

Agreste Pays de la Loire



Janvier 2016

La valeur vénale des terres et vignes en Pays de la Loire en 2014

Les prix des terres et prés libres ou loués en Pays de la Loire sont parmi les moins élevés du marché national. La Loire-Atlantique affiche ainsi les valeurs les plus faibles de tous les départements de métropole. La Mayenne connaît les prix les plus élevés de la région et est le seul département à atteindre les valeurs moyennes du marché français. Depuis 15 ans, ce marché est en hausse constante. Entre 2013 et 2014, les prix augmentent globalement malgré une hétérogénéité territoriale. Les déclarations d'intention de vente et les surfaces mises sur le marché progressent également. Le prix de la vigne dans le muscadet semble se stabiliser mais il a été divisé par deux depuis le début des années 90. Les vignes du Maine-et-Loire s'en sortent beaucoup mieux sur le long terme malgré la stabilité enregistrée depuis 2011.

La France est l'un des pays d'Europe où la valeur du foncier agricole est la plus basse. Elle se distingue également par une croissance modérée des prix au cours des dernières décennies alors que pression foncière, crises, endettement et politique agricole ont fait évoluer les prix

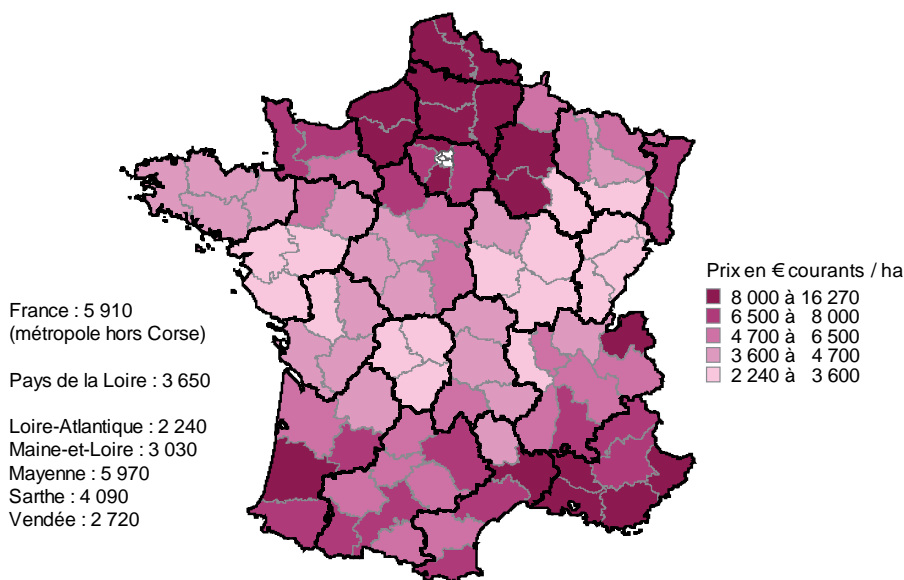
de manière erratique pour beaucoup de pays. Aux Pays-Bas, l'anticipation de la fin des quotas laitiers a fait exploser les prix au-delà de 50 000 €/ha quand en France le prix à l'hectare (terres, prés, vignes réunis) avoisine 8 000 €. Hors vignes, ce prix tombe au-dessous

de 6 000 € (terres et prés libres) en 2014. Entre régions, entre départements, une forte hétérogénéité des prix existe. Les Pays de la Loire se placent parmi les régions où le prix du foncier agricole est le moins élevé.

Terres et prés libres non bâtis : des prix peu élevés en Pays de la Loire

En Pays de la Loire, en 2014, le prix moyen des terres et prés libres non bâtis s'établit à 3 650 € par hectare. Il augmente de 1,4 % par rapport à 2013, dans un contexte national où la hausse atteint 3 %. Inférieur de 40 % au prix moyen métropolitain hors Corse (5 910 €/ha), il figure historiquement parmi les moins élevés, oscillant entre le 2^e et le 4^e rang des prix régionaux les plus faibles. Si en 2014 la Franche-Comté affiche le prix moyen le plus bas (2 730 €/ha), le plus élevé est détenu par le Nord-Pas de Calais (13 340 €/ha). Cet écart s'est creusé progressivement, l'évolution du prix moyen des terres et prés libres non bâtis s'opérant à vitesse inégale selon les différents territoires. En quinze ans, la hausse constatée pour les Pays de la Loire est de 66 %, contre 77 % au niveau national (en euros courants). En revanche, dans d'autres régions, comme le Nord-Pas de Calais par exemple, la croissance est soutenue (près de 150 %). Au plan départemental, le prix moyen des terres et prés libres non bâtis montre également des différences ainsi qu'une progression arithmique. Avec 2 240 € par hectare, la Loire-Atlantique affiche le prix le plus faible de la métropole (à peine 40 % du prix moyen métropolitain). Avec la Vendée et le Maine-et-Loire, ces trois départements font partie des dix départements où la valeur des terres libres est la moins élevée.

