

# Résultats détaillés (France métropolitaine)

## Tableau 1 - Prix régionaux et départementaux des terres labourables et prairies naturelles libres à la vente

Prix des terres agricoles en 2006 (terres d'au moins 1 hectare, libres à la vente)

Régions et départements	Terres labourables		Prairies naturelles		Ensemble			Régions et départements	Terres labourables		Prairies naturelles		Ensemble		
	Valeur 2006 (euro/ha)	06/05 (%)	Valeur 2006 (euro/ha)	06/05 (%)	Rappel 2005 (euro/ha)	Valeur 2006 (euro/ha)	06/05 (%)		Valeur 2006 (euro/ha)	06/05 (%)	Valeur 2006 (euro/ha)	06/05 (%)	Rappel 2005 (euro/ha)	Valeur 2006 (euro/ha)	06/05 (%)
<b>Île-de-France</b>	<b>5750</b>	<b>+ 3</b>	<b>5120</b>	<b>+ 2</b>	<b>5570</b>	<b>5730</b>	<b>+ 3</b>	Île-et-Vilaine	4170	+ 1	3200	=	3990	4020	+ 1
Seine-et-Marne	5520	+ 3	///	///	5350	5500	+ 3	Morbihan	3620	+ 6	1560	+ 1	3180	3360	+ 6
Yvelines	6220	+ 3	5380	+ 2	5960	6150	+ 3	<b>Poitou-Charen.</b>	<b>3380</b>	<b>+ 3</b>	<b>2120</b>	<b>+ 4</b>	<b>3130</b>	<b>3220</b>	<b>+ 3</b>
Essonne	5720	+ 2	4600	+ 2	5590	5710	+ 2	Charente	3600	+ 5	2180	+ 2	3220	3360	+ 4
Val-d'Oise	6300	+ 2	5250	+ 1	6130	6250	+ 2	Charen-Maritime	3900	=	2230	+ 5	3690	3700	=
<b>Champ.-Ard.</b>	<b>6330</b>	<b>+ 3</b>	<b>2950</b>	<b>=</b>	<b>5510</b>	<b>5660</b>	<b>+ 3</b>	Deux-Sèvres	2620	+ 6	2090	+ 4	2390	2520	+ 5
Ardennes	6750	+ 1	3380	- 1	5230	5270	+ 1	Vienne	3210	+ 2	1830	+ 5	3040	3110	+ 2
Aube	6750	+ 2	3300	+ 10	6400	6520	+ 2	<b>Aquitaine</b>	<b>4640</b>	<b>+ 4</b>	<b>2870</b>	<b>+ 2</b>	<b>4030</b>	<b>4180</b>	<b>+ 4</b>
Marne	7400	+ 5	3730	- 10	6910	7240	+ 5	Dordogne	3230	+ 7	2520	+ 4	2780	2950	+ 6
Haute-Marne	2570	=	2170	+ 3	2400	2430	+ 1	Gironde	3180	+ 2	1780	+ 1	2670	2720	+ 2
<b>Picardie</b>	<b>6720</b>	<b>+ 6</b>	<b>5610</b>	<b>+ 20</b>	<b>6110</b>	<b>6580</b>	<b>+ 8</b>	Landes	6190	+ 4	2000	=	5720	5950	+ 4
Aisne	6070	- 6	4880	+ 16	6090	5880	- 3	Lot-et-Garonne	4280	+ 1	2280	=	4030	4070	+ 1
Oise	6390	+ 12	5480	+ 21	5590	6290	+ 13	Pyrénées-Atlant.	5430	+ 5	3740	+ 2	4650	4850	+ 4
Somme	7780	+ 15	6900	+ 23	6650	7680	+ 15	<b>Midi-Pyrénées</b>	<b>4450</b>	<b>+ 2</b>	<b>3850</b>	<b>+ 1</b>	<b>4230</b>	<b>4310</b>	<b>+ 2</b>
<b>Hte-Normandie</b>	<b>6480</b>	<b>+ 6</b>	<b>5390</b>	<b>+ 1</b>	<b>5890</b>	<b>6140</b>	<b>+ 4</b>	Ariège	3430	+ 1	2160	+ 7	2780	2870	+ 3
Eure	6230	+ 3	5090	=	5830	5960	+ 2	Aveyron	5400	+ 2	5540	=	5400	5450	+ 1
Seine-Maritime	6820	+ 9	5590	+ 2	5940	6340	+ 7	Haute-Garonne	4320	+ 1	2250	+ 5	3960	4020	+ 2
<b>Centre</b>	<b>3840</b>	<b>+ 2</b>	<b>2340</b>	<b>+ 4</b>	<b>3590</b>	<b>3660</b>	<b>+ 2</b>	Gers	4590	+ 2	2480	+ 2	4360	4460	+ 2
Cher	3610	+ 6	2250	+ 1	3110	3280	+ 5	Lot	3210	+ 1	3560	+ 2	3300	3340	+ 1
Eure-et-Loir	5220	- 1	3800	+ 4	5200	5150	- 1	Hautes-Pyrénées	5130	+ 3	3480	+ 3	4450	4580	+ 3
Indre	3420	- 1	2270	+ 8	3230	3230	=	Tarn	4230	+ 4	3210	+ 2	3850	4000	+ 4
Indre-et-Loire	3080	+ 6	1740	+ 2	2830	2990	+ 6	Tarn-et-Garonne	3860	+ 2	2670	+ 1	3630	3710	+ 2
Loir-et-Cher	3220	- 2	2310	+ 2	3220	3150	- 2	<b>Limousin</b>	<b>2930</b>	<b>+ 7</b>	<b>2370</b>	<b>+ 2</b>	<b>2480</b>	<b>2590</b>	<b>+ 4</b>
Loiret	4490	+ 5	2670	+ 1	4190	4390	+ 5	Corrèze	3460	+ 3	2890	+ 1	3000	3050	+ 2
<b>Bas-Normandie</b>	<b>5010</b>	<b>- 8</b>	<b>4150</b>	<b>+ 12</b>	<b>4450</b>	<b>4530</b>	<b>+ 2</b>	Creuse	2390	+ 18	1890	+ 6	1870	2070	+ 11
Calvados	5220	- 16	4810	+ 33	4840	5000	+ 3	Haute-Vienne	3070	+ 4	2350	=	2650	2710	+ 2
Manche	5390	- 3	4290	+ 10	4550	4720	+ 4	<b>Rhône-Alpes</b>	<b>4450</b>	<b>+ 3</b>	<b>3180</b>	<b>+ 3</b>	<b>3740</b>	<b>3850</b>	<b>+ 3</b>
Orne	4380	- 1	3280	- 6	3920	3780	- 4	Ain	3010	+ 2	2170	+ 5	2610	2700	+ 3
<b>Bourgogne</b>	<b>2840</b>	<b>+ 3</b>	<b>2050</b>	<b>+ 4</b>	<b>2450</b>	<b>2520</b>	<b>+ 3</b>	Ardèche	5130	+ 1	2940	+ 1	3770	3810	+ 1
Côte-d'Or	3130	+ 1	1640	+ 3	2640	2670	+ 1	Drôme	4930	+ 2	1780	=	4380	4440	+ 1
Nièvre	2900	+ 6	2360	+ 4	2490	2600	+ 4	Isère	4760	+ 6	3700	+ 6	4110	4340	+ 6
Saône-et-Loire	2050	+ 3	2010	+ 4	1960	2020	+ 3	Loire	3180	+ 3	2720	+ 1	2820	2880	+ 2
Yonne	2900	+ 3	2110	+ 1	2710	2790	+ 3	Rhône	3600	+ 4	2290	+ 2	2790	2880	+ 3
<b>Nord - P-de-Cal.</b>	<b>6730</b>	<b>+ 4</b>	<b>4450</b>	<b>+ 5</b>	<b>5970</b>	<b>6200</b>	<b>+ 4</b>	Savoie	5300	=	3380	=	3830	3830	=
Nord	7100	+ 5	4030	+ 5	5950	6230	+ 5	Haute-Savoie	10000	+ 1	6510	+ 5	7370	7620	+ 3
Pas-de-Calais	6490	+ 3	4890	+ 4	5980	6170	+ 3	<b>Auvergne</b>	<b>3830</b>	<b>+ 2</b>	<b>3220</b>	<b>+ 1</b>	<b>3400</b>	<b>3450</b>	<b>+ 1</b>
<b>Lorraine</b>	<b>3540</b>	<b>+ 3</b>	<b>2990</b>	<b>- 1</b>	<b>3270</b>	<b>3310</b>	<b>+ 1</b>	Allier	3320	+ 4	2520	+ 5	2790	2910	+ 4
Meurthe-et-Mos.	3980	+ 3	3150	+ 2	3600	3690	+ 2	Cantal	4650	+ 2	4100	+ 1	4180	4230	+ 1
Meuse	3210	+ 3	2960	- 3	3090	3130	+ 1	Haute-Loire	2850	+ 1	2640	+ 2	2680	2720	+ 1
Moselle	3710	+ 3	3000	- 1	3370	3420	+ 1	Puy-de-Dôme	4600	=	3110	- 1	3680	3650	- 1
Vosges	3050	- 1	2900	- 2	2990	2950	- 1	<b>Langued.-Rous.</b>	<b>4280</b>	<b>+ 1</b>	<b>2500</b>	<b>+ 1</b>	<b>3800</b>	<b>3840</b>	<b>+ 1</b>
<b>Alsace</b>	<b>5770</b>	<b>+ 3</b>	<b>3590</b>	<b>=</b>	<b>5160</b>	<b>5280</b>	<b>+ 2</b>	Aude	4040	+ 1	1570	=	3660	3700	+ 1
Bas-Rhin	5640	+ 5	3180	+ 2	4780	4990	+ 4	Gard	4860	=	3890	=	4790	4790	=
Haut-Rhin	5900	+ 1	4390	- 1	5620	5640	=	Hérault	5480	+ 1	1400	=	4960	5030	+ 1
<b>Franche-Comté</b>	<b>2580</b>	<b>+ 4</b>	<b>2280</b>	<b>+ 3</b>	<b>2330</b>	<b>2410</b>	<b>+ 3</b>	Lozère	2170	+ 1	2670	+ 2	2430	2470	+ 2
Doubs	2980	+ 8	2890	+ 4	2770	2920	+ 5	Pyrénées-Orient.	6420	- 1	3270	=	5400	5360	- 1
Jura	1900	+ 2	1520	+ 4	1660	1710	+ 3	<b>Provence-A-CA.</b>	<b>6190</b>	<b>+ 6</b>	<b>6630</b>	<b>+ 11</b>	<b>5850</b>	<b>6280</b>	<b>+ 7</b>
Haute-Saône	2850	+ 3	2130	=	2450	2500	+ 2	Alpes-de-H.-Prov.	3710	+ 2	2290	=	3370	3440	+ 2
Terr. de Belfort	3300	+ 1	3300	+ 5	3210	3300	+ 3	Hautes-Alpes	5730	+ 5	4130	+ 5	4960	5200	+ 5
<b>Pays de la Loire</b>	<b>2790</b>	<b>+ 4</b>	<b>2330</b>	<b>+ 8</b>	<b>2550</b>	<b>2660</b>	<b>+ 4</b>	Alpes-Maritimes	8890	+ 22	6000	+ 30	5380	6830	+ 27
Loire-Atlantique	1600	+ 7	1200	+ 9	1390	1490	+ 7	Bouch-du-Rhône	8190	+ 10	11700	+ 14	8030	8950	+ 11
Maine-et-Loire	2360	+ 3	2290	+ 3	2280	2340	+ 3	Var	6560	+ 3	4190	=	6010	6160	+ 2
Mayenne	4100	+ 2	3460	+ 15	3710	3910	+ 5	Vaucluse	5820	+ 2	5240	=	5710	5790	+ 1
Sarthe	3190	+ 5	2450	+ 4	2810	2930	+ 4	<b>Corse</b>	<b>4160</b>	<b>- 7</b>	<b>2130</b>	<b>+ 4</b>	<b>2880</b>	<b>2830</b>	<b>- 2</b>
Vendée	2470	+ 4	1550	+ 3	2180	2270	+ 4	Corse-du-Sud	3660	- 4	2390	+ 6	2400	2510	+ 5
<b>Bretagne</b>	<b>3950</b>	<b>+ 3</b>	<b>1970</b>	<b>+ 1</b>	<b>3630</b>	<b>3720</b>	<b>+ 2</b>	Haute-Corse	4230	- 7	1760	=	3240	3070	- 5
Côtes-d'Armor	3800	+ 2	1420	+ 1	3540	3600	+ 2	<b>Ensemble métropole</b>	<b>4370</b>	<b>+ 3</b>	<b>3100</b>	<b>+ 4</b>	<b>3880</b>	<b>4000</b>	<b>+ 3</b>
Finistère	4240	+ 2	1380	=	3820	3910	+ 2								

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

## Résultats détaillés (Île-de-France)

En 2006 pour l'Île-de-France, plus de quatre transactions sur cinq concernent les terres louées, dont 75 % des surfaces sont acquises par les fermiers.

La plupart des surfaces ayant fait l'objet de transactions concerne la **Seine-et-Marne**, suivie de l'**Essonne**, des **Yvelines** et du **Val d'Oise**.

Les prix des **terres labourables occupées** restent orientés à la hausse par rapport à 2005 (+ 3 %).

On observe la même progression pour l'ensemble des départements de la région. En moyenne, les prix des terres occupées s'affichent à 4 890 euros l'hectare pour l'Île-de-France.

Cela va de 4 700 euros l'hectare pour la **Seine-et-Marne** à plus de 5 000 euros l'hectare pour les autres départements de la région. On note également des disparités selon les régions agricoles. Avec 6 500 euros l'hectare, la **ceinture de Paris** est

la petite région agricole la plus chère de la région en raison de sa proximité de la capitale.

Pour les fonds libres, le prix des **terres labourables** enregistre la même hausse que pour les terres occupées (+ 3 %). Avec 8 600 euros l'hectare la **ceinture de Paris** est également la petite région agricole la plus chère, la moyenne régionale se situant à 5 870 euros l'hectare.

Tableau 2 - Valeur vénale moyenne des terres labourables et des prairies naturelles en 2006 pour les terres agricoles d'au moins un hectare, libres à la vente

unité : euros à l'hectare

Régions départements (petites) régions agricoles	Terres labourables					Prairies naturelles				
	Rappel 2005	2006 Domi- nante	mini	maxi	% 06/05	Rappel 2005	2006 Domi- nante	mini	maxi	% 06/05
<b>11 ÎLE-DE-FRANCE<sup>1</sup></b>	<b>5 600</b>	<b>5 750</b>			<b>+ 3</b>	<b>5 040</b>	<b>5 120</b>			<b>+ 2</b>
<b>77-Seine-et-Marne</b>	<b>5 360</b>	<b>5 520</b>			<b>+ 3</b>	...	...	...	...	...
045 BUTTE DE DAMMARTIN	5 550	5 800	4 000	9 000	+ 5	...	...	...	...	...
056 ORXOIS	4 800	5 000	3 800	6 500	+ 4	...	...	...	...	...
057 BRIE BOISÉE	5 650	5 800	4 000	9 000	+ 3	...	...	...	...	...
058 BRIE CENTRALE	4 800	5 000	3 800	6 500	+ 4	...	...	...	...	...
059 MONTOIS	4 500	4 850	3 000	5 500	+ 8	...	...	...	...	...
060 BRIE EST	5 400	5 000	3 800	6 500	- 7	...	...	...	...	...
061 VALLÉE MARNE ET MORIN	5 500	5 800	4 000	9 000	+ 5	...	...	...	...	...
062 BRIE HUMIDE	5 000	5 000	3 800	6 500	=	...	...	...	...	...
064 FORET DE FONTAINEBLEAU	5 000	4 850	3 000	5 500	- 3	...	...	...	...	...
320 BASSÉE	4 700	4 850	3 000	5 500	+ 3	...	...	...	...	...
329 GOELE ET MULTIEN	6 300	6 800	5 000	9 000	+ 8	...	...	...	...	...
335 BRIE CHAMPENOISE	5 000	5 100	4 000	8 500	+ 2	...	...	...	...	...
336 BRIE LAITIÈRE	4 800	5 000	3 800	6 500	+ 4	...	...	...	...	...
337 BRIE FRANÇAISE	6 500	7 100	5 000	9 000	+ 9	...	...	...	...	...
338 BOCAGE GÂTINAIS	4 850	4 850	3 000	5 500	=	...	...	...	...	...
339 GÂTINAIS	5 200	5 100	3 500	6 000	- 2	...	...	...	...	...
<b>78 -Yvelines</b>	<b>6 020</b>	<b>6 220</b>			<b>+ 3</b>	<b>5 280</b>	<b>5 380</b>			<b>+ 2</b>
053 PLAINE DE VERSAILLES <sup>2</sup>	8 100	8 500	5 000	11 000	+ 5	...	...	...	...	...
054 YVELINES	5 200	5 300	3 800	6 500	+ 2	...	...	...	...	...
055 HUREPOIX	5 100	5 300	3 800	6 500	+ 4	...	...	...	...	...
330 VEXIN	5 300	5 700	3 500	7 500	+ 8	...	...	...	...	...
332 VALLÉE DE LA SEINE	4 600	4 800	3 500	5 500	+ 4	...	...	...	...	...
333 CEINTURE DE PARIS	8 100	8 600	5 000	10 000	+ 6	...	...	...	...	...
334 DROUVAIS	5 280	5 300	3 800	6 500	=	...	...	...	...	...
342 BEAUCE	5 800	6 000	5 000	7 000	+ 3	...	...	...	...	...
<b>91-Essonne</b>	<b>5 600</b>	<b>5 720</b>			<b>+ 2</b>	<b>4 500</b>	<b>4 600</b>			<b>+ 2</b>
055 HUREPOIX	5 200	5 300	3 800	6 500	+ 2	...	...	...	...	...
333 CEINTURE DE PARIS	8 100	8 600	5 000	10 000	+ 6	...	...	...	...	...
337 BRIE FRANÇAISE	6 500	7 100	5 000	9 000	+ 9	...	...	...	...	...
339 GÂTINAIS	5 300	5 100	3 500	6 000	- 4	...	...	...	...	...
342 BEAUCE	5 750	6 000	5 000	7 000	+ 4	...	...	...	...	...
<b>95-Val-d'Oise</b>	<b>6 180</b>	<b>6 300</b>			<b>+ 2</b>	<b>5 200</b>	<b>5 250</b>			<b>+ 1</b>
329 VIEILLE FRANCE	6 650	6 800	5 000	9 000	+ 2	5 200	5 250	...	...	+ 1
330 VEXIN	5 600	5 700	3 500	7 500	+ 2	5 200	5 250	...	...	+ 1
332 VALLÉE DE LA SEINE	4 550	4 800	3 500	5 500	+ 5	...	...	...	...	...
333 CEINTURE DE PARIS	8 500	8 600	5 000	10 000	+ 1	...	...	...	...	...

