



Valeur vénale des terres et des vignes en 2014

Le prix des terres

Les grandes plaines céréalières ont toujours la cote

En 2014, un hectare de pré ou terre libre s'échange en moyenne à 5 230 € en région Centre-Val de Loire. Un prix qui se situe légèrement en dessous du niveau de 2013, établi à 5 300 € ; la courbe ascendante observée depuis plusieurs années s'est donc inversée.

Avec 5 910 € par hectare en 2014, l'indicateur a gagné 3 % en moyenne nationale. Il modère ainsi son mouvement tendanciel haussier. Effet crise oblige, la baisse des revenus limite l'envolée des prix stimulée par la baisse des taux d'intérêt. Les surfaces des terres échangées sont en augmentation de 5 % pour les biens libres alors qu'elles diminuent pour les terres louées bâties. Le prix d'achat moyen des vignes régionales en AOP affiche un recul de 4 % en un an. Si certaines appellations ont vu leur prix grimper, d'autres décrochent.

Comme toujours, ce sont les terres céréalières du nord de la région, mais aussi celles très fertiles de Champagne berrichonne qui s'échangent aux prix les plus élevés, pouvant dépasser 7 000 € l'hectare.

Le rapport du prix des échanges peut aller de 3 à 10. Plusieurs raisons à cela : un usage différent des parcelles échangées, leur surface variable, des acheteurs et des stratégies d'occupation du sol très divers. Les disparités de prix entre les régions agricoles du Centre-Val de Loire s'avèrent importantes. Au sein

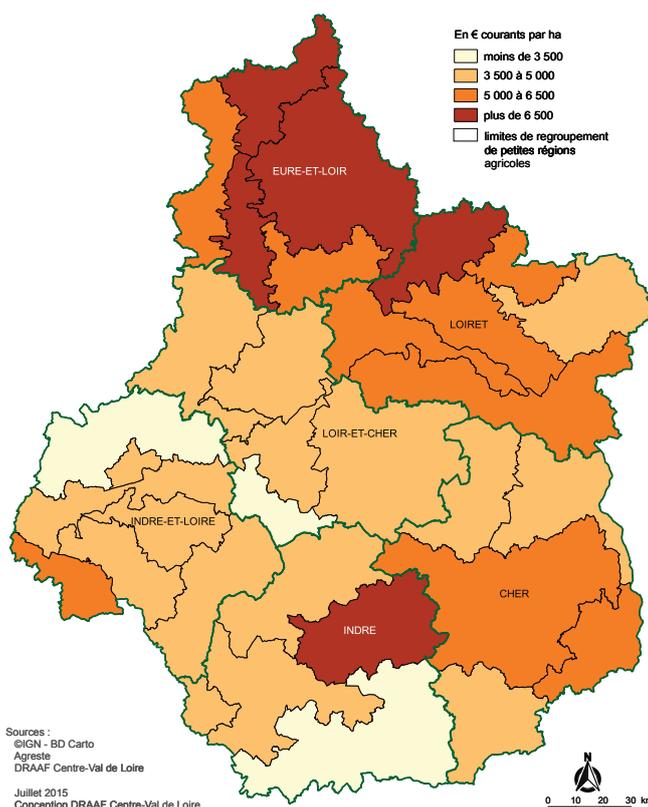
d'une région agricole, les écarts de prix sont d'autant plus sensibles que les transactions sont très peu nombreuses. Les lots échangés présentent pourtant des caractéristiques similaires puisque, par définition, les régions agricoles abritent des territoires dans lesquelles les terres partagent une composition voisine.

Le niveau de prix des terres louées est globalement plus bas que celui des terres libres, et le rapport entre les moins chères et les plus onéreuses est plus faible : de l'ordre de 2 à 4.



