ANALYSE ET RESULTATS

N° 2013-AR36

Juillet 2013



En 2012, un hectare de terre libre coûte 5 070 euros en moyenne en région Centre. montant modéré comparé aux 7 800 euros, voire plus, du nord du Bassin parisien ou de PACA. La hausse des prix dans le Centre est plus conséquente qu'en movenne nationale. L'Eure-et-Loir est le département le plus cher de la région, le Loir-et-Cher est le moins onéreux. Les vignes changent peu de propriétaires. La variation de leurs prix est très hétérogène selon les appellations, voire nulle pour certaines.

Valeur vénale des terres et des vignes en 2012

La hausse des prix plus sensible dans le Centre qu'au niveau national

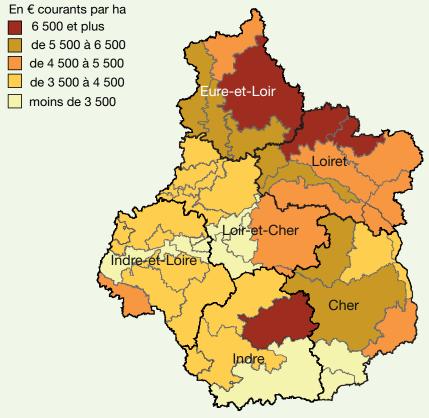
Au niveau national, l'augmentation du prix des terres et prés libres est timide (+ 1,1 %) par rapport à 2011 et porte sa valeur moyenne à 5 420 euros/ha en 2012.

Le prix moyen régional est plus faible, il s'établit à 5 070 euros/ha, mais il augmente plus : + 6,7 % par rapport à l'année précédente. Les plus fortes hausses sont enregistrées dans l'Eure-et-Loir (+ 11 %) suivi du Cher (+ 7 %) et de l'Indre (+ 6 %). En revanche, le foncier agricole se déprécie dans le Loir-et-Cher (- 4 %) et évolue peu dans

l'Indre-et-Loire (+ 2 %) et le Loiret (+ 1 %). Les terres les plus chères se situent en Eure-et-Loir où la moyenne des prix atteint 6 910 € l'hectare et dans le Loiret avec une moyenne de 6 210 € par hectare.

Sur le marché des terres louées, la hausse régionale des prix est plus mesurée, s'échelonnant de 1 % à 6 %. Dans le Loir et Cher, la valeur se maintient à un niveau proche de celui des terres libres (3 430 euros/ha).

Prix moyens des terres et prés libres non bâtis de 70 ares et plus en 2012



Source : © IGN-BD Carto, Safer -SSP Terres d'Europe - Scafr - Draaf Centre - juin 2013, conception Draaf Centre