1. Indications très approximatives. Le marché des terres labourables libres, et plus encore des prairies libres, est pratiquement inexistant.  
2. Réévaluation du niveau des prix pour 2005.

### Un marché plus actif en 2006

La superficie agricole utile de la région est d'environ 1,585 million d'hectares. L'ensemble du marché foncier non bâti à usage agricole représente en 2006, selon les ventes notifiées à la SAFER, environ 1 % de la SAU régionale. Ce taux d'ouverture du marché, quoiqu'étroit par rapport au taux national observé en 2005 (1,4 %) est en forte hausse.

L'augmentation des surfaces totales échangées (libres ou louées) s'élève à environ 20 % au plan régional, avec cependant des disparités départementales. En effet, si la **Haute-Marne** connaît la plus forte progression du nombre d'hectares ayant changé de propriétaires, les **Ardennes** et l'**Aube** se situent dans la moyenne régionale et la **Marne** à un niveau de 10 %.

Après la baisse des transactions constatée en 2005, plusieurs observations peuvent être avancées pour expliquer ce regain des flux : du côté des agriculteurs, la clarification des modalités des transferts des droits à paiements uniques (DPU), qui avaient suscité antérieurement de fortes inquiétudes et éventuellement le choix de différer leurs achats ou ventes de fonciers, peut être avancée.

La démographie des exploitants, au travers de l'augmentation des départs en retraite des chefs d'exploitation agricoles, est un autre facteur d'explication à une recrudescence constatée de l'agrandissement ou des installations. Côté non-agriculteurs, le nombre de transactions constatées par la SAFER a doublé entre les deux années, montrant ainsi l'intérêt suscité pour l'espace rural au sens large ou comme placement financier.

### La valeur du patrimoine agricole progresse moins qu'en 2005

En Champagne-Ardenne, la valeur dominante moyenne du foncier non bâti à

usage agricole s'accroît encore en 2006 dans toutes les catégories, terres labourables, prairies naturelles, vignes et terres AOC, mais moins qu'en 2005. L'augmentation résulte de la conjugaison d'une offre limitée sur le territoire régional avec une demande potentielle importante. Elle demeure toujours principalement tirée par les montants pratiqués dans la **Marne** et l'**Aube**. En effet, dans la polyculture ou dans le vignoble, l'optimisme est plutôt bien présent dans la profession : une demande fortement orientée à la hausse sur certaines productions agricoles accompagnées de perspectives de marchés intéressantes, et de nouveaux débouchés en matière d'agroressources sont prometteurs d'une bonification du revenu agricole à l'hectare. S'y ajoute une capacité d'emprunt accrue par des taux d'intérêt réels encore bas en 2006, conjugués à un allongement possible de la durée des prêts consentis par les organismes bancaires.

### Terres et prairies : des prix variables selon la localisation géographique

Dans l'ensemble de la région, les **terres labourables** s'échangent autour de 6 330 euros l'hectare et les **prairies** à environ 2 900 euros. Elles affichent respectivement une augmentation régionale moyenne des prix de 3,1 % et 0,3 % par catégorie. Déflatée par l'indice de prix du PIB, l'évolution atteint seulement + 0,8 % pour les terres, et aboutit à un recul de 2 % pour les prés.

Le prix des prairies demeure stable en euros courants dans les **Ardennes**, mais poursuit sa progression en **Haute-Marne**, quoique de façon plus ralentie qu'en 2005 (+ 3 %).

Les **terres labourables** affichent un écart différentiel en valeur dominante de 6 700 euros entre la zone la moins chère (**Plateau langrois**) et la plus

chère (**Champagne crayeuse**). Les zones de grandes cultures et les pôles d'urbanisation troyen et rémois génèrent une surcote des prix des terres labourables : ces dernières se négocient le plus souvent autour de 8 500 euros par hectare, avec un minimum de 6 000 euros et un maximum pouvant atteindre 11 000 euros. Ces prix sont orientés à la hausse par rapport à 2005 car ces terres représentent toujours une valeur sûre en terme de revenu moyen à l'hectare et/ou en cas de revente.

À l'inverse, les confins de la région apparaissent à des niveaux très faibles (2 800 euros l'hectare dans la région agricole **Ardenne** et autour de 2 000 euros dans le sud haut-mar-nais), cette catégorie de terres étant plutôt minoritaire. À un seuil intermédiaire, la **Champagne humide** serait plutôt stable, avec une valeur dominante de 5 300 euros par hectare.

### Vignoble champenois : le marché continue à flamber

Avec 135 hectares de **vignes ou terres AOC** échangées sur un territoire d'environ 30 000 hectares en Champagne-Ardenne, le marché foncier viticole champenois confirme cette année encore son aspect étroit et très spéculatif.

Y contribue la hausse des besoins d'approvisionnement en raisins des viticulteurs et des grosses maisons de champagne dont l'activité commerciale, en particulier à l'exportation, est en forte croissance. Ce besoin tend à raffermir la demande en vignes.

En 2006, la vigne s'est acquise le plus souvent autour de 686 000 euros l'hectare dans la **Marne**, soit 7,3 % de plus que l'an dernier en valeur courante, près de 5 % supplémentaire en euros constants. Cette augmentation, certes plus faible qu'en 2005, est rendue supportable pour les acquéreurs compte

## Résultats détaillés (Champagne-Ardenne)

tenu de la petite taille des parcelles mises en vente (en moyenne un peu moins de 30 ares).

Dans le **Vignoble du Barrois** (département de l'**Aube**), le niveau d'acquisition est de l'ordre de 580 000 euros,

en augmentation de 8 % en euros courants par rapport à 2005, soit 6 % hors inflation.

Pour 2006, des parcelles de terre appellation champagne, d'une superficie moyenne de 20 ares, se sont

négociées, certes à des niveaux moindres que la vigne plantée, mais à des prix encore en augmentation : autour de 320 000 euros en valeur dominante dans le vignoble auboisi, et autour de 385 000 euros dans la **Marne viticole**.

**Tableau 2 - Valeur vénale moyenne des terres labourables et des prairies naturelles en 2006 pour les terres agricoles d'au moins un hectare, libres à la vente**

unité : euros à l'hectare

Régions départements (petites) régions agricoles	Terres labourables					Prairies naturelles				
	Rappel 2005	2006 Domi- nante	mini	maxi	% 06/05	Rappel 2005	2006 Domi- nante	mini	maxi	% 06/05
<b>21 CHAMPAGNE-ARDENNE</b>	<b>6 140</b>	<b>6 330</b>			<b>+ 3</b>	<b>2 940</b>	<b>2 950</b>			<b>=</b>
<b>08-Ardenne</b>	<b>6 660</b>	<b>6 750</b>			<b>+ 1</b>	<b>3 400</b>	<b>3 380</b>			<b>- 1</b>
021 ARDENNE	3 250	2 800	2 000	5 000	- 14	3 000	2 800	2 000	5 000	- 7
022 CRÊTES PRÉARDENNAISES	3 900	3 900	2 600	5 400	=	3 500	3 500	2 800	5 000	=
315 ARGONNE	3 250	3 250	2 500	4 400	=	3 200	3 200	2 500	4 500	=
317 CHAMPAGNE CRAYEUSE	8 300	8 500	6 000	11 000	+ 2	...	...	...	...	...
323 THIÉRACHE	3 300	3 300	2 500	4 500	=	3 400	3 600	2 600	4 500	+ 6
<b>10-Aube</b>	<b>6 640</b>	<b>6 750</b>			<b>+ 2</b>	<b>3 000</b>	<b>3 300</b>			<b>+ 10</b>
011 VIGNOBLE DU BARROIS	3 600	3 700	2 400	5 500	+ 3	...	...	...	...	...
013 VALLÉE DE LA CHAMPAGNE CRAYEUSE	8 300	8 500	6 000	11 000	+ 2	...	...	...	...	...
014 PLAINE DE BRIENNE	4 400	5 300	3 000	6 400	+ 20	...	...	...	...	...
015 PLAINE DE TROYES	9 300	8 500	6 000	11 000	- 9	...	...	...	...	...
019 VALLÉE DU NOGENTAIS	7 300	6 700	4 800	7 000	- 8	...	...	...	...	...
020 VALLÉE DE LA CHAMPAGNE HUMIDE	5 300	5 300	3 000	6 400	=	...	...	...	...	...
317 CHAMPAGNE CRAYEUSE	8 000	8 500	6 000	11 000	+ 6	...	...	...	...	...
318 CHAMPAGNE HUMIDE	5 300	5 300	3 000	6 400	=	3 000	3 300	2 800	5 000	+ 10
319 PAYS D'OTHE	5 000	4 100	3 000	5 400	- 18	...	...	...	...	...
335 NOGENTAIS	7 300	6 700	4 800	7 000	- 8	...	...	...	...	...
<b>51-Marne</b>	<b>7 040</b>	<b>7 400</b>			<b>+ 5</b>	<b>4 130</b>	<b>3 730</b>			<b>- 10</b>
016 VALLÉE DE LA MARNE	7 500	6 900	3 800	9 500	- 8	...	...	...	...	...
017 VIGNOBLE	7 000	5 600	4 000	8 000	- 20	...	...	...	...	...
018 PAYS RÉMOIS	8 500	8 500	6 000	11 000	=	...	...	...	...	...
315 ARGONNE	4 000	3 700	3 000	4 800	- 8	3 550	3 000	2 400	4 200	- 15
317 CHAMPAGNE CRAYEUSE	7 800	8 500	6 000	11 000	+ 9	...	...	...	...	...
318 CHAMPAGNE HUMIDE	5 200	5 300	3 000	6 400	+ 2	3 650	3 300	2 800	5 000	- 10
321 PERTHOIS	5 000	5 300	3 000	6 400	+ 6	4 000	3 300	2 800	5 000	- 18
335 BRIE CHAMPENOISE	5 100	5 200	4 000	8 500	+ 2	5 000	4 700	3 000	6 100	- 6
336 TARDENOIS	4 500	5 000	3 200	7 000	+ 11	4 650	4 650	3 000	5 500	=
<b>52-Haute-Marne</b>	<b>2 570</b>	<b>2 570</b>			<b>=</b>	<b>2 100</b>	<b>2 170</b>			<b>+ 3</b>
008 PLATEAU LANGROIS APANCE	1 600	1 800	1 200	2 300	+ 13	1 600	2 000	1 200	3 000	+ 25
009 PLATEAU LANGROIS AMANCE	1 500	1 800	1 200	2 300	+ 20	1 600	2 000	1 200	3 000	+ 25
012 VALLAGE	3 000	3 300	2 000	3 800	+ 10	3 100	3 400	2 000	4 000	+ 10
310 BASSIGNY	1 750	1 800	1 200	2 300	+ 3	2 000	2 000	1 200	3 000	=
311 PLATEAU LANGROIS MONTAGNE	2 000	1 800	1 200	2 300	- 10	2 000	2 000	1 200	3 000	=
312 VINGEANNE	1 850	1 800	1 200	2 300	- 3	1 800	2 000	1 200	3 000	+ 11
314 BARROIS	2 800	2 800	1 400	3 000	=	2 200	2 200	1 400	3 000	=
318 CHAMPAGNE HUMIDE	3 400	3 300	2 000	3 800	- 3	3 400	3 400	2 000	4 000	=
321 PERTHOIS	3 300	3 300	2 000	3 800	=	3 400	3 400	2 000	4 000	=
322 BARROIS VALLÉE	2 600	2 800	1 400	3 000	+ 8	2 200	2 200	1 400	3 000	=

### Picardie

En Picardie, la valeur globale des terres labourables, des prairies naturelles et des vignes progresse en 2006 de 7 %. Cette hausse atteint 10 % pour le département de la **Somme**, 8 % pour l'**Oise** et 3 % pour l'**Aisne**. D'un point de vue général, la valeur des terres et prairies libres évolue plus favorablement que celles louées, mais sur des volumes nettement plus restreints.

Le marché foncier agricole pour le non bâti en Picardie recule en surface de 13 % avec 10 000 hectares vendus contre près de 11 500 en 2005. Les volumes mis en vente ne représentent plus aujourd'hui que 0,7 % de la surface agricole. Cette baisse des surfaces vendues est particulièrement sensible pour le département de l'**Oise**, - 28 %, 2 500 hectares vendus en 2006. L'**Aisne** voit aussi son marché foncier se replier, - 15 %, les ventes portent sur 3 900 hectares. Avec 3 600 hectares, le département de la **Somme** enregistre à l'inverse une progression de 5 % des surfaces agricoles vendues. Cette offre restreinte est confrontée à une demande stimulée par deux catégories particulières d'acheteurs. D'une part des fermiers atteignant la retraite cherchent à réinvestir le produit de la cession de leur fond pour devenir propriétaire et louer les terres acquises de façon à obtenir un complément de retraite. D'autre part certains investisseurs se tournent vers les achats de terre pour diversifier leurs placements, en profitant de faibles taux d'intérêt et d'incitations fiscales. Ce contexte explique la hausse des prix.

Dans le département de l'**Aisne**, la valeur des **terres libres** progresse dans toutes les régions agricoles

sauf pour la zone de **Saint-Quentin - Champagne crayeuse**.

Les situations sont très variables pour les **terres louées**. Pour le **Soissonnais** et la **Thiérache** les prix évoluent à la hausse comme les années précédentes. À l'inverse, pour le **Tardenois-Brie**, la région de **Saint-Quentin** et la **Champagne crayeuse**, la valeur marque le pas après plusieurs années de hausse. Pour les **prairies**, la valeur des fonds libres progresse fortement, celle des surfaces louées augmente peu. Dans le département de l'**Oise**, la valeur des **terres libres** continue en 2006 sa progression dans la plupart des régions agricoles. Cette évolution positive est plus forte pour le Pays de Thelle et le **Clermontois**. Le **Noyonnais-Soissonnais** se distingue par un léger recul après plusieurs années d'augmentation. La future construction du canal à grand gabarit a pour conséquence une attitude d'attente pour les mises en vente de terre. La situation est similaire pour la valeur des **terres louées** mais en moins accentuée. Comme pour les terres libres, le **Pays de Thelle** et le **Clermontois** enregistrent la plus forte hausse. Seule la région du **Soissonnais** et celle du **Valois et Multien** accusent un recul.

La valeur des prairies libres et louées continue de monter.

Dans le département de la **Somme**, la valeur des terres libres progresse fortement dans le Santerre. C'est la plaine des bons limons qui font les meilleurs sols du département. La valeur atteinte dans le Santerre dépasse largement celles des autres régions agricoles qui sont stables. Pour le **Plateau picard** la tendance haussière est légère.