Direction Régionale de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt de la région Centre-Val de Loire

Prix moyen des terres et prés libres de plus de 70 ares en 2014

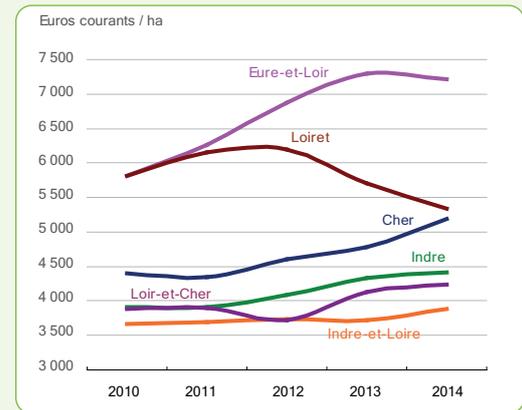


Prix moyen des terres et prés libres de plus de 70 ares par région agricole

Euros courants / ha	2010	2011	2012	2013	2014	Évolution 2014/2013 (%)
CHER	4 400	4 350	4 610	4 780	5 190	9
Pays Fort et Sancerrois, Val de Loire	3 900	4 150	4 430	4 410	4 090	-7
Vallée de Germigny	4 320	4 190	4 530	4 810	5 940	23
Boischaut, Marche	3 740	3 480	3 340	3 540	4 190	18
Sologne	5 820	5 570	6 030	5 560	4 780	-14
Champagne berrichonne	5 050	5 130	5 670	5 950	6 330	6
EURE-ET-LOIR	5 810	6 260	6 880	7 290	7 220	-1
Drouais thimerais	5 570	5 290	5 350	6 480	7 620	18
Perche	5 400	5 340	6 120	6 190	6 360	3
Faux Perche	5 550	5 850	6 440	6 760	7 060	4
Beauce dunoise	5 770	5 720	5 870	5 830	6 300	8
Beauce	6 150	7 240	8 120	8 580	7 750	-10
INDRE	3 910	3 910	4 090	4 330	4 410	2
Champagne berrichonne	6 000	6 590	6 740	6 960	6 580	-5
Boischaut du Nord	3 590	3 450	4 030	4 320	4 420	2
Boischaut du Sud	3 230	2 820	2 860	3 000	3 380	13
Brenne, Petite-Brenne	3 830	4 340	4 390	4 780	4 590	-4
INDRE-ET-LOIRE	3 660	3 700	3 740	3 720	3 890	5
Bassin de Savigné - Gâtine tourangelle	3 370	3 580	3 570	3 610	3 370	-7
Région viticole à l'Est de Tours - Forêt d'Amboise - Val de Loire	3 030	3 150	3 230	3 190	3 850	21
Champeigne, Plateau de Mettray	3 810	3 480	3 790	3 810	4 360	14
Région de Sainte Maure	3 950	3 860	3 650	3 570	3 810	7
Richelais	4 550	4 680	4 890	4 860	5 280	9
Gâtine de Loches et de Montrésor	3 490	3 620	3 620	3 580	3 590	0
LOIR-ET-CHER	3 890	3 900	3 720	4 130	4 240	3
Gâtine tourangelle, Perche, Vallées et coteaux du Loir	3 600	3 550	3 510	4 070	4 180	3
Beauce	4 290	3 960	3 580	4 070	4 440	9
Vallées et coteaux de la Loire, Sologne viticole	3 210	3 060	3 120	3 880	4 200	8
Plateaux bocagers de la Touraine méridionale	2 260	2 410	2 620	2 970	2 830	-5
Grande Sologne, Champagne berrichonne	5 170	5 790	5 260	5 090	4 890	-4
LOIRET	5 820	6 150	6 190	5 710	5 340	-6
Orléanais	5 530	5 490	5 290	4 930	5 190	5
Gâtinais pauvre	4 670	5 240	5 050	4 930	4 020	-18
Gâtinais riche	6 540	8 040	8 070	6 600	5 560	-16
Beauce riche	9 160	9 360	9 070	6 870	7 030	2
Val de Loire, Beauce de Patay	5 610	5 630	6 000	5 940	5 430	-9
Puisaye, Sologne, Berry	4 610	4 640	4 930	5 380	5 360	0

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

Prix moyen des terres et prés libres de 2010 à 2014



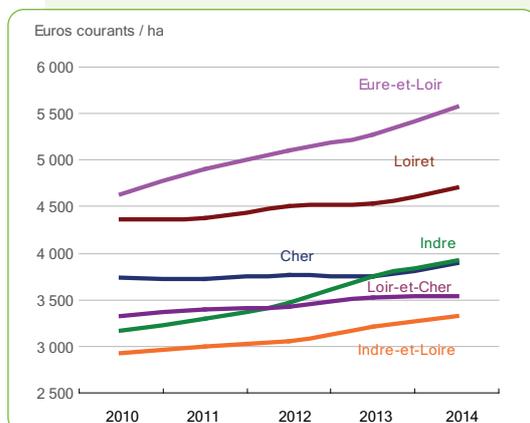
Sources : Safer-SSP-Terres d'Europe-Scafr