Évolution du prix des terres et prés en région Centre

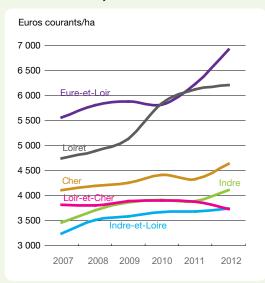
Prix moyens des t <mark>erres et prés libre</mark>	s de '	70 are	es et p	lus ei	1 201	2	Évolution
Unité : euro courant / ha	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2012-2011 (%)
CHER	4 110	4 190	4 260	4 420	4 330	4 630	7
Pays Fort et Sancerrois - Val de Loire	4 100	4 320	4 130	3 910	4 130	4 440	8
Vallée de Germigny	3 380	3 600	3 660	4 340	4 170	4 550	9
Boischaut Marche	3 220	3 460	4 020	3 750	3 470	3 360	- 3
Sologne	4 880	5 910	5 470	5 840	5 550	6 060	9
Champagne berrichonne	5 000	4 720	4 600	5 060	5 110	5 700	12
EURE-ET-LOIR	5 560	5 810	5 880	5 820	6 230	6 910	11
Drouais thimerais	5 870	5 490	5 810	5 580	5 270	5 370	2
Perche	5 170	5 560	5 270	5 420	5 320	6 150	16
Faux Perche	4 900	4 840	5 260	5 570	5 830	6 460	11
Beauce dunoise	5 520	5 650	5 950	5 780	5 700	5 890	3
Beauce	5 840	6 360	6 330	6 170	7 200	8 150	13
INDRE	3 460	3 710	3 870	3 920	3 890	4 110	6
Champagne berrichonne	5 380	5 600	5 690	6 020	6 560	6 770	3
Boischaut du Nord	3 430	3 850	3 840	3 600	3 440	4 040	17
Boischaut du Sud	2 690	2 900	3 100	3 240	2 810	2 870	2
Brenne Petite-Brenne	3 280	3 440	3 860	3 840	4 320	4 410	2
INDRE-ET-LOIRE	3 250	3 510	3 580	3 670	3 680	3 750	2
Bassin de Savigne - Gatine tourangelle	3 140	3 280	3 330	3 380	3 560	3 590	1
Région viticole à l'Est de Tours - Forêt d'Amboise - Val de Loire	3 120	3 360	3 280	3 040	3 130	3 240	4
Champeigne - Plateau de Mettray	3 730	4 140	4 020	3 830	3 470	3 810	10
Région de Sainte Maure	2 970	3 230	3 270	3 960	3 850	3 660	- 5
Richelais	3 770	4 010	4 360	4 570	4 660	4 910	5
Gatine de Loches et de Montrésor	3 060	3 370	3 550	3 500	3 600	3 630	1
LOIR-ET-CHER	3 820	3 810	3 890	3 900	3 880	3 730	- 4
Gatine tourangelle - Perche - Vallées et coteaux du Loir	3 210	3 420	3 590	3 610	3 540	3 520	- 1
Beauce	4 070	4 050	4 360	4 300	3 940	3 600	- 9
Vallées et coteaux de la Loire - Sologne viticole	4 300	3 510	3 790	3 220	3 050	3 130	3
Plateaux bocagers de la Touraine méridionale	2 470	2 740	2 310	2 270	2 390	2 630	10
Grande Sologne - Champagne berrichonne	4 900	4 890	4 700	5 190	5 770	5 290	- 8
LOIRET	4 750	4 890	5 140	5 840	6 120	6 210	1
Orléanais	4 510	4 660	5 090	5 550	5 460	5 310	- 3
Gâtinais pauvre	4 300	4 130	4 260	4 690	5 210	5 070	- 3
Gâtinais riche	5 210	5 250	5 340	6 560	8 010	8 110	1
Beauce riche	5 770	6 040	6 650	9 190	9 330	9 120	- 2
Val de Loire - Beauce de Patay	5 100	5 350	5 360	5 630	5 600	6 020	8
Puisaye Sologne Berry	4 030	4 330	4 680	4 620	4 620	4 950	7

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

Prix moyens des terres et prés loués de 70 ares et plus en 2012 Évolution 2007 2008 2010 2011 2012 2012-2011 2009 Unité: euro courant / ha CHER Pays Fort et Sancerrois - Val de Loire 2 820 2 930 3 030 3 220 2 990 3 100 Vallée de Germigny 2 870 2 970 3 430 3 310 3 370 2 3 150 Boischaut Marche 2 260 2 260 2 520 2 680 2 980 3 100 Sologne 2 810 2 870 3 080 3 170 3 130 3 940 26 Champagne berrichonne 3 880 4 190 4 310 4 470 4 280 4 360 EURE-ET-LOIR 4 310 4 890 4 490 3 500 3 580 4 240 Drouais thimerais 3 880 4 680 Perche 3 880 3 730 3 860 3 950 4 280 4 520 6 Faux Perche 4 170 4 100 4 240 4 420 4 680 4 960 6 Beauce dunoise 4 070 4 250 4 440 4 600 4 880 5 030 3 Beauce 4 720 4 720 4 830 5 010 5 200 5 460 INDRE Champagne berrichonne 4 010 3 990 4 040 4 180 4 360 4 820 11 2 860 3 050 3 150 Boischaut du Nord 2 540 3 170 3 260 3 2 220 2 460 Boischaut du Sud 2 340 2 500 2 550 2 750 8 Brenne Petite-Brenne 2 440 2 670 3 020 3 060 3 350 3 270 INDRE-ET-LOIRE Bassin de Savigne - Gatine tourangelle 2 310 2 460 2 540 2 560 2 720 Région viticole à l'Est de Tours - Forêt d'Amboise - Val de Loire 2 370 2 410 2 440 2 310 2 410 2 410 n Champeigne - Plateau de Mettray 3 190 3 160 3 340 3 270 3 400 3 360 -1 Région de Sainte Maure 3 2 1 0 9 2 800 3 050 3 270 3 150 3 440 Richelais 3 510 3 750 3 730 3 960 3 660 3 730 6 Gatine de Loches et de Montrésor 2 580 2 710 2 780 2 700 2 680 2 750 Gatine tourangelle - Perche - Vallées et coteaux du Loir 2 750 3 060 3 180 3 310 3 260 3 360 3 730 3 700 3 920 3 830 4 000 3 960 -1 Vallées et coteaux de la Loire - Sologne viticole 2 310 2 320 2 180 2 270 2 350 2 440 Plateaux bocagers de la Touraine méridionale 2 360 2 290 2 670 2610 2 5 3 0 2 2 1 0 -13 Grande Sologne - Champagne berrichonne 2 540 3 110 3 340 3 250 3 130 3 510 12 3 210 Orléanais 3 290 3 480 3 830 Gâtinais pauvre 3 460 3 490 3 730 3 800 3 780 3 880 3 Gâtinais riche 4 270 4 470 4 800 5 3 3 0 5 430 5 360 -1 5 600 5 500 Beauce riche 5 400 5 650 5 630 5 700 Val de Loire - Beauce de Patay 4 760 4 590 4 550 4 420 4 250 6 4 500 Puisaye Sologne Berry 2 880 2 910 3 200 3 520

