

Agreste

Primeur

Numéro 150 - septembre 2004

La valeur vénale des terres agricoles en 2003

Ralentissement de la hausse des prix

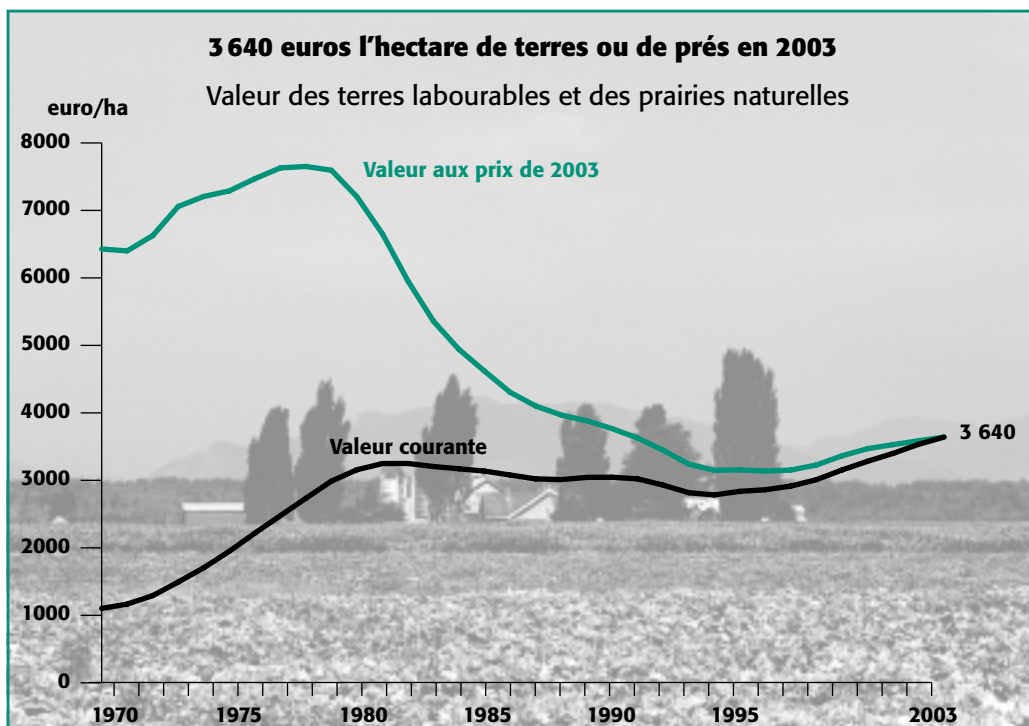
En 2003, le prix des terres labourables augmente de 2,8 % et celui des prairies de 3,8 %. Le prix des vignes poursuit son ralentissement de 2002, tout en progressant de 4,1 %.

Une moindre hausse du prix des terres agricoles en 2003. La valeur des terres labourables et des prés progresse de 3 % contre 4 % en 2002. Déduction faite de l'inflation, la hausse atteint 1,5 % en 2003 contre 1,6 % en 2002. La hausse de prix des vignobles ralentit également. Le marché est pourtant encore porté par des facteurs favorables à l'augmentation des cours. L'offre de

terres se restreint avec la baisse du nombre d'agriculteurs partant en retraite ou en préretraite. Les volumes de transaction demeurent d'ailleurs en dessous de ceux de la période 1995-1999. Toutefois les volumes achetés hors fermiers en place augmentent depuis deux ans. La demande est aussi soutenue par des faibles taux d'intérêt, qui diminuent en 2003 pour la troisième année consécutive. Enfin, autre facteur de hausse dans les régions d'élevage : la mise en place des primes agro-environnementales. Elles peuvent inciter les agriculteurs à s'agrandir pour diminuer les chargements animaux à l'hectare. Mais d'autres éléments expliquent le ralentissement de la hausse des prix. Le résultat agricole moyen par actif baisse de 0,5 % entre 2002 et 1999 en termes réels¹. La nouvelle réforme de la politique agricole commune, qui prendra effet en 2006, suscite aussi de nombreuses incertitudes sur la cession des droits à produire.

