

Méthodologie

Le prix des terres agricoles en 2006

L'estimation de la valeur vénale des terres agricoles est effectuée chaque année par les Services Régionaux de l'Information Statistique et Économique (SRISE) des Directions Régionales de l'Agriculture et de la Forêt à partir des résultats des SAFER complétés par les commentaires de divers experts locaux (notaires, experts fonciers, services de l'Enregistrement et des Domaines, correspondants agricoles des DDAF et DRAF, etc.).

L'information statistique sur la valeur des terres agricoles revêt nécessairement un caractère approximatif. En effet, la terre n'est pas un bien fongible : chaque fonds a ses caractéristiques propres de situation, de dimension, de fertilité, etc. et l'on ne peut que dégager des valeurs moyennes à partir des prix très variables constatés sur le marché. Or, dans un marché foncier très exigu, les transactions intervenant une année ne constituent pas forcément un échantillon représentatif des terrains agricoles d'une région donnée. La « valeur vénale » des terres est donc déterminée à partir des prix de marché effectivement pratiqués¹ lorsque le nombre de transactions intervenues au cours de l'année peut être considéré

comme représentatif. Dans le cas où le marché n'est pas suffisamment représentatif, les prix indiqués sont le résultat d'estimations.

L'enquête sur la valeur vénale des terres agricoles est réalisée par les Services Régionaux de l'Information Statistique et Économique (SRISE). Elle repose sur la synthèse raisonnée d'indications provenant de sources diverses. Traditionnellement, un ensemble d'experts locaux est interrogé dans chaque département :

1. Le prix pratiqué entendu dans l'opération est le prix de vente réel, hors taxes et frais notariaux. Il devrait également inclure les « dessous-de-table » (dissimulation fiscale), encore appelés « hors la vue ». Leur évaluation étant impossible et leur pratique devenant réduite à la suite des réductions des frais notariaux, leur estimation n'est plus demandée.

notaires, experts fonciers, services de l'enregistrement et des domaines, Crédit agricole, correspondants agricoles des DDAF et DRAF, etc. Naturellement, certaines des indications ainsi obtenues peuvent être lacunaires ou entachées d'une certaine subjectivité. D'autre part, on utilise systématiquement les statistiques tirées du dépouillement des notifications de vente aux Sociétés d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural (SAFER). Ce dépouillement effectué par la Société Centrale d'Aménagement Foncier Rural (SCAFR) fournit des indications particulièrement précieuses, par leur quasi-exhaustivité et leur niveau de détail, sur les prix pratiqués selon la région et la catégorie de terre. Il est également tenu compte dans la synthèse finale des insuffisances (qui, dans certaines régions, peut limiter la significativité des résultats cf. ci-dessus) des transactions atypiques ou d'autres biais.

Les informations dégagées par l'enquête résultent donc des « arbitrages » effectués entre des données statistiques précises mais de signification parfois limitée et des « dires d'experts » souvent fragmentaires et imparfaits. Il convient de ne pas

perdre de vue le caractère éminemment indicatif de ces résultats, notamment au niveau géographique le plus fin de la petite région agricole.

Les prix indiqués dans chaque catégorie de terre et dans chaque région agricole sont :

- une dominante qui est la valeur vénale la plus couramment rencontrée (le mode statistique sur le nombre de transactions).
- des valeurs extrêmes (minimum et maximum) ; il s'agit des prix pratiqués en fonction de la qualité de la terre et des conditions de marché (concurrence ou absence de concurrence par exemple) et non des minima et maxima absolus.

Pour obtenir des « prix moyens » départementaux, régionaux et nationaux, les services régionaux et le Service central des Enquêtes et Études Statistiques effectuent pour les terres labourables et les prairies naturelles la synthèse de ces données par région agricole. La méthode employée est une moyenne des dominantes par région agricole, pondérée par la surface des terres labourables ou

prairies naturelles de chaque région. La même méthode est employée pour les autres catégories de terres agricoles dans la mesure où ces terres sont suffisamment représentées dans chaque département et où des dominantes ont pu être évaluées par région agricole. Les pondérations utilisées ici pour 2005 et 2006 sont tirées du recensement agricole de 2000.

Les prix indiqués concernent uniquement les terres agricoles devant conserver cette vocation. Le seuil minimum retenu pour « les terres labourables » et « prairies naturelles » est, sauf cas particulier, d'un hectare afin d'éliminer les transactions de convenance qui sont peu significatives. Il n'existe pas de seuil pour les « vignes » et les autres catégories de terres agricoles. L'enquête porte principalement sur les terres agricoles libres à la vente mais il a été également demandé aux départements concernés par le faire-valoir indirect de fournir des chiffres pour les terres agricoles louées. Rappelons cependant que le prix des terres louées est très variable selon la durée du bail restant à courir.

Avertissement

Les prix en euros/hectare présentés dans ces tableaux sont arrondis à la dizaine d'euros, mais les taux d'évolution sont calculés d'après les prix non arrondis, ce qui peut expliquer de légères divergences apparentes. Seuls figurent dans les tableaux les prix correspondant à des régions agricoles où ceux-ci peuvent avoir une signification. Toutefois les moyennes départementales et régionales prennent en compte l'intégralité des informations disponibles. Aussi certaines moyennes peuvent-elles être supérieures ou inférieures aux valeurs extrêmes des diverses régions agricoles détaillées.