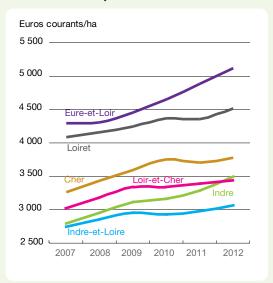
Source: Safer-SSP-Terres d'Europe-Scafr

Prix moyens des terres et prés libres, nouvelles séries, évolution de 2007 à 2012



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

Prix moyens des terres et prés loués, nouvelles séries, évolution de 2007 à 2012



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

La valeur du foncier viticole en région Centre

Un nombre de transactions réduit faute de surfaces disponibles

L'année 2012 se caractérise par des variations très hétérogènes du prix des vignes et même nulles pour un certain nombre.

Dans le Loir-et-Cher, le nombre de transactions dans l'AOP Touraine se maintient. Les ventes continuent de porter sur de petites surfaces, avec toujours la volonté de restructurer le vignoble pour réduire les coûts de production.

Pour les appellations d'Indre-et-Loire, le marché poursuit sa baisse avec un décrochage important en nombre de ventes et en surface. Plus des deux tiers des transactions portent sur une surface inférieure à un hectare. L'atonie du marché est accentuée par le faible volume de la vendange 2012 en raison des dégâts causés par le fort gel hivernal et un autre gel brutal au printemps, fragilisant les exploitations en difficulté.

Concernant l'AOP Quincy-Reuilly, le marché est très fermé dans un contexte de demande importante face à une offre quasi inexistante. Le prix des vignes d'appellation Reuilly dans l'Indre renchérit, passant de 50 000 à 60 000 euros/ha entre 2011 et 2012.

