

Valeur vénale des terres agricoles en Auvergne-Rhône-Alpes en 2015

Prix des terres : l'ampleur des écarts montre la diversité des fonds

L'enquête sur la valeur vénale des terres agricoles est reconduite chaque année. Son objectif est d'établir des indicateurs de prix reflétant l'état du marché.

En 2015, les terres et les prés libres ont, dans la région, une valeur moyenne qui avoisine 5 000 €/ha. Elle se caractérise par une grande diversité liée, certes, au potentiel agronomique, mais aussi à l'urbanisation, au tourisme et aux débouchés agricoles. Les fonds loués, en Auvergne, ont une valeur moyenne qui se situe aux trois quarts de celle des fonds libres.

Les vignes ont des valeurs vénales qui présentent des écarts considérables : elles sont jusqu'à 150 fois plus chères dans un cru prestigieux qu'en zone d'entrée de gamme. Leurs évolutions sont le reflet des résultats économiques. Deux départements, la Drôme et le Rhône, regroupent l'essentiel du marché foncier viticole régional. Les valeurs diffèrent nettement selon la profession de l'acquéreur et la surface de la vigne vendue.

Les vignes ont des valeurs vénales qui présentent des écarts considérables : elles sont jusqu'à 150 fois plus chères dans un cru prestigieux qu'en zone d'entrée de gamme. Leurs évolutions sont le reflet des résultats économiques. Deux départements, la Drôme et le Rhône, regroupent l'essentiel du marché foncier viticole régional. Les valeurs diffèrent nettement selon la profession de l'acquéreur et la surface de la vigne vendue.

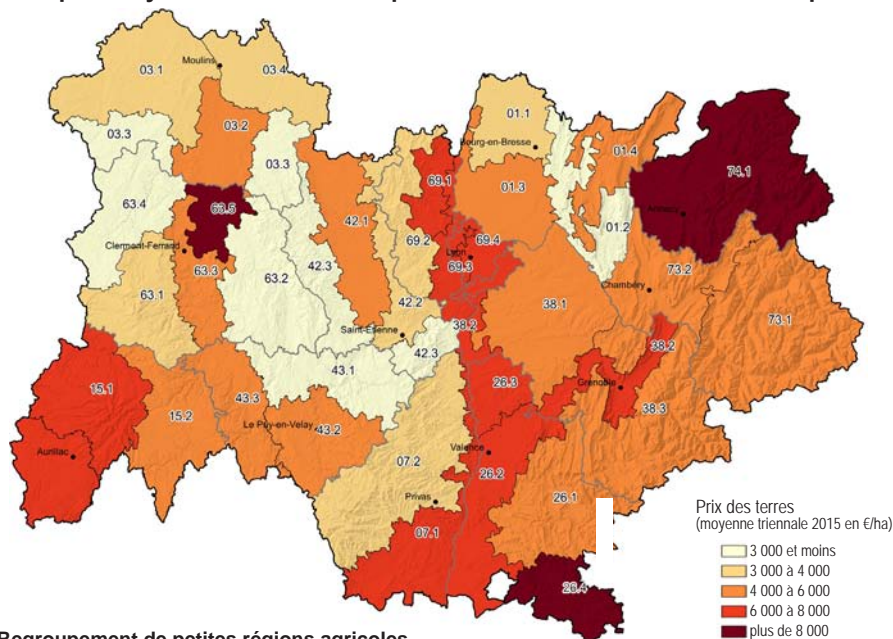
Terres et prés : le potentiel agricole n'est pas seul à entrer en compte

Les terres et prés libres hors vignes*, en 2015, ont un prix moyen de 4 830 euros par hectare en Auvergne et 5 060 euros par hectare en Rhône-Alpes. Les valeurs se caractérisent

par une très grande diversité : les prix maximum* sont jusqu'à 30 fois plus élevés que les prix minimum*. Cette amplitude peut s'expliquer par le potentiel agronomique des biens vendus, mais témoigne aussi de la pression foncière qui inclut des usages non agricoles.

* Cf. définitions et méthodologie

Le prix moyen des terres et des prés libres résulte d'influences multiples



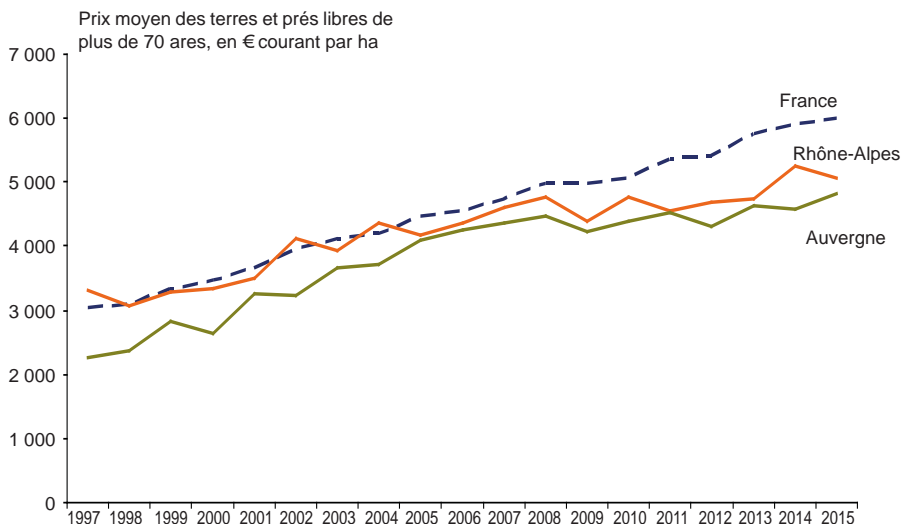
Regroupement de petites régions agricoles