Prix des terres et prés libres non bâtis par département en 2014



Source : Safer - SSP - Terres d'Europe - Scafr ; © IGN - DRAAF Pays de la Loire 2015

En quinze ans, c'est en Mayenne que la progression est la plus forte (+ 119 %, euros courants). En 1999, ce département présentait déjà les prix les plus élevés de la région, sa première place régionale s'est donc affermie. Depuis 2009, le prix moyen mayennais côtoie le prix moyen métropolitain. Il progresse de 5 % entre 2013 et 2014 pour atteindre 5 290 €/ha, soit la

plus forte hausse régionale. Au nord du département, les petites régions agricoles (PRA) « zone d'élevage » et « région de polyculture de Laval » dépassent 6 000 € par hectare. La Sarthe connaît également une hausse significative depuis une quinzaine d'année (+ 82 %) mais avec des destins différents selon les PRA. La valeur des terres et

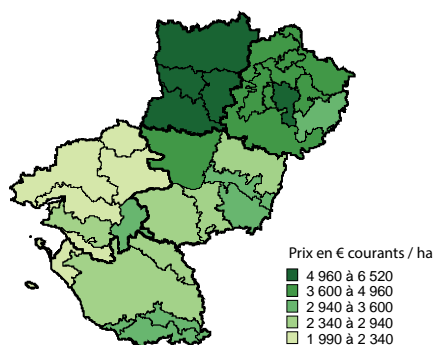
Agreste Pays de la Loire

prés libres de la région mancelle-Bélinois, après avoir fortement progressé, a reflué de 14 % ces deux dernières années. Elle reste néanmoins en tête du département. La Champagne mancelle-Saosnois suit un parcours similaire tandis que le Plateau calaisien reste la zone avec la valeur la moins élevée de la Sarthe.

Les valeurs et les progressions dans le temps sont moindres dans les trois autres départements, creusant ainsi un peu plus l'écart. La partie du Bocage angevin située en Maine-et-Loire est plus tirée par les prix mayennais, tandis que la partie localisée en Loire-Atlantique est à l'image de ce département. Le Pays de Sèvre-et-

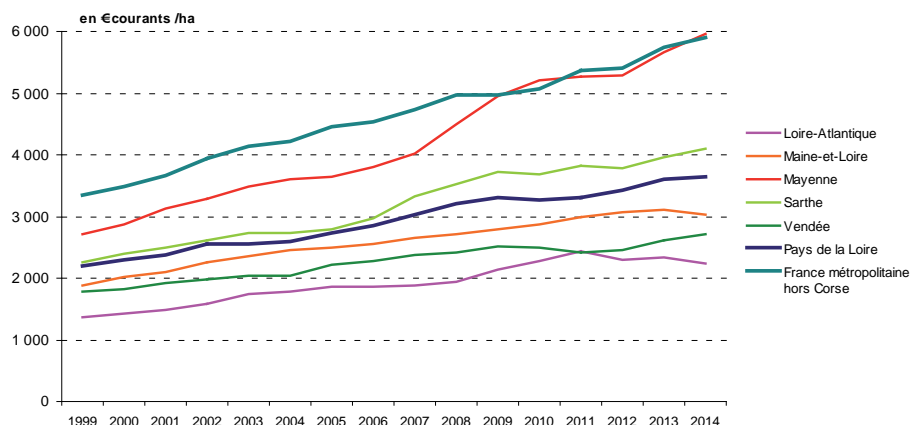
Maine détient la valeur la plus élevée mais avec un fort recul entre 2013 et 2014. En Vendée, la valeur moyenne des terres croît en allant du nord au sud. Elle se situe autour de 3 000 €/ha en 2014 dans le Marais poitevin et la Plaine vendéenne, contre 2 130 €/ha dans le marais breton.

