

Agreste Rhône-Alpes

Coup d'oeil

n° 169 - octobre 2014

Valeur vénale des terres agricoles en Rhône-Alpes en 2013



C'est le grand écart

Le prix moyen des terres agricoles libres à la vente, 4 750 euros par hectare dans la région, est 20 % inférieur à la moyenne nationale. La Haute-Savoie est le département rhônalpin où il est le plus élevé, presque dix mille euros par hectare. Le prix des terres est le plus haut en secteurs périurbains, touristiques, à potentiel viticole ou arboricole. Il varie de deux mille euros par hectare pour les prés de zones rurales à un million d'euros pour les vignobles prestigieux, très peu étendus : cinq cents fois plus cher ! Au fil des années les écarts s'accroissent : le prix des fonds les plus chers progresse, pendant que la valeur des terres les moins chères est stable.

Prix des terres : une nette disparité géographique

En Rhône-Alpes, le prix moyen des terres libres, 4 750 € par hectare en 2013, est 20 % moins élevé que la moyenne métropolitaine. Ce décrochage est apparu à partir de 2005 ; auparavant, la région se situait à un niveau plus conforme à la moyenne nationale. En France, les régions Nord-Pas-de-Calais et Provence-Alpes-Côte d'Azur sont celles qui affichent les prix moyens les plus forts, supérieurs à 11 000 €. Leur situation, bien différente, illustre la diversité des facteurs générateurs du prix des terres agricoles : valeur agronomique, nature des cultures (arboriculture, vigne...) concurrence avec d'autres usages (urbanisation, tourisme...).

Au niveau départemental, la Haute-Savoie affiche un prix moyen, près de 10 000 € par hectare, nettement supérieur à celui enregistré sur les autres départements de la région. Cette tendance s'est confirmée ces quinze dernières années puisque les prix ont fortement augmenté en Haute-Savoie. Par contre, l'Ain et la Loire présentent des valeurs moyennes à la fois basses et stables.

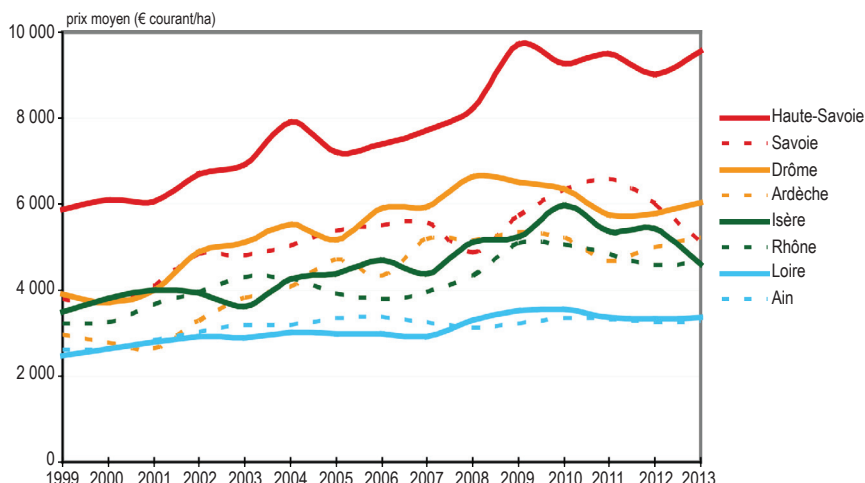
Les regroupements de petites régions agricoles (Cf. carte page 2) reflètent la diversité humaine, géographique et agricole rhônalpine. Le prix des terres libres est plus élevé en secteurs périurbains, touristiques, à potentiel viticole ou arboricole car la demande est forte. Au fil des années ces écarts s'accroissent : dans les zones où les terres sont chères, leur prix augmente alors que dans les zones les moins chères ils sont stables.

