

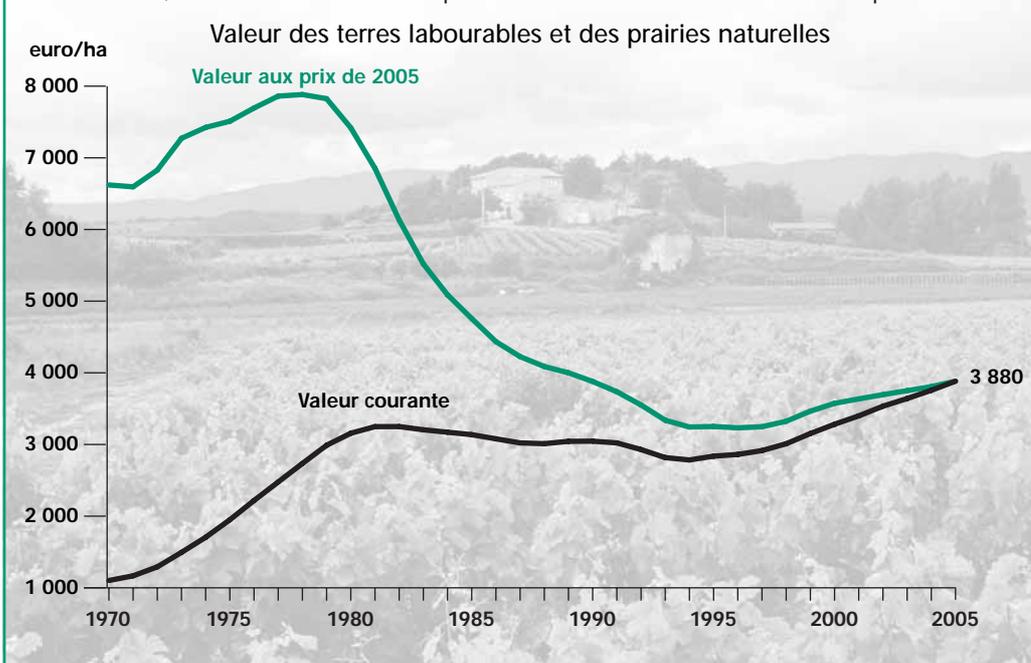
Hausse pour les terres et les prés, repli pour certaines vignes

En 2005, le prix des terres labourables progresse de 3,6 % et celui des prairies de 2,7 %. La valeur des vignobles champenois et à cognac continue d'augmenter. Le prix des autres vignes recule à nouveau.

La valeur des terres agricoles évolue toujours favorablement en 2005. Mais le prix de nombreux vignobles baisse. La valeur des terres labourables et des prés augmente de 3,2 % comme en 2004. Hors inflation, la progression est de 1,8 % contre 1,5 %. La baisse du revenu agricole et les incertitudes sur la réforme de la politique agricole commune poussent pourtant à un ralentissement de la demande

de terres. En 2005, le revenu moyen diminue de 13 % et de 3 % hors viticulture. Les producteurs végétaux sont les plus touchés. Les éleveurs tirent mieux leur épingle du jeu à l'exception des producteurs hors sol. Les incertitudes sur le transfert des droits à paiement unique lors de la vente des terres ont sans doute également conduit certains agriculteurs à différer leurs achats fonciers. Mais ces facteurs sont jugulés par d'autres, favorables à une hausse des prix. L'offre de terres agricoles demeure restreinte, les volumes mis en vente représentant une part toujours plus faible de la surface agricole. Elle n'est plus que de 1,4 % en 2005. De plus le nombre d'exploitations diminue de moins en moins vite pour cause de départs à la retraite moins nombreux. Les taux d'emprunt restent très favorables aux acquisitions et baissent encore en termes réels. Ils passent de 2,6 % en 2004 à 2,2 % en 2005. Enfin la concurrence de l'agriculture avec les autres usages reste forte. Les terres agricoles sont également achetées pour construire des bâtiments, des infrastructures ou pour un usage résidentiel ou de loisir conservant le caractère agricole.