Pour les **terres louées** la tendance à la hausse se poursuit. Le prix des

terres le plus élevé se situe dans le **Santerre**, le moins élevé dans le **Vimeu**.

La valeur des **prairies louées** croît alors que le peu de notification pour les prairies libres empêche une estimation correcte.

### Haute-Normandie

Le marché foncier en Haute-Normandie est en léger recul en 2006, avec 14 700 hectares contre 15 300 hectares en 2005, mais il reste néanmoins actif. La situation est contrastée pour les deux départements avec une réduction sensible dans l'**Eure** (- 1 000 hectares) et une légère ouverture en **Seine-Maritime** (+ 400 hectares).

Le marché foncier agricole représente au total 10 500 hectares pour la région, soit 70 % du marché foncier total. Il est réparti équitablement entre l'**Eure** (5 200 hectares) et la **Seine-Maritime** (5 300 hectares).

Les achats par les bailleurs poursuivent leur progression, ils représentent 45 % de l'ensemble du marché agricole et près de 90 % du marché des fonds non bâtis loués. Les prix progressent globalement en 2006, en particulier pour les **terres et prés libres** non bâtis. Dans l'**Eure**, les augmentations les plus fortes sont observées dans le **Vexin** et le **Pays d'Ouche** ; les prix sur le **Plateau du Neubourg** sont stables ; ils sont en baisse légère sur le **Plateau de Madrie**.

En Seine-Maritime, même constat d'augmentation, assez marquée pour le **Pays de Caux** et le **Pays de Bray**. Seule la **Vallée de Seine** enregistre un léger recul.

## Résultats détaillés (Picardie et Haute-Normandie)

**Tableau 2 - Valeur vénale moyenne des terres labourables et des prairies naturelles en 2006 pour les terres agricoles d'au moins un hectare, libres à la vente**

unité : euros à l'hectare

Régions départements (petites) régions agricoles	Terres labourables					Prairies naturelles				
	Rappel 2005	2006 Domi- nante	mini	maxi	% 06/05	Rappel 2005	2006 Domi- nante	mini	maxi	% 06/05
<b>22 PICARDIE<sup>1</sup></b>	<b>6 330</b>	<b>6 720</b>			<b>+ 6</b>	<b>4 690</b>	<b>5 610</b>			<b>+ 20</b>
<b>02-Aisne</b>	<b>6 460</b>	<b>6 070</b>			<b>- 6</b>	<b>4 200</b>	<b>4 880</b>	<b>3 000</b>	<b>6 850</b>	<b>+ 16</b>
034 SAINT QUENTINOIS ET LAONNOIS	8 000	6 570	3 300	9 900	- 18	...	...	...	...	...
317 CHAMPAGNE CRAYEUSE	6 100	6 570	3 300	9 900	+ 8	...	...	...	...	...
323 THIÉRACHE	4 800	5 140	3 000	6 300	+ 7	...	...	...	...	...
328 SOISSONNAIS	5 400	5 920	2 670	9 250	+ 10	...	...	...	...	...
329 VALOIS	4 800	5 920	2 670	9 250	+ 23	...	...	...	...	...
336 TARDENOIS ET BRIE	4 000	4 715	1 500	6 500	+ 18	...	...	...	...	...
<b>60-Oise</b>	<b>5 710</b>	<b>6 390</b>			<b>+ 12</b>	<b>4 540</b>	<b>5 480</b>	<b>3 000</b>	<b>6 100</b>	<b>+ 21</b>
041 PAYS DE THELLE	4 850	6 050	2 750	9 950	+ 25	...	...	...	...	...
042 CLERMONTOIS	4 900	6 050	2 750	9 950	+ 23	...	...	...	...	...
043 NOYONNAIS	5 500	5 450	3 350	8 650	- 1	...	...	...	...	...
327 PLATEAU PICARD	6 100	7 120	3 050	10 700	+ 17	...	...	...	...	...
328 SOISSONNAIS	5 500	5 450	3 350	8 650	- 1	...	...	...	...	...
329 VALOIS ET MULTIEN	6 000	6 400	5 610	7 500	+ 7	...	...	...	...	...
330 VEXIN FRANCAIS	5 800	6 050	2 750	9 950	+ 4	...	...	...	...	...
331 PAYS DE BRAY	4 700	5 440	3 700	7 600	+ 16	...	...	...	...	...
<b>80-Somme</b>	<b>6 790</b>	<b>7 780</b>			<b>+ 15</b>	<b>5 600</b>	<b>6 900</b>	<b>4 180</b>	<b>8 500</b>	<b>+ 23</b>
035 SANTERRE	8 100	10 640	5 550	15 000	+ 31	...	...	...	...	...
036 PONTHEIU	5 880	5 880	4 975	6 850	=	...	...	...	...	...
037 MARQUENTERRE	5 380	5 450	3 360	7 500	+ 1	...	...	...	...	...
038 VIMEU	5 425	5 450	3 360	7 500	=	...	...	...	...	...
327 PLATEAU PICARD	6 500	6 760	4 900	8 400	+ 4	...	...	...	...	...
<b>23 HAUTE-NORMANDIE</b>	<b>6 140</b>	<b>6 480</b>			<b>+ 6</b>	<b>5 320</b>	<b>5 390</b>			<b>+ 1</b>
<b>27-Eure</b>	<b>6 070</b>	<b>6 230</b>			<b>+ 3</b>	<b>5 080</b>	<b>5 090</b>			<b>=</b>
044 VEXIN NORMAND	6 800	7 000			+ 3	...	...	...	...	...
050 PAYS DE LYONS	5 200	5 200	4 200	5 700	=	5 500	5 200	4 100	9 900	- 5
051 MARAIS VERNIER	...	...	...	...	...	3 900	3 900	...	...	...
052 ROUMOIS	6 400	6 400	6 400	6 600	=	5 400	5 400	3 700	6 100	=
077 LIEUVIN	5 700	5 700	3 800	6 500	=	4 800	4 800	3 700	6 300	=
078 PLATEAU DE NEUBOURG	7 400	7 400	4 600	7 700	=	7 000	7 000	...	...	...
079 PLATEAU D EVREUX SAINT ANDRE	5 800	5 900	4 000	6 800	+ 2	5 400	5 900	3 000	6 800	+ 9
080 PLATEAU DE MADRIE	5 200	5 000	4 100	6 100	- 4	4 200	4 200	...	...	...
330 VEXIN BOSSU	6 200	7 000	6 100	6 400	+ 13	...	...	...	...	...
332 VALLÉE DE LA SEINE	4 500	4 500	2 300	4 900	=	4 500	4 500	3 810	3 810	...
351 PERCHE	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
352 PAYS D OUCHE	5 000	5 600	4 900	7 600	+ 12	4 900	4 900	...	...	=
353 PAYS D AUGE	...	...	...	...	...	4 800	4 800	...	...	=
<b>76-Seine-Maritime</b>	<b>6 230</b>	<b>6 820</b>			<b>+ 9</b>	<b>5 490</b>	<b>5 590</b>			<b>+ 2</b>
046 PAYS DE CAUX	6 700	7 500	6 100	9 800	+ 12	6 250	6 100	3 300	17 000	- 2
047 PETIT CAUX	5 800	6 600	4 800	7 600	+ 14	...	...	...	...	...
048 ENTRE BRAY ET PICARDIE	5 300	5 400	1 700	7 600	+ 2	4 800	5 200	4 900	7 100	+ 8
049 ENTRE CAUX ET VEXIN	6 200	6 400	4 100	7 200	+ 3	5 600	5 900	5 300	7 200	+ 5
331 PAYS DE BRAY	5 600	6 000	3 800	8 200	+ 7	4 800	5 200	4 200	6 100	+ 8
332 VALLÉE DE LA SEINE	5 000	4 500	2 300	5 500	- 10	4 800	4 500	2 500	8 200	- 6

1. Les estimations des prairies ont été réalisées au niveau départemental à partir de 2006.

## Résultats détaillés (Centre)

De façon générale, on observe sur la région Centre une hausse notable du prix des terres, en dehors de la Beauce et du sud de la région où les prix sont orientés à la baisse. Le marché de loisir exerce une pression sur les prix dans les régions du Perche et en Sologne notamment. En prairie, la hausse est également motivée par l'intérêt de non exploitants pour utiliser les terres à des fins professionnelles. Les projets non agricoles sont donc de plus en plus nombreux face à un nombre limité de transactions.

L'écart entre les prix des terres agricoles et les terres à autre destination se creuse, ce qui augmente la pression. Les terres sortant du domaine agricole se vendent de plus en plus à des prix déconnectés de la valeur agronomique du sol.

Mais le marché non agricole n'est pas seul responsable de la hausse du prix des terres agricoles. La volonté d'agrandissement des exploitations met également en concurrence les agriculteurs sur les terres de bonne qualité. Le phénomène d'agrandissement est surtout visible en Indre-et-Loire.

Localement, la future autoroute A19 favorise une pression foncière sur les terres voisines du tracé autoroutier. À ce titre, la SAFER a mis en réserve plusieurs centaines d'hectares, anticipant ainsi les nouvelles constructions, ce qui devrait permettre de limiter les pertes de surface des exploitants.

Dans le sud de la région, les prix sont en baisse. La pression du marché de loisir existe, mais les parcelles de petite taille, qui constituent la majorité des transactions, sont peu demandées.

Les effets de la mise en place des DPU sont multiples et parfois opposés. S'ils entraînent dans certains cas une hausse du prix à l'hectare (vente avec DPU), la non-présence de DPU dans une transaction est un facteur majeur de baisse de la valeur de la terre, car il faut pour l'acheteur financer les DPU en dehors de la transaction.

Tableau 2 - Valeur vénale moyenne des terres labourables et des prairies naturelles en 2006 pour les terres agricoles d'au moins un hectare, libres à la vente

unité : euros à l'hectare

Régions départements (petites) régions agricoles	Terres labourables					Prairies naturelles				
	Rappel 2005	2006 Domi- nante	mini	maxi	% 06/05	Rappel 2005	2006 Domi- nante	mini	maxi	% 06/05
<b>24 CENTRE</b>	<b>3 780</b>	<b>3 840</b>			<b>+ 2</b>	<b>2 260</b>	<b>2 340</b>			<b>+ 4</b>
<b>18-Cher</b>	<b>3 390</b>	<b>3 610</b>			<b>+ 6</b>	<b>2 220</b>	<b>2 250</b>			<b>+ 1</b>
066 VAL DE LOIRE	2 400	2 750	1 500	4 700	+ 15	...	...	...	...	...
179 VALLÉE DE GERMIGNY	3 100	2 900	1 600	3 100	- 6	...	...	...	...	...
343 SOLOGNE	2 400	2 750	1 500	4 700	+ 15	...	...	...	...	...
434 CHAMPAGNE BERRICHONNE	4 000	4 500	2 500	5 600	+ 13	...	...	...	...	...
436 BOISCHAUT (BOISCHAUT DU SUD)	2 500	1 950	1 000	3 500	- 22	2 100	2 250	2 100	3 000	+ 7
437 MARCHE (BAS BERRY)	2 300	1 950	1 000	3 500	- 15	...	...	...	...	...
439 PAYS FORT ET SANCERROIS	2 800	3 100	3 000	3 800	+ 11	...	...	...	...	...
<b>28-Eure-et-Loir</b>	<b>5 280</b>	<b>5 220</b>			<b>- 1</b>	<b>3 650</b>	<b>3 800</b>			<b>+ 4</b>
076 FAUX PERCHE	4 500	4 600	4 300	4 800	+ 2	...	...	...	...	...
334 THIMERAIS-DROUAIS	3 800	4 500	3 000	6 000	+ 18	...	...	...	...	...
341 BEAUCE DUNOISE	4 600	4 400	3 800	5 000	- 4	...	...	...	...	...
342 BEAUCE	6 300	6 000	4 500	6 200	- 5	...	...	...	...	...
351 PERCHE	4 200	4 400	...	...	+ 5	...	...	...	...	...
<b>36-Indre</b>	<b>3 450</b>	<b>3 420</b>			<b>- 1</b>	<b>2 110</b>	<b>2 270</b>			<b>+ 8</b>
434 CHAMPAGNE BERRICHONNE	5 400	5 700	5 300	6 400	+ 6	...	...	...	...	...
435 BOISCHAUT DU NORD	3 000	2 800	2 000	4 000	- 7	2 400	2 400	1 500	3 100	=
436 BOISCHAUT DU SUD	2 000	1 950	1 000	3 500	- 3	2 000	2 250	1 700	3 000	+ 13
438 BRENNE-PETITE BRENNE	2 400	1 950	1 000	3 500	- 19	...	...	...	...	...
<b>37-Indre-et-Loire</b>	<b>2 910</b>	<b>3 080</b>			<b>+ 6</b>	<b>1 700</b>	<b>1 740</b>			<b>+ 2</b>
069 RÉGION DE SAINTE MAURE	2 900	3 200	2 400	4 600	+ 10	...	...	...	...	...
070 CHAMPEIGNE	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
071 RÉGION VITICOLE A L'EST DE TOURS	2 300	2 700	2 000	3 500	+ 17	1 750	2 000	2 000	2 300	+ 14
072 FORET D'AMBOISE	1 600	1 800	1 500	2 400	+ 13	...	...	...	...	...
073 PLATEAU DE METTRAY	2 900	3 200	2 400	4 600	+ 10	...	...	...	...	...
074 BASSIN DE SAVIGNE	...	...	...	...	...	1 500	1 700	1 700	2 000	+ 13
344 VAL DE LOIRE	2 800	2 300	1 500	2 500	- 18	...	...	...	...	...
346 GATINE TOURANGELLE	2 650	3 000	2 600	3 300	+ 13	...	...	...	...	...
348 RICHELAIS	3 700	3 700	3 500	5 500	=	...	...	...	...	...
435 GATINE DE LOCHES ET DE MONTRESOR	2 600	2 700	2 400	3 800	+ 4	...	...	...	...	...
<b>41-Loir-et-Cher</b>	<b>3 300</b>	<b>3 220</b>			<b>- 2</b>	<b>2 270</b>	<b>2 310</b>			<b>+ 2</b>
065 SOLOGNE VITICOLE	1 800	1 800	1 500	2 400	=	...	...	...	...	...
068 VALLÉE ET COTEAUX DE LA LOIRE	1 800	1 800	1 500	2 400	=	...	...	...	...	...
075 PERCHE VENDOMOIS	2 800	3 200	3 000	3 500	+ 14	...	...	...	...	...
341 BEAUCE (BEAUCE DUNOISE)	4 750	4 400	3 800	5 000	- 7	...	...	...	...	...
343 GRANDE SOLOGNE (SOLOGNE)	2 900	3 200	2 500	4 600	+ 10	...	...	...	...	...
346 GATINE TOURANGELLE	2 800	2 600	2 300	2 800	- 7	...	...	...	...	...
350 VALLÉE ET COTEAUX DU LOIR	2 750	3 000	2 500	3 800	+ 9	...	...	...	...	...
351 PERCHE	3 700	3 500	1 500	3 700	- 5	...	...	...	...	...
434 CHAMPAGNE BERRICHONNE	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
435 PLATEAUX BOCAGERS TOURAIN MERIDIONALE	1 750	1 800	1 500	2 400	+ 3	...	...	...	...	...
<b>45-Loiret</b>	<b>4 280</b>	<b>4 490</b>			<b>+ 5</b>	<b>2 650</b>	<b>2 670</b>			<b>+ 1</b>
063 ORLÉANAIS	3 800	4 400	4 000	6 300	+ 16	...	...	...	...	...
067 VAL DE LOIRE (Loiret)	4 500	4 900	3 000	6 000	+ 9	...	...	...	...	...
338 GÂTINAIS PAUVRE (est)	3 650	4 000	3 000	4 600	+ 10	...	...	...	...	...
339 GÂTINAIS RICHE (ouest)	5 100	5 100	3 500	6 000	=	...	...	...	...	...
340 PUISAYE	2 700	2 750	1 500	4 700	+ 2	...	...	...	...	...
342 GRANDE BEAUCE	6 000	6 000	5 000	7 000	=	...	...	...	...	...
343 SOLOGNE	3 600	3 800	2 800	5 000	+ 6	...	...	...	...	...
439 BERRY (SANCERROIS)	2 300	2 750	1 500	4 700	+ 20	...	...	...	...	...

## Résultats détaillés (Basse-Normandie)

Les transactions sur les **terres labourables** laissent apparaître en 2006 un prix à l'hectare en légère baisse dans l'Orne et la Manche, en baisse plus sensible dans le **Calvados** (- 16 %).