Prix des terres et prés libres non bâtis par région agricole en 2014



Source : Safer - SSP - Terres d'Europe - Scafr
© IGN - DRAAF Pays de la Loire 2015

Prix des terres et prés libres non bâtis de 1999 à 2014



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

Terres et prés loués non bâtis : des prix inférieurs pour un même classement du territoire régional

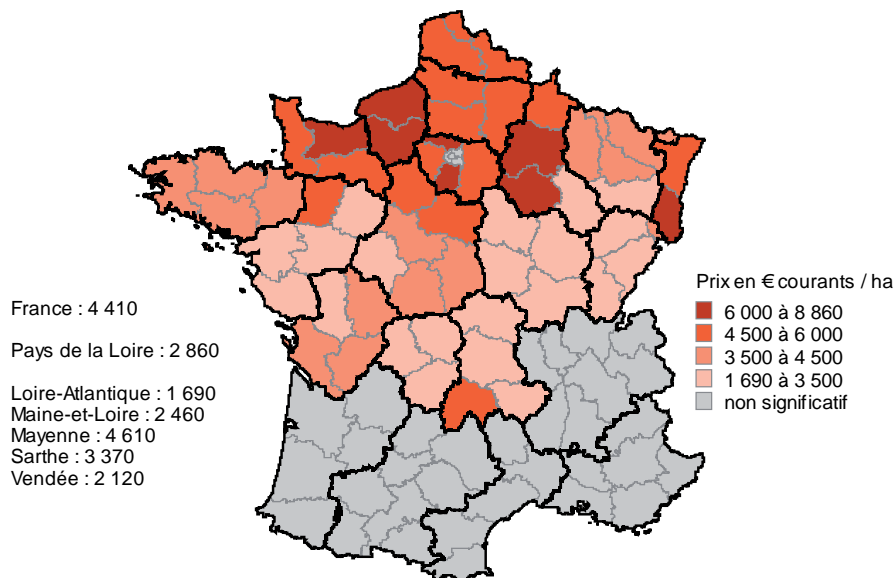
note : dans la moitié sud de la France, la prédominance du faire-valoir direct réduit le marché des terres louées et ne permet pas la publication de références de prix

La valeur vénale des terres et prés loués se situe à un niveau inférieur à celle des terres et prés libres (22 % au-dessous) mais elle a évolué régionalement de la même façon en 15 ans (+ 67 %) à la différence du niveau national (+ 64 % contre 77 %) où l'écart tend à se creuser. En effet, dans un certain nombre de régions agricoles, le prix des terres louées tend à s'écarter du prix des terres libres qui progresse plus vite (Nord-Pas-de-Calais par exemple).

En Pays de la Loire, la valeur des terres et prés loués s'établit en 2014 à 2 860 € par hectare contre 4 410 € au niveau métropolitain. Là encore, des écarts apparaissent entre les départements ligériens. La Loire-Atlantique détient la valeur la plus faible de la région et de métropole (1 690 €/ha) et la Mayenne se situe toujours en haut du palmarès ligérien (4 610 €/ha), soit au niveau de la moyenne nationale.

Sur le long terme, les évolutions des prix des terres et prés loués tendent à suivre celles des prix des terres libres mais de manière moins heurtée. La progression la plus forte en 15 ans reste en Mayenne (+ 104 %) et c'est en Vendée que la hausse est la plus faible (+ 43 %). La PRA Zone d'élevage en Mayenne enregistre le prix des terres et prés loués le plus haut de la région (4 820 €/ha) comme pour les

Prix des terres et prés loués non bâtis par département en 2014



Source : Safer - SSP - Terres d'Europe-Scafr ; © IGN - DRAAF Pays de la Loire 2015