Hausse de 1,8 % hors inflation du prix des terres labourables et des prés en 2005



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

Baisse du prix des vignes sans appellation									
Taux d'évolution annuel du prix moyen des terres (en %)									
	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
En valeur courante									
Terres labourables	+ 1,9	+3,0	+ 4,5	+ 4,2	+ 3,5	+ 4,1	+ 2,7	+ 3,4	+ 3,6
Prairies naturelles	+ 1,2	+3,5	+ 5,0	+ 3,6	+ 3,6	+ 3,4	+ 3,8	+ 2,3	+ 2,7
Ensemble	+ 1,9	+3,3	+ 4,8	+ 4,1	+ 3,6	+ 4,0	+3,0	+ 3,2	+ 3,2
Vergers	- 2,1	+0,8	- 1,0	+ 1,6	+ 2,6	+ 1,3	- 0,2	+ 1,4	- 0,4
Vignes d'appellation	+ 5,9	+10,1	+10,5	+10,0	+ 9,8	+ 4,1	+ 4,2	+ 1,8	+ 1,8
Autres vignes	- 5,2	-0,5	+ 2,7	+ 6,3	+ 0,5	+ 3,2	+ 4,5	- 0,7	- 3,2
En valeur réelle¹									
Terres labourables	+ 0,5	+2,1	+ 4,0	+ 3,2	+ 1,7	+ 1,8	+ 1,2	+ 1,8	+ 2,2
Prairies naturelles	- 0,2	+2,5	+ 4,5	+ 2,7	+ 1,8	+ 1,1	+ 2,3	+ 0,7	+ 1,3
Ensemble	+ 0,5	+2,3	+ 4,2	+ 3,1	+ 1,7	+ 1,6	+ 1,5	+ 1,5	+ 1,8
Prix du PIB total	+ 1,4	+0,9	+ 0,5	+ 0,9	+ 1,8	+ 2,3	+ 1,5	+ 1,6	+ 1,4

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

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

> De 1 390 à 8 030 euros l'hectare

Les prix demeurent contrastés selon les catégories de terres et les régions. En 2005, l'hectare de terres labourables se négocie en moyenne 4 260 euros et celui de prairies naturelles

3 000 euros. Les plus chers sont dans les zones touristiques comme le pourtour méditerranéen ou encore la Haute-Savoie où il atteint 7 370 euros terres et prés confondus. Les terres sont aussi onéreuses dans les pôles d'urbanisation importants

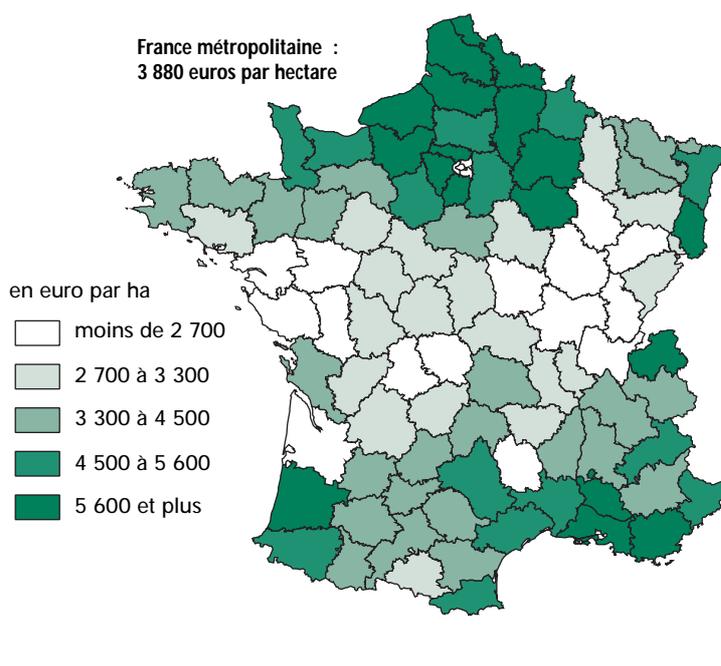
comme la région parisienne, avec un maximum départemental de 6 130 euros dans le Val-d'Oise. Il en va de même pour les zones de grandes cultures les plus productives comme le nord du Bassin parisien. L'hectare se négocie 6 650 euros dans la Somme et 6 910 dans la Marne. Les cours demeurent par contre inférieurs à 2 600 euros dans des zones d'élevage : en Bourgogne, Franche-Comté, dans les Pays de la Loire et le Limousin. Les prix les plus faibles, inférieurs à 1 900 euros par hectare, sont ceux de la Loire-Atlantique, du Jura et de la Creuse. En 2005, les prix baissent dans onze départements. Ils sont stables dans huit départements. Les progressions les plus marquées, supérieures à 8 %, s'enregistrent dans les Hautes-Alpes, la Marne, les Yvelines, l'Orne, les Landes, la Corse-du-Sud et la Creuse. Elles correspondent à des rattrapages de niveaux mais aussi aux aléas des transactions de l'année.