Prix moyen des terres et prés loués par région agricole

Euros courants / ha	2010	2011	2012	2013	2014	Évolution 2014/2013 (%)
CHER	3 740	3 720	3 770	3 750	3 900	4
Pays Fort et Sancerrois, Val de Loire	3 100	3 240	2 980	3 130	3 110	-1
Vallée de Germigny	3 420	3 320	3 360	3 270	3 240	-1
Boischaut, Marche	2 670	2 990	3 090	3 150	3 410	8
Sologne	3 160	3 150	3 930	4 480	4 950	10
Champagne berrichonne	4 450	4 300	4 340	4 190	4 380	5
EURE-ET-LOIR	4 640	4 910	5 100	5 270	5 570	6
Drouais thimerais	4 220	4 510	4 660	4 710	4 830	3
Perche	3 940	4 300	4 510	4 650	4 680	1
Faux Perche	4 410	4 700	4 940	5 070	5 230	3
Beauce dunoise	4 590	4 910	5 010	5 300	6 050	14
Beauce	5 000	5 230	5 440	5 610	5 930	6
INDRE	3 170	3 300	3 470	3 750	3 920	5
Champagne berrichonne	4 170	4 380	4 800	5 130	5 520	8
Boischaut du Nord	3 160	3 160	3 250	3 560	3 710	4
Boischaut du Sud	2 450	2 560	2 740	2 920	3 120	7
Brenne, Petite-Brenne	3 060	3 370	3 260	3 580	3 350	-6
INDRE-ET-LOIRE	2 930	3 000	3 060	3 210	3 330	4
Bassin de Savigné - Gâtine tourangelle	2 550	2 730	2 740	2 880	2 850	-1
Région viticole à l'Est de Tours - Forêt d'Amboise - Val de Loire	2 300	2 420	2 400	2 480	2 580	4
Champeigne, Plateau de Mettray	3 260	3 410	3 350	3 600	3 600	0
Région de Sainte Maure	3 260	3 160	3 420	3 460	3 910	13
Richelais	3 710	3 750	3 950	4 140	4 470	8
Gâtine de Loches et de Montrésor	2 700	2 690	2 740	2 910	2 950	1
LOIR-ET-CHER	3 330	3 400	3 420	3 520	3 540	1
Gâtine tourangelle, Perche, Vallées et coteaux du Loir	3 300	3 280	3 350	3 300	3 390	3
Beauce	3 810	4 020	3 940	4 230	4 120	-3
Vallées et coteaux de la Loire, Sologne viticole	2 260	2 360	2 430	2 460	2 540	3
Plateaux bocagers de la Touraine méridionale	2 600	2 540	2 200	2 180	2 160	-1
Grande Sologne, Champagne berrichonne	3 240	3 150	3 500	3 570	3 790	6
LOIRET	4 360	4 380	4 500	4 530	4 700	4
Orléanais	3 470	3 700	3 810	4 270	4 280	0
Gâtinais pauvre	3 790	3 800	3 870	3 920	4 040	3
Gâtinais riche	5 320	5 460	5 340	5 050	5 120	1
Beauce riche	5 580	5 520	5 680	5 710	5 740	1
Val de Loire, Beauce de Patay	4 400	4 270	4 480	4 590	4 990	9
Puisaye, Sologne, Berry	3 190	3 260	3 510	3 450	3 770	9

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

Prix moyen des terres et prés loués de 2010 à 2014



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

Le prix des vignes

En moyenne, les vignes perdent de la valeur

A l'image de celle des terres libres, la valeur d'acquisition des vignes en AOP perd 4 % dans le Centre-Val de Loire. La zone d'appellation Sancerre constitue un des cas les plus favorables : les prix se maintiennent à un niveau élevé depuis plusieurs années.