- | | |
|---|--|
| 01.1 Bresse | 38.3 Préalpes - Région haute-alpine |
| 01.2 Bugey | 42.1 Plaine du Forez et Roannais |
| 01.3 Vallée de la Saône - Dombes - Coteaux | 42.2 Monts du Lyonnais et du Jarez |
| 01.4 Pays de Gex - Haut-Bugey | 42.3 Monts du Forez, Madeleine, Pilat |
| 03.1 Bocage bourbonnais | 43.1 Monts du Forez |
| 03.2 Val d'Allier | 43.2 Bassin du Puy - Massif du Mezenc-Meygal - Velay basaltique |
| 03.3 Montagne bourbonnaise - Combraille bourbonnaise | 43.3 Brivadois - Cézallier - Margeride - Limagne |
| 03.4 Sologne bourbonnaise | 63.1 Dômes Cézallier - Artense - Périphérie des Dômes |
| 07.1 Bas Vivarais - Coiron - Vallée du Rhône | 63.2 Livradois - Plaine d'Ambrert - Monts du Forez - Plaine de la Dore |
| 07.2 Plateau ardéchois | 63.3 Limagne viticole - Plaine de Lembron |
| 15.1 Cantal - Plateau du Sud-Est Limousin - Artense | 63.4 Combraille - Combraille bourbonnaise |
| 15.2 Bassin de Massiac - Cézallier - Margeride - Aubrac - Planèze de St-Flour | 63.5 Limagne agricole |
| 15.3 Châtaigneraie - Bassin d'Aurillac | 69.1 Beaujolais viticole |
| 26.1 Vercors - Diois | 69.2 Monts du Lyonnais |
| 26.2 Plaines rhodaniennes - Tricastin - Région de Royans | 69.3 Plateau du Lyonnais - Zone fruitière viticole du Lyonnais |
| 26.3 Valloire - Gallaurie et Herbasse | 69.4 Vallées et plaines Nord et Est de Lyon |
| 26.4 Baronnies | 73.1 Beaufortin - Tarentaise - Maurienne |
| 38.1 Bas-Dauphiné | 73.2 Savoie Ouest |
| 38.2 Vallée du Grésivaudan - Vallée du Rhône | 74.1 Haute-Savoie |

Sources : Safer-SSP - Terres d'Europe - Scafr 2015 - ©IGN - BD Carto®

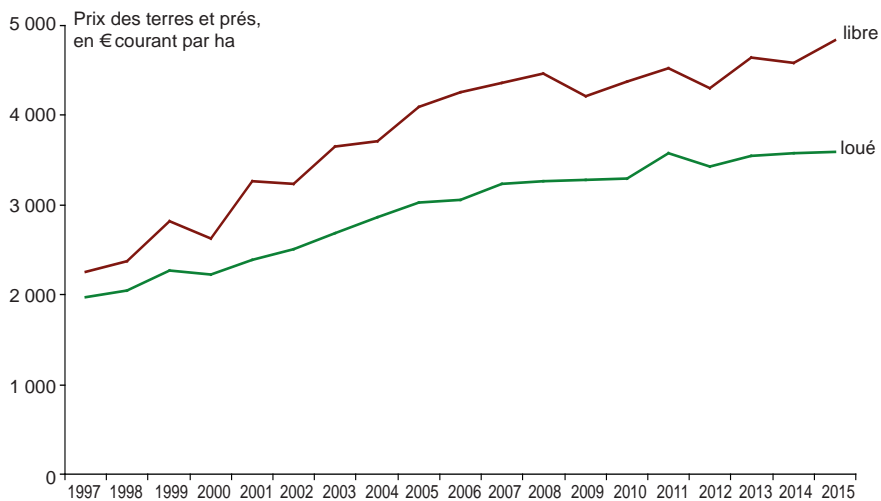
Les influences sont contradictoires entre une pression urbaine forte, un phénomène de concentration des exploitations et un contexte économique agricole plutôt déprimé. Le prix moyen des terres et prés libres, dans la région, est inférieur au niveau national ; Rhône-Alpes avait pourtant, jusqu'en 2005, un prix moyen comparable à celui de la France entière. Le prix moyen des terres et prés libres montre que l'écart entre Auvergne et Rhône-Alpes se réduit depuis une dizaine d'années. Les évolutions du prix des terres et prés libres en Rhône-Alpes et en Auvergne entre 2014 et 2015 sont peu significatives car elles cachent de fortes disparités territoriales. Ces évolutions inter annuelles ne peuvent pas être interprétées comme des tendances structurelles compte tenu de l'étroitesse du marché.

Auvergne et Rhône-Alpes se rapprochent tout en s'écartant du niveau national



Source : calculs SSP -Terres d'Europe-Scafr

Auvergne : le différentiel de prix entre les fonds libres et les fonds loués se maintient depuis plus de 10 ans



Source : calculs SSP -Terres d'Europe-Scafr

Les terres et prés loués sont enquêtés uniquement en Auvergne car ce marché est trop restreint sur Rhône-Alpes. En effet, le mode de faire valoir direct est plus répandu en Rhône-Alpes comme dans le sud de la France. En Auvergne, la valeur vénale des terres et prés loués oscille entre 70 et 80 % de celle des fonds libres. Le prix de vente d'un bien loué est quasiment toujours inférieur au prix du même bien si il avait été libre car l'acquéreur doit tenir compte d'une possible indemnisation du locataire.