10 % de mieux pour les vignes champenoises

Comme en 2004, le prix des vignes d'appellation augmente >

Des prix toujours élevés dans les zones urbaines et touristiques

Prix moyen des terres labourables et des prairies naturelles en 2005



Source : Agreste - Enquête sur la valeur vénale des terres agricoles 2005

4 260 euros l'hectare de terres labourables et 3 000 pour les prés en 2005

Prix moyen des terres agricoles (en euro par hectare)

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Terres labourables	3 200	3 290	3 440	3 590	3 710	3 870	3 970	4 110	4 260
Prairies naturelles	2 280	2 360	2 480	2 560	2 660	2 750	2 850	2 920	3 000
Ensemble	2 910	3 010	3 150	3 280	3 400	3 530	3 640	3 760	3 880
Vergers	8 070	8 130	8 050	8 180	8 390	8 500	8 480	8 600	8 570
Vignes d'appellation	45 160	49 740	54 950	60 430	66 330	69 070	71 990	73 290	74 610
Autres vignes	10 170	10 120	10 380	11 040	11 100	11 460	11 980	11 900	11 520

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

> dans l'aire du champagne et baisse en dehors. En 2005, l'hectare de vignes champenoises s'échange en moyenne à 600 000 euros. Il progresse de 10,2 %, après une hausse de 7 % en 2004 et de 10 % en 2003. À 42 750 euros l'hectare, le prix des autres vignes d'appellations diminue de 3,9 % en 2005. Il avait déjà reculé de 1,6 % en 2004. Cette évolution est conforme aux multiples difficultés enregistrées par la filière de la mi-2004 jusqu'à la fin 2005 : recul des exportations, baisse des cours du vin et gonflement des stocks. En 2005, la

valeur des terres est toutefois variable selon les vignobles et les terroirs. Les prix des vignes progressent encore pour les crus de Bourgogne, en Alsace, dans le Jura, le Val de Loire et la Corse. Ils se tassent dans le Bordelais, le Languedoc, le Sud-Ouest, le Centre, et dans la Vallée du Rhône. Et les crus résistent généralement mieux que les appellations génériques.

L'embellie des vignes à cognac se confirme

Le prix des vignes aptes à la production de cognac augmente de 4,8 % en 2005, mais de façon

hétérogène. L'embellie amorcée en 2001 sur le marché du cognac se poursuit, grâce à la bonne tenue des exportations qui constituent près de 95 % des débouchés. Le prix des autres vignes diminue au contraire de 7,4 % en 2005. L'hectare se négocie en moyenne à 9 500 euros, hors cognac. Cette baisse illustre l'évolution des cours des vins de table et de pays notamment en Languedoc-Roussillon.

Patricia Nunes-Vais

Scees – Bureau de l'analyse de la conjoncture

Pour en savoir plus...

■ « Les prix des terres agricoles en 2004 », *Agreste-Chiffres et Données agriculture n° 171*, septembre 2005

■ « Les prix des terres agricoles en 2005 », *Agreste-Chiffres et Données à paraître à l'automne 2006*

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 et régionaux de statistique agricole des directions départementales et régionales 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 Safer, établies par la 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 transactions atypiques ou d'autres biais. Néanmoins, il convient de ne pas perdre de vue le caractère indicatif des résultats, notamment pour les 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 %.

■ Les traitements opérés pour chaque département tendent à réduire les niveaux des prix et leurs fluctuations interannuelles. Des moyennes brutes des transactions laisseraient en effet apparaître des évolutions plus fortes. Les traitements excluent les transactions sur des surfaces inférieures à 1 hectare pour les achats des agriculteurs et à 3 hectares pour les non-agriculteurs. Ils agrègent les données à l'aide de pondérations fixes représentant la structure de l'ensemble des terres agricoles.