L'amplitude du prix des terres est forte à l'intérieur d'un regroupement de petites régions agricoles, surtout en pré-

sence de relief ou de vigne. En 2013, l'hétérogénéité la plus importante est relevée en Préalpes-Région haute-alpine, où le prix maximum* est vingt fois plus élevé que le prix minimum*. La même tendance est observée en Pays de Gex-Haut-Bugey, Bugey, Monts du Lyonnais, Beaufortin-Tarentaise-Maurienne, Plateau ardéchois et dans le Beaujolais viticole. En plaine, les prix sont nettement plus homogènes : le rapport maximum-minimum se situe entre cinq et six pour la Bresse, Plaines rhodaniennes-Tricastin-Région de Royans, Vallée de la Saône-Dombes-Coteaux.

* Cf. définitions page 4

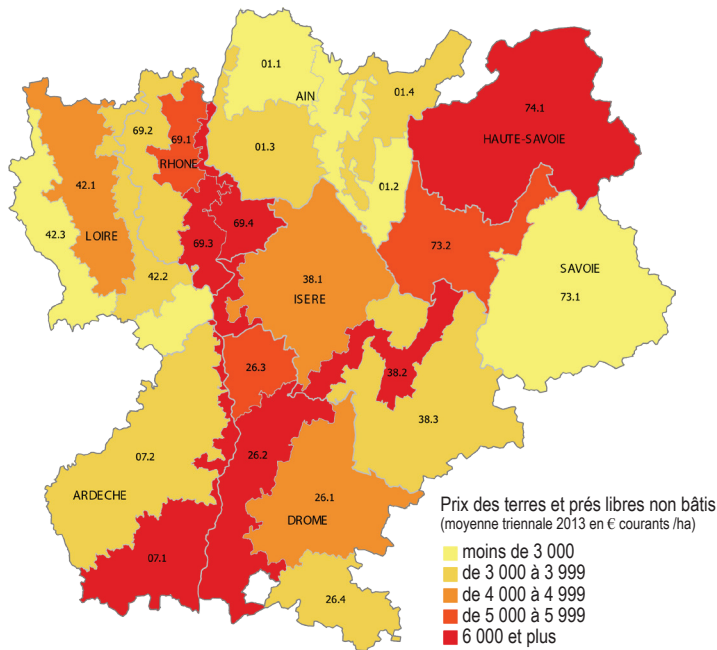
Le prix des terres agricoles s'envole en Haute-Savoie



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



Les terres les plus chères : un grand V comme vallées



Potentiel agricole et concurrence des autres usages combinent leur influence

Regroupements de petites régions agricoles	2013 (euros/ha)	évolution 2013/1999 (en euros courants)
01 1 - Bresse	2 900	+37%
01 2 - Bugey	2 780	+40%
01 3 - Vallée de la Saône-Dombes-Coteaux	3 690	+7%
01 4 - Pays de Gex-Haut Bugey	3 430	+49%
07 1 - Bas Vivarais-Coiron-Vallée du Rhône	9 380	+102%
07 2 - Plateau ardéchois	3 860	+64%
26 1 - Vercors et Diois	4 350	+82%
26 2 - Plaines rhodaniennes-Tricastin-Région de Royans	7 520	+53%
26 3 - Valloire-Gallaure et Herbasse	5 800	+54%
26 4 - Baronnies	3 150	+20%
38 1 - Bas Dauphiné	4 330	+29%
38 2 - Vallée du Grésivaudan-Vallée du Rhône	6 640	+39%
38 3 - Préalpes-Région haute alpine	3 820	+33%
42 1 - Plaine du Forez et Roannais	4 000	+51%
42 2 - Monts du Lyonnais et du Jarez	3 480	+38%
42 3 - Monts du Forez, Madeleine, Pilat	2 380	+9%
69 1 - Beaujolais viticole	5 340	+74%
69 2 - Monts du Lyonnais	3 240	+26%
69 3 - Plateau du Lyonnais-Zone fruitière et viticole du Lyonnais	6 760	+89%
69 4 - Vallées et plaines Nord et Est de Lyon	7 020	+43%
73 1 - Beaufortin-Tarentaise-Maurienne	2 440	-18%
73 2 - Savoie Ouest	5 910	+46%
74 1 - Haute-Savoie	9 550	+62%