Aux alentours de Châteaumeillant, les prix ont flambé depuis la récente attribution de l'appellation d'origine protégée. A l'inverse, les vignes des Bourgueil, Vouvray, Touraine et Montlouis se déprécient dans la même période. Des ventes de domaine de renom permettent à l'appellation Chinon de maintenir son niveau. Les transactions ont été peu nombreuses pour l'appellation Montlouis.

En France, les prix moyens des vignes AOP ont continué de grimper en 2014, particulièrement en Bourgogne, Champagne, Alsace, Vallée du Rhône et Bordeaux. Hors Champagne, les prix des vignes AOP ont gagné 3 % en France métropolitaine. En incluant le vignoble de Champagne, les vignes AOP ont renchéri de près de 4 % par rapport à 2013. D'autres ont flanché, notamment le Muscadet.

Valeur vénale moyenne des vignes dans le Centre-Val de Loire de 2010 à 2014

Milliers d'euros courants / ha	Appellation	2010	2011	2012	2013	2014	Évolution 2014/2013 (%)
CENTRE - VAL DE LOIRE	AOP	39,0	39,3	40,6	40,5	39,5	- 2
	Vins hors AOP	3,9	3,5	3,7	3,7	3,7	0
Cher	AOP	114,2	115,6	123,7	123,7	123,9	0
	Châteaumeillant	14,0	18,0	20,0	22,0	25,0	14
	Menetou-Salon	85,0	85,0	87,0	87,0	87,0	0
	Quincy, Reuilly	50,0	65,0	67,0	67,0	68,0	1
	Sancerre	130,0	130,0	140,0	140,0	140,0	0
Indre	AOP	24,5	29,3	34,1	34,1	35,5	4
	Reuilly	40,0	50,0	60,0	60,0	65,0	8
	Valençay	10,0	10,0	10,0	10,0	8,0	- 20
Indre-et-Loire	AOP	23,9	23,5	22,6	22,4	20,3	- 9
	Bourgueil	25,0	25,0	25,0	25,0	21,0	- 16
	Saint-Nicolas-de-Bourgueil	40,0	40,0	35,0	35,0	32,0	- 9
	Chinon	27,0	25,0	25,0	27,0	27,0	0
	Touraine	7,0	8,0	9,0	6,5	6,0	- 8
	Vouvray	25,0	25,0	23,0	22,0	18,5	- 16
	Montlouis-sur-Loire	10,0	11,0	11,0	10,0	6,0	- 40
	Vins hors AOP	3,7	3,7	3,7	3,7	nd	nd
	Vins sans IG	3,7	3,7	3,7	3,7	nd	nd
Loir-et-Cher	AOP	7,1	7,1	7,1	7,1	7,1	0
	Cheverny	8,0	8,0	8,0	8,0	8,0	0
	Coteaux du Vendômois	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	0
	Touraine	7,0	7,0	7,0	7,0	7,0	0
	Vins hors AOP	4,0	3,4	3,7	3,7	3,7	0
	Vins IGP	4,0	3,5	3,7	3,7	3,7	0
	Vins sans IG	3,7	3,0	3,5	3,5	nd	nd

nd : non disponible

Sources : SSP - Terres d'Europe-Scafr

Le prix du foncier agricole en France

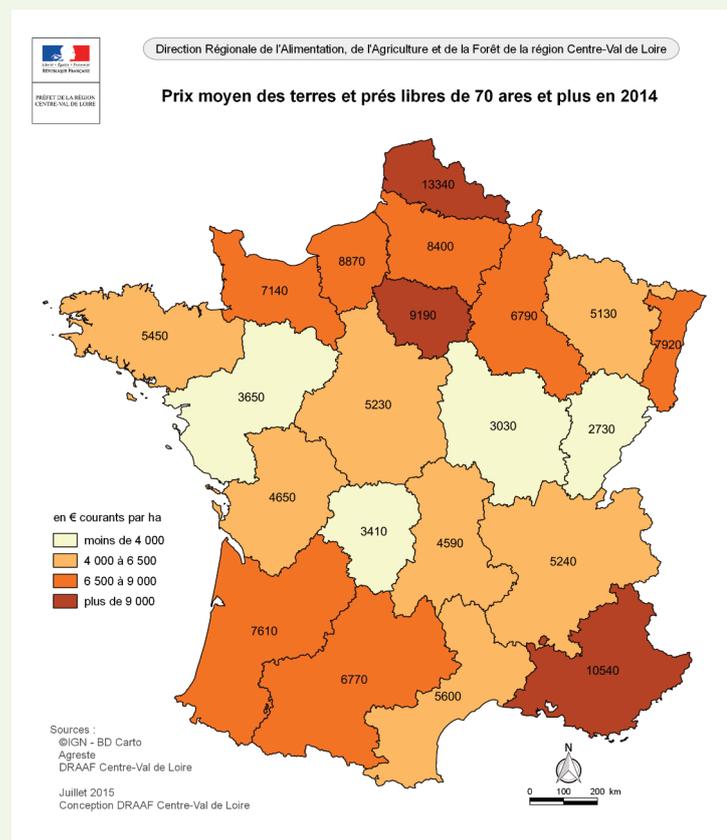
La pression foncière périurbaine fait grimper les prix