Prix des terres agricoles en 2005 (terres d'au moins 1 hectare, libres à la vente)

Régions et départements	Terres labourables		Prairies naturelles		Ensemble			Régions et départements	Terres labourables		Prairies naturelles		Ensemble		
	Valeur 2005 (euro/ha)	05/04 (%)	Valeur 2005 (euro/ha)	05/04 (%)	Rappel 2004 (euro/ha)	Valeur 2005 (euro/ha)	05/04 (%)		Valeur 2005 (euro/ha)	05/04 (%)	Valeur 2005 (euro/ha)	05/04 (%)	Rappel 2004 (euro/ha)	Valeur 2005 (euro/ha)	05/04 (%)
Île-de-France	5 500	+ 2,6	5 040	+ 0,8	5 350	5 490	+ 2,6	Ille-et-Vilaine	4 130	+ 0,7	3 440	+ 2,4	3 990	4 030	+ 1,0
Seine-et-Marne	5 190	+ 1,6	///	///	5 100	5 180	+ 1,6	Morbihan	3 510	+ 5,1	1 730	+ 6,8	3 120	3 290	+ 5,4
Yvelines	6 020	+ 10,3	5 280	+ 1,0	5 440	5 960	+ 9,6	Poitou-Char.	3 290	+ 1,9	2 040	+ 1,5	3 070	3 130	+ 2,0
Essonne	5 640	- 0,7	4 500	=	5 670	5 630	- 0,7	Charente	3 440	+ 3,0	2 130	+ 1,4	3 130	3 220	+ 2,9
Val-d'Oise	6 180	+ 1,3	5 250	+ 0,4	6 060	6 130	+ 1,2	Charen-Maritime	3 900	+ 2,1	2 130	=	3 620	3 690	+ 1,9
Champ.-Ard.	6 140	+ 5,1	2 940	+ 6,9	5 230	5 510	+ 5,4	Deux-Sèvres	2 480	+ 6,9	2 000	+ 3,1	2 250	2 390	+ 6,2
Ardennes	6 660	+ 3,4	3 400	+12,2	4 940	5 230	+ 5,9	Vienne	3 140	- 0,9	1 750	=	3 070	3 040	- 1,0
Aube	6 640	+ 0,9	3 000	-16,7	6 380	6 400	+ 0,3	Aquitaine	4 460	+ 7,2	2 800	+ 4,5	3 780	4 030	+ 6,6
Marne	7 040	+ 8,3	4 130	+ 5,6	6 390	6 910	+ 8,1	Dordogne	3 010	+ 4,5	2 430	+ 3,0	2 670	2 780	+ 4,1
Haute-Marne	2 570	+ 7,1	2 100	+ 6,6	2 250	2 400	+ 6,7	Gironde	3 110	=	1 770	=	2 670	2 670	=
Picardie	6 330	+ 5,9	4 420	+ 1,1	5 770	6 080	+ 5,4	Landes	5 950	+ 14,6	2 000	+ 8,1	5 000	5 720	+ 14,4
Aisne	6 460	+ 6,8	3 630	- 1,1	5 660	6 000	+ 6,0	Lot-et-Garonne	4 230	+ 3,9	2 290	+ 7,5	3 870	4 030	+ 4,1
Oise	5 710	+ 2,3	4 540	+ 2,9	5 460	5 590	+ 2,4	Pyrénées-Atlant.	5 160	+ 7,5	3 660	+ 6,1	4 340	4 650	+ 7,1
Somme	6 790	+ 7,8	5 600	+ 2,6	6 200	6 650	+ 7,3	Midi-Pyrénées	4 410	+ 3,3	3 800	+ 0,8	4 160	4 260	+ 2,4
Hte-Normandie	6 110	+ 4,6	5 300	+ 1,1	5 650	5 860	+ 3,7	Ariège	3 490	+ 2,3	2 020	+ 0,5	2 790	2 840	+ 1,8
Eure	6 020	+ 4,2	5 030	+ 2,7	5 570	5 780	+ 3,8	Aveyron	5 320	+ 1,7	5 530	+ 1,1	5 320	5 400	+ 1,5