En 2005, l'**Orne** présentait une hausse sensible des tarifs tandis que les deux autres départements bas-normands se contentaient d'une petite progression. Les terres de l'intérieur continuent donc de combler une partie de leur retard, mais pour une modeste part puisqu'en 2006, un hectare de terre arable ornaise ne vaut que 0,8 hectare manchois et 0,7 hectare calvadosien.

Mais dans les **plaines d'Alençon** et d'**Argentan**, où l'offre est rare, le prix moyen est le plus élevé de toutes les petites régions agricoles de la région, dépassant même celui de la **plaine de Caen**.

Le nombre de transactions est limité : moins de 200 pour la Basse-

Normandie, dont une centaine pour la **Manche** et à peine une cinquantaine pour l'**Orne** comme pour le **Calvados**. La rareté des terres offertes à la vente peut amener certaines transactions, non prises en compte ici, à des tarifs particulièrement élevés.

La ressource « **prairie** » est quant à elle nettement plus abondante, près de 1 200 transactions étant ici prises en compte, dont 670 dans la **Manche**.

Les prairies se cèdent à des tarifs plus élevés qu'en 2005. La hausse est forte dans le **Calvados** (+ 33 %) et moindre dans la **Manche** (+ 10 %), tandis que l'**Orne** présente une légère baisse (- 6 %).

Si les transactions sont nettement plus nombreuses dans le **Pays d'Auge** et le **Bocage** que dans le **Bessin** et surtout la **plaine de Caen et Falaise**, les prix sont en nette hausse dans toutes les petites régions agricoles du **Calvados**.

Dans la **Manche**, le **Bocage de Coutances** et **Saint-Lô** compte à lui seul près de 300 ventes de prairies. Enfin dans l'**Orne**, le **Perche** et surtout le **Bocage** rassemblent environ 70 % des transactions.

L'écart entre la valeur des **terres labourables** et celle des **prairies** est encore de 1 100 euros dans la **Manche** et l'**Orne**, mais dans le **Calvados** elle n'est plus en 2006 que de 400 euros. Pour les deux types de terres, un prix de 9 000 euros l'hectare ne relève plus désormais de l'exceptionnel.

Si l'**Orne** n'est pas encore vraiment concernée, ce sommet est de plus en plus fréquenté dans la **plaine de Caen et Falaise**, l'**Avranchin** et le **Mortennais**, et ceci d'autant plus que les transactions se font peu nombreuses.

## Résultats détaillés (Basse-Normandie)

Tableau 2 - Valeur vénale moyenne des terres labourables et des prairies naturelles en 2006 pour les terres agricoles d'au moins un hectare, libres à la vente

unité : euros à l'hectare

Régions départements (petites) régions agricoles	Terres labourables					Prairies naturelles				
	Rappel 2005	2006 Domi- nante	mini	maxi	% 06/05	Rappel 2005	2006 Domi- nante	mini	maxi	% 06/05
<b>25 BASSE-NORMANDIE</b>	<b>5 420</b>	<b>5 010</b>			<b>- 8</b>	<b>3 690</b>	<b>4 150</b>			<b>+ 12</b>
<b>14-Calvados</b>	<b>6 200</b>	<b>5 220</b>			<b>- 16</b>	<b>3 630</b>	<b>4 810</b>			<b>+ 33</b>
085 BESSIN	...				...	3 730	5 320	1 160	7 370	+ 43
353 PAYS D AUGE	...				...	3 830	4 510	1 970	7 180	+ 18
354 BOCAGE	5 790	4 500	3 750	6 210	- 22	3 400	4 930	2 010	7 220	+ 45
355 PLAINE DE CAEN ET DE FALAISE	7 120	6 050	4 940	9 960	- 15	3 050	5 010	3 360	9 230	+ 64
<b>50-Manche<sup>1</sup></b>	<b>5 570</b>	<b>5 390</b>			<b>- 3</b>	<b>3 890</b>	<b>4 290</b>			<b>+ 10</b>
081 LA HAGUE	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
082 BOCAGE DE VALOGNES	...	...	...	...	...	3 300	3 760	1 770	6 840	+ 14
083 VAL DE SAIRE	...	...	...	...	...	3 380	3 850	1 730	6 890	+ 14
084 COTENTIN	...	...	...	...	...	4 560	2 630	1 680	5 800	- 42
086 BOCAGE DE COUTANCE ET ST LO	4 580	5 770	3 890	7 230	+ 26	4 250	4 960	1 380	8 690	+ 17
087 AVRANCHIN	6 340	5 370	3 810	9 290	- 15	3 360	4 560	2 170	9 370	+ 36
354 LE MORTAINAIS	6 760	5 670	2 710	8 530	- 16	3 230	3 840	1 300	10 410	+ 19
<b>61-Orne</b>	<b>4 430</b>	<b>4 380</b>			<b>- 1</b>	<b>3 490</b>	<b>3 280</b>			<b>- 6</b>
088 MERLERAULT	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
351 PERCHE ORNAIS	4 170	3 900	3 150	4 950	- 6	3 370	3 150	1 540	4 770	- 7
352 PAYS D'OUCHE	...	...	...	...	...	3 560	2 970	1 810	4 710	- 17
353 PAYS D'AUGE	...	...	...	...	...	2 730	3 090	1 540	5 420	+ 13
354 BOCAGE ORNAIS	4 690	4 110	2 050	5 870	- 12	3 850	3 080	1 280	6 230	- 20
355 PLAINES D'ALENCON ET D'ARGENTAN	...	...	...	...	...	3 200	4 430	1 700	6 250	+ 38

### Timide ouverture du marché en 2006

Après un net repli en 2004, la progression de la surface échangée dans le cadre du marché foncier à vocation agricole observée en 2005 s'amplifie en 2006 : + 7 %. Le taux d'ouverture du marché franchit la barre symbolique des 1 % de la SAU. La Bourgogne demeure l'une des régions où ce taux est le plus faible. Néanmoins, cette tendance haussière d'ensemble masque de fortes disparités départementales. Si l'**Yonne** se détache nettement du lot avec une progression de 16 %, la **Côte-d'Or** se situe dans la moyenne régionale et les 2 autres départements affichent une évolution beaucoup plus modérée autour de 3 %.

Le climat de turbulence provoqué par la mise en place d'un marché des droits à paiement unique (DPU) et par les modalités de transfert de ces droits commence à s'estomper. Ainsi, les agriculteurs qui avaient longtemps différé leurs projets d'achat ou de vente n'hésitent plus à concrétiser leurs intentions. L'accès au marché n'est pas homogène, il y a un effet de seuil : certains exploitants disposent de la surface financière leur permettant de se positionner sur des surfaces importantes, voire sur des fermes entières et d'autres ne pouvant accéder à ce marché, sont alors contraints d'envisager une diversification ou de devenir double actif ou en dernier lieu de cesser leur activité et de changer d'orientation.

La demande d'autres opérateurs amplifie le grignotage des terres agricoles en zone périurbaine, que ce soit celle des collectivités pour la création de zones d'activité ou de certaines entreprises spécialisées dans les plateformes logistiques.

### La hausse des prix se poursuit en 2006

La tendance au ralentissement de la hausse des prix observée en 2005 ne se confirme pas en 2006. L'hectare de **terres labourables** et **prairies naturelles** se négocie autour de 2 515 euros l'hectare en moyenne, soit 2,7 % de plus que l'an dernier en valeur courante, reflétant ainsi une progression de 0,6 % en valeur réelle après correction de l'inflation. Cette progression est la résultante toute naturelle d'une offre modérée et d'une demande bien présente. Sur une période de 10 ans, le prix courant aura progressé de 35 % mais seulement de 17 % en terme réel. L'optimisme mesuré d'une partie des agriculteurs en matière d'évolution des revenus agricoles dans l'avenir est un frein à la croissance continue des prix du foncier.

En revanche, la pression sur les prix se prolonge en raison d'une intensification de la concurrence entre les différents consommateurs d'espace rural. Après une forte diminution des surfaces acquises au cours des deux dernières années, les non-agriculteurs continuent de proposer des prix de plus en plus élevés obligeant parfois certains agriculteurs à surenchérir.

La hausse des prix des produits agricoles au cours du second semestre 2006 conjuguée à des taux d'intérêt toujours intéressants et une percée probable des biocarburants venant réorienter la demande en produits agricoles ne sont pas de nature à tempérer la progression des prix.

### Terres et prés : une évolution des prix assez proche

La valeur régionale de 2 515 euros l'hectare masque un écart de 800

euros entre les **terres labourables** plus chères (2 850 euros) et les **prairies naturelles** (2 050 euros). La progression de la valeur dominante des **prairies naturelles** (+ 3,4 %) dépasse celle des terres labourables (+ 2,7 %). En valeur réelle, les taux d'évolution se réduisent à + 1,2 % pour les prés et + 0,6 % en terres.

Dans les zones de grandes cultures, la progression marque le pas en **Côte-d'Or** à la différence des autres départements où la valeur du foncier est partout orientée à la hausse, plus accentuée dans la **Nièvre**. Portée par une conjoncture plutôt favorable, la progression est assez générale en zone d'élevage : de 2 à près de 4 % selon les départements.

### Éclaircie dans le vignoble bourguignon

Quelques transactions de vignes aux appellations renommées en **Côte-d'Or** et une stabilité des ventes en **Saône-et-Loire** suffisent à déclencher une progression de 7 % des surfaces échangées en 2006. Néanmoins avec 440 hectares de **vignes AOC**, soit 1,5 % de la surface bourguignonne, le marché foncier viticole démontre une fois encore son exigüité. Comme chaque année, la **Côte-d'Or** et la **Saône-et-Loire** concentrent l'essentiel du marché.

Alors que la très grande majorité des vignobles enregistrent des baisses plus ou moins prononcées dans les régions françaises, la Bourgogne se démarque de cette tendance nationale avec de nombreuses appellations en hausse. Bénéficiant d'un courant favorable à l'exportation en 2006 et après plusieurs années de forte régression, le prix des vignes d'appellation régionale

a tendance à se redresser à l'exception du Bourgogne rouge de la Côte chalonaise. La crise se prolonge dans le Beaujolais : face à une très faible demande et à l'image du marché des vins, la valeur des vignes décroche d'environ 30 %. Sur les appellations village, 1er cru et grand cru de Côte-d'Or, la

concurrence est extrêmement vive entre viticulteurs pour accrocher à sa carte des vins une appellation très convoitée. Dans ce contexte, la flambée des prix se poursuit avec des revalorisations allant de 4 à plus de 10 %. Cette tendance s'inscrit dans une dynamique amorcée depuis plus de 10 ans. Avec une

demande soutenue et une offre toujours très limitée, les prix de la plupart des appellations communales de Saône-et-Loire restent stables. Dans le Chablisien, une timide progression succède à la stabilité du prix du foncier constatée en 2005.

**Tableau 2 - Valeur vénale moyenne des terres labourables et des prairies naturelles en 2006 pour les terres agricoles d'au moins un hectare, libres à la vente**

unité : euros à l'hectare

Régions départements (petites) régions agricoles	Terres labourables					Prairies naturelles				
	Rappel 2005	2006 Dom- nante	mini	maxi	% 06/05	Rappel 2005	2006 Dom- nante	mini	maxi	% 06/05
<b>26 BOURGOGNE</b>	<b>2 770</b>	<b>2 840</b>			<b>+ 3</b>	<b>1 980</b>	<b>2 050</b>			<b>+ 4</b>
<b>21-Côte-d'Or</b>	<b>3 110</b>	<b>3 130</b>			<b>+ 1</b>	<b>1 590</b>	<b>1 640</b>			<b>+ 3</b>
010 TONNEROIS	2 350	2 350	1 220	2 800	=	...	...	...	...	...
204 VAL DE SAÛNE	2 400	2 400	1 500	3 200	=	1 500	1 500	920	1 830	=
311 PLATEAU LANGROIS MONTAGNE	2 800	2 800	1 500	3 200	=	1 800	1 800	920	2 200	=
312 VINGEANNE	2 900	3 000	1 900	3 500	+ 3	1 550	1 600	1 220	1 980	+ 3
322 LA VALLÉE	3 000	3 000	1 550	3 500	=	1 600	1 600	1 220	1 980	=
440 LA PLAINE	4 900	4 900	2 800	5 400	=	1 370	1 370	1 070	1 830	=
441 COTE VITICOLE ET ARRIERE COTE DE BOURGOGNE	1 300	1 300	1 000	1 700	=	1 220	1 220	920	1 520	=
442 AUXOIS	1 800	1 900	1 300	2 400	+ 6	1 700	1 800	1 000	2 200	+ 6
443 MORVAN	1 250	1 300	1 000	1 700	+ 4	1 050	1 050	760	1 520	=
<b>58-Nièvre</b>	<b>2 740</b>	<b>2 900</b>			<b>+ 6</b>	<b>2 280</b>	<b>2 360</b>			<b>+ 4</b>
180 ENTRE LOIRE ET ALLIER	2 350	2 550	1 300	3 600	+ 9	2 500	2 550	1 300	3 600	+ 2
185 BOURGOGNE NIVERNAISE	3 150	3 150	1 600	4 500	=	2 650	2 650	1 600	3 700	=
188 NIVERNAIS CENTRAL	2 850	3 150	1 600	4 500	+ 11	2 550	2 650	1 600	3 700	+ 4
340 PUISAYE	1 800	1 800	1 350	3 000	=	2 000	2 000	1 400	3 100	=
429 SOLOGNE BOURBONNAISE	...	...	...	...	...	1 700	1 700	1 150	2 400	=
443 MORVAN	1 850	1 900	1 150	2 800	+ 3	1 800	1 900	1 150	2 800	+ 6
<b>71-Saône-et-Loire</b>	<b>1 990</b>	<b>2 050</b>			<b>+ 3</b>	<b>1 940</b>	<b>2 010</b>			<b>+ 4</b>
183 BRIONNAIS	2 450	2 450	800	3 050	=	2 820	2 820	1 520	4 570	=
184 CLUNYSOIS	2 130	2 130	950	3 050	=	2 290	2 290	1 220	3 000	=
187 CHAROLLAIS	1 850	1 920	1 300	2 850	+ 4	2 210	2 300	1 300	3 330	+ 4
202 BRESSE CHALONNAISE	2 440	2 500	1 450	4 600	+ 2	1 910	2 050	1 140	3 200	+ 7
429 SOLOGNE BOURBONNAISE	1 680	1 800	800	2 590	+ 7	1 520	1 650	910	3 000	+ 9
440 CHALONNAIS	2 050	2 100	1 300	2 600	+ 2	1 850	1 850	990	2 440	=
441 COTE CHALONNAISE	1 850	1 900	1 000	2 600	+ 3	1 750	1 900	1 000	2 600	+ 9
442 AUTUNOIS	1 830	1 900	1 000	2 600	+ 4	1 860	1 900	1 000	2 600	+ 2
443 MORVAN	1 480	1 600	910	2 200	+ 8	1 660	1 600	910	2 200	- 4
444 MAÇONNAIS	2 740	2 740	1 500	4 340	=	2 440	2 440	1 300	3 960	=
446 BRESSE LOUHANNAISE	1 840	1 840	1 000	2 600	=	1 300	1 400	1 000	2 000	+ 8
<b>89-Yonne</b>	<b>2 820</b>	<b>2 900</b>			<b>+ 3</b>	<b>2 080</b>	<b>2 110</b>			<b>+ 1</b>
186 PLATEAUX DE BOURGOGNE	2 500	2 600	1 500	3 500	+ 4	2 250	2 300	1 300	2 600	+ 2
317 CHAMPAGNE CRAYEUSE	3 900	3 900	2 300	4 500	=	...	...	...	...	...
319 PAYS D'OTHE	2 900	3 000	1 900	3 700	+ 3	2 400	2 500	1 700	3 500	+ 4
320 BASSE YONNE	3 600	3 600	2 200	4 500	=	...	...	...	...	...
322 VALLÉES	2 900	3 000	1 900	3 700	+ 3	2 480	2 500	1 700	3 500	+ 1
338 GÂTINAIS PAUVRE	3 300	3 300	1 900	4 300	=	2 550	2 600	1 700	3 700	+ 2
340 PUISAYE	2 500	2 600	1 500	3 500	+ 4	2 100	2 100	1 400	3 000	=
442 TERRE PLAINE	2 100	2 100	1 300	2 600	=	2 000	2 100	1 300	2 600	+ 5
443 MORVAN	1 500	1 500	1 000	2 050	=	1 550	1 500	1 000	2 050	- 3

## Résultats détaillés (Nord-Pas-de-Calais)

En Nord-Pas-de-Calais, la valeur des terres est en hausse de 4% pour les terres labourables, de 5% pour les prairies naturelles, à un rythme légèrement plus élevé que la hausse nationale.