Un prix de vente est le résultat d'influences multiples

Les facteurs déterminants du prix d'un fonds sont nombreux : situation géographique, qualité agronomique du sol, superficie, pente et forme de la parcelle... Le potentiel agricole a une grande incidence, en particulier dans les AOP viticoles et, dans une moindre mesure, pour les autres cultures. Le prix des vignes et des vergers

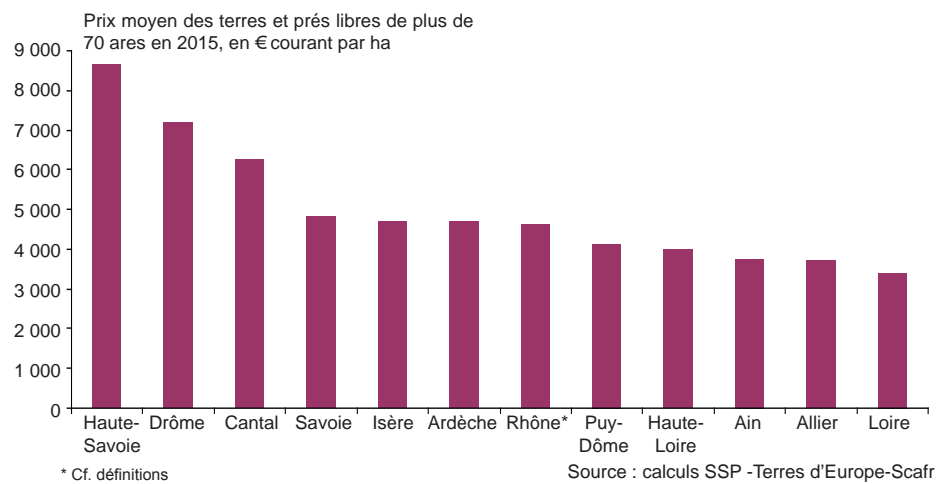
dépend aussi de la qualité et de l'âge des plantations. Les différentes aides, notamment les droits à paiement unique, jouent également un rôle. L'urbanisation et le tourisme provoquent une rétention de vente se répercutant sur le prix.

Les départements affichent, pour leurs valeurs vénales des terres et prés libres, des différences bien marquées résultant de l'interaction du potentiel agronomique du sol, des débouchés commerciaux, de la pression urbaine et du tourisme local. Ainsi, depuis les années 70, la valeur vénale des terres libres de Haute-Savoie a progressivement dépassé la moyenne régionale, sans doute grâce à la proximité de la Suisse et au développement du tourisme. Les autres départements pour lesquels la valeur vénale est élevée (Drôme, Cantal, Savoie, Isère, Ardèche) offrent également un potentiel touristique estival ou hivernal, opportunité que partagent moins la Loire, l'Allier et l'Ain, relégués en queue de peloton malgré le bon niveau de la valeur de leurs productions agricoles.

Les nouvelles régions agricoles (NRA) affichent des prix moyens des terres et prés bien différents, d'une part d'une NRA à l'autre, et d'autre part au sein de chacune d'entre elles. Aussi bien sur les fonds libres que sur les fonds loués, les prix sont élevés dans les plaines fertiles et faibles en moyenne montagne ; leur amplitude (différence entre le prix moyen maximal* et minimal) est le résultat de la conjugaison des facteurs agricoles ou autres.