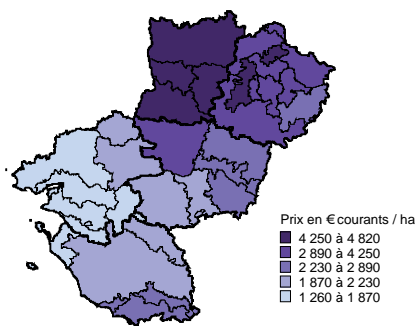
terres et prés libres, l'écart est cependant de 26 %. Cet écart se retrouve également pour la PRA de polyculture de Laval. En Vendée, les PRA du Marais poitevin et de la Plaine vendéenne obtiennent aussi les prix les plus hauts pour les terres et prés, qu'ils soient loués ou libres, mais l'écart tombe à seulement 9 %. Les marchés lo-

caux restent très typiques et l'écart de prix en terres louées ou libres varie en 2014 entre 3 % (Champagne mancelle-Saosnois) et 54 % (Pays de Sèvre-et-Maine). Souvent un prix élevé en terres libres est associé à un prix élevé en terres louées, mais les exemples nord mayennais démontrent le contraire.

Méthodologie sur le calcul des prix et données détaillées

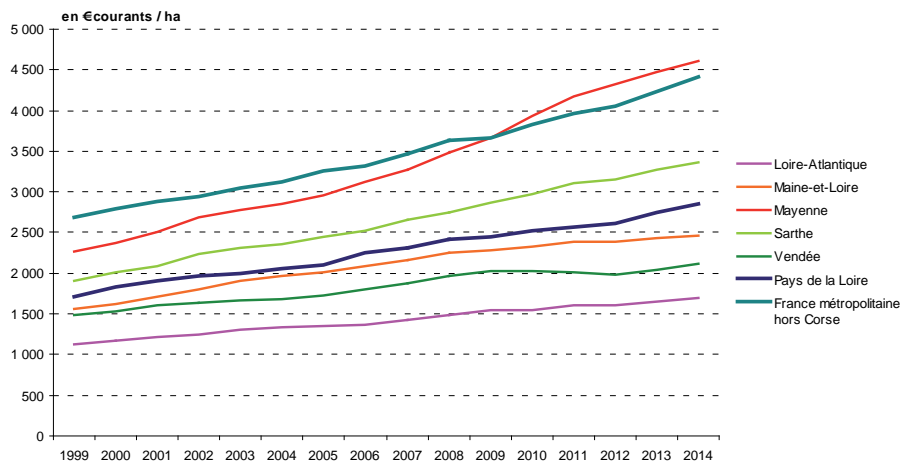
- <http://draaf.pays-de-la-loire.agriculture.gouv.fr/Valeur-venale-des-terres>
- niveau national : <http://www.agreste.agriculture.gouv.fr/enquetes/territoire-prix-des-terres/valeur-venale-des-terres-agricoles/>
- Safer : <http://www.le-prix-des-terres.fr/>

Prix des terres et prés loués non bâtis par région agricole en 2014



Source : Safer - SSP - Terres d'Europe - Scafr
© IGN - DRAAF Pays de la Loire 2015

Prix des terres et prés loués non bâtis de 1999 à 2014



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

Vignes : déclin du prix en Loire-Atlantique et hausse en Maine-et-Loire

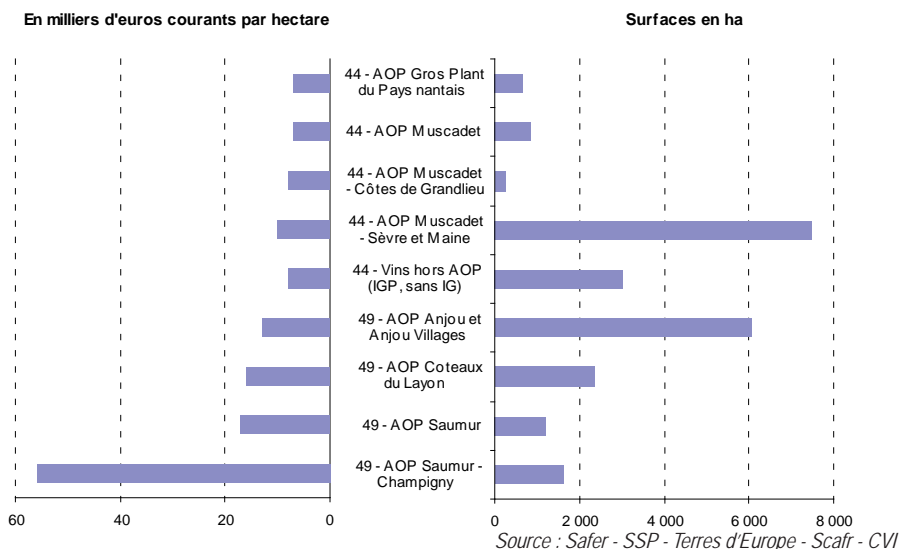
Globalement, en près d'un quart de siècle, les vignes situées en Pays de la Loire perdent de la valeur mais les situations en Loire-Atlantique et Maine-et-Loire sont à l'opposé.