## Résultats détaillés (Nord-Pas-de-Calais)

**Tableau 2 - Valeur vénale moyenne des terres labourables et des prairies naturelles en 2006 pour les terres agricoles d'au moins un hectare, libres à la vente**

unité : euros à l'hectare

Régions départements (petites) régions agricoles	Terres labourables					Prairies naturelles				
	Rappel 2005	2006 Domi- nante	mini	maxi	% 06/05	Rappel 2005	2006 Domi- nante	mini	maxi	% 06/05
<b>31 NORD-PAS-DE-CALAIS</b>	<b>6 500</b>	<b>6 730</b>			<b>+ 4</b>	<b>4 250</b>	<b>4 450</b>			<b>+ 5</b>
<b>59-Nord</b>	<b>6 790</b>	<b>7 100</b>			<b>+ 5</b>	<b>3 830</b>	<b>4 030</b>			<b>+ 5</b>
025 FLANDRE INTÉRIEURE	8 200	8 600	5 500	12 000	+ 5	3 900	4 100	3 300	5 000	+ 5
026 RÉGION DE LILLE	8 400	8 700	4 500	11 000	+ 4	...	...	...	...	...
027 PEVELE	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
028 PLAINE DE LA SCARPE	4 800	5 000	3 800	7 000	+ 4	3 750	3 800	2 700	5 700	+ 1
033 HAINAUT	4 800	5 100	3 000	7 500	+ 6	4 150	4 400	3 200	5 300	+ 6
323 THIÉRACHE	3 600	3 850	3 300	5 200	+ 7	3 450	3 650	2 300	5 300	+ 6
324 PLAINE DE LA LYS	5 400	5 550	4 200	8 500	+ 3	...	...	...	...	...
325 FLANDRE MARITIME	8 200	8 600	5 500	12 000	+ 5	3 900	4 100	3 300	5 000	+ 5
326 CAMBRAISIS	7 700	8 000	5 500	12 000	+ 4	4 350	4 400	3 300	5 200	+ 1
<b>62-Pas-de-Calais</b>	<b>6 310</b>	<b>6 490</b>			<b>+ 3</b>	<b>4 690</b>	<b>4 890</b>			<b>+ 4</b>
023 PAYS AIRE	5 400	5 550	4 200	8 500	+ 3	4 250	4 300	3 000	5 500	+ 1
024 COLLINES GUINOISES	4 800	4 900	3 400	6 800	+ 2	4 400	4 400	2 800	5 200	=
029 BOULONNAIS	4 800	4 900	3 400	6 800	+ 2	4 400	4 400	2 800	5 200	=
030 HAUT PAYS D'ARTOIS	5 100	5 300	4 500	7 000	+ 4	5 000	5 300	3 500	7 000	+ 6
031 BETHUNOIS	5 400	5 550	4 200	8 500	+ 3	4 250	4 300	3 000	5 500	+ 1
032 TERNOIS	7 500	7 600	5 000	9 000	+ 1	5 000	5 400	4 000	6 000	+ 8
039 PAYS DE MONTREUIL	4 700	4 800	3 200	7 000	+ 2	4 400	4 500	3 000	5 400	+ 2
040 BAS CHAMPS PICARDS	4 700	4 800	3 200	7 000	+ 2	4 400	4 500	3 000	5 400	+ 2
324 PLAINE DE LA LYS	5 400	5 550	4 200	8 500	+ 3	4 250	4 300	3 000	5 500	+ 1
325 WATERINGUES	4 800	4 900	3 400	6 800	+ 2	4 400	4 400	2 800	5 200	=
326 ARTOIS	7 700	8 000	5 500	12 000	+ 4	4 350	4 400	3 300	5 200	+ 1

### Lorraine

En Lorraine, l'analyse des transactions qui se sont déroulées en 2006, fait apparaître une augmentation de + 1,9 % de la valeur des **terres labourables libres**. Lorsqu'elles sont occupées, cette augmentation se limite à + 0,4 %. On relève un léger fléchissement de la valeur des prairies, - 1,9 % pour les **prairies libres**, et - 1,3 % pour les **prairies louées**, une disparité assez prononcée dans l'écart des valeurs à l'hectare entre les terres libres et occupées, ces dernières ayant une valeur inférieure. Cet écart est très significatif en **Moselle**, car il atteint près du tiers de la valeur, soit 27,5 % pour les terres labourables, et 26,3 % pour les prairies. Dans les **Vosges** l'écart est moindre, il représente pour les terres labourables 18,7 %, et 21,4 % pour les prairies. En **Meurthe-et-Moselle**, l'écart est de 19,0 % pour les terres labourables, et de 15,5 % pour les prairies. En revanche, pour le département de la **Meuse**, l'écart est restreint, il n'est que de 6,5 % pour les terres labourables, et de 8,1 % pour les prairies.

Le département de la **Moselle**, mais également celui de la **Meurthe-et-Moselle** détiennent les valeurs les plus élevées de la région. Cependant, il convient de souligner des disparités importantes selon la localisation. L'effet frontalier, notamment la proximité du Luxembourg, génère un coût élevé des parcelles qui se situent dans le **Pays Haut Lorrain**, une dominante de 4 600 euros l'hectare pour le département de **Meurthe-et-Moselle**, et 4 500 euros l'hectare pour la **Moselle**. On peut aussi constater qu'en **Moselle**, le secteur de la **Vallée de la Moselle** marque une dominante élevée à

4 200 euros l'hectare.

Sur le plan de l'évolution 2005-2006, on peut noter, pour les **terres labourables libres**, une augmentation des valeurs de + 3,3 % en **Moselle**, de + 2,9 % pour **Meuse**, et un léger fléchissement pour la **Meurthe et Moselle** (- 0,3 %) et - 0,6 pour les **Vosges**. Pour les **prairies libres** on relève une légère baisse généralisée pour les départements lorrains : - 2,6 % pour la **Meuse**, - 2 % pour la **Meurthe-et-Moselle**, - 1,7 % pour les **Vosges** et - 1,3 % pour la **Moselle**.

### Alsace

#### Marché foncier : un marché soutenu et contrasté

La baisse de l'offre sur le marché foncier agricole alsacien constatée en 2005 s'est poursuivie en 2006. En terme de nombre global de transactions cette baisse est plutôt contenue (environ -3 %) mais les superficies correspondantes sont elles, en plus forte diminution (- 15 %).

Toutefois, cette tendance n'est pas uniforme ou n'a pas la même ampleur selon les types de terres ou les zones géographiques. Ainsi, la chute des transactions affecte majoritairement les **terres labourables** alors que les transactions sur les **prairies** ont progressé, après il est vrai une forte baisse en 2005. D'autre part, le marché foncier du **Haut-Rhin** a vu son activité chuter pour les trois types de terrains observés dans cette enquête : les **terres labourables**, les **prairies naturelles** et les **vignes d'appellation d'origine contrôlée**.

D'une manière générale, la réforme de la Pac (Politique agricole commune) avec la mise en place des Droits à paiement unique (DPU) a

modifié le marché des terres labourables. Une parcelle assortie de DPU est davantage recherchée par des acquéreurs exploitants agricoles et se négocie donc à un prix plus élevé.

Dans le **Bas-Rhin**, le marché foncier a été en outre stimulé par les remboursements liés au tracé de la future ligne à grande vitesse qui doit prolonger dans le Nord Ouest du département, la ligne TGV qui a été aménagée entre Paris et Baudricourt en Lorraine. La région **Plateau lorrain Nord** est en particulier concernée par ces aménagements et a vu son marché foncier relancé en 2006, aussi bien pour les terres labourables que pour les prairies.

#### Hausse des prix des terres et stabilité relative des prairies

L'année 2006 est marquée par une progression des prix des **terres labourables** dans le **Bas-Rhin** (environ 5 %), mais cette hausse est essentiellement due à l'augmentation observée dans la **Plaine du Rhin** (+ 9 %) où sont situées les terres les plus riches.

Dans les autres petites régions agricoles, cette tendance est beaucoup moins marquée et l'on enregistre également une baisse des prix dans certains secteurs du département. La hausse des prix des prairies dans le **Bas-Rhin** est plus faible en dépit d'une forte progression en zone de montagnes. Cependant, les observateurs du marché pensent que cette hausse ne reflète pas la réalité du marché agricole car des terrains vendus comme **prairies** sont reconvertis pour le développement touristique et de loisirs (notamment équestres) et le prix de la transaction ne correspond pas à la

## Résultats détaillés (Lorraine et Alsace)

valeur « agronomique » des terres. Les estimations retenues pour le **Haut-Rhin** sont à considérer avec beaucoup de réserves puisque pour six régions sur huit, des regroupements ont été effectués, soit entre types de terres (estimation commune entre terres labourables et prairies), soit entre régions communes aux deux départements (**Ried**) et pour deux PRA, **Ochsenfeld** et **Plaine du Rhin**, un double regroupement. Les tendances infra-départementales affichées

ne sont donc pas spécifiquement significatives.

### Chute des prix des vignes

L'année 2006 marque un retournement de tendance et les signes d'essoufflement du marché viticole alsacien observés en 2005 se sont traduits par une chute du prix des **vignes**. Seuls de grands domaines de grands crus ont conservé une certaine cote, mais les petites **vignes de vins AOC** moins « nobles » (Sylvaner, par exemple) n'ont pas

toujours trouvé preneurs ou ont vu leur prix largement diminuer, les vignes ne bénéficiant pas de primes PAC.

Ce phénomène est particulièrement critique pour les viticulteurs désireux d'arrêter leur activité pour prendre leur retraite. La baisse globale de l'ordre de 8,5 % est d'une ampleur sensiblement identique dans les deux départements alsaciens même si le prix à l'hectare demeure plus élevé dans le **Haut-Rhin**.

**Tableau 2 - Valeur vénale moyenne des terres labourables et des prairies naturelles en 2006 pour les terres agricoles d'au moins un hectare, livres à la vente**

unité : euros à l'hectare

Régions départements (petites) régions agricoles	Terres labourables					Prairies naturelles				
	Rappel 2005	2006 Dom- nante	mini	maxi	% 06/05	Rappel 2005	2006 Dom- nante	mini	maxi	% 06/05
<b>41 LORRAINE</b>	<b>3 450</b>	<b>3 540</b>			<b>+ 3</b>	<b>3 020</b>	<b>2 990</b>			<b>- 1</b>
<b>54-Meurthe-et-Moselle</b>	<b>3 880</b>	<b>3 980</b>			<b>+ 3</b>	<b>3 080</b>	<b>3 150</b>			<b>+ 2</b>
305 La HAYE	3 700	3 740	1 300	3 800	+ 1	2 900	3 000	2 400	3 700	+ 3
306 PLATEAU LORRAIN SUD	3 700	3 750	2 300	3 800	+ 1	3 100	3 100	2 000	4 600	=
308 PAYS HAUT LORRAIN	4 500	4 600	1 850	4 900	+ 2	3 500	3 600	...	...	+ 3
316 WOEVRE	3 100	3 500	...	...	+ 13	2 600	2 700	...	...	+ 4
<b>55-Meuse</b>	<b>3 120</b>	<b>3 210</b>			<b>+ 3</b>	<b>3 040</b>	<b>2 960</b>			<b>- 3</b>
308 PAYS DE MONTMEDY	3 100	3 100	2 900	4 000	=	2 800	2 800	2 700	3 900	=
314 BARROIS	3 000	3 100	2 300	3 600	+ 3	2 800	2 800	2 000	5 300	=
315 ARGONNE	3 300	3 300	3 100	4 600	=	3 400	3 000	1 900	4 300	- 12
316 WOEVRE	3 500	3 600	3 400	4 300	+ 3	3 300	3 300	2 700	3 800	=
<b>57-Moselle</b>	<b>3 590</b>	<b>3 710</b>			<b>+ 3</b>	<b>3 040</b>	<b>3 000</b>			<b>- 1</b>
004 VALLÉE DE LA MOSELLE	4 000	4 200	...	...	+ 5	3 400	3 400	...	...	=
306 PLATEAU LORRAIN SUD	3 750	3 900	3 100	5 200	+ 4	3 250	3 400	3 000	4 000	+ 5
307 MONTAGNE VOSGIENNE	2 450	2 900	2 300	4 900	+ 18	2 450	2 600	2 500	3 500	+ 6
308 PAYS HAUT LORRAIN	4 500	4 500	...	...	=	3 400	3 200	...	...	- 6
473 PLATEAU LORRAIN NORD	3 200	3 300	1 500	4 900	+ 3	2 900	2 700	1 651	3 050	- 7
<b>88-Vosges</b>	<b>3 070</b>	<b>3 050</b>			<b>- 1</b>	<b>2 950</b>	<b>2 900</b>			<b>- 2</b>
305 La HAYE	2 600	2 600	...	...	=	2 050	2 050	...	...	=
306 PLATEAU LORRAIN SUD	3 300	3 300	1 700	3 950	=	3 000	3 000	2 300	3 700	=
307 MONTAGNE VOSGIENNE	4 000	3 700	1 500	5 500	- 8	4 000	3 600	1 700	3 000	- 10
309 VOGUE	2 600	2 600	...	...	=	2 600	2 600	...	...	=
310 CHATENOIS	2 600	2 600	...	...	=	2 300	2 500	2 000	4 100	+ 9
313 COTES DE MEUSE	2 600	2 600	...	...	=	2 050	2 050	...	...	=
314 BARROIS	2 600	2 600	...	...	=	2 050	2 050	...	...	=
<b>42 ALSACE</b>	<b>5 610</b>	<b>5 770</b>			<b>+ 3</b>	<b>3 580</b>	<b>3 590</b>			<b>=</b>
<b>67-Bas-Rhin</b>	<b>5 380</b>	<b>5 640</b>			<b>+ 5</b>	<b>3 130</b>	<b>3 180</b>			<b>+ 2</b>
301 PLAINE DU RHIN	6 900	7 500	2 900	12 650	+ 9	4 150	4 300	2 550	8 750	+ 4
302 RIED	5 050	5 000	3 100	7 500	- 1	3 950	4 000	2 100	6 900	+ 1
304 RÉGION SOUS VOSGIENNE	4 300	4 350	2 150	9 700	+ 1	3 550	3 400	1 900	6 900	- 4
307 MONTAGNE VOSGIENNE	2 800	2 850	1 300	7 500	+ 2	2 300	2 550	1 600	7 050	+ 11
473 PLATEAU LORRAIN NORD	2 300	2 250	1 500	4 350	- 2	2 200	2 300	1 400	4 400	+ 5
<b>68-Haut-Rhin</b>	<b>5 860</b>	<b>5 900</b>			<b>+ 1</b>	<b>4 440</b>	<b>4 390</b>			<b>- 1</b>
001 HARDT	6 150	6 600	2 550	9 650	+ 7	5 200	6 600	2 550	9 650	+ 27
002 OCHSENFELD	4 700	6 150	3 300	14 950	+ 31	4 200	6 150	3 300	14 950	+ 46
301 PLAINE DU RHIN	6 200	6 150	3 300	14 950	- 1	5 250	6 150	3 300	14 950	+ 17
302 RIED	5 900	5 000	3 100	7 500	- 15	4 150	4 000	2 100	6 900	- 4
303 SUNDGAU	5 500	5 450	3 200	8 650	- 1	5 600	5 100	3 250	17 500	- 9
304 COLLINES SOUS VOSGIENNES	6 350	6 500	4 250	9 200	+ 2	4 950	4 950	1 050	9 650	=
307 MONTAGNE VOSGIENNE	3 300	3 250	1 650	8 750	- 2	3 000	3 250	1 650	8 750	+ 8
450 JURA	4 850	4 550	2 600	8 800	- 6	4 850	4 550	2 600	8 800	- 6

## Résultats détaillés (Franche-Comté)

Dans les petites régions agricoles de la **plaine** et des **basses vallées** et de la **Trouée de Belfort**, orientées dans la production céréalière et l'élevage de bovins à destination viande, la construction de la branche est du TGV, la péri urbanisation et la forte consommation de terres agricoles par les collectivités afin de créer des zones d'activité autour des grandes villes de la région, Belfort, Besançon et Montbéliard, créent des tensions sur le marché du foncier agricole. Selon le département, cette tension ne se traduit pas de la même manière. Parce que la ligne TGV empiète peu sur le département du **Doubs** et du fait d'un remembrement bien géré, le passage de la ligne à grande vitesse n'a eu qu'un impact limité sur le marché de ce département. Côté **Haute-Saône**, cette tension ne se traduit pas dans les prix car la concurrence entre agriculteurs est peu importante. Par contre, cette forte concurrence extérieure au monde agricole tire les prix des terres agricoles à la hausse dans la couronne périurbaine de Belfort. Les deux petites régions du **Territoire de Belfort**, la **Trouée de Belfort** et les **Montagnes vosgiennes** sont ainsi touchées par cette inflation. Dans le reste du **Territoire de Belfort**, la pression extérieure est moins forte sur les terres agricoles et la concurrence entre agriculteurs est faible. Ainsi, les prix des terres sont quasiment stables.