* Cf. définitions

La Haute-Savoie sort du lot

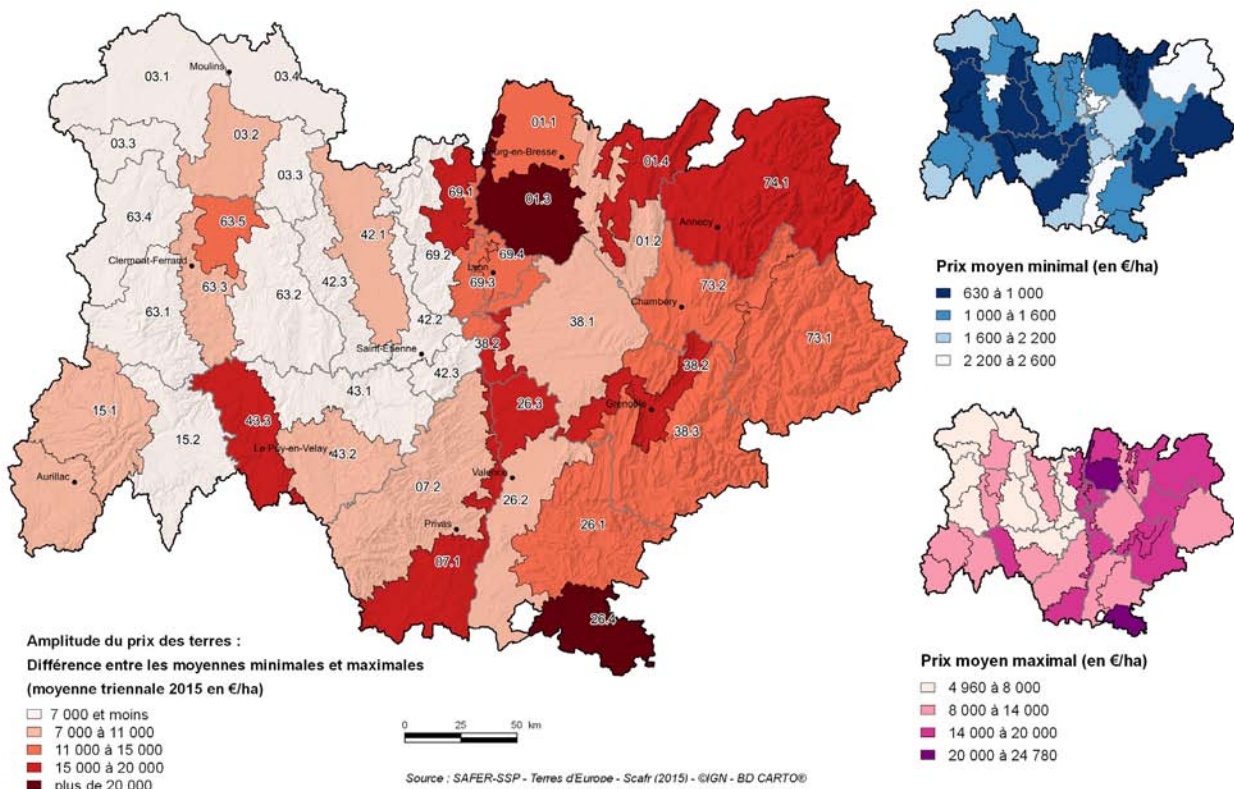


Sur les fonds libres, ces tendances peuvent s'illustrer grâce aux valeurs extrêmes :

- le prix moyen le plus élevé dépasse 10 000 €/ha en Limagne agricole, plaine très fertile proche de Clermont-Ferrand (département du Puy de Dôme) ;
- le prix moyen le plus faible n'atteint pas 2 500 €/ha en Monts du Forez-Madeleine-Pilat, moyenne montagne rurale (département de la Loire) ;
- l'amplitude dans les Baronnies dépasse 23 000 €/ha sur cette moyenne montagne touristique au sud de la Drôme ;
- en Sologne bourbonnaise, plaine rurale de l'Allier, l'amplitude est la plus

modérée et se limite à 3 500 €/ha. Sur les fonds loués d'Auvergne, les mêmes tendances se confirment. Le prix moyen le plus élevé se situe en Limagne agricole. Le prix moyen le plus faible se rencontre en moyenne montagne : moins de 2 000 €/ha en Livradois-plaine d'Ambert-monts du Forez-plaine de la Dore dans le département du Puy de Dôme. L'amplitude la plus importante est enregistrée en Limagne agricole (8 500 €/ha) alors que l'amplitude la plus modérée se situe en Combraille bourbonnaise, zone rurale vallonnée du Puy de Dôme (moins de 2 500 €/ha).

L'amplitude de valeur vénale des terres et prés libres au sein des NRA est plus limitée en Auvergne qu'en Rhône-Alpes



Département de l'Ain

« **La Bresse** », orientée vers les céréales et les élevages hors-sol, affiche des valeurs vénales faibles dont l'amplitude, de niveau intermédiaire, est peut-être causée par l'urbanisation en périphérie de Bourg-en-Bresse. Ces valeurs ont peu augmenté depuis 15 ans.

« **Le Bugey** », rural et vallonné, est une zone boisée où l'élevage bovin et ovin domine. Les valeurs sont très faibles avec une amplitude modérée d'une transaction à l'autre. Ces prix augmentent peu au fil des années.

« **Vallée de la Saône, Dombes, Coteaux** » regroupent trois secteurs bien différents, orientés majoritairement vers les grandes cultures, l'élevage et, localement, les légumes. Les valeurs sont modestes avec une amplitude très importante vu la diversité des situations. Elles augmentent très faiblement.

« **Pays de Gex, Haut Bugey** » où dominent les vaches laitières, est un regroupement hétérogène associant un secteur relativement plat à proximité de Genève et les reliefs marqués du Bugey. Il en résulte des valeurs de niveau intermédiaire avec une amplitude importante. L'augmentation des prix est sensible.

Département de l'Allier

« **Bocage bourbonnais** » est un secteur boisé, plat et rural où se mêlent des bovins charolais, des moutons et des élevages hors-sol. Pour les fonds libres comme les fonds loués, la valeur vénale reste modeste avec une amplitude très modérée. Les prix sont en augmentation assez sensible.

« **Val d'Allier** », plaine fertile de grandes cultures, affiche des valeurs situées à un niveau intermédiaire avec une amplitude modérée et qui augmentent assez sensiblement d'année en année pour les fonds libres et les fonds loués.

« **Montagne bourbonnaise, Combraille bourbonnaise** » est composée de deux zones géographiquement séparées mais présentant toutes deux un relief vallonné et un caractère rural tourné vers l'élevage de bovins charolais. Les valeurs sont très modestes avec une amplitude très modérée mais elles augmentent assez sensiblement depuis 15 ans aussi bien sur les fonds libres que loués.

« **Sologne bourbonnaise** », plaine rurale de polyculture-élevage, enregistre pour les fonds libres comme pour les fonds loués, de faibles valeurs dont l'amplitude est très modérée. Ces valeurs augmentent peu d'année en année.

Département de l'Ardèche

« **Bas Vivarais, Coiron, vallée du Rhône** » s'étire le long du Rhône en mêlant la viticulture, l'arboriculture et le tourisme sud-ardéchois. Les valeurs moyennes sont élevées mais l'amplitude des prix est importante selon les caractéristiques des fonds faisant l'objet de transactions. En conséquence, les valeurs moyennes varient fortement selon les années.

« **Plateau ardéchois** », domaine du châtaignier, est également le siège d'élevages ovins, caprins et bovins. Les valeurs vénales sont faibles avec une amplitude modérée ; elles sont relativement stables d'année en année.

Département du Cantal

« **Cantal, plateau du sud-est limousin, Artense** » est un pays d'estive en moyenne montagne rurale voué à l'élevage bovin traditionnellement de race Salers. Les valeurs vénales sont assez fortes et en augmentation assez sensible depuis 15 ans. L'amplitude des prix est modérée, sur les fonds libres comme sur les fonds loués.