Tableaux

Le prix des terres agricoles Résultats détaillés 2006

Sommaire des tableaux

Page 7	● Prix régionaux et départementaux des terres labourables et prairies naturelles libres à la vente
Page 22	France métropolitaine
Page 32	Alsace
Page 46	Aquitaine
Page 16	Auvergne
Page 18	Basse-Normandie
Page 28	Bourgogne
Page 14	Bretagne
Page 10	Centre
Page 52	Champagne-Ardenne
Page 24	Corse
Page 12	Franche-Comté
Page 8	Haute-Normandie
Page 48	Île-de-France
Page 40	Languedoc-Roussillon
Page 22	Limousin
Page 36	Lorraine
Page 20	Midi-Pyrénées
Page 26	Nord - Pas-de-Calais
Page 12	Pays de la Loire
Page 30	Picardie
Page 50	Poitou-Charentes
Page 42	Provence - Alpes - Côte d'Azur
Page 54	Rhône-Alpes
Page 56	● Prix, par petites régions agricoles, des « autres surfaces en herbe » (pâtures, landes, parcours, estives) (tableau 3)
Page 63	● Prix par petites régions agricoles, des vignes (tableau 4)
Page 64	● Prix par petites régions agricoles, des terres à vignes AOC (tableau 5)
Page 68	● Prix, par petites régions agricoles, des terres labourables et prairies naturelles louées (tableau 6)
	● Prix des terres agricoles des Dom (tableau 7)*0

Résultats détaillés

Les résultats qui suivent fournissent les résultats détaillés de l'enquête pour l'année 2006 par petite région agricole, et dans certains cas, par partie de régions agricoles ou, pour les vins, par cru.

Il convient de rappeler le caractère approximatif de ces résultats, surtout à ce niveau géographique extrêmement fin qu'est la région agricole. Compte tenu à la fois des limites statistiques propres à l'enquête qui ont été rappelées ci-dessus

mais aussi de la nature même des choses qui fait que chaque terre a ses caractéristiques propres, il est évident que les prix indiqués ci-après n'ont qu'une valeur indicative et ne sauraient servir à déterminer directement la valeur de tel ou tel fonds pris en particulier.

D'autre part, ces prix s'entendent pour des terres à vocation agricole d'au moins 1 hectare, libres à la vente (sauf tableau 7). Néanmoins, la limite de 1 hectare, qui est des-

tinée à éliminer les transactions de convenance, ne s'applique pas aux vignes.

Les commentaires qui figurent en regard des tableaux pour la plupart des régions proviennent des indications fournies par les services régionaux de l'information statistique et économique.

Dans le tableau 2, on trouvera les résultats des diverses régions.

Tassement de la progression des prix en valeur réelle

Taux d'évolution annuel du prix moyen des terres

unité: %

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
En valeur courante									
Terres labourables	+ 2,8	+ 4,6	+ 4,4	+ 3,3	+ 4,3	+ 2,6	+ 3,5	+ 3,4	+ 2,8
Prairies naturelles	+ 3,5	+ 5,1	+ 3,2	+ 3,9	+ 3,4	+ 3,6	+ 2,5	+ 2,4	+ 3,7
Ensemble	+ 3,4	+ 4,7	+ 4,1	+ 3,7	+ 3,8	+ 3,1	+ 3,3	+ 3,2	+ 3,1
Vignes d'appellation	+ 10,1	+ 10,5	+ 10,0	+ 9,8	+ 4,1	+ 4,2	+ 1,8	+ 2,3	+ 2,1
Autres vignes	- 0,5	+ 2,6	+ 6,4	+ 0,5	+ 3,2	+ 4,5	- 0,7	- 3,2	+ 4,3
En valeur réelle¹									
Terres labourables	+ 2,2	+ 4,0	+ 3,1	+ 1,8	+ 1,7	+ 1,4	+ 1,7	+ 1,6	+ 0,7
Prairies naturelles	+ 2,7	+ 4,5	+ 2,5	+ 1,7	+ 1,4	+ 2,0	+ 0,7	+ 0,7	+ 1,6
Ensemble	+ 2,4	+ 4,1	+ 3,1	+ 1,9	+ 1,6	+ 1,6	+ 1,3	+ 1,5	+ 1,0
Prix du Pib	+ 0,9	+ 0,5	+ 0,9	+ 1,8	+ 2,3	+ 1,5	+ 1,6	+ 1,8	+ 2,1

1. Déflaté par l'indice du prix du PIB (produit intérieur brut) total.

Source : Agreste - Enquêtes sur la valeur vénale des terres agricoles

4 370 euros l'hectare de terres labourables et 3 100 pour les prés en 2006

Prix moyen des terres agricoles

unité: en euro par hectare

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Terres labourables	3 290	3 440	3 590	3 710	3 870	3 970	4 110	4 250	4 370
Prairies naturelles	2 360	2 480	2 560	2 660	2 750	2 850	2 920	2 990	3 100
Ensemble	3 010	3 150	3 280	3 400	3 530	3 640	3 760	3 880	4 000
Vignes d'appellation	49 740	54 950	60 430	66 330	69 070	71 990	73 270	74 980	76 580
Autres vignes	10 120	10 380	11 040	11 100	11 460	11 980	11 900	11 520	12 020

Source : Agreste - Enquêtes sur la valeur vénale des terres agricoles