Source : DRAAF Rhône-Alpes (2013) - SAFER-SSP - Terres d'Europe - Scafr (2013)
©IGN - GéoFLA®2014 - BDCarto® 2014

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

Ain

Bresse et Bugey ont des prix bas et stables vu l'éloignement des centres urbains et une agriculture basée sur l'élevage. L'amplitude entre prix maxima et minima est faible en Bresse mais importante dans le Bugey.

Vallée de la Saône-Dombes-Coteaux montre des prix de niveau modeste dont la moyenne varie peu et ne progresse quasiment pas au fil des années. Cette stagnation est due à l'attractivité modérée de ce secteur tourné vers l'élevage, les grandes cultures et, localement, les légumes mais hors agglomération lyonnaise.

Pays de Gex-Haut Bugey est un regroupement hétérogène associant un secteur relativement plat, proche de Genève, avec la montagne du Jura. En conséquence, l'évolution des prix est en dent de scie selon les années, peut-être parce que les transactions ont concerné des lieux différents.

Ardèche

Bas Vivarais-Coiron-Vallée du Rhône qui englobe les vins, les fruits ainsi que le tourisme ardéchois est le secteur de Rhône-Alpes ayant connu la plus forte augmentation du prix des terres au cours des quinze dernières années ; en euros courants, il a doublé. La valeur des terres est donc en moyenne très forte avec des variations selon les années, sans doute en fonction de situations particulières liées, par exemple, à la vigne.

Le **Plateau ardéchois** a des prix de niveau modeste et assez stables au fil des ans.

Drôme

Vercors-Diois a des prix de niveau intermédiaire, sujets à des fluctuations annuelles importantes liées aux caractéristiques des biens vendus. Ils ont fortement augmenté au cours des quinze dernières années.

Plaines rhodaniennes-Tricastin-Région

de Royans connaît des prix élevés qui augmentent de façon régulière car ce secteur, outre qu'il comporte plusieurs villes, a un fort potentiel pour les fruits, la vigne, les grandes cultures et les légumes.

Valloire-Gallaure et Herbasse : les prix sont relativement forts, stables dans le temps, soutenus par la viticulture et l'arboriculture.

Les Baronnies ont un prix de niveau modeste avec de fortes fluctuations d'une année à l'autre probablement selon les caractéristiques des biens vendus. Ils ont assez peu augmenté en quinze ans.

Isère

Le Bas Dauphiné a des prix moyens de niveau intermédiaire, stables d'une année à l'autre.

Vallée du Grésivaudan-Vallée du Rhône est un secteur cher avec une évolution en dent de scie d'une année à l'autre ; en effet, le relief encaissé, l'agglomération grenobloise, la noyeraie, peuvent faire augmenter le prix de certaines terres.

Préalpes-Région haute alpine comporte des prix d'amplitude record, supérieure à vingt, entre maxima et minima. Le prix moyen change peu d'une année à l'autre.

Loire

Plaine du Forez et Roannais ainsi que **Monts du Lyonnais et du Jarez** ont des prix de niveau modeste avec peu de variation selon les années, mais avec une augmentation régulière qui peut s'expliquer par la proximité urbaine.

Monts du Forez, Madeleine, Pilat a des prix bas, sans écart d'une année à l'autre, ayant très peu augmenté en quinze ans. Ce marché foncier déprimé peut s'expliquer par le relief tourmenté et l'éloignement des villes.