« **Bassin de Massiac, Cézallier, Margeride, Aubrac, planèze de St Flour** » est une zone rurale à près de 1 000 mètres d'altitude où domine l'élevage bovin viande. Les valeurs vénales de cette zone se situent à un niveau intermédiaire ; l'amplitude est très modérée et l'augmentation modeste, pour les fonds libres et pour les fonds loués.

« **Châtaigneraie, bassin d'Aurillac** », présente des valeurs fortes dont l'amplitude est modérée mais avec une augmentation très sensible au fil des ans. Les fonds libres et les fonds loués suivent ces tendances.

Département de la Drôme

« **Vercors et Diois** », montagne touristique où les chèvres et les vignes côtoient la forêt. Les valeurs vénales se situent à un niveau intermédiaire ; leur amplitude est moyenne et elles enregistrent une très forte augmentation d'année en année.

« **Plaines rhodaniennes, Tricastin, région de Royan** » a un fort potentiel agricole : vins, fruits, céréales, volailles. Il est donc logique de trouver de fortes valeurs vénales d'amplitude modérée. Cependant, elles augmentent peu.

« **Valloire, Gallaure et Herbasse** » est un territoire vallonné au nord de Romans sur lequel les productions agricoles sont diversifiées. Les valeurs vénales sont assez fortes, leur amplitude est importante mais elles augmentent peu.

« **Baronnies** », en moyenne montagne d'une région touristique où le climat méridional permet la culture de l'olivier et de la lavande. Les valeurs vénales présentent de grosses variations d'une année à l'autre et leur amplitude est très importante selon les transactions.

Département de l'Isère

« **Bas Dauphiné** », plaine rurale céréalière, présente des valeurs modestes, d'amplitude modérée et qui connaissent une très faible augmentation.

« **Vallée du Grésivaudan, vallée du Rhône** » est scindée en deux parties éloignées l'une de l'autre. La vallée du Grésivaudan suit le cours encaissé de l'Isère occupé par l'agglomération grenobloise et la noyeraie dont l'essor se poursuit. La vallée du Rhône, à l'est de Vienne, est propice aux arbres fruitiers et aux grandes cultures. Le regroupement de ces deux secteurs affiche des valeurs vénales élevées évoluant en dents de scie d'une année à l'autre avec une amplitude de prix importante.

« **Préalpes, région haute-alpine** » est une zone montagnaise dont les surfaces agricoles sont souvent valorisées par des moutons. Ses valeurs vénales, de niveau modeste, sont caractérisées par une amplitude importante liée au relief ; leur augmentation est faible depuis 15 ans.

Département de la Loire

« **Plaine du Forez et Roannais** », secteur plat voué à l'élevage bovin, affiche des valeurs vénales modestes avec une amplitude modérée et peu d'augmentation.

« **Monts du Lyonnais et du Jarez** », moyenne montagne orientée vers l'élevage laitier, où, malgré la proximité de St Etienne, les valeurs sont faibles avec une amplitude réduite et augmentent peu.

« **Monts du Forez, Madeleine, Pilat** » se compose de deux secteurs géographiquement séparés : le Forez, boisé, est orienté vers les élevages bovins lait et hors-sol, alors que le massif du Pilat compte de nombreux caprins et des vergers de pommiers. Les valeurs se situent à un très faible niveau, l'amplitude est très modérée et l'augmentation est vraiment faible depuis 15 ans.

Département de la Haute-Loire

« **Mont du Forez** », rural vallonné, est tourné vers l'élevage laitier. Les valeurs sont très faibles avec peu d'amplitude et une très faible augmentation d'année en année, aussi bien pour les fonds libres que pour les fonds loués.

« **Bassin du Puy, massif du Mezenc-Meygal, Velay balsatique** » est un secteur de moyenne montagne voué à l'élevage bovin. Il affiche des valeurs de niveau intermédiaire avec une amplitude modérée et une augmentation limitée, peut-être en raison de la présence de l'agglomération du Puy. Ces tendances se retrouvent à la fois pour les fonds libres et pour les fonds loués.

« **Brivadois, Cézallier, Margeride, Limagne** », moyenne montagne nettement rurale où s'amorce la plaine. L'agriculture est orientée vers l'élevage ovin et bovin. Pour les fonds libres, les valeurs vénales sont globalement modestes mais avec une amplitude importante vue l'hétérogénéité du relief et l'amorce de l'étalement urbain ; leur augmentation est sensible d'années en années. La situation est différente sur les fonds loués, dont la valeur moyenne est nettement plus faible, avec peu d'amplitude et une moindre augmentation.

Département du Rhône

« **Beaujolais viticole** » est vallonné et rural. Les fonds non occupés par la vigne ont des valeurs assez fortes dont l'amplitude est importante à cause du relief. Elles augmentent assez sensiblement.

« **Monts du Lyonnais** », moyenne montagne rurale spécialisée dans l'élevage des vaches laitières, présente des valeurs faibles dont l'amplitude est très modérée ; elles augmentent vraiment peu.

« **Plateau du Lyonnais, zone fruitière, viticole du Lyonnais** », regroupe les coteaux proches de l'agglomération lyonnaise. Les valeurs sont assez fortes, leur amplitude se situe à un niveau intermédiaire et elles augmentent assez sensiblement depuis 15 ans.

« **Vallées et plaines nord et est de Lyon** », secteur périurbain voué aux céréales et aux légumes, a des valeurs assez fortes dont l'amplitude est de niveau intermédiaire ; leur augmentation est faible.

Département du Puy de Dôme

« **Dômes, Cézallier, Artense, périphérie des Dômes** », moyenne montagne boisée au caractère rural dont l'agriculture est dominée par l'élevage bovin. Les valeurs vénales sont faibles, avec une amplitude très modérée et peu d'augmentation pour les fonds libres comme pour les fonds loués.