Valeur vénale moyenne des vignes en région Centre de 2007 à 2012

Unité : millier euros / ha	Appellation	2007	2008	2009	2010	2011	Moyenne 2012	Minima 2012	Maxima 2012	Evolution 2012/2011 en %
CENTRE	AOP	38,0	41,6	40,8	39,2	39,4	40,7	-	-	3
	Vins hors AOP	3,9	3,9	3,9	3,9	3,5	3,7	-	-	6
Cher	AOP	124,3	129,1	128,9	116,8	118,1	126,3	-	-	7
	Menetou-Salon	60,0	68,0	68,0	85,0	85,0	87,0	80,0	92,0	2
	Quincy, Reuilly	27,0	30,0	33,0	50,0	65,0	67,0	55,0	77,0	3
	Sancerre	145,0	150,0	150,0	130,0	130,0	140,0	110,0	170,0	8
Indre	AOP	19,4	18,7	19,4	24,5	29,3	34,1	-	-	16
	Reuilly	32,0	30,0	31,0	40,0	50,0	60,0	50,0	70,0	20
	Valencay	9,0	9,0	9,0	10,0	10,0	10,0	8,0	12,0	0
Indre-et-Loire	AOP	22,3	25,7	22,8	23,9	23,5	22,6	-	-	-4
	Bourgueil	27,0	27,0	25,0	25,0	25,0	25,0	12,0	35,0	0
	Saint-Nicolas-de-Bourgueil	34,2	45,0	40,0	40,0	40,0	35,0	20,0	45,0	-13
	Chinon	27,0	33,0	27,0	27,0	25,0	25,0	10,0	, .	0
	Touraine	7,0	7,5	7,5	7,0	8,0	9,0	3,0	13,0	13
	Vouvray	21,0	23,0	21,0	25,0	25,0	23,0	10,0	- , -	-8
	Montlouis-sur-Loire	12,0	10,0	10,0	10,0	11,0	11,0	5,0	15,0	0
	Vins hors AOP	3,7	3,7	3,7	3,7	3,7	3,7	_	_	0
	Vins sans IG	3,7	3,7	3,7	3,7	3,7	3,7			0
Loir-et-Cher	AOP	6,5	7,5	7,9	7,1	7,1	7,1	_	_	0
	Cheverny	7,0	8,0	8,0	8,0	8,0	8,0	4,0	, -	0
	Coteaux du Vendômois	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	2,8	5,5	0
	Touraine	6,5	7,5	8,0	7,0	7,0	7,0	3,0	10,0	0
	Vins hors AOP	4,0	4,0	4,0	4,0	3,4	3,7		_	9
	Vins IGP	4,0	4,0	4,0	4,0	3,5	3,7	2,3	5,0	6
	Vins sans IG	3,7	3,7	3,7	3,7	3,0	3,5	2,3	5,0	17

L'évolution du foncier en France

Prix des terres et prés libres de plus de 70 ares

	-					
Unité : euro courant/ha	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Alsace	5 920	6 310	6 220	5 510	7 220	6 650
Aquitaine	5 960	5 850	6 120	6 090	7 060	7 320
Auvergne	4 360	4 470	4 220	4 380	4 520	4 310
Basse-Normandie	5 140	5 580	5 730	6 090	6 390	6 570
Bourgogne	2 950	3 060	2 900	2 980	2 990	3 140
Bretagne	4 760	4 740	4 490	4 660	4 980	5 020
Centre	4 270	4 680	4 490	4 710	4 750	5 070
Champagne-Ardenne	5 140	5 760	5 740	5 920	6 630	6 680
Franche-Comté	2 270	2 300	2 450	2 440	2 680	2 590
Haute-Normandie	6 610	6 870	7 800	7 590	8 030	7 980
lle-de-France	5 280	6 880	6 890	5 630	5 760	6 280
Languedoc-Roussillon	5 000	5 150	5 450	5 770	5 500	5 240
Limousin	3 280	3 150	3 310	3 090	2 980	2 890
Lorraine	3 670	4 020	4 000	4 400	4 730	4 650
Midi-Pyrénées	5 200	5 630	5 630	5 730	6 050	6 080
Nord-Pas-de-Calais	7 110	8 270	8 660	9 770	9 410	11 980
Pays de la Loire	3 030	3 210	3 300	3 270	3 300	3 420
Picardie	6 730	6 510	6 560	6 900	7 710	7 850
Poitou-Charentes	3 640	3 710	3 710	3 790	3 960	3 850
Provence-Alpes-Côte d'Azur	10 400					
Rhône-Alpes	4 610	4 770	4 400	4 760	4 540	4 690
France	4 730	4 970	4 970	5 070	5 360	5 420