Rhône

Le **Beaujolais viticole** viticole montre une évolution pluriannuelle des prix vraiment atypique liée, dans une première période, au succès économique de son vin puis, ensuite, à ses difficultés. En effet, après une progression régulière jusqu'en 2003, la valeur des terres a ensuite nettement diminué.

Les Monts du Lyonnais, terre d'élevage, ont des prix modestes, assez stables d'une année à l'autre et n'ayant pas beaucoup augmenté en quinze ans.

Plateau du Lyonnais-Zone fruitière et viticole du Lyonnais, comme **Vallées et plaines Nord et Est de Lyon** subissent l'influence de l'urbanisation. Les terres sont chères, leur prix tend à augmenter régulièrement.

Savoie

Beaufortin-Tarentaise-Maurienne est la seule région agricole rhônalpine sur laquelle le prix des terres, en euros courants, a diminué pendant les quinze dernières années. Le niveau actuel est faible mais les écarts annuels montrent que des cas particuliers existent.

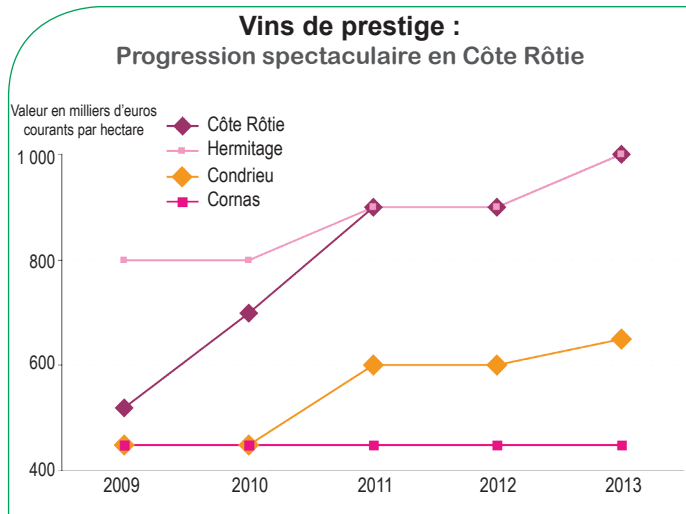
Savoie Ouest se trouve dans une situation toute différente. Les prix sont plutôt élevés et augmentent sur le long terme. Des variations annuelles montrent l'influence de Chambéry et de la vigne.

Haute-Savoie

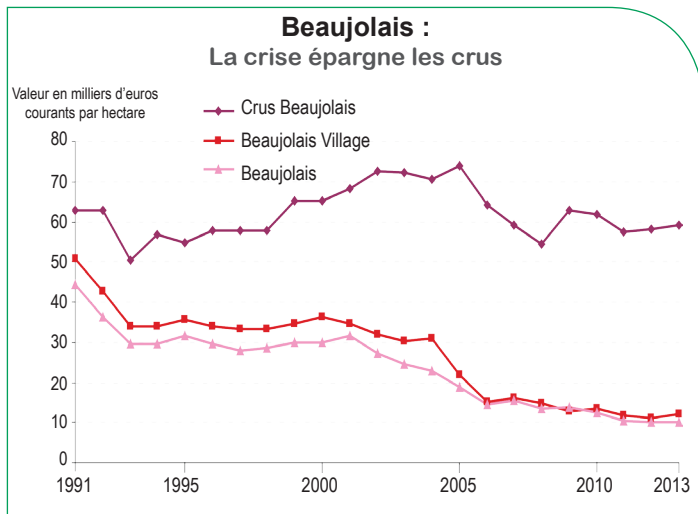
Seul département considéré dans son ensemble, c'est nettement celui où les terres ont le prix le plus élevé ; de plus, ils sont en augmentation régulière et soutenue. La proximité de la Suisse offre un débouché valorisant les productions agricoles locales, les travailleurs transfrontaliers bâtissent des maisons et, de plus, le département est touristique.