Le Centre-Val de Loire fait partie des six régions françaises dans lesquelles le prix moyen des terres libres s'inscrit en recul par rapport à 2013. La région se positionne aussi dans la moitié des régions où il est le moins élevé. Les échanges aux niveaux les plus bas s'effectuent autour de 3 000 € l'hectare. Ils sont observés en Franche-Comté, Bourgogne, Limousin et Pays de la Loire. Les terres les plus chères se situent en Ile-de-France où le prix moyen atteint 9 200 € l'hectare, et dans le Nord - Pas-de-Calais et en Provence-Alpes-Côte d'Azur où il dépasse 10 000 €. Dans ces régions, la présence de grandes cultures ou de terres irrigables et la pression foncière périurbaine pèsent sur les négociations qui ont pu même franchir les 15 000 €.

Prix moyen des terres et prés libres de plus de 70 ares

Euros courants / hectare	2010	2011	2012	2013	2014	Évolution 2014/2013 (%)
Alsace	5 510	7 220	6 650	7 330	7 920	8
Aquitaine	6 090	7 060	7 320	7 540	7 610	1
Auvergne	4 380	4 520	4 310	4 640	4 590	- 1
Basse-Normandie	6 090	6 390	6 570	6 980	7 140	2
Bourgogne	2 980	2 990	3 100	3 170	3 030	- 4
Bretagne	4 660	4 980	5 020	5 240	5 450	4
Centre-Val de Loire	4 710	4 750	5 070	5 300	5 230	- 1
Champagne-Ardenne	5 920	6 630	6 520	6 730	6 790	1
Franche-Comté	2 440	2 680	2 610	2 530	2 730	8
Haute-Normandie	7 590	8 030	7 980	9 080	8 870	- 2
Ile-de-France	5 630	5 760	6 280	7 970	9 190	15
Languedoc-Roussillon	5 770	5 500	5 240	5 300	5 600	6
Limousin	3 090	2 980	2 890	3 130	3 410	9
Lorraine	4 400	4 730	4 650	5 170	5 130	- 1
Midi-Pyrénées	5 720	6 050	6 080	6 500	6 770	4
Nord - Pas-de-Calais	9 770	9 410	11 980	12 340	13 340	8
Pays de la Loire	3 270	3 300	3 420	3 600	3 650	1
Picardie	6 900	7 710	7 850	8 130	8 400	3
Poitou-Charentes	3 790	3 960	3 850	4 300	4 650	8
Provence-Alpes-Côte d'Azur	10 750	12 360	10 480	11 320	10 540	- 7
Rhône-Alpes	4 760	4 540	4 690	4 750	5 240	10
France	5 070	5 360	5 410	5 750	5 910	3