« **Livradois, plaine d'Ambert, monts du Forez, plaine de la Dore** », moyenne montagne boisée orientée vers l'élevage, présente des valeurs vénales vraiment faibles, d'amplitude très modérée, et qui augmentent peu, aussi bien pour les fonds libres que loués.

« **Limagne viticole, plaine de Lembron** » associe des côteaux et le début de la vallée céréalière tout en englobant l'agglomération clermontoise. Les valeurs se situent à un niveau intermédiaire avec une amplitude modérée et une faible augmentation, pour les fonds libres comme pour les fonds loués.

« **Combraille, Combraille bourbonnaise** » est une zone rurale au relief vallonné orientée vers l'élevage. Les fonds libres se situent à des valeurs vraiment faibles dont l'amplitude est très modérée mais dont l'augmentation est assez sensible. Les fonds loués ont une valeur plus basse encore, d'amplitude très faible et une augmentation moindre.

« **Limagne agricole** » est une plaine céréalière très fertile de surcroît proche de Clermont-Ferrand. Les valeurs vénales sont les plus fortes valeurs de la région, leur amplitude est assez marquée, et elles augmentent très sensiblement d'année en année. Ces tendances se retrouvent aussi bien pour les fonds libres que pour les fonds loués.

Département de la Savoie

« **Beaufortin, Tarentaise, Maurienne** » où l'agriculture de montagne est orientée vers l'élevage laitier et ovin, montre des valeurs très faibles dont l'amplitude se situe à un niveau intermédiaire en lien avec le relief. Leur augmentation est quasiment nulle depuis l'année 2 000.

« **Savoie ouest** » englobe Chambéry qui se niche dans la vallée entourée de montagnes. Les vaches laitières et la vigne sont les productions dominantes. Les valeurs sont proches de la moyenne régionale ; leur amplitude est de niveau intermédiaire et leur augmentation est très faible.

Département de la Haute-Savoie

C'est le seul département régional considéré dans son ensemble sans découpage interne. Son agriculture de montagne est dominée par l'élevage laitier. La proximité de la Suisse et le développement touristique expliquent le niveau très élevé des valeurs vénales. Leur amplitude est importante mais elles présentent une faible augmentation.

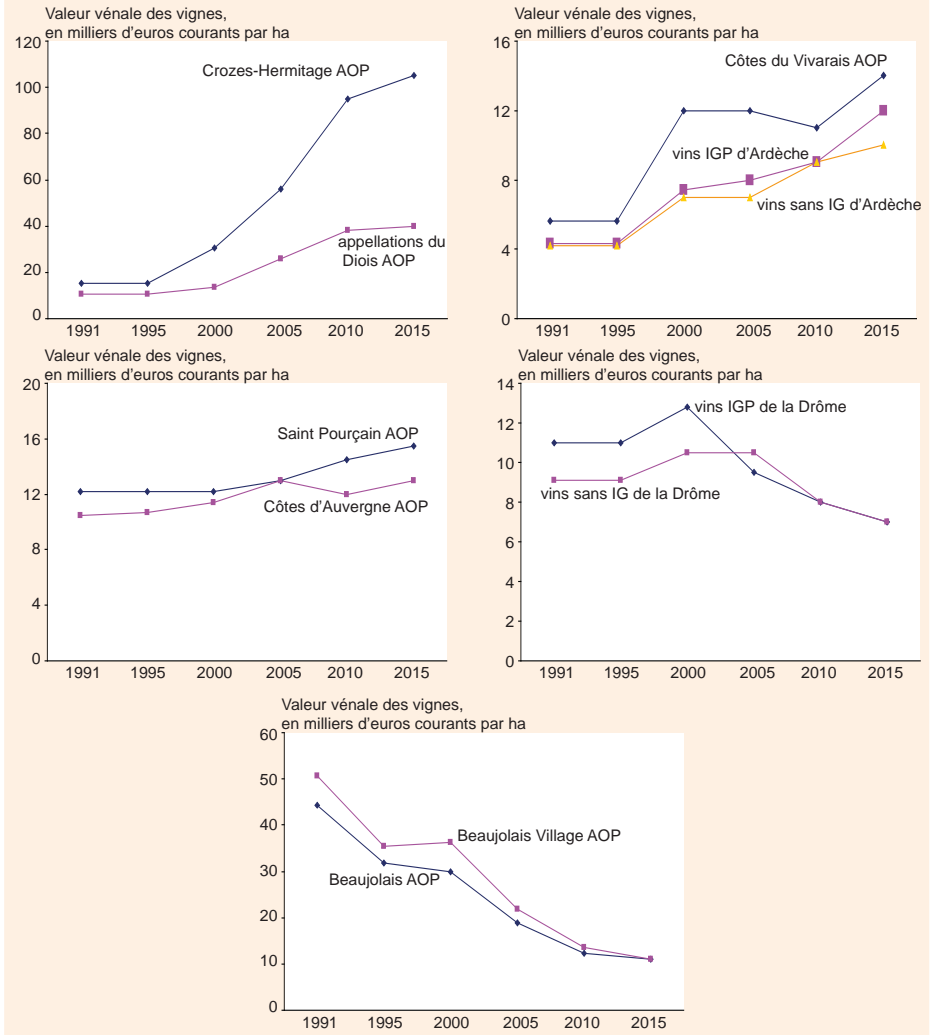
Les vignes : des différences considérables, fonction des résultats économiques

La valeur vénale des vignes montre des différences considérables selon le prestige des crus : un hectare de Côte Rotie vaut 150 fois plus qu'un hectare de vigne sans indication géographique. Les tendances des années antérieures se prolongent. Les vins de prestige continuent leur hausse, en particulier le Côte Rotie. En milieu de gamme, le Diois se porte bien et les valeurs des vignes des Crus du Beaujolais rebondissent grâce à leur nette amélioration qualitative. En entrée de gamme, les vignobles savent se défendre lorsqu'ils constituent la principale orientation viticole locale : Ardèche méridionale (Côtes du Vivarais AOP*, vins IGP*, vins sans IG*), Saint Pourçain, Côtes d'Auvergne.