De 1 350 à 7 630 euros l'hectare

En 2003, l'hectare de terres labourables se négocie en ➤



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

1. Moyennes triennales centrées sur les années 1999 et 2002.

Hausse ralentie pour les vignes d'appellation

Taux d'évolution annuel du prix des terres (en %)

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
En valeur courante									
Terres labourables	+ 2,1	+ 0,8	+ 1,9	+ 3,0	+ 4,5	+ 4,2	+ 3,5	+ 4,1	+ 2,8
Prairies naturelles	+ 0,8	+ 0,3	+ 1,2	+ 3,5	+ 5,0	+ 3,6	+ 3,6	+ 3,4	+ 3,8
Ensemble	+ 1,9	+ 0,8	+ 1,9	+ 3,3	+ 4,8	+ 4,1	+ 3,6	+ 4,0	+ 3,0
Vergers	- 0,7	- 0,7	- 2,1	+ 0,8	- 1,0	+ 1,6	+ 2,6	+ 1,3	+ 0,4
Vignes d'appellation	+ 8,9	+ 5,9	+ 5,9	+ 10,1	+ 10,5	+ 10,0	+ 9,8	+ 4,1	+ 4,1
Autres vignes	- 5,1	- 2,1	- 5,2	- 0,5	+ 2,7	+ 6,3	+ 0,5	+ 3,2	+ 4,0
En valeur réelle ¹									
Terres labourables	+ 0,4	- 0,6	+ 0,5	+ 2,1	+ 4,0	+ 3,2	+ 1,7	+ 1,8	+ 1,3
Prairies naturelles	- 0,9	- 1,1	- 0,2	+ 2,5	+ 4,5	+ 2,7	+ 1,8	+ 1,1	+ 2,3
Ensemble	+ 0,2	- 0,6	+ 0,5	+ 2,3	+ 4,2	+ 3,1	+ 1,7	+ 1,6	+ 1,5
Prix du PIB total	+ 1,7	+ 1,4	+ 1,4	+ 0,9	+ 0,5	+ 0,9	+ 1,8	+ 2,3	+ 1,5

1. Déflaté par l'indice du prix du PIB (produit intérieur brut) total.

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

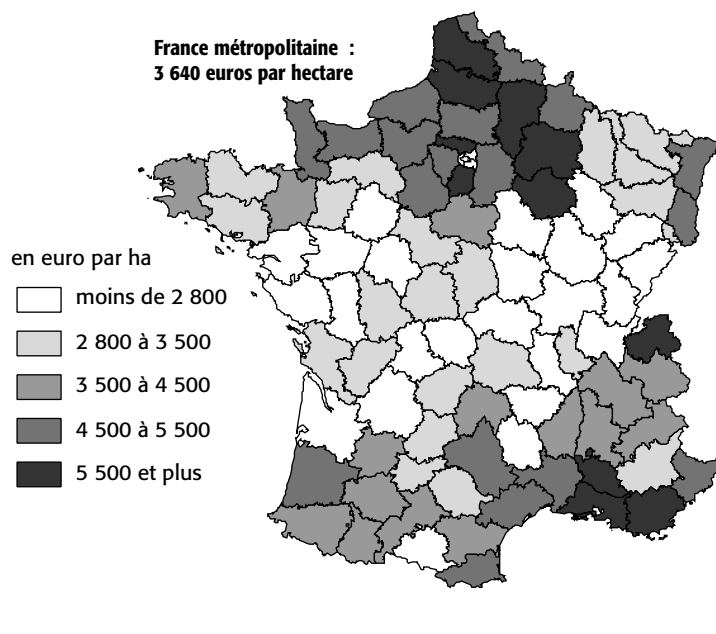
➤ moyenne à 3 970 euros. Celui de prairies naturelles atteint 2 850 euros. De fortes disparités persistent selon les différentes catégories de terres et de régions. Les zones à vocation touristique comme le pourtour méditerranéen sont les plus chères. L'hectare de terres labourables ou de prés se vend

7 630 euros dans les Bouches-du-Rhône et 6 250 en Haute-Savoie. Les prix sont toujours élevés dans les bassins d'urbanisation importants comme la région parisienne. Ils atteignent 6 050 euros par hectare dans le Val-d'Oise. Les niveaux de prix sont comparables dans les régions de grandes cultures les

plus productives, tel le nord du Bassin parisien. L'hectare se vend ainsi pour une moyenne de 6 200 euros dans l'Aube et de 6 060 dans la Somme. Les prix demeurent par contre inférieurs à 2 500 euros en Bourgogne, Franche-Comté, Pays de Loire et dans le Limousin, des régions davantage orientées vers l'élevage. Les cours les plus bas, inférieurs à 1 700 euros par hectare, sont pratiqués en Loire-Atlantique, Creuse et dans le Jura. De 2002 à 2003, les prix des terres baissent dans huit départements : Finistère, Corse-du-Sud, Aisne, Lot, Loire, Jura, Ain et Morbihan. Ils sont stables dans les Vosges, la Gironde, l'Isère, la Savoie et les Alpes-Maritimes. Les plus fortes augmentations sont comprises entre 8 et 10 % dans sept départements : l'Allier, l'Orne, la Haute-Garonne, l'Ardèche, le Doubs, la Manche et les Ardennes.