Sources : SSP - Terres d'Europe-Scafr



Prix moyen des terres et prés loués

Euros courants / hectare	2010	2011	2012	2013	2014	Évolution 2014/2013 (%)
Alsace	5 960	5 960	5 980	6 450	6 320	- 2
Auvergne	3 300	3 570	3 430	3 550	3 570	1
Basse-Normandie	4 730	4 770	5 240	5 380	5 650	5
Bourgogne	2 540	2 540	2 490	2 570	2 660	4
Bretagne	3 770	4 050	4 050	4 160	4 280	3
Centre-Val de Loire	3 920	4 010	4 340	4 260	4 650	9
Champagne-Ardenne	5 720	5 670	5 960	6 390	6 590	3
Franche-Comté	2 210	2 410	2 350	2 380	2 390	0
Haute-Normandie	5 860	6 180	6 500	6 640	7 530	13
Ile-de-France	5 240	5 330	5 420	5 930	6 020	2
Limousin	2 380	2 550	2 350	2 390	2 520	5
Lorraine	3 410	3 550	3 540	3 760	3 810	1
Midi-Pyrénées	4 360	4 580	4 760	5 000	5 190	4
Pays de la Loire	2 520	2 570	2 620	2 750	2 860	4
Picardie	4 740	5 010	5 150	5 510	5 630	2
Poitou-Charentes	3 150	3 330	3 260	3 590	3 590	0
France	3 830	3 960	4 060	4 240	4 410	4

Sources : SSP - Terres d'Europe-Scafr

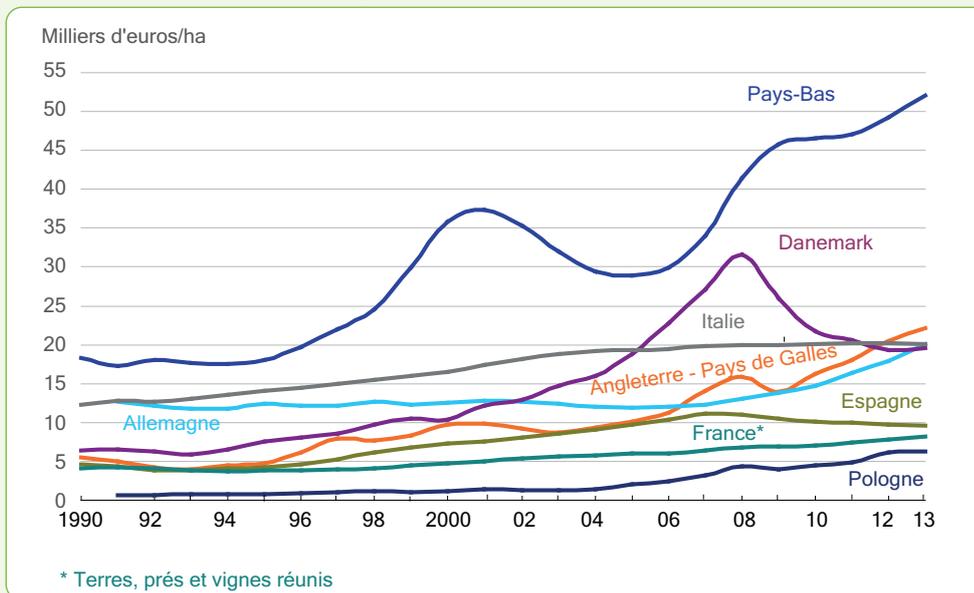
Le prix du foncier agricole en Europe

En 2013, la France est parmi les pays d'Europe où les prix du foncier agricole sont les plus bas. En effet, aux Pays-Bas, la course à l'agrandissement des exploitations encourage leur ascension et le prix moyen affichait 52 100 € à l'hectare. En Allemagne, il dépasse les 20 000 € : depuis 2007, les prix ont bondi de 50 % à

l'ouest et ont flambé de 153 % dans l'ancienne Allemagne de l'est (RDA).

En Espagne, la crise économique de ces dernières années a entraîné une diminution des revenus agricoles et a contribué à la baisse encore observée en 2013.

Evolution du prix des terres agricoles en Europe



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

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.

Pour en savoir plus :

Des séries longues, à tous les niveaux géographiques, sont mises en ligne :

- site de la statistique agricole www.agreste.agriculture.gouv.fr/ Espace Enquêtes/ Territoire, prix des terres

Espace Données en ligne - Disar / Rubrique : Economie agricole / Sous-rubrique : valeur vénale des terres

- site de la DRAAF Centre www.draaf.centre.agriculture.gouv.fr/rubrique statistiques régionales et études

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 Banner
45042 Orléans Cédex 1
Tél : 02.38.77.40.60 - Fax : 02.38.77.40.69
Courriel : srise.draaf-centre@agriculture.gouv.fr
Site internet : www.draaf.centre.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 2015