Vignes : les crus prestigieux sont très recherchés



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



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

Les écarts de valeur sont énormes selon les zones de production. Ils sont engendrés par les différences de prix des vins, amplifiées par la forte demande commerciale mondiale vis à vis des vins les plus chers et le désintérêt du consommateur pour les vins ordinaires. Cette situation commer-

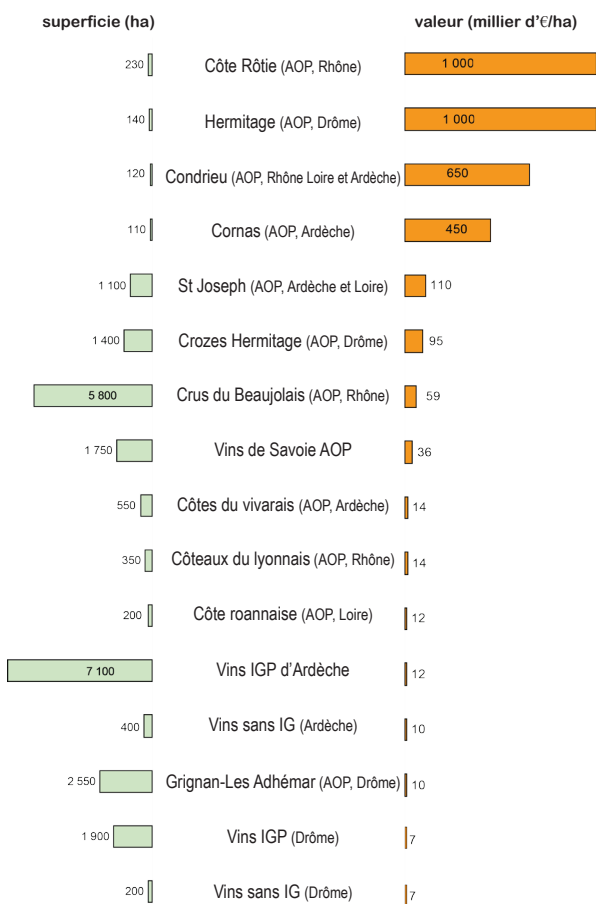
ciale contrastée a un impact direct sur la valeur vénale des vignes car le vin est la seule production agricole dont la qualité est autant liée à la zone géographique.

Globalement, plus le prestige du vin est fort, plus la valeur vénale des vignes augmente ; il y a cependant

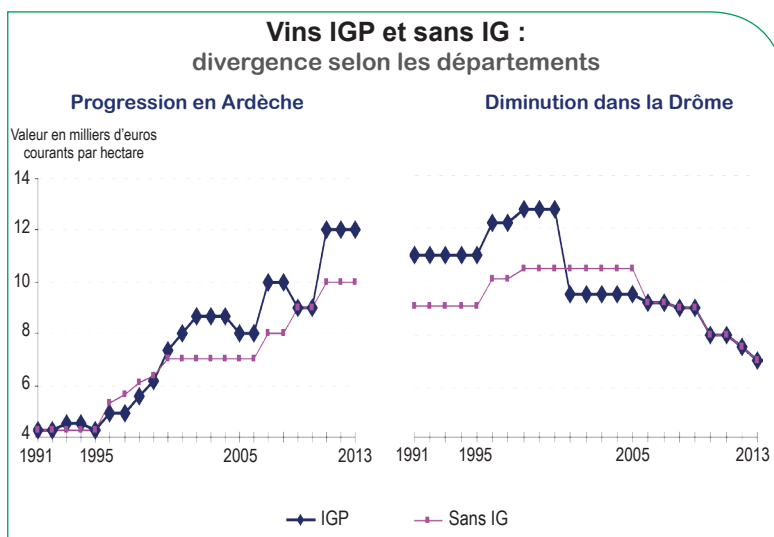
des nuances. En effet, une progression est observée en Côte-Rôtie, Saint-Joseph, appellations du Diois mais aussi pour les plus modestes vins IGP et sans IG d'Ardèche qui représentent l'orientation viticole principale du département. Une stabilité est enregistrée pour le Cornas, les crus