En Loire-Atlantique la baisse est sévère, particulièrement pour les vignes produisant des vins classés en AOP (- 53 %). Le territoire du Muscadet Sèvre-et-Maine (10 000 €/ha en 2014), dont la superficie en AOP est la plus élevée du département (avec 7 500 hectares), paie le plus lourd tribut : il s'est déprécié de 56 % au cours de la période (23 000 €/ha en 1991). Ce terroir a subi plusieurs crises et déjà, au cours des années 90, le prix des vignes avait fortement chuté avant de remonter autour de l'année 2000. Après le gel d'avril 2008, le Muscadet, alors plus rare, se négocie à des tarifs voisins de ceux du Saumur-Champigny. Devenu trop cher, il ne séduit plus malgré la bonne qualité du cru 2009. Des viticulteurs sont dans l'obligation de vendre leurs vignes, des plans d'arrachage sont organisés. Depuis 2010, le prix a regagné 1 000 €/ha.

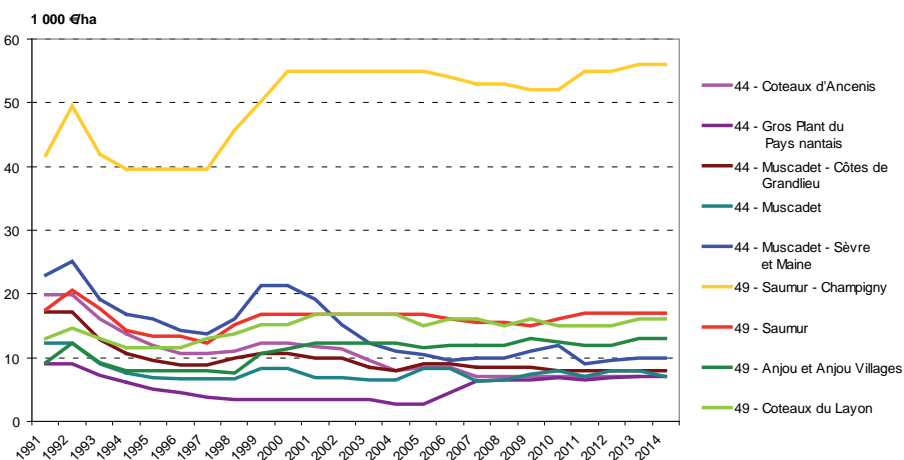
Pour les vignes du même département produisant des vins hors AOP (3 032 hectares), la perte est moindre depuis 1991 (- 17 %) et le prix à l'hectare se situe à 8 000 € depuis trois ans. Après le seuil atteint en 2005 (5 000 €/ha) la situation s'est relativement améliorée.

Durant la même période, les vignes du Maine-et-Loire connaissent, quant à elles, une évolution différente. Seule l'AOP Saumur (environ 1 200 hectares) perd légèrement de la valeur (- 3 %) et se négocie en moyenne à 17 000 € à l'hectare en 2014. La valeur vénale des autres AOP s'est accrue. L'Anjou et l'Anjou-Villages (6 071 ha) atteignent en moyenne 13 000 € par hectare en 2014, gagnant 40 % par rapport à 1991. La palme revient à l'AOP Saumur-Champigny (1 633 hectares de superficie) dont les vignes se négocient en moyenne

Les prix des vignes et les surfaces en 2014



Prix des vignes classées en AOP en Pays de la Loire de 1991 à 2014



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

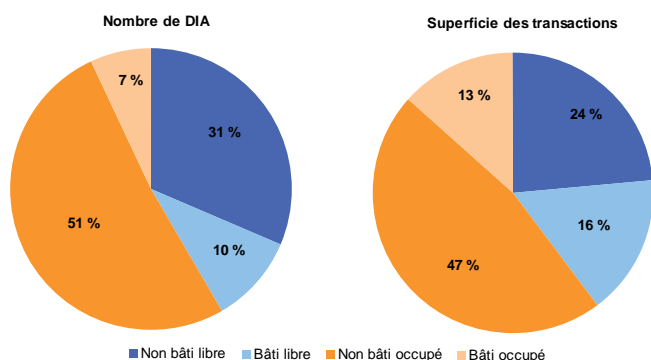
à 56 000 € par hectare en 2014 (+ 34 % en 25 ans).