La progression la plus marquée est celle du Crozes Hermitage qui, en 25 ans, a vu la valeur de ses vignes, autrefois modérée, approcher maintenant celle d'un vin de prestige. Cette appellation, comme Saint-Joseph et Cornas, bénéficie sans doute d'un effet d'aspiration dans le sillage des fleurons des Côtes du Rhône septentrionaux (Côte Rotie, Condrieu, Hermitage). Par contre, les valeurs vénales en appellations Beaujolais et Beaujolais Village continuent leur déclin et ne profitent pas de la renommée internationale des vins du Beaujolais. La crise du Beaujolais viticole est confirmée par d'autres données : entre les années 2000 et 2010, le nombre d'exploitations viticoles* et le nombre d'unités de travail total qu'elles totalisent ont chuté plus rapidement dans le département du Rhône que dans la Drôme et l'Ardèche où les valeurs vénales des

* Cf. définitions

Le long terme reflète la santé économique des appellations



Source : calculs SSP -Terres d'Europe-Scafr

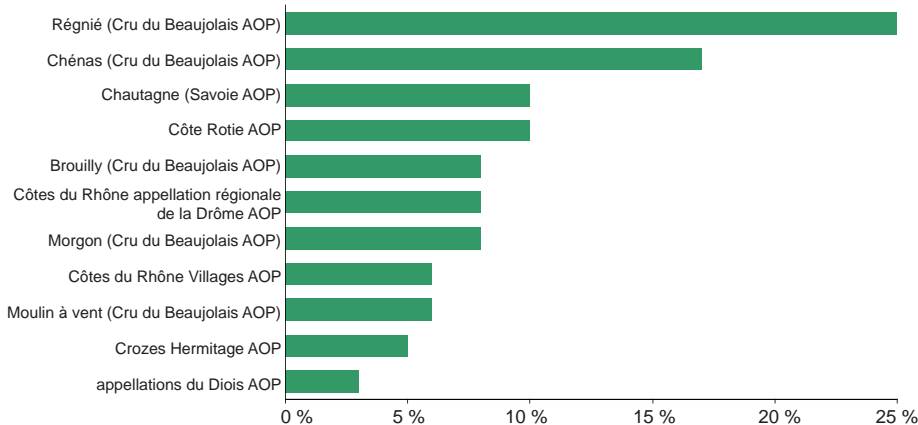
vignes évoluent plus positivement. L'évolution de la valeur vénale des vignes, à long terme comme à court terme, est un reflet des résultats économiques de chaque appellation. L'amplitude de la valeur vénale des vignes est plus faible que celle des terres et des prés : à l'intérieur d'une appellation, le rapport prix moyen maximal/prix moyen minimal est toujours inférieur à trois.

Les vignes qui ont fait l'objet d'une transaction au cours de l'année 2015 en Auvergne-Rhône-Alpes représentent au total 591 ventes et une surface de 617 hectares dont le prix moyen s'est élevé à 102 000 euros par hectare. Deux départements, la Drôme et le Rhône, regroupent à eux seuls 61 % du nombre de ces transactions, 79 % des surfaces concernées et 89 % de la valeur totale. En 2014, le marché foncier des vignes avait été plus actif dans la région.

Les acquéreurs exercent une profession agricole dans deux transactions sur trois ; le prix moyen par hectare est alors quasiment le triple de celui des vignes achetées par ces acheteurs non agricoles. Ces deux tendances étaient encore plus accentuées en 2014.

La surface de vigne vendue est inférieure à un hectare pour les trois quarts des transactions. Plus la surface de la vigne vendue est importante, plus sa valeur moyenne par hectare est grande, en 2015 comme en 2014.

Le court terme montre le sursaut des crus du Beaujolais (évolution de la valeur vénale des vignes de 2014 à 2015)