du Beaujolais, les AOP de Savoie, le Bugey et l'appellation Vinsobres. Par contre, la valeur vénale diminue pour les autres Côtes du Rhône de la Drôme, les appellations Beaujolais et Beaujolais village ainsi que pour les vins IGP et sans IG de la Drôme. A l'intérieur d'une appellation, le prix des vignes présente une amplitude moindre que celui des terres et des prés : le rapport prix maxima/prix minima est inférieur à deux, excepté en Beaujolais et, à moindre titre, en Savoie. Ce constat peut être mis en relation avec la crise que traverse le Beaujolais : en effet, le rapport maxi/mini est le plus élevé (5 à 10) pour les Beaujolais et Beaujolais villages. A contrario, il se situe dans la norme (environ 2) pour les crus.

Valeur vénale des vignes libres à la vente : des écarts vertigineux !



Source : Safer-SSP-Terres d'Europe-Scafr, Agreste-INAQ



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



Des influences multiples

Le potentiel agricole a une grande incidence, en particulier dans les AOP viticoles et, dans une moindre mesure, pour les autres cultures ; urbanisation et tourisme provoquent une rétention de vente se répercutant sur le prix.

Les facteurs déterminants du prix d'un fonds sont multiples : situation géographique, qualité agronomique du sol, surface, pente et forme de la parcelle... Les différentes aides, notamment les droits à paiement unique, jouent également un rôle. Les prix des vignes, vergers et terres maraîchères obéissent à des critères spécifiques : qualité, âge des plantations pour vignobles et vergers, petitesse et atomie du marché...

Des tendances ont été vérifiées au niveau national :

- Les terres labourables ont un prix 8 % plus élevé que les prairies naturelles.
- Lorsque l'orientation bovin viande domine sur une commune, une terre est 10 % moins chère que le même fonds situé dans une commune spécialisée en céréales-oléagineux-protéagineux.
- Dans un pôle urbain, une parcelle est 8 % plus chère que si elle était située dans le rural profond, à autres caractéristiques égales.
- Les particuliers non agriculteurs représentent une part croissante des acquéreurs : sur Rhône-Alpes, près de 50 % en 2010 au lieu de 40 % quinze ans plus tôt.

Source : Agreste - Primeur n° 265

Définitions – Méthodologie

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. Ce travail d'expertise est réalisé conjointement, avec des méthodes harmonisées, par les Safer* et les services statistiques du Ministère de l'Agriculture.

Le prix des terres et prés, à l'exception de celui des vignes, s'appuie sur les notifications de vente que les notaires communiquent aux Safer, et sur les rétrocessions opérées par ces dernières. Les prix retenus sont ceux de parcelles non bâties **destinées à conserver leur vocation agricole, libres de tout bail, et d'une superficie supérieure à 70 ares. Ce seuil de surface permet d'éliminer les transactions 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.

Le marché des fonds loués est trop restreint en Rhône-Alpes pour qu'une estimation différenciée soit pertinente.

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

- pour les départements et les regroupements de petites régions agricoles, c'est la moyenne des prix des transactions observées sur trois ans qui est calculée. Cette valeur est évaluée pour chaque regroupement de petite région agricole 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 certains regroupements de petites régions agricoles 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.

Les prix des vignes concernent également les parcelles libres à la vente. En Rhône-Alpes, l'analyse statistique des transactions annuelles est ajustée « à dire d'expert » lorsque leur nombre s'avère insuffisant.

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

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

AOP : Appellation d'Origine Protégée.

IGP : Indication Géographique Protégée.

sans IG : sans Indication Géographique.

INAO : Institut National de l'Origine et de la qualité.

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

Scafr : Société de conseil pour l'aménagement foncier.