Les autres régions agricoles de plaine connaissent elles aussi des hausses de prix car la concurrence entre agriculteurs est forte. Ainsi, dans la **Plaine grayloise**, l'agriculture est productive et concurrentielle même si la surface utilisée par les exploitations spécialisées en

culture de vente est moitié moindre qu'en moyenne des régions voisines. De plus, il existe un vivier important d'agriculteurs cherchant à s'installer. Cette forte tension ne se traduit pas forcément sur des prix qui sont déjà très hauts mais certaines transactions peuvent atteindre des montants déconnectés du prix réel du marché.

Dans le sud de la région des **plateaux de Haute-Saône**, proche des plaines céréalières, il existe une forte concurrence entre les agriculteurs qui cherchent à s'agrandir ou à s'installer. La péri urbanisation de Vesoul exerce autour de cette ville une concurrence supplémentaire.

Dans la région céréalière du **Finage** située dans le **Jura**, il existe une forte concentration d'agriculteurs sur une petite surface. Cette concurrence crée là encore un climat favorable à la hausse des prix des terres. Cette hausse se répercute aussi sur les régions agricoles voisines du département du **Jura**. Ainsi, parce que le différentiel de prix entre le **Finage** et la **Bresse** est important, les exploitations désireuses de s'agrandir trouvent dans cette dernière des terres disponibles à un coût plus raisonnable.

Par ailleurs, c'est dans cette région que l'effet DPU se fait le plus ressentir. Ainsi, en **Bresse**, le marché est très actif et les prix sont en forte hausse. Dans les régions agricoles du **Val d'Amour** et **forêt de Chaux** et de la **Plaine doloise**, régions agricoles de plaine elles aussi contiguës à celle du **Finage**, les prix sont là aussi en hausse par effet de rattrapage.

Dans les autres régions agricoles de la région, régions de plateaux et de montagne dans lesquelles l'élevage laitier domine, la pression

foncière extérieure au monde agricole est moins forte et les prix plus stables. Ainsi, dans le nord de la **Région des plateaux de Haute-Saône**, l'élevage est en perte de vitesse d'où une demande de moindre importance sur les terres agricoles. Les prairies gardent pour l'instant un intérêt afin d'activer les droits à paiement unique. Dans les quatre petites **Régions vosgiennes de Haute-Saône**, si l'on observe une pression foncière sur le bâti de caractère, le marché du foncier agricole est calme. En effet, il y a, dans ces régions, peu de cessions causées par des départs en retraite mais aussi peu d'installations. Dans les régions d'élevage laitier situées dans le département du **Jura** (**Combe d'Ain, Plateau inférieur du Jura, Haut Jura, Petite montagne et Deuxième plateau**) le faible nombre de transactions dénote un marché calme. On assiste en effet à une lente déprise agricole comme le montre le faible nombre d'installations. De plus, les montants des droits à paiement unique attachés aux terres sont faibles. Seul, le marché du foncier agricole de la **Petite montagne** se redresse. En effet, le marché offre dans cette région des structures de production intéressantes et disponibles.

Dans la région agricole de la **Montagne du Jura** du département du **Doubs**, le marché du foncier agricole est là encore peu actif. Néanmoins, des tensions, provoquées par une hausse de la demande à la suite de projets d'installation, commencent à apparaître. Au contraire, dans les deux petites régions agricoles des **Plateaux moyens et supérieurs du Doubs**, les terres et les prairies font toujours l'objet d'une aussi forte concurrence entre agriculteurs. Cette tension

## Résultats détaillés (Franche-Comté)

s'explique par la forte densité d'exploitations dans ces régions mais aussi par la politique départementale des structures qui privilégie l'installation à l'agrandissement. Les prix sont ainsi toujours orientés à la hausse. Dans la région des **plateaux moyens**, les prix des **terres** et des **prairies libres** à la vente

ont encore augmenté de plus de 10 % en 2006.

Enfin, dans la région du **Vignoble du Jura**, région intermédiaire entre la plaine et les premiers plissements du Jura, le marché des terres et des prairies, souvent influencé par des transactions liées au vignoble, est difficile à cerner. Concernant

les **terres à vigne**, les AOC sont toujours aussi recherchées d'autant que le marché est étroit. Notamment, les terres plus prestigieuses, les vignobles d'**Arbois** et de **Château Chalon**, connaissent une forte augmentation de leur prix.

**Tableau 2 - Valeur vénale moyenne des terres labourables et des prairies naturelles en 2006 pour les terres agricoles d'au moins un hectare, libres à la vente**

unité : euros à l'hectare

Régions départements (petites) régions agricoles	Terres labourables					Prairies naturelles				
	Rappel 2005	2006 Domi- nante	mini	maxi	% 06/05	Rappel 2005	2006 Domi- nante	mini	maxi	% 06/05
<b>43 FRANCHE-COMTÉ</b>	<b>2 490</b>	<b>2 580</b>			<b>+ 4</b>	<b>2 210</b>	<b>2 280</b>			<b>+ 3</b>
<b>25-Doubs</b>	<b>2 760</b>	<b>2 980</b>			<b>+ 8</b>	<b>2 770</b>	<b>2 890</b>			<b>+ 4</b>
447 ZONE DES PLAINES ET DES BASSES VALLÉES	2 400	2 400	1 500	3 000	=	2 200	2 200	1 000	3 000	=
449 MONTAGNE DU JURA	...	...	...	...	...	2 100	2 100	1 000	3 000	=
450 PLATEAUX MOYENS DU JURA	3 100	3 500	1 500	5 000	+ 13	3 100	3 500	1 500	5 000	+ 13
452 PLATEAUX SUPÉRIEURS DU JURA	2 600	2 800	1 000	4 000	+ 8	2 800	2 800	1 000	4 000	=
<b>39-Jura</b>	<b>1 860</b>	<b>1 900</b>			<b>+ 2</b>	<b>1 460</b>	<b>1 520</b>			<b>+ 4</b>
203 VAL D'AMOUR ET FORET DE CHAUX	2 260	2 260	1 200	3 300	=	2 150	2 260	1 200	3 300	+ 5
206 FINAGE	2 970	3 000	1 800	3 800	+ 1	2 130	2 200	1 500	3 500	+ 3
207 VIGNOBLE DU JURA	1 930	1 750	900	3 000	- 9	1 530	1 850	1 200	2 800	+ 21
209 COMBE D'AIN	1 400	1 450	900	2 000	+ 4	1 400	1 450	900	2 000	+ 4
212 PLATEAU INFÉRIEUR DU JURA	1 450	1 450	900	2 000	=	1 500	1 450	900	2 000	- 3
446 BRESSE	1 670	1 800	1 000	2 500	+ 8	1 400	1 700	1 000	2 300	+ 21
447 PLAINE DOLOISE	1 850	1 950	1 200	3 200	+ 5	1 600	1 700	1 200	3 200	+ 6
449 HAUT JURA (MONTAGNE DU JURA)	1 030	...	...	...	...	1 090	1 200	600	2 200	+ 10
451 PETITE MONTAGNE (BUGEY)	1 240	1 250	800	2 000	+ 1	1 000	1 100	700	2 200	+ 10
452 DEUXIÈME PLATEAU	1 330	1 500	1 000	2 500	+ 13	1 750	1 500	800	2 500	- 14
dont										
452A deuxième plateau (Nord)	1 730	...	...	...	...	2 270	...	...	...	...
452B deuxième plateau (Sud)	930	...	...	...	...	1 220	...	...	...	...
<b>70-Haute-Saône</b>	<b>2 760</b>	<b>2 850</b>			<b>+ 3</b>	<b>2 120</b>	<b>2 130</b>			<b>=</b>
005 RÉGION SOUS-VOSGIENNE DE HAUTE SAÔNE	2 150	2 100	1 000	3 000	- 2	2 100	2 100	1 000	3 000	=
006 RÉGION VOSGIENNE DE HAUTE SAÔNE	2 050	2 100	1 000	3 000	+ 2	2 050	2 100	1 000	3 000	+ 2
007 RÉGION DES PLATEAUX	2 670	2 800	1 300	3 750	+ 5	2 070	2 070	1 000	3 000	=
205 PLAINE GRAYLOISE	3 400	3 400	1 500	4 000	=	2 260	2 300	1 200	3 500	+ 2
307 HAUTES VOSGES	2 050	2 100	1 000	3 000	+ 2	2 050	2 100	1 000	3 000	+ 2
309 VOGÉ	2 050	2 100	1 000	3 000	+ 2	2 050	2 100	1 000	3 000	+ 2
447 PLAINES ET BASSES VALLÉES DU DOUBS ET DE L'OGNON	2 800	2 900	1 500	3 800	+ 4	2 400	2 500	1 100	3 500	+ 4
448 TROUÉE DE BELFORT	2 870	2 900	1 500	3 800	+ 1	2 500	2 500	1 100	3 500	=
<b>90-Territoire de Belfort</b>	<b>3 280</b>	<b>3 300</b>			<b>+ 1</b>	<b>3 150</b>	<b>3 300</b>			<b>+ 5</b>
303 SUNDGAU	3 300	3 300	2 200	4 000	=	3 250	3 300	2 200	4 000	+ 2
307 MONTAGNE VOSGIENNE	3 000	3 300	2 200	4 000	+ 10	3 000	3 300	2 200	4 000	+ 10
448 TROUÉE DE BELFORT	3 200	3 300	2 200	4 000	+ 3	3 100	3 300	2 200	4 000	+ 6
450 PLATEAUX MOYENS DU JURA	3 350	3 300	2 200	4 000	- 1	3 210	3 300	2 200	4 000	+ 3

### Loire-Atlantique

Les fermiers acquéreurs ont capté plus de la moitié des superficies vendues. C'est dans ce créneau que les prix des **terres labourables** ont évolué le plus rapidement. Dans ce contexte, et compte tenu des tensions existantes sur le foncier, le prix des terres labourables a progressé en moyenne de 7 % pour atteindre 1 600 euros l'hectare. Le prix le plus souvent rencontré pour les **prairies permanentes** s'est également renforcé (+ 9 %) pour atteindre 1 200 euros l'hectare en 2006 contre 1 100 euros l'hectare en 2005.

### Maine-et-Loire

L'évolution du prix des terres agricoles s'est enfin calmée en 2006, avec une légère progression des prix pour les agriculteurs, et une stabilisation pour les non-agriculteurs. Les ventes et achats de terrains agricoles (terrains agricoles, d'une surface d'un hectare et plus, libres ou acquis par des fermiers acquéreurs) se sont contractés en 2006. Le marché des **vignes** se ferme de plus en plus : les prix baissent.

### Mayenne

Les fonds non bâtis toutes destinations confondues se négocient en 2006 à un prix moyen de 5 920 euros/hectare en 2006 (5 390 euros/hectare en 2005, soit une hausse de près de 10 % en 2006). Le marché foncier des propriétés non bâties ayant un pourcentage de landes et bois inférieur à 30 % et à destination agricole (acquéreurs étant des agriculteurs ou la SAFER), proche de 5 000 hectares, augmente au niveau du nombre de transactions de 27 % par rapport à l'année 2005. Le prix moyen de

ces fonds s'établit sur l'ensemble du département à 3 700 euros/hectare en 2006.

Les biens de plus de 2 hectares, non bâtis, libres à la vente et recherchés par des acheteurs non agricoles, représentent 443 hectares soit une baisse de 7 % par rapport aux surfaces échangées en 2005. Ces terres s'échangent en 2006 à un prix moyen de 4 510 euros, alors qu'en 2005 la transaction se réalisait à un prix moyen de 4 110 euros (hausse de 9,7 %).

Les ventes dont les surfaces sont supérieures à 1 hectare et dont les acquéreurs sont agriculteurs ou non agriculteurs portent majoritairement sur les terres louées, avec une taille moyenne de 8,7 hectares par transaction (8,5 hectares en 2005). Comme en 2005, la surface moyenne des transactions des prairies à destination agricole reste inférieure aux surfaces des terres labourables.

Les **terres louées** sont majoritairement achetées par les agriculteurs et le plus fréquemment par le fermier, avec une taille moyenne de 7,9 hectares par transaction (7,6 hectares en 2005). Au niveau de l'ensemble du département, une hausse de la valeur dominante des terres de plus de 2 % et pouvant atteindre 20 % dans certains secteurs est observée en 2006 pour les **terres labourables** et les **prairies** libres ou louées. Le prix des prairies libres à la vente affiche la plus forte progression.

Les évolutions sont fortement contrastées entre les différentes petites régions agricoles. D'importants écarts de prix subsistent aussi entre les différentes catégories de terres. Dans le département, les terres se négocient à un prix minimum de 2 000 euros l'hectare et à un prix pou-

vant atteindre 7 000 euros l'hectare.

### Sarthe

Les tensions sur les prix sont maintenues. Les terres admissibles aux DPU sont recherchées et les incertitudes liées à la PAC font que la surface reste un facteur de sécurité des exploitations agricoles. Par ailleurs le projet de Ligne à Grande Vitesse (LGV) est aussi un facteur de hausse des prix en particulier à l'ouest du Mans.

Les surfaces concernées par les transactions (terrains agricoles, d'une surface d'un demi-hectare et plus, libres ou acquis par des fermiers acquéreurs) ont reculé de 3 % en 2006. Elles sont passées de 2 930 hectares en 2005 à 2 850 hectares en 2006. Ce sont les achats réalisés par les fermiers qui ont le plus ralenti (- 6 %) tandis que le volume des ventes des terrains agricoles libres se maintenait. Dans ce contexte d'offre inférieure à la demande, le prix des **terres labourables** s'accroît de 7 % tandis que celui des prairies reste globalement stable.

### Vendée

La demande des agriculteurs reste très soutenue car il y a des objectifs d'agrandissement des exploitations. Au sein des différentes petites régions agricoles, certaines tensions sont perceptibles. Elles sont dues au développement économique du département, notamment des « vendéopôles », zones artisanales promues par le conseil général. Les projets d'autoroutes (axe Fontenay-Rochefort, axe La Roche-sur-Yon/les Sables) contribuent également à la hausse des prix du foncier.

Le prix des **terres labourables** augmente de 4 % et atteint 2 500 euros

## Résultats détaillés (Pays de la Loire)

l'hectare tandis que celui des **prairies naturelles** reste stable.

Dans le secteur libre (terrains agricoles libres et acquisitions par fermiers d'une superficie supérieure ou égale à 0,15 hectare), le nombre de transactions s'accroît légèrement (+ 1 %). Les surfaces

concernées augmentent cependant considérablement (+ 23 %) entre les deux années. En 2005, les échanges avaient couvert près de 4 000 hectares. En 2006 ils atteignent 4 860 hectares.

Les transactions de plus d'un hectare sont les plus significatives,

notamment pour ce qui concerne les fermiers acquéreurs. En 2006, ils ont acquis 66 % des surfaces vendues contre 72 % en 2005. Sur 768 transactions de ce type, 503 ont concerné des lots d'un hectare et plus pour une surface totale de 3 070 hectares.