Source : calculs SSP -Terres d'Europe-Scafr

Denis Ginon

VIGNES LIBRES (en milliers d'euros courants par hectare)		2000	2005	2010	2015	évolution 2015/2014	minima 2015	maxima 2015
Savoie	Chautagne AOP	22,5	22,4	23,0	23,0	10%	15,0	35,0
	Combe de Savoie AOP	36,2	39,1	32,0	35,0	0%	25,0	45,0
	Cluse de Chambéry AOP	47,8	47,8	48,0	50,0	0%	35,0	80,0
	Les Quatres Cantons AOP	27,1	27,1	22,0	24,0	0%	17,0	40,0
Bassin viticole Val de Loire-Centre								
Allier	Saint Pourçain AOP	12,2	13,0	14,5	15,5	0%	10,0	20,0
Loire	Côtes du Forez AOP	9,7	10,1	15,0	11,0	0%	9,0	12,0
	Côte roannaise AOP	14,5	15,2	15,0	12,0	0%	10,0	15,0
Puy de Dôme	Côtes d'Auvergne AOP	11,4	13,0	12,0	13,0	0%	10,0	20,0
Bassin viticole Vallée du Rhône-Provence								
Ardèche	Côtes du Vivarais AOP	12,0	12,0	11,0	14,0	0%	11,0	16,0
	Saint Joseph AOP	49,1	70,0	110,0	110,0	0%	90,0	130,0
	Cornas AOP	83,8	300,0	450,0	450,0	0%	400,0	500,0
	Côtes du Rhône appellation régionale AOP	24,1	20,0	15,0	18,0	0%	14,0	21,0
	vins IGP	7,4	8,0	9,0	12,0	0%	10,0	16,0
	vins sans IG	7,0	7,0	9,0	10,0	0%	7,0	12,0
	Appellations du Diois AOP	13,7	26,0	38,0	40,0	3%	35,0	45,0
Drôme	Crozes-Hermitage AOP	30,5	56,0	95,0	105,0	5%	90,0	130,0
	Côtes du Rhône appellation régionale AOP	ND	ND	10,0	14,0	8%	11,0	16,0
	Côtes du Rhône Villages AOP	ND	ND	15,0	17,0	6%	15,0	18,0
	Côtes du Rhône Villages avec nom de commune AOP	ND	ND	25,0	22,0	0%	17,0	25,0
	Vinsobres	ND	ND	38,0	37,0	0%	30,0	42,0
	Grignan les Adhémar AOP (ex. Coteaux du Tricastin)	11,7	11,0	10,0	13,0	0%	10,0	15,0
	Hermitage AOP	ND	ND	800,0	ND			
	vins IGP	12,8	9,5	8,0	7,0	0%	6,0	10,0
	vins sans IG	10,5	10,5	8,0	7,0	0%	6,0	10,0
	Rhône	Côte Rotie	ND	ND	700,0	1 100,0	10%	1 000,0
Loire	Condrieu AOP	ND	ND	450,0	ND			

ND : non disponible

Source : calculs SSP -Terres d'Europe-Scafr

Méthodologie

Cette enquête sur la valeur vénale des terres agricoles est un travail d'expertise réalisé conjointement, avec des méthodes harmonisées, par les Safer* et les services statistiques du Ministère de l'agriculture. Les résultats s'appuient sur les notifications de vente que les notaires communiquent aux Safer et sur les rétrocessions opérées par ces dernières.

Le prix des terres et prés exclu les vignes. Il distingue, d'une part les fonds libres, d'autre part les fonds loués. Ces derniers sont pris en compte uniquement pour l'Auvergne car en Rhône-Alpes le marché des fonds loués est trop restreint pour qu'une estimation soit pertinente. Les prix retenus sont ceux de parcelles non bâties destinées à conserver leur vocation agricole et d'une superficie supérieure à un minimum, fixé pour les fonds libres à 70 ares, mais variable selon les départements pour les fonds loués. Ce seuil de surface permet d'éliminer les transactions à vocation de loisir dont les prix s'envolent et ne sont pas représentatifs du marché à destination agricole. Les valeurs aberrantes sont éliminées. Les acquisitions, à la fois des agriculteurs et des non agriculteurs sont incluses.

* Cf. définitions

Selon le niveau géographique, le prix est mesuré en utilisant deux méthodes :

- pour les départements et les nouvelles régions agricoles (NRA), anciennement appelées petites régions agricoles (PRA) regroupées, c'est la moyenne des prix des transactions observées sur trois ans qui est calculée. Cette valeur est évaluée pour chaque NRA puis une pondération selon leur surface agricole permet d'établir la valeur départementale. En effet, à ces niveaux géographiques, il n'y a pas assez de transactions pour estimer un prix moyen chaque année. Compte tenu du faible nombre de transactions sur certaines NRA et de l'hétérogénéité des biens mis en vente d'une année sur l'autre, les évolutions de prix peuvent aussi traduire une différence de qualité des biens mis en vente selon les années.

- pour les niveaux régionaux et nationaux, les prix sont annuels et calculés grâce à un indice mesurant leur évolution à qualité équivalente d'une année sur l'autre, à partir du même échantillon que les prix départementaux.

Le prix des vignes concerne exclusivement les parcelles libres à la vente. Il est établi « à dire d'expert » car, dans la région, le nombre de transactions annuelles s'avère insuffisant pour procéder à son calcul statistique.

Définitions

AOP : Appellation d'Origine Protégée

IGP : Indication Géographique Protégée

Nombre d'exploitations viticoles : nombre d'exploitations de dimension économique moyenne ou grande (potentiel économique annuel supérieur à 25 000 euros).

Prix moyen maximal : 5 % des prix retenus dans le champ de l'étude sont supérieurs à ce seuil.

Prix moyen minimal : 95 % des prix retenus dans le champ de l'étude sont supérieurs à ce seuil.

Rhône : réunion du département du Rhône et de la métropole de Lyon.

Safer : Société d'aménagement foncier et d'établissement rural.

Sans IG : sans Indication Géographique

Scafr : Société de conseil pour l'aménagement foncier.



Direction régionale de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt
Service régional de l'information statistique, économique et territoriale
16B rue Aimé Rudel - BP45 - 63370 Lempdes
Tél : 04 73 42 16 02 - Fax : 04 73 42 16 76
Courriel : sriset.draaf-auvergne-rhone-alpes@agriculture.gouv.fr
www.draaf.auvergne-rhone-alpes.agriculture.gouv.fr
www.agreste.agriculture.gouv.fr

Directeur de publication : Gilles Pelurson
Rédacteur en chef : Sean Healy
Cartographie : Clotilde Meyronneinc
Composition : SRISET Auvergne-Rhône-Alpes
Impression : Atelier Barbet de Jouy
Prix : 2,50 €
Dépôt légal : janvier 2017
ISSN : 2494-2847 (Imprimé)