Seine-Maritime	6 230	+ 5,2	5 490	+ 0,4	5 750	5 940	+ 3,3	Haute-Garonne	4 270	+ 1,7	2 140	=	3 900	3 960	+ 1,5
Centre	3 780	+ 1,9	2 260	+ 5,1	3 510	3 590	+ 2,3	Gers	4 590	+ 3,1	2 440	+ 4,7	4 320	4 460	+ 3,2
Cher	3 390	+ 0,3	2 220	+ 5,7	3 070	3 110	+ 1,3	Lot	3 500	+ 2,9	3 470	- 3,1	3 470	3 490	+ 0,6
Eure-et-Loir	5 280	+ 1,3	3 650	+ 2,0	5 130	5 200	+ 1,4	Hauts-Pyrénées	4 990	+ 1,2	3 400	+ 0,3	4 420	4 460	+ 0,9
Indre	3 450	+ 4,9	2 110	+ 7,1	3 070	3 230	+ 5,2	Tarn	4 060	+ 6,0	3 150	+ 3,6	3 650	3 850	+ 5,5
Indre-et-Loire	2 910	+ 2,1	1 700	+ 1,2	2 770	2 830	+ 2,2	Tarn-et-Garonne	3 780	+ 5,6	2 650	=	3 460	3 630	+ 4,9
Loir-et-Cher	3 300	+ 0,9	2 270	+ 1,3	3 190	3 220	+ 0,9	Limousin	2 720	+ 11,0	2 340	+ 6,4	2 290	2 490	+ 8,7
Loiret	4 280	+ 0,2	2 650	+ 2,7	4 180	4 190	+ 0,2	Corrèze	3 350	+ 1,2	2 940	+ 0,7	3 030	3 060	+ 1,0
Bas-Normandie	5 420	+ 6,7	3 690	+ 0,3	4 290	4 450	+ 3,7	Creuse	1 990	+ 25,9	1 760	+21,4	1 500	1 840	+22,7
Calvados	6 200	+ 3,9	3 630	- 6,2	4 860	4 840	- 0,4	Haute-Vienne	2 940	+ 10,9	2 350	+ 3,5	2 460	2 650	+ 7,7
Manche	5 570	+ 3,9	3 890	=	4 470	4 550	+ 1,8	Rhône-Alpes	4 330	+ 2,6	3 090	+ 2,7	3 650	3 740	+ 2,5
Orne	4 430	+ 16,3	3 490	+ 8,7	3 480	3 920	+ 12,6	Ain	2 940	+ 2,4	2 070	+ 0,5	2 570	2 620	+ 1,9
Bourgogne	2 770	+ 1,1	1 980	+ 2,6	2 410	2 450	+ 1,7	Ardèche	5 090	+ 0,8	2 900	=	3 750	3 770	+ 0,5
Calvados	3 110	+ 3,3	1 590	+ 2,6	2 560	2 640	+ 3,1	Drôme	4 850	- 1,0	1 780	=	4 420	4 380	- 0,9
Nièvre	2 740	- 0,7	2 280	+ 2,2	2 470	2 490	+ 0,8	Isère	4 500	+ 5,9	3 500	+ 5,7	3 880	4 110	+ 5,9
Saône-et-Loire	1 990	+ 1,5	1 940	+ 4,3	1 890	1 960	+ 3,7	Loire	3 090	+ 4,4	2 680	+ 4,3	2 710	2 820	+ 4,1
Yonne	2 820	- 0,4	2 080	- 2,3	2 730	2 710	- 0,7	Rhône	3 460	+ 1,2	2 250	- 9,3	2 900	2 790	- 3,8
Nord - P-de-Cal.	6 480	+ 4,5	4 250	+ 6,0	5 690	5 960	+ 4,7	Savoie	5 300	=	3 380	=	3 830	3 830	=
Nord	6 700	+ 4,7	3 800	+ 4,4	5 620	5 880	+ 4,6	Haute-Savoie	9 910	+ 7,7	6 180	+ 6,6	6 890	7 370	+ 7,0
Pas-de-Calais	6 340	+ 4,4	4 720	+ 7,3	5 730	6 010	+ 4,9	Auvergne	3 750	+ 1,4	3 190	+ 1,6	3 350	3 400	+ 1,5
Lorraine	3 450	+ 1,8	3 020	+ 3,1	3 200	3 270	+ 2,2	Allier	3 170	=	2 340	+ 1,3	2 730	2 740	+ 0,4
Meurthe-et-Mos.	3 880	+ 1,6	3 080	+ 2,0	3 540	3 600	+ 1,7	Cantal	4 500	+ 1,6	4 130	+ 2,7	4 110	4 210	+ 2,4