**Tableau 2 - Valeur vénale moyenne des terres labourables et des prairies naturelles en 2006 pour les terres agricoles d'au moins un hectare, libres à la vente**

unité : euros à l'hectare

Régions départements (petites) régions agricoles	Terres labourables					Prairies naturelles				
	Rappel 2005	2006 Dom- nante	mini	maxi	% 06/05	Rappel 2005	2006 Dom- nante	mini	maxi	% 06/05
<b>52 PAYS DE LA LOIRE</b>	<b>2 690</b>	<b>2 790</b>			<b>+ 4</b>	<b>2 160</b>	<b>2 330</b>			<b>+ 8</b>
<b>44-Loire-Atlantique</b>	<b>1 500</b>	<b>1 600</b>			<b>+ 7</b>	<b>1 100</b>	<b>1 200</b>			<b>+ 9</b>
104 PAYS DE CHATEAUBRIANT	1 730	1 800	1 000	2 800	+ 4	1 500	1 600	1 100	2 000	+ 7
105 PLATEAUX BOISES NANTAIS	1 500	1 500	900	2 000	=	1 050	1 100	900	2 000	+ 5
106 ESTUAIRE DE LA LOIRE	1 200	1 400	800	2 500	+ 17	800	900	600	1 500	+ 13
108 PAYS DE RETZ	1 300	1 400	800	1 900	+ 8	900	1 000	800	1 500	+ 11
356 BOCAGE ANGEVIN	1 430	1 500	1 100	2 000	+ 5	1 200	1 300	800	1 500	+ 8
364 PRESQU'ÎLE GUERANDAISE	1 550	1 600	1 300	2 000	+ 3	...	...	...	...	...
373 SEVRE ET MAINE	1 600	1 600	1 000	3 000	=	1 800	1 900	800	3 000	+ 6
<b>49-Maine-et-Loire</b>	<b>2 300</b>	<b>2 360</b>			<b>+ 3</b>	<b>2 230</b>	<b>2 290</b>			<b>+ 3</b>
344 VALLÉE DE LA LOIRE	2 850	2 900	1 850	4 170	+ 2	2 380	2 380	1 200	3 150	=
345 BEAUGEOIS	2 030	2 070	840	3 160	+ 2	1 950	1 980	890	2 910	+ 2
347 SAUMUROIS	2 570	2 590	1 850	4 600	+ 1	2 130	2 140	1 660	3 010	=
356 BOCAGE ANGEVIN	2 220	2 290	1 350	3 620	+ 3	2 400	2 470	1 030	3 600	+ 3
373 CHOLETAIS	2 260	2 330	1 550	3 140	+ 3	2 200	2 280	1 350	2 700	+ 4
<b>53-Mayenne</b>	<b>4 000</b>	<b>4 100</b>			<b>+ 2</b>	<b>3 000</b>	<b>3 460</b>			<b>+ 15</b>
095 RÉGION D'EMBOUCHE DE L'ERVE	3 400	3 500	2 500	4 700	+ 3	2 600	2 800	2 100	3 600	+ 8
096 RÉGION DE POLYCLTURE DE LAVAL	3 400	3 500	2 600	4 000	+ 3	3 000	3 500	2 000	6 500	+ 17
356 BOCAGE ANGEVIN	4 100	4 200	2 900	5 600	+ 2	2 900	3 200	2 800	5 400	+ 10
357 ZONE D'ÉLEVAGE	4 200	4 300	2 000	6 800	+ 2	3 200	3 800	2 000	6 000	+ 19
<b>72-Sarthe</b>	<b>3 050</b>	<b>3 190</b>			<b>+ 5</b>	<b>2 360</b>	<b>2 450</b>			<b>+ 4</b>
089 VALLÉE DE LA SARTHE ET RÉGION MANCELLE	2 510	2 680	1 600	4 200	+ 7	2 430	2 480	1 600	3 500	+ 2
dont										
089A région Mancelle	3 200	3 200	1 600	4 200	=	3 000	3 000	1 600	3 500	=
089B Sarthe nord	3 300	3 500	2 300	3 700	+ 6	3 000	3 000	2 200	3 300	=
089C Sarthe sud et est	2 000	2 200	1 600	2 700	+ 10	1 900	2 000	1 600	2 700	+ 5
090 BÉLINOIS	2 000	2 200	1 700	3 100	+ 10	1 900	2 000	1 600	2 600	+ 5
091 PLATEAU CALAISIE	2 500	2 700	1 700	4 000	+ 8	2 200	2 200	1 600	3 500	=
092 CHAMPAGNE MANCELLE	4 500	4 700	3 200	5 500	+ 4	2 800	2 900	1 600	3 700	+ 4
093 BOCAGE SABOLIEN	3 000	3 300	2 200	4 500	+ 10	2 300	2 500	1 700	3 700	+ 9
094 SAOSNOIS	4 700	4 700	3 000	6 000	=	3 600	3 600	3 000	4 000	=
350 VALLÉE DU LOIR	2 500	2 500	1 600	3 000	=	1 600	1 700	1 500	2 600	+ 6
351 PERCHE	2 800	2 900	1 500	3 000	+ 4	2 200	2 300	1 600	2 700	+ 5
354 BOCAGE DES ALPES MANCELLES	3 200	3 300	2 000	3 800	+ 3	2 500	2 600	1 800	3 000	+ 4
355 PLAINE D'ALENÇON	3 700	3 800	1 700	4 700	+ 3	2 500	2 600	1 800	3 600	+ 4
<b>85-Vendée</b>	<b>2 370</b>	<b>2 470</b>			<b>+ 4</b>	<b>1 510</b>	<b>1 550</b>			<b>+ 3</b>
110 BOCAGE DE CHANTONNAY	1 900	1 900	1 300	2 800	=	1 350	1 350	1 000	2 000	=
365 MARAIS BRETON	1 800	1 800	1 000	2 400	=	1 450	1 500	1 000	2 200	+ 3
366 ENTRE PLAINE ET BOCAGE	2 400	2 500	1 700	3 200	+ 4	1 450	1 500	1 000	2 200	+ 3
368 BAS BOCAGE	2 000	2 100	1 400	2 800	+ 5	1 450	1 500	1 000	2 200	+ 3
369 MARAIS POITEVIN DESSÉCHÉ	3 200	3 300	2 500	4 100	+ 3	1 450	1 500	1 000	2 200	+ 3
370 MARAIS POITEVIN MOUILLE	2 600	2 600	1 800	3 500	=	2 200	2 200	1 500	3 000	=
371 PLAINE VENDÉENNE	3 100	3 300	2 200	4 000	+ 6	1 600	1 600	1 200	2 300	=
373 HAUT BOCAGE	2 500	2 500	1 800	4 000	=	1 650	1 650	1 200	2 300	=

## Résultats détaillés (Bretagne)

La hausse du prix des terres est globalement modérée entre 2005 et 2006 sauf pour le **Morbihan** qui adopte un comportement plus dynamique.

Dans les **Côtes-d'Armor** et le **Finistère**, la concurrence est assez forte. La recherche de terres à épandage explique en partie ce phénomène.

En **Ille-et-Vilaine**, la demande d'agrandissement est également

forte mais l'orientation laitière du département ne permet pas des achats de terres à des prix plus élevés que les niveaux atteints les années précédentes.

La concurrence non agricole pèse sur le marché foncier du **Morbihan** en particulier sur la zone côtière. La recherche de terrains pour les loisirs y est assez forte. Plus à l'intérieur des terres, la demande de terres à épandage exerce une légère pression à la hausse.

Selon la SAFER, le nombre de candidats par transaction est plus élevé en Bretagne que dans le reste de la France sans que cela se traduise par une forte augmentation des prix. La contrainte de rentabilité de l'investissement ne permet sans doute pas les excès.

Tableau 2 - Valeur vénale moyenne des terres labourables et des prairies naturelles en 2006 pour les terres agricoles d'au moins un hectare, libres à la vente

unité : euros à l'hectare

Régions départements (petites) régions agricoles	Terres labourables					Prairies naturelles				
	Rappel 2005	2006 Domi- nante	mini	maxi	% 06/05	Rappel 2005	2006 Domi- nante	mini	maxi	% 06/05
<b>53 BRETAGNE</b>	<b>3 860</b>	<b>3 950</b>			<b>+ 2</b>	<b>1 960</b>	<b>1 970</b>			<b>+ 1</b>
<b>22-Côtes-d'Armor</b>	<b>3 740</b>	<b>3 800</b>			<b>+ 2</b>	<b>1 410</b>	<b>1 420</b>			<b>+ 1</b>
358 LITTORAL BRETON NORD	5 600	5 800	2 300	9 200	+ 4	1 800	1 830	750	2 150	+ 2
dont										
358A zone légumière	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
358B zone non légumière	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
359 BRETAGNE CENTRALE	3 670	3 700	1 600	5 200	+ 1	1 600	1 610	1 200	2 400	+ 1
360 LANDES DES MONTS D'ARREE ET DU MENE	2 850	2 850	1 200	5 100	=	1 150	1 150	450	2 400	=
361 PÉNÉPLAINE BRETONNE NORD	4 450	4 550	1 200	7 600	+ 2	1 150	1 150	450	2 400	=
362 RÉGION DU SUD OUEST	3 500	3 550	1 300	5 100	+ 1	1 500	1 500	650	2 700	=
<b>29-Finistère</b>	<b>4 140</b>	<b>4 240</b>			<b>+ 2</b>	<b>1 380</b>	<b>1 380</b>			<b>=</b>
100 ZONE CÔTIÈRE DE BREST	5 100	5 200	2 200	8 000	+ 2	1 800	1 850	750	3 000	+ 3
101 ZONE DE PLOUGASTEL DAOULAS	4 900	5 200	2 200	8 000	+ 6	1 850	1 850	750	3 000	=
102 PRESQU'ÎLE DE CROZON	3 500	3 550	1 100	4 000	+ 1	1 450	1 500	600	2 500	+ 3
103 ZONE LÉGUMIÈRE DE LA PÉNÉPLAINE	3 200	3 500	1 600	7 500	+ 9	1 500	1 500	500	2 200	=
358 LITTORAL BRETON NORD	7 500	7 700	2 700	18 000	+ 3	1 630	1 650	850	3 000	+ 1
360 MONTS D'ARREE	2 850	2 850	1 200	5 100	=	1 150	1 150	450	2 400	=
361 PÉNÉPLAINE BRETONNE NORD	4 450	4 550	1 200	7 600	+ 2	1 150	1 150	450	2 400	=
362 BASSIN DE CHATEAULIN	3 500	3 550	1 300	5 100	+ 1	1 500	1 500	650	2 700	=
363 PÉNÉPLAINE BRETONNE SUD	3 400	3 500	1 200	7 000	+ 3	1 500	1 500	500	2 200	=
<b>35-Ille-et-Vilaine</b>	<b>4 130</b>	<b>4 170</b>			<b>+ 1</b>	<b>3 190</b>	<b>3 200</b>			<b>=</b>
097 RÉGION CENTRALE	4 350	4 350	1 650	6 300	=	3 700	3 700	1 600	5 300	=
098 POLDERS DU MONT SAINT MICHEL	4 300	4 400	2 250	5 850	+ 2	2 650	2 650	1 300	4 000	=
099 MARAIS DE DOL	4 300	4 400	2 250	5 850	+ 2	2 650	2 650	1 300	4 000	=
357 RÉGION DE FOUGÈRES	6 600	6 600	2 500	9 000	=	5 300	5 300	2 200	7 500	=
358 RÉGION DE SAINT-MALO	5 900	5 800	2 300	9 200	- 2	1 800	1 830	750	2 150	+ 2
dont										
358A terres à primeurs	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
358B autres terres labourables	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
359 BRETAGNE CENTRALE	3 500	3 700	1 600	5 200	+ 6	1 600	1 610	1 200	2 400	+ 1
363 PAYS DE REDON	2 500	2 500	1 050	4 100	=	1 800	1 800	900	3 200	=
<b>56-Morbihan</b>	<b>3 420</b>	<b>3 620</b>			<b>+ 6</b>	<b>1 540</b>	<b>1 560</b>			<b>+ 1</b>
359 BRETAGNE CENTRALE	3 550	3 700	1 600	5 200	+ 4	1 600	1 610	1 200	2 400	+ 1
362 RÉGION NORD	3 400	3 550	1 300	5 100	+ 4	1 500	1 500	650	2 700	=
363 RÉGION CENTRALE	3 300	3 500	1 200	7 000	+ 6	1 500	1 500	500	2 200	=
364 LITTORAL BRETON SUD	3 880	4 300	2 400	8 200	+ 11	1 700	1 800	1 600	3 700	+ 6

### Charente

Le volume des transactions des **terres labourables** est en légère augmentation. Les prix enregistrent une hausse globale comprise entre 4 % et 9 %. Peu de transactions concernant les **prairies** sont enregistrées, les prix restent plutôt stables. Dans le **Montmorélien**, la grande variété des sols entraîne une forte hétérogénéité des prix mais globalement ils sont en hausse. Le prix des terres argilo-calcaires se rapproche de celui de l'Angoumois alors que la valeur des terres sableuses reste bien en deçà. Dans le **Confolentais**, il est plus difficile de distinguer les terres des prairies, et les références portent plutôt sur la catégorie regroupant les « terres et prés ».

### Charente-Maritime

Globalement, le prix des **terres labourables** dans les différentes zones du département se stabilise notamment en Aunis. Dans les secteurs de maïsiculture, des facteurs liés à la gestion de l'irrigation ont une influence sur l'évolution des prix (limitation des volumes d'eau autorisés, projets collectifs de retenues de substitution).

En zone périurbaine, l'extension des zones urbanisées sur une deuxième ceinture permet des gains financiers liés à la vente de terres agricoles en terrains constructibles. Ces flux sont réinvestis dans l'achat de terres agricoles dans un rayon de plus de 10 km et entraînent une hausse de la demande. Dans ces zones, les prix s'éloignent de la rentabilité économique des terres. Cette situation crée des difficultés d'accès au foncier pour les jeunes acheteurs désireux de s'installer ou de s'agrandir.

### Deux-Sèvres

Les prix sont traditionnellement moins élevés en Deux-Sèvres que dans les autres départements pour les régions agricoles communes ; ceci correspond à une volonté de maîtrise du marché du foncier. Mais cette position a tendance à se desserrer dans les zones à forte pression foncière. En limite départementale les écarts ont ainsi tendance à se rétrécir dans les secteurs sud et sud-est.

Dans le **Plateau Mellois**, la forte demande foncière entraîne une hausse des prix. Dans la région de **La Mothe-Lezay**, zone en mutation, la disparition des élevages caprins se fait au profit des grandes cultures. Les valeurs rejoignent progressivement celles du **Plateau Mellois**.

Dans la **plaine de Thouars** la poussée des prix est moins nette que sur les zones précédentes. En **Gâtine**, les prix sont stables voire en baisse. La zone céréalière de la **plaine de Niort** connaît toujours une forte demande qui se traduit par une hausse de prix. À l'inverse dans le marais, les prix ont plutôt tendance à se stabiliser.

Dans le **bocage**, les prix sont à la hausse sous l'effet des projets d'aménagement d'infrastructures routières et de la constitution de réserves foncières en vue de créations de zones d'activités.

### Vienne

Après une période d'observation liée à la mise en place réglementaire des DPU et aux possibilités de négociation de leur valeur, les transactions qui avaient été bloquées se sont libérées. Le marché foncier s'est ouvert. Il existe une forte demande pour les agrandissements en zone céréalière. Elle

est également soutenue en zone d'élevage bovin. Les cessions d'ateliers caprins sont plus délicates car peu d'acheteurs veulent investir dans cette filière.

Même si les installations (aidées et non aidées) sont plus nombreuses en 2006 car il y a plus de départs à la retraite, les jeunes rencontrent des difficultés à s'installer en zones céréalières. Les terres libérées sont absorbées en partie par l'agrandissement.

Les prix divergent fortement entre :

- Les zones céréalières à bonne référence de DPU où les prix augmentent et sont sans limite pour les sols de bonne qualité.
- Les zones d'élevage ovin à faible référence DPU où les solutions de reprise sont trouvées soit auprès de jeunes avec peu d'apport financier soit pour l'agrandissement avec un faible investissement.

Le marché autour de Poitiers (25 km) est relativement fermé. En effet, la pluri-activité des ménages conduit à une stabilité des exploitations.

Dans la **plaine de Loudun-Richelieu-Châtellerauld**, sur les zones d'élevage avec diversification, la pression foncière est forte. Les jeunes qui ont des projets d'installation se heurtent à l'absence de terres disponibles.

Dans la **région des Brandes**, très vaste et aux sols très hétérogènes, l'écart de prix peut aller du simple au double d'un secteur à l'autre.

### Les terres à vignes de la zone « Cognac »

En Charente et Charente-Maritime, le marché porteur du cognac tire les prix des transactions à la hausse. La valeur 2006, en dessous des prix pratiqués au début de l'année 2007, n'illustre qu'en partie l'augmentation

## Résultats détaillés (Poitou-Charentes)

en cours qui concerne tous les crus. Divers facteurs entrent dans la constitution du prix des vignes : l'entretien, l'âge de la vigne, le nombre de pieds manquants, l'écartement entre rangs, l'état des structures, la qualité agronomique du sol, etc. Des différences de prix sont constatées selon qu'il s'agit de vignes bonnes à produire ou bonnes à arracher. En Charente, les prix les plus élevés concernent la **Grande Champagne**, les **Fins Bois** suivis par les **Borderies**.

Bien que la zone de production du Cognac couvre les deux départements charentais avec des appellations communes, la situation du marché foncier conduit à maintenir une valeur foncière des crus en fins bois et bons bois différente selon les départements. En Charente Maritime, la demande sur le secteur des Fins Bois est liée à l'implication de maisons de Cognac dans cette zone. Les Bons Bois enregistrent un rattrapage par rapport à la Petite Champagne.

La flambée du marché entraîne des transferts de droits de plantation entre crus, avec le risque de dépouiller de leurs vignobles certaines zones classées en **Bois Ordinaires** moins prisées.