Prix des terres et prés loués

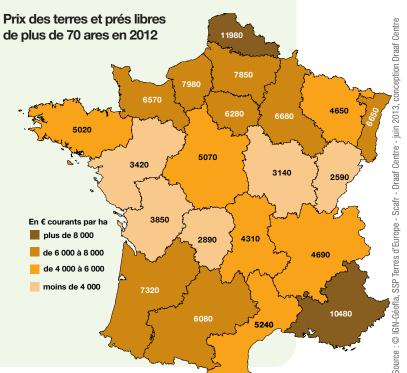
I IIX GOO		, or b	. 00 .0			
Unité : euro courant/ha	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Alsace	5 560	5 890	5 710	5 960	5 960	5 980
Auvergne	3 240	3 270	3 280	3 300	3 570	3 430
Basse-Normandie	4 040	4 340	4 440	4 730	4 770	5 240
Bourgogne	2 380	2 510	2 380	2 540	2 540	2 480
Bretagne	3 700	3 630	3 650	3 770	4 050	4 050
Centre	3 600	3 910	3 810	3 920	4 010	4 340
Champagne-Ardenne	4 750	5 070	5 180	5 720	5 670	6 000
Franche-Comté	2 100	2 210	2 250	2 210	2 410	2 350
Haute-Normandie	4 780	5 150	5 500	5 860	6 180	6 500
lle-de-France	4 910	4 840	4 900	5 240	5 330	5 420
Limousin	1 990	2 440	2 490	2 380	2 550	2 350
Lorraine	3 090	3 190	3 250	3 410	3 550	3 540
Nord-Pas-de-Calais	4 020	4 080	4 210	4 360	4 580	4 760
Pays de la Loire	2 310	2 420	2 450	2 520	2 570	2 620
Picardie	4 350	4 410	4 680	4 740	5 010	5 150
Poitou-Charentes	2 940	3 060	3 110	3 150	3 330	3 260
France	3 470	3 630	3 670	3 830	3 960	4 060

De grands écarts d'une région à l'autre

Les prix les plus élevés, de l'ordre de 6 500 €/ha à 7 000 ha, voire davantage, se rencontrent principalement dans le nord du Bassin parisien orienté vers les grandes cultures et dans le Sud-Est avec des productions à forte valeur ajoutée.

La région Nord-Pas-de-Calais devance maintenant la région Provence-Alpes-Côte d'Azur. C'est d'ailleurs dans ces deux régions que les évolutions sont les plus marquées entre 2011 et 2012 : + 27 % en Nord - Pas-de-Calais contre – 15 % en Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Les prix les plus modestes : moins de 3 000 euros/ha s'observent le plus souvent dans les régions d'élevage : Limousin, Franche-Comté, Bourgogne.



L'évolution du foncier en Europe

Des évolutions variables d'un pays à l'autre

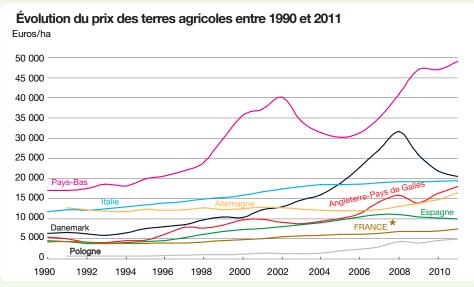
L'évolution du prix des terres est guidée par un certain nombre de paramètres communs à tous les pays, comme le niveau des revenus des agriculteurs, la valeur des taux d'intérêt, la pression foncière et le pouvoir d'achat des ménages. Des facteurs propres à chaque pays viennent s'interposer.

En Allemagne, en 2011, les prix s'élèvent à des niveaux jamais atteints, de l'ordre de 16 400 euros/ha, soit 11 % de plus qu'en 2010.

Aux Pays-Bas, un facteur notable et constant depuis plusieurs années entretient la hausse des prix, il s'agit de

la fin des quotas laitiers programmée en 2015.

Suite à l'augmentation des revenus agricoles et au faible niveau des taux d'intérêt dans un contexte d'offre restreinte, le prix des terres en Angleterre et au Pays de Galles renouait avec la hausse en 2010. Ces facteurs restent d'actualité en 2011 et les valeurs foncières atteignent 18 000 euros/ha . En Espagne, le prix moyen cède 1,6 % pour atteindre 10 000 euros/ha, alors que les revenus agricoles se dégradent



Source : 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 dires 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-rubriques
 Investissements et infrastructures agricoles/ Sous-rubrique : valeur vénale des
 terres/tableaux
- site de la DRAAF Centre www.draaf.centre.agriculture.gouv.fr/ rubrique statistiques régionales et études



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 Bannier - 45042 Orléans CEDEX 1

Tél.: 02 38 77 40 60 - Fax : 02 38 77 40 69

Courriel : srise.draaf-centre@agriculture.gouv.fr

Directeur de la publication : F. PROJETTI Rédacteur en chef : P. BARBÉRA Rédacteurs : P.COLIN, J.DAVIAU Composition : SRISE Centre Dépôt légal : à parution

or legal : a partitori 1SSN : 1772-6727 Prix : 2€

Terres, prés

et vignes réunis.