Meuse	3 120	- 3,1	3 040	+ 0,7	3 150	3 090	- 1,9	Haute-Loire	2 830	+ 1,8	2 630	+ 0,8	2 680	2 710	+ 1,1
Moselle	3 590	+ 6,5	3 040	+ 7,8	3 150	3 370	+ 7,0	Puy-de-Dôme	4 620	+ 2,0	3 150	+ 1,0	3 630	3 690	+ 1,7
Vosges	3 070	+ 1,3	2 950	+ 0,7	2 970	2 990	+ 0,7	Langued.-Rous.	4 250	- 0,7	2 480	+ 5,1	3 790	3 800	+ 0,3
Alsace	5 610	+ 0,5	3 580	+ 2,6	5 110	5 160	+ 1,0	Aude	3 990	- 0,7	1 570	=	3 690	3 660	- 0,8
Bas-Rhin	5 380	+ 0,4	3 130	+ 3,3	4 740	4 780	+ 0,8	Gard	4 860	- 2,8	3 890	- 0,8	4 920	4 790	- 2,6
Haut-Rhin	5 860	+ 0,9	4 450	+ 1,8	5 570	5 620	+ 0,9	Hérault	5 410	+ 2,1	1 400	+ 1,4	4 860	4 960	+ 2,1
Franche-Comté	2 490	+ 2,5	2 220	+ 2,8	2 280	2 340	+ 2,6	Lozère	2 140	+ 2,9	2 630	+ 7,8	2 290	2 430	+ 6,1
Doubs	2 760	+ 5,3	2 810	+ 4,9	2 660	2 800	+ 5,3	Pyrénées-Orient.	6 480	- 0,9	3 270	+ 0,3	5 440	5 400	- 0,7
Jura	1 860	+ 1,1	1 450	=	1 640	1 650	+ 0,6	Provence-A-CA.	5 820	+ 1,4	5 970	+ 2,6	5 760	5 850	+ 1,6
Haute-Saône	2 760	+ 1,1	2 110	+ 1,0	2 420	2 440	+ 0,8	Alpes-de-H.-Prov.	3 620	- 2,4	2 290	- 5,8	3 470	3 370	- 2,9
Terr. de Belfort	3 330	+ 7,1	3 070	+ 7,0	2 980	3 190	+ 7,0	Hautes-Alpes	5 460	+ 9,2	3 930	+ 9,5	4 540	4 960	+ 9,3
Pays de la Loire	2 690	+ 4,7	2 160	+ 2,9	2 440	2 550	+ 4,5	Alpes-Maritimes	7 290	=	4 620	=	5 380	5 380	=
Loire-Atlantique	1 500	+ 7,1	1 090	- 5,2	1 330	1 390	+ 4,5	Bouch-du-Rhône	7 420	+ 1,0	10 220	+ 2,2	7 920	8 030	+ 1,4
Maine-et-Loire	2 300	+ 3,6	2 230	+ 3,7	2 200	2 280	+ 3,6	Var	6 380	+ 1,9	4 190	+ 1,5	5 900	6 010	+ 1,9
Mayenne	4 000	+ 3,9	3 000	+ 2,4	3 580	3 710	+ 3,6	Vaucluse	5 730	=	5 240	+ 0,6	5 700	5 710	+ 0,2
Sarthe	3 050	+ 4,5	2 360	+ 4,4	2 690	2 810	+ 4,5	Corse	4 460	- 4,1	2 050	+ 9,6	2 830	2 880	+ 1,8
Vendée	2 370	+ 6,3	1 510	+ 6,3	2 060	2 180	+ 5,8	Corse-du-Sud	3 830	+ 16,8	2 250	+15,4	2 080	2 400	+15,4
Bretagne	3 860	+ 2,9	2 110	+ 3,4	3 550	3 650	+ 2,8	Haute-Corse	4 550	- 6,0	1 760	=	3 390	3 240	- 4,4
Côtes-d'Armor	3 710	+ 3,1	1 350	+ 3,8	3 410	3 510	+ 2,9	Ensemble métropole	4 260	+ 3,6	3 000	+ 2,7	3 760	3 880	+ 3,2
Finistère	4 090	+ 2,3	1 520	+ 2,7	3 710	3 790	+ 2,2								

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