La valeur vénale des vignes est intrinsèquement liée au cours des vins. Plus la cote

d'un vin est élevée, plus la vigne dont il est issu atteint des valeurs importantes.

Le marché foncier agricole en Pays de la Loire

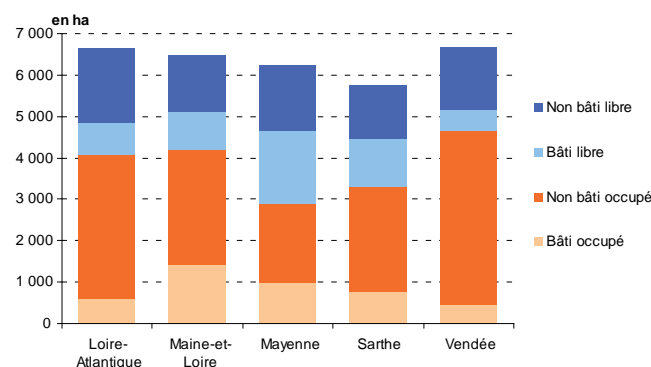
1. Les déclarations d'intention d'aliéner (DIA) en Pays de la Loire en 2014



Sources : Safer MaineOcéan – Safer Poitou-Charentes

Champ : marché agricole hors vignes, vergers, terres maraîchères ou biens partiellement boisés

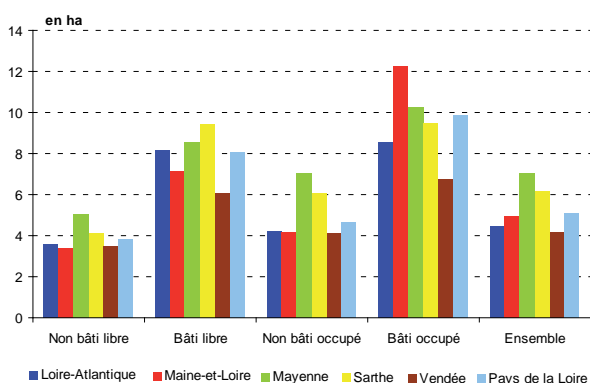
2. Superficies notifiées lors des demandes d'intention d'aliéner en 2014



Sources : Safer MaineOcéan – Safer Poitou-Charentes

Champ : marché agricole hors vignes, vergers, terres maraîchères ou biens partiellement boisés

3. Surface moyenne des demandes d'intention d'aliéner selon le type de terre en 2014



Sources : Safer MaineOcéan – Safer Poitou-Charentes

Champ : marché agricole hors vignes, vergers, terres maraîchères ou biens partiellement boisés

En 2014, pour l'ensemble du marché foncier agricole des Pays de la Loire, 7 350 déclarations d'intention d'aliéner (DIA) ont été comptabilisées pour une superficie totale de 33 400 hectares. Rapportées à la superficie agricole utilisée (SAU), c'est ainsi 1,5 % des terres agricoles qui entrent en projets de vente. Pour les cinq départements, ce taux est compris dans une fourchette étroite, entre 1,4 % et 1,6 % de la SAU. Selon les années les écarts entre départements peuvent être supérieurs. Toutefois, depuis 2002, jamais un minima départemental n'est descendu au-dessous de 1 % de la SAU et aucun maxima n'est allé au-delà de 2 %.

Après deux années consécutives de baisse, le nombre d'hectares mis en vente dans la région augmente en 2014. Le marché reste toutefois éloigné des niveaux atteints en 2007-2008 tant en termes de volume que de DIA (respectivement - 6 % et - 4 % en 2014 par rapport à 2008). En 2009, la crise financière avait fait se contracter le marché de plus de 10 %.

