionné le levier de la capacité d'emprunt et soutenu les prix. En France, en 2015, les marchés ont été en hausse, qu'il s'agisse du nombre de transactions, des surfaces objet des transactions, ou de la valeur finale de celles-ci. La crise agricole affectant la plupart des secteurs de la production, les acquéreurs cherchent à anticiper le revenu susceptible d'être généré par les surfaces qu'ils souhaitent acquérir. Les

prix des produits agricoles s'avérant particulièrement bas, les acheteurs préfèrent limiter au maximum le risque et miser sur un potentiel agronomique prometteur. Les terres propices aux grandes cultures sont ainsi plus convoitées.

En moyenne, en France, un acquéreur sur quatre de biens libres n'est pas agriculteur. Toutefois, leur impact sur la hausse des prix n'est plus aussi vif que dans la décennie 2000. Pour la quatrième année consécutive, le prix moyen qu'ils consentent reste en dessous de celui des agriculteurs, l'écart s'amenuisant.

Les prix
grimpe
encore

Prix des terres et prés libres de plus de 70 ares

Euros courants / hectare	2011	2012	2013	2014	2015	Evolution 2015/2014 (%)
Franche-Comté	2 680	2 610	2 530	2 730	2 400	- 12,1
Limousin	2 980	2 890	3 130	3 410	3 110	- 8,8
Bourgogne	2 990	3 100	3 170	3 030	3 160	4,3
Pays de la Loire	3 300	3 420	3 600	3 650	3 670	0,5
Poitou-Charentes	3 960	3 850	4 300	4 650	4 430	- 4,7
Auvergne	4 520	4 310	4 640	4 590	4 830	5,2
Rhône-Alpes	4 540	4 690	4 750	5 240	5 060	- 3,4
Lorraine	4 730	4 650	5 170	5 130	5 180	1,0
Bretagne	4 980	5 020	5 240	5 450	5 620	3,1
Centre-Val de Loire	4 750	5 070	5 300	5 230	5 780	10,5
Languedoc-Roussillon	5 500	5 240	5 300	5 600	6 140	9,6
Midi-Pyrénées	6 050	6 080	6 500	6 770	6 960	2,8
Alsace	7 220	6 650	7 330	7 920	7 270	- 8,2
Basse-Normandie	6 390	6 570	6 980	7 140	7 510	5,2
Ile-de-France	5 760	6 280	7 970	9 190	7 620	- 17,1
Aquitaine	7 060	7 320	7 540	7 610	7 670	0,8
Champagne-Ardenne	6 630	6 520	6 730	6 790	7 670	13,0
Picardie	7 710	7 850	8 130	8 400	7 940	- 5,5
Haute-Normandie	8 030	7 980	9 080	8 870	9 560	7,8
Provence-Alpes-Côte d'Azur	12 360	10 480	11 320	10 540	10 900	3,4
Nord - Pas-de-Calais	9 410	11 980	12 340	13 340	13 360	0,1
France	5 360	5 410	5 750	5 910	6 010	1,7

Sources : Safer-SSP-Terres d'Europe-Scafr

Prix des terres et prés loués

Euros courants / hectare	2011	2012	2013	2014	2015	Evolution 2015/2014 (%)
Alsace	5 960	5 980	6 450	6 320	6 470	2,4
Aquitaine	nc	nc	nc	nc	nc	-
Auvergne	3 570	3 430	3 550	3 570	3 590	0,6
Basse-Normandie	4 770	5 240	5 380	5 650	5 780	2,3
Bourgogne	2 540	2 480	2 570	2 660	2 630	- 1,1
Bretagne	4 050	4 050	4 160	4 280	4 420	3,3
Centre-Val de Loire	4 010	4 340	4 260	4 650	4 570	- 1,7
Champagne-Ardenne	5 670	6 000	6 390	6 590	6 750	2,4
Franche-Comté	2 410	2 350	2 380	2 390	2 500	4,6
Haute-Normandie	6 180	6 500	6 640	7 530	7 720	2,5
Ile-de-France	5 330	5 420	5 930	6 020	5 750	- 4,5
Limousin	2 550	2 350	2 390	2 520	2 390	- 5,2
Lorraine	3 550	3 540	3 760	3 810	4 100	7,6
Nord - Pas-de-Calais	4 580	4 760	5 000	5 190	5 370	3,5
Pays de la Loire	2 570	2 620	2 750	2 860	2 810	- 1,7
Picardie	5 010	5 150	5 510	5 630	5 950	5,7
Poitou-Charentes	3 330	3 260	3 590	3 590	3 560	- 0,8
France	3 960	4 060	4 240	4 410	4 470	1,4

nc : non communiqué

Sources : Safer-SSP-Terres d'Europe-Scafr

Les capitaux étrangers s'invitent

Fait nouveau dans la région, les terres sont l'objet de convoitise de la part de capitaux extra-européens. Ainsi, en début d'année 2016, 1 400 hectares de Champagne berrichonne dans l'Indre ont changé de mains suite à un investissement d'origine chinoise.

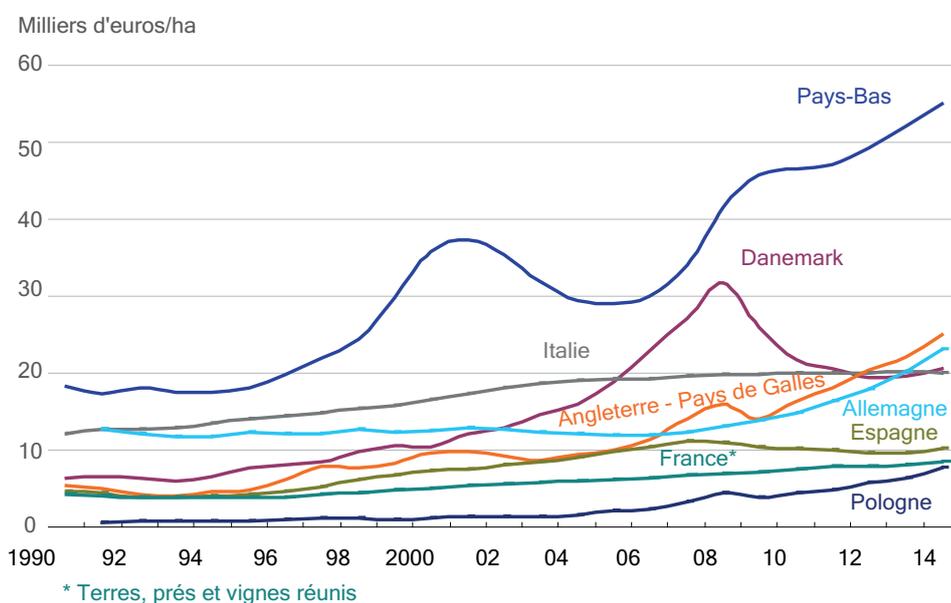
Le prix du foncier agricole en Europe

En 2014, dans les autres pays de l'Union européenne, les hausses sont parfois conséquentes et les prix de l'hectare de terre se situent à des niveaux bien plus élevés que le prix français, à l'exception des terres polonaises, convergeant avec la valeur hexagonale. Les valeurs foncières restent très

hétérogènes entre les pays. L'Espagne est le troisième pays dont le prix ne dépasse pas 10 000 euros l'hectare. La stabilité relative des années 2000 masque des évolutions divergentes selon les productions et les communautés autonomes.

De grands écarts de prix

Evolution du prix des terres agricoles entre 1990 et 2014 dans certains pays d'Europe



Sources : Source : Eurostat, données nationales, Scafr Terres d'Europe d'après Safer

Méthodologie

Un changement de séries important est intervenu en 2011 pour les terres et prés en métropole. Les nouvelles séries communes Service de la statistique et de la prospective du ministère en charge de l'Agriculture - Terres d'Europe-Scafr sont établies à partir de 1997.

Deux méthodes de calcul selon le niveau géographique :

- Au niveau des départements et des regroupements de petites régions agricoles, les moyennes triennales sont calculées au niveau des petites régions agricoles (PRA) regroupées. Ces valeurs sont pondérées par les surfaces agricoles utilisées, libres d'une part, louées d'autre part, des PRA regroupées pour calculer des moyennes départementales. Elles sont diffusées sur le site Agreste et publiées au Journal officiel dans le barème indicatif de la valeur vénale des terres agricoles.

Tous les prix indiqués sont calculés sur la base des valeurs des transactions. Ils reflètent ainsi l'état du marché. Les moyennes des prix des biens libres à la vente sont calculées sur les terres et prés non bâtis de plus de 70 ares après avoir éliminé les valeurs aberrantes par une méthode statistique.

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.

- Les prix régionaux sont calculés sur les mêmes échantillons que les prix départementaux. Ils sont annuels et calculés à partir des prix de 1997 multipliés par un indice hédonique, c'est-à-dire qui mesure l'évolution du prix des terres agricoles à qualité équivalente des biens d'une année sur l'autre.