À contrario, la forte hausse de prix crée une inquiétude pour l'équilibre financier des exploitations qui se positionnent sur ce niveau de prix élevé, car le retour sur investissement est très lié à la progression du marché du cognac.

**Tableau 2 - Valeur vénale moyenne des terres labourables et des prairies naturelles en 2006 pour les terres agricoles d'au moins un hectare, libres à la vente**

unité : euros à l'hectare

Régions départements (petites) régions agricoles	Terres labourables					Prairies naturelles				
	Rappel 2005	2006 Domini- nante	mini	maxi	% 06/05	Rappel 2005	2006 Domini- nante	mini	maxi	% 06/05
<b>54 POITOU-CHARENTES</b>	<b>3 300</b>	<b>3 380</b>			<b>+ 2</b>	<b>2 040</b>	<b>2 120</b>			<b>+ 4</b>
<b>16-Charente</b>	<b>3 440</b>	<b>3 600</b>			<b>+ 5</b>	<b>2 130</b>	<b>2 180</b>			<b>+ 2</b>
112 MONTMORELIEN	3 500	3 700	2 300	4 800	+ 6	2 100	2 200	1 500	2 800	+ 5
113 ANGOUMOIS-RUFFECOIS	3 500	3 800	2 200	5 000	+ 9	2 100	2 100	1 300	2 400	=
367 PLAINE DE LA MOTHE LEZAY	3 500	3 800	2 200	5 000	+ 9	2 100	2 100	1 300	2 400	=
371 PLAINE DE NIORT BRIOUX	3 500	3 800	2 200	5 000	+ 9	2 100	2 100	1 300	2 400	=
372 TERRES ROUGES A CHÂTAIGNIERS	3 500	3 800	2 200	5 000	+ 9	2 100	2 100	1 300	2 400	=
375 SAINTONGE AGRICOLE	3 500	3 800	2 200	5 000	+ 9	2 100	2 100	1 300	2 400	=
377 COGNACAIS	4 200	4 200	2 500	4 800	=	2 100	2 100	1 300	2 400	=
432 CONFOLENTAIS	2 500	2 600	1 400	3 200	+ 4	2 150	2 200	1 400	2 700	+ 2
438 BRANDES	2 500	2 600	1 400	3 200	+ 4	2 150	2 200	1 400	2 700	+ 2
<b>17-Charente-Maritime</b>	<b>3 900</b>	<b>3 900</b>			<b>=</b>	<b>2 130</b>	<b>2 230</b>			<b>+ 5</b>
111 MARAIS DE ROCHEFORT ET MARENNES	3 100	3 100	2 200	4 500	=	1 400	1 400	1 000	2 500	=
369 MARAIS POITEVIN DESSÉCHÉ	3 000	2 900	2 500	3 500	- 3	2 100	2 100	1 500	3 000	=
374 AUNIS	4 100	4 100	3 000	5 000	=	2 300	2 300	1 100	4 500	=
375 SAINTONGE AGRICOLE	4 150	4 200	3 000	5 000	+ 1	2 400	2 400	1 000	4 500	=
376 DOUBLE SAINTONGE AGRICOLE	3 000	3 500	1 500	3 900	+ 17	2 300	2 600	1 000	4 000	+ 13
377 SAINTONGE VITICOLE	3 900	3 850	3 000	5 000	- 1	2 200	2 350	1 400	3 200	+ 7
<b>79-Deux-Sèvres</b>	<b>2 480</b>	<b>2 620</b>			<b>+ 6</b>	<b>2 000</b>	<b>2 090</b>			<b>+ 4</b>
109 PLATEAU MELLOIS	2 900	3 200	1 600	4 500	+ 10	1 860	1 900	1 100	3 000	+ 2
349 PLAINE DE THOUARS	2 600	2 500	1 100	3 500	- 4	...	...	...	...	...
366 ENTRE PLAINE ET GÂTINE	2 200	2 500	1 600	3 000	+ 14	2 060	2 100	1 200	2 800	+ 2
367 PLAINE DE LA MOTHE LEZAY	2 460	3 000	1 500	4 200	+ 22	2 000	2 100	1 300	2 800	+ 5
368 GÂTINE	2 500	2 500	1 500	3 400	=	2 200	2 200	1 300	3 000	=
370 MARAIS POITEVIN MOUILLE	2 250	2 300	1 500	3 300	+ 2	2 100	2 100	1 200	2 600	=
371 PLAINE DE NIORT BRIOUX	2 650	2 800	1 500	4 500	+ 6	2 080	2 200	1 300	3 000	+ 6
373 BOCAGE	2 100	2 250	1 200	3 700	+ 7	1 820	2 000	1 000	3 000	+ 10
<b>86-Vienne</b>	<b>3 140</b>	<b>3 210</b>			<b>+ 2</b>	<b>1 750</b>	<b>1 830</b>			<b>+ 5</b>
182 CONFINS GRANITIQUES DU LIMOUSIN	2 000	2 200	1 300	3 000	+ 10	1 220	1 300	1 100	1 600	+ 7
347 SAUMUROIS	3 900	3 900	2 100	4 600	=	2 000	2 000	1 400	2 500	=
348 PLAINE DE LOUDUN RICHELIEU ET CHATELLERAULT	4 000	4 000	2 100	5 200	=	2 700	2 700	1 700	3 000	=
349 PLAINE DE THOUARS MONCONTOUR	3 400	3 500	2 100	4 000	+ 3	2 200	2 200	1 800	2 900	=
368 GÂTINE	3 200	3 200	2 000	4 200	=	2 100	2 100	1 600	2 500	=
372 TERRES ROUGES A CHÂTAIGNIERS	3 850	3 900	2 000	4 400	+ 1	2 000	2 100	1 600	2 500	+ 5
438 RÉGION DES BRANDES	2 600	2 700	1 400	4 300	+ 4	1 800	1 900	1 200	2 300	+ 6

### Très forte prédominance des acquéreurs non agricoles

En région Aquitaine, les non-agriculteurs ont effectué 80 % des transactions foncières notifiées à la SAFER. Les deux tiers des surfaces acquises par ces non-agriculteurs sont en landes et bois. Cette année, les ventes de terres à usage agricole représentent seulement 50 % de la superficie et 26 % de la valeur de l'ensemble du marché foncier aquitain. Ces ventes purement agricoles ont augmenté de 10 % en superficie et de 4 % en valeur par rapport à 2005.

En Périgord noir, les terrains achetés par des non-agriculteurs se négocient jusqu'à 7 fois le prix d'une terre acquise par un agriculteur. Ce rapport atteint au maximum quatre en Pyrénées-Atlantiques et trois en Gironde ainsi qu'en Lot-et-Garonne.

### Le prix des terres agricoles en Aquitaine

Exception faite du département des **Landes**, le prix des **terres labourables** et des **prairies naturelles** est essentiellement « tiré » vers le haut par les achats des non-agriculteurs.

En Dordogne, la valeur des terres labourables (3 230 euros/hectare) et des prairies naturelles (2 520 euros/hectare) évolue sensiblement au même rythme que l'année dernière (+ 7 % pour les terres labourables et + 4 % pour les prairies naturelles). Les plus fortes progressions de prix sont observées dans le sud du département (autour de Bergerac) et dans le **Riberacois**. En Gironde, les prix des terres labourables (3 200 euros/hectare) et des prairies naturelles (1 780 euros/hectare) se stabilisent. Leurs valeurs

respectives augmentent seulement de 2 % et 1 % entre 2005 et 2006. Dans les **Landes**, les surfaces acquises par des agriculteurs et par la SAFER progressent en surface (+ 10 %) et en valeur (+ 45 %). Les prix des terres labourables sont en hausse d'environ 4 %. Les plus fortes augmentations sont observées aux alentours de Mont-de-Marsan. La valeur des prairies (2 000 euros/hectare) est proche de celle observée dans les autres départements de l'Aquitaine : elle oscille entre 1 500 et 3 000 euros/hectare en fonction des risques d'inondation encourus. Par contre, les terres labourables des **Landes** sont les plus chères d'Aquitaine (6 190 euros/hectare) en raison principalement de leur grand potentiel agricole. Ces terres mécanisables et irrigables séduisent en effet autant les producteurs de légumes industriels (poireaux, haricots verts et carottes) que les producteurs de plantes ornementales (bulbes) et les producteurs de céréales (maïs).

En Lot-et-Garonne, le marché foncier s'est redynamisé en 2006 (+ 27 % en surface et + 26 % en valeur). La demande est restée soutenue avec des prix globalement constants (hausse d'à peine 1 % en terre labourable et cours stables en prairie naturelle). Dans ce département particulièrement agricole, les **terres labourables** atteignent 4 300 euros/hectare et les **prairies** 2 300 euros/hectare.

En Pyrénées-Atlantiques, les transactions s'effectuent toujours à des prix très élevés (5 430 euros/hectare pour les terres labourables et 3 510 euros/hectare pour les prairies naturelles). Ce coût croissant du foncier (+ 5 % en terre labourable et + 2 % en prairie) pénalise les

jeunes agriculteurs. Ils peinent à financer leurs projets d'installation. Comme dans les **Landes**, l'actuelle valeur des terres favorise davantage les agrandissements d'exploitations que les créations de nouvelles fermes.

### Le marché foncier viticole en Aquitaine

Le marché viticole retrouve en 2006 un volume équivalent à celui de 2004 (environ 2 200 hectares) mais accuse une diminution de 30 % en valeur (120 000 000 euros en 2006 au lieu de 172 000 000 euros en 2004). Entre 2001 et 2006, la valeur totale du foncier viticole girondin s'est dépréciée de 17 %, passant de 8 à 7 milliards d'euros.

### Un marché foncier viticole bordelais en voie de stabilisation

Les ventes de biens viticoles sont en diminution. Offre et demande parviennent difficilement à entrer en adéquation. En 2006, la SCAFR a comptabilisé seulement 400 transactions en Gironde. En cette période de crise, les ventes sont peu nombreuses car la majorité des vendeurs cherchent à se séparer de leurs moins bonnes parcelles pour améliorer leur trésorerie tandis que les acheteurs cherchent des vignes compétitives pour sécuriser leur investissement. Dans ce contexte de marché foncier peu actif, le prix moyen d'un hectare de **vigne AOC** perd encore 4 % de sa valeur en **Gironde** entre 2005 et 2006. Le prix des vignes baisse plus particulièrement en **Canon Fronsac** (- 9 %), en **Fronsac** (- 16 %), en **1<sup>e</sup> côtes de Bordeaux** (- 15 %), en **Sauterne** (- 20 %), en **Médoc** et en **Haut-Médoc** (- 20 %).

Tableau 2 - Valeur vénale moyenne des terres labourables et des prairies naturelles en 2006 pour les terres agricoles d'au moins un hectare, libres à la vente

unité : euros à l'hectare

Régions départements (petites) régions agricoles	Terres labourables					Prairies naturelles				
	Rappel 2005	2006 Domi- nante	mini	maxi	% 06/05	Rappel 2005	2006 Domi- nante	mini	maxi	% 06/05
<b>72 AQUITAINE</b>	<b>4 460</b>	<b>4 640</b>			<b>+ 4</b>	<b>2 800</b>	<b>2 870</b>			<b>+ 2</b>
<b>24-Dordogne</b>	<b>3 010</b>	<b>3 230</b>			<b>+ 7</b>	<b>2 430</b>	<b>2 520</b>			<b>+ 4</b>
158 RIBERACOIS	3 550	3 550	2 000	6 000	=	2 500	2 750	1 800	5 000	+ 10
401 BERGERACOIS	3 000	3 500	1 500	6 000	+ 17	2 150	2 300	1 200	3 000	+ 7
403 PÉRIGORD BLANC	2 680	2 800	1 000	4 200	+ 4	2 180	2 180	1 000	4 000	=
404 PÉRIGORD NOIR	3 600	3 900	2 400	6 000	+ 8	2 900	3 100	2 000	4 000	+ 7
405 DOUBLE PÉRIGOURDINE	2 100	2 300	1 200	3 500	+ 10	2 100	2 100	1 200	3 000	=
406 LANDAIS	2 050	2 250	1 200	3 500	+ 10	2 300	2 300	1 200	3 000	=
432 NONTRONNAIS	2 500	2 500	1 500	5 000	=	2 500	2 500	1 500	3 500	=
<b>33-Gironde</b>	<b>3 110</b>	<b>3 180</b>			<b>+ 2</b>	<b>1 770</b>	<b>1 780</b>			<b>+ 1</b>
114 MÉDOC	2 100	2 100	1 200	2 400	=	1 500	1 500	1 200	3 900	=
115 BAS MÉDOC	2 300	2 400	1 100	3 000	+ 4	1 700	1 800	1 100	3 500	+ 6
116 ÎLOT DE POLYCLTURE DE CIVRAC	2 600	2 600	1 500	3 000	=	1 500	1 500	1 000	2 300	=
117 BLAYAIS	2 300	2 300	700	4 000	=	1 500	1 500	800	3 000	=
118 LIBOURNAIS	3 400	3 300	1 500	4 500	- 3	2 000	1 950	800	3 000	- 3
119 VALLÉE DE L ISLE	2 900	2 800	2 300	3 000	- 3	1 800	1 800	1 600	3 000	=
120 RÉGION DE POLYCLTURE DE SAINT-CIERS	2 000	2 000	800	3 000	=	1 400	1 400	900	2 300	=
121 ENTRE DEUX MERS VITICOLE	3 000	3 200	1 200	4 900	+ 7	2 100	2 100	1 200	2 700	=
122 OUEST ENTRE DEUX MERS	2 900	3 000	1 800	4 000	+ 3	2 100	2 100	1 200	2 700	=
123 ÎLOT DE POLYCLTURE DE BARON	3 000	3 000	2 000	4 300	=	...	...	...	...	...
124 BENAUGE BOISÉE	2 700	2 700	1 700	3 500	=	...	...	...	...	...
125 BENAUGE (POLYCLTURE)	2 700	2 700	1 800	3 500	=	2 000	2 000	1 200	2 600	=
126 CEINTURE LAITIÈRE ET LÉGUMIÈRE	5 200	5 200	3 000	6 900	=	...	...	...	...	...
127 ÎLOT DE POLYCLTURE DE PUJOLS	3 400	3 400	2 400	5 300	=	...	...	...	...	...
128 COTES DU BORDELAIS	3 400	3 600	2 000	7 000	+ 6	2 100	2 100	1 200	2 700	=
129 GRAVES	3 200	3 200	1 800	4 000	=	...	...	...	...	...
135 PETITES LANDES DE VILLANDRAUT	1 500	1 500	900	2 600	=	...	...	...	...	...
136 PETITES LANDES DU BAZADAIS	1 800	1 900	1 200	3 500	+ 6	1 700	1 650	900	2 400	- 3
137 LANDES DU MÉDOC	3 800	4 000	1 200	6 600	+ 5	1 500	1 600	1 000	3 000	+ 7
376 SAINTONGE BOISÉE	2 300	2 300	1 000	3 000	=	1 700	1 650	1 100	2 300	- 3
378 GRANDES LANDES	3 800	3 800	1 400	6 000	=	1 500	1 500	1 100	2 400	=
400 VALLÉE DE LA GARONNE	5 000	5 200	2 300	7 000	+ 4	2 000	2 000	1 500	3 000	=
401 BERGERACOIS	2 400	2 500	1 500	4 500	+ 4	1 800	1 800	1 100	2 800	=
402 PAYS DE DURAS	2 900	3 000	1 000	5 000	+ 3	1 800	1 800	1 100	2 800	=
<b>40-Landes</b>	<b>5 950</b>	<b>6 190</b>			<b>+ 4</b>	<b>2 000</b>	<b>2 000</b>			<b>=</b>
130 PAYS DE BORN	6 400	6 400	2 500	7 650	=	1 480	1 480	...	...	=
131 MARENSIN	5 800	6 000	2 600	7 800	+ 3	1 980	1 980	...	...	=
132 MARENNE	6 000	6 000	3 000	9 000	=	2 300	2 300	...	...	=
133 MARSAN	5 000	5 800	3 500	7 000	+ 16	2 140	2 140	...	...	=
134 PETITES LANDES DE ROQUEFORT	3 500	4 000	2 500	5 700	+ 14	1 730	1 730	...	...	=
144 SEIGNANX	6 100	6 100	2 500	8 400	=	2 340	2 340	...	...	=
145 PAYS DE GOSSE	5 800	5 800	2 000	7 000	=	1 980	1 980	...	...	=
378 GRANDES LANDES	6 100	6 600	3 000	9 500	+ 8	1 810	1 810	...	...	=
379 VALLÉE DU GAVE D OLORON	5 400	5 600	3 100	7 500	+ 4	2 960	2 960	...	...	=
380 VALLÉE DU GAVE DE PAU	5 000	5 200	5 000	9 000	+ 4	2 640