En se référant au seul marché des terres et prés (base servant à évaluer le prix moyen des terres et prés, à l'exclusion des vignes, vergers, terres maraîchères, biens partiellement boisés), ce sont 6 230 DIA qui sont retenues totalisant 31 800 hectares. Le nombre de DIA est en augmentation pour tous les départements en 2014 par rapport à l'année précédente. Le marché occupé (terres et prés loués) représente la majeure partie des transactions et des surfaces (60 %, cf figure 1). Au cours du temps, ce marché a tendance à se renforcer au détriment du marché des terres et prés libres. Au sein même du marché occupé, un deuxième mouvement est perceptible : la part du non bâti occupé (47 % des surfaces et 51 % des DIA en 2014) va en augmentant tandis que celle du bâti occupé (13 % des surfaces et 7 % des DIA) va en déclinant.

Les marchés départementaux restent cependant hétérogènes. En effet, si la part des surfaces en vente en non bâti occupé arrive en tête pour les cinq départements, cette part va de 63 % en Vendée à 31 % en Mayenne (cf figure 2). Dans ce département, la part des terres exploitées en mode de faire valoir direct étant la plus élevée, la part du foncier libre mis en vente est donc fort logiquement la plus importante. C'est l'inverse en Vendée, département enregistrant le plus faible taux de faire valoir direct.

Le marché mayennais apparaît depuis quelques années le plus équilibré entre les quatre types de terres mises en vente. Le Maine-et-Loire se particularise également mais de façon moins marquée avec 22 % des surfaces provenant du bâti occupé contre 7 % à 16 % pour les autres départements. Malgré les aléas du marché, le Maine-et-Loire garde ce classement pour ce type de terre depuis au moins une décennie.

La surface moyenne régionale par DIA est de 5,1 hectares en 2014 (figure 3). Ce chiffre se différencie à la fois selon le lieu et selon le type de terres négociées. La moyenne oscille entre 4,1 hectares en Vendée et 7 hectares en Mayenne. Depuis au moins 2002, si le nombre de DIA est toujours le plus bas dans ce département, c'est aussi là que les surfaces moyennes échangées sont les plus élevées. Il faut garder en mémoire que la SAU moyenne détenue par propriétaire est la plus élevée en Mayenne (13,2 ha) et la plus faible en Loire-Atlantique (7,1 ha) suivie de près par la Vendée (8,1 ha) 1.

La moyenne monte à près de 10 hectares pour le bâti occupé (7 ha en Vendée contre 12 ha en Maine-et-Loire). Le bâti occupé arrive en tête dans les cinq départements suivi par le bâti libre avec 8 hectares (de 6 ha en Vendée à plus de 9 ha en Sarthe). Le non bâti, qu'il soit occupé ou libre, enregistre des surfaces de vente moyennes inférieures (respectivement 5 ha et 4 ha). Dans les deux cas, la Mayenne obtient les chiffres les plus élevés, en particulier pour le non bâti.

Données disponibles en annexe

Déclaration d'intention d'aliéner (DIA)

La déclaration d'intention d'aliéner (DIA) est une formalité imposée à tout propriétaire qui souhaite vendre un bien immobilier dans les périmètres où existe un droit de préemption. La déclaration est un acte juridique par lequel le propriétaire notifie au bénéficiaire du droit de préemption son intention de vendre son bien et les conditions de la vente (notamment le prix).

C'est le notaire qui se charge d'établir la DIA, généralement après la signature de la promesse de vente. L'acte authentique de vente ne peut être signé avant que la déclaration d'intention d'aliéner n'ait été déposée et que le bénéficiaire ait formulé son renoncement à préempter.

1 Cf Près de sept propriétaires par exploitation agricole - Agreste Pays de la Loire, janvier 2014

Agreste : la statistique agricole



Direction régionale de l'alimentation,
de l'agriculture et de la forêt des Pays de la Loire
Service régional de l'information
statistique et économique
5 rue Françoise Giroud - CS 67516 - 44275 NANTES cedex 2
Tél. : 02 72 74 72 40 - Fax : 02 72 74 72 79
Mél : srise.draaf.pays-de-la-loire@agriculture.gouv.fr
Site internet : www.draaf.pays-de-la-loire.agriculture.gouv.fr

Directrice régionale : Claudine Lebon
Directrice de la publication : Claire Jacquet-Patry
Rédacteur en chef : Jean-Pierre Coutard
Rédaction : Bénédicte Guy et Michel Maréchal
Composition : Bénédicte Guy
Impression : SRISE à NANTES
Dépôt légal : à parution
ISSN : 1956 - 7499
Prix : 2,50 €