Pour les vignes, les séries de prix sont établies depuis 2009 à dire d'expert pour l'ensemble des appellations, hors Alsace et Champagne.

136 000 €
l'hectare de
Sancerre

Le Sancerre présente une valeur de marché plutôt stable par rapport à celle de 2015, autour de 136 milliers d'euros à l'hectare, contre 140 milliers en 2014. La demande est dynamique, fermement soutenue par une notoriété affirmée. Néanmoins, le potentiel des terres à planter s'amenuise et seules quelques mutations ont été réalisées. En 2015, elles ont constitué moins de 9 % des ventes dans cette appellation. Le Ménéton-Salon assoit sa réputation et fait l'objet d'une demande croissante de parcelles à planter. De même, le Quincy et le Reuilly bénéficient d'un contexte favorable et d'une bonne image.

Le Châteaumeillant se contracte fortement après deux années de forte hausse à la suite de l'obtention de l'AOP il y a quelques années : l'hectare s'échange à 17 000 euros contre 25 000 en 2014.

En Touraine, le marché se partage entre les successions de domaines et les restructurations de vignoble, concernant plutôt de petites parcelles. Le Saint-Nicolas-de-Bourgueil se place sur un marché très étroit à 40 000 € par hectare, renouant avec ses niveaux du début de la décennie. Le Bourgueil reste stable autour de 20 000 € l'hectare. Le Touraine repart à la hausse et le Vouvray se stabilise, après les dégâts de la grêle en 2013.

Valeur vénale moyenne des vignes dans le Centre-Val de Loire de 2011 à 2015

Prix des vignes par appellation en 2015

Milliers d'euros courants / ha	Appellation	2011	2012	2013	2014	2015	Evolution 2015/2014 (%)
Cher	AOP	115,6	123,7	123,7	123,9	120,8	- 3
	Châteaumeillant	18	20	22	25	17	- 32
	Menetou-Salon	85,0	87,0	87,0	87,0	87,0	0
	Quincy, Reuilly	65,0	67,0	67,0	68,0	69,0	1
	Sancerre	130,0	140,0	140,0	140,0	136,0	- 3
Indre	AOP	29,3	34,1	34,1	35,5	37,4	5
	Reuilly	50,0	60,0	60,0	65,0	69,0	6
	Valençay	10,0	10,0	10,0	8,0	8,0	0
Indre-et-Loire	AOP	23,6	22,6	22,4	20,3	20,3	0
	Bourgueil	25,0	25,0	25,0	21,0	20,0	- 5
	Saint-Nicolas-de-Bourgueil	40,0	35,0	35,0	32,0	40,0	25
	Chinon	25,0	25,0	27,0	27,0	22,0	- 19
	Touraine	8,0	9,0	6,5	6,0	8,0	33
	Vouvray	25,0	23,0	22,0	18,5	18,5	0
	Montlouis-sur-Loire	11,0	11,0	10,0	6,0	10,0	67
	Vins hors AOP	3,7	3,7	3,7	nd	nd	nd
	Vins sans IG	3,7	3,7	3,7	nd	nd	nd
	Loir-et-Cher	AOP	7,1	7,1	7,1	7,1	8,0
Cheverny		8,0	8,0	8,0	8,0	9,0	13
Coteaux du Vendômois		4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	0
Touraine		7,0	7,0	7,0	7,0	8,0	14
Vins hors AOP		3,4	3,7	3,7	3,7	4,0	7
Vins IGP		3,5	3,7	3,7	3,7	4,0	8
Vins sans IG		3,0	3,5	3,5	nd	nd	nd

nd : non disponible

Sources : Safer-SSP-Terres d'Europe-Scafar

Agreste : la statistique agricole

Les informations et données de cette publication peuvent être reprises sous réserve d'indiquer la source

Direction régionale de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt
Service régional de l'information statistique et économique

Cité administrative Coligny
131, rue du faubourg Bannier
45042 Orléans Cédex 1
Tél : 02.38.77.40.60 - Fax : 02.38.77.40.69
Courriel : srise.draaf-centre-val-de-loire@agriculture.gouv.fr
www.http://draaf.centre-val-de-loire.agriculture.gouv.fr/

Directeur de publication : Jean-Roch GAILLET
Rédacteur en chef : Gaëtan BUISSON
Rédactrice : Jacqueline DUSSIN
Composition : Marielle WOLL

Dépôt légal à parution
Prix : 2,50 €
Parution : août 2016