Des prix toujours élevés en zone urbaine et touristique, ainsi que dans le Bassin parisien

Prix moyen des terres labourables et des prairies naturelles en 2003



Source : Agreste - Enquête sur la valeur vénale des terres agricoles 2003

Le prix des vignes d'appellation se stabilise

En 2003, le prix des vignes sous appellation atteint en moyenne 71 920 euros l'hectare. Ils augmentent de 9,5 % dans le vignoble champenois. Mais ils ne progressent que de 0,6 % ➤

71 920 euros l'hectare de vigne d'appellation en 2003

Prix des terres agricoles (en euro par hectare)

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Terres labourables	3 110	3 140	3 200	3 290	3 440	3 590	3 710	3 870	3 970
Prairies naturelles	2 250	2 250	2 280	2 360	2 480	2 560	2 660	2 750	2 850
Ensemble	2 840	2 860	2 910	3 010	3 150	3 280	3 400	3 530	3 640
Vergers	8 300	8 240	8 070	8 130	8 050	8 180	8 390	8 500	8 530
Vignes d'appellation	40 280	42 650	45 160	49 740	54 950	60 430	66 330	69 070	71 920
Autres vignes	10 950	10 720	10 170	10 120	10 380	11 040	11 100	11 460	11 920

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

> dans le reste du territoire. Cette modération traduit les difficultés de commercialisation de la filière vinicole. La consommation française stagne et les exportations sont ralenties en raison de la concurrence des vins du Nouveau Monde et d'une parité euro-dollar défavorable. La situation est toutefois variable selon les vignobles. Les prix des vignes augmentent de manière notable en Alsace, et en Provence-Alpes-Côte d'Azur. Par contre, ils se tassent dans le Bordelais et dans les Pays de la Loire.

Reprise des prix des autres vignes

Le prix moyen des vignes sans appellation atteint en moyenne 11 920 euros l'hectare. Il augmente de 3 % dans les vignobles destinés aux vins de table et de pays, et de 7 % dans celui apte à la production de cognac. L'embellie est générale, sauf dans les Pays de la Loire et en Corse. Deux explications à ces hausses : la progression des cours des vins de table et de pays d'une part et la bonne tenue des ventes de cognac

d'autre part, malgré une conjoncture internationale délicate et la forte valeur de l'euro.

Patricia Nunes-Vais

Scees – Bureau de l'analyse de la conjoncture

Pour en savoir plus...

■ « Les prix des terres agricoles en 2002 », *Agreste-Chiffres et Données* n° 153, octobre 2003

■ « Les prix des terres agricoles en 2003 », *Agreste-Chiffres et Données* à paraître

et le site Internet du Scees : www.agreste.agriculture.gouv.fr

Méthodologie

■ L'enquête sur la valeur vénale des terres agricoles est réalisée par les services départementaux de statistique agricole des directions départementales de l'Agriculture et de la Forêt. Elle vise à établir divers indicateurs de prix, par région agricole, pour les principales catégories de terres agricoles. Elle repose sur la synthèse raisonnée d'informations provenant de sources diverses.

■ Elle utilise systématiquement les statistiques tirées du dépouillement des notifications de ventes aux sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural (Safer), établies par la Société centrale d'aménagement foncier et rural (SCAFR), qui fournissent des indications particulièrement précieuses sur les prix pratiqués. Ces indications sont complétées par l'interrogation d'un ensemble d'experts locaux : notaires, experts fonciers, services de l'enregistrement et des domaines, Crédit agricole, etc. La synthèse finale résulte d'arbitrages effectués entre données statistiques et « dires d'experts », afin de tenir compte d'insuffisances des sources statistiques liées à la faiblesse du nombre des transactions, de sous-déclarations éventuelles ou d'autres biais. Néanmoins, il convient de ne pas

perdre de vue le caractère indicatif des résultats, notamment au niveau des régions agricoles.

■ Les résultats présentés ici concernent la valeur vénale dominante – la plus couramment pratiquée – des terres labourables et des prairies naturelles, libres à la vente, pour des parcelles d'un hectare au moins, ainsi que des vergers et des vignes, sans seuil de superficie. Les résultats ont été agrégés sous forme de moyennes départementales, régionales et nationales, à l'aide de nouvelles pondérations par les surfaces tirées du recensement de l'agriculture de 2000, en remplacement de celles de 1988. Le changement de niveau engendré par les nouvelles pondérations a été réparti sur la période 1988-2000. Cela a entraîné des révisions inférieures à 0,3 %.

■ Le traitement des données opéré pour chaque département ainsi que leur agrégation par des pondérations fixes représentant la structure de l'ensemble des terres agricoles, tendent à réduire les fluctuations interannuelles des prix. Des moyennes brutes des transactions laisseraient apparaître des évolutions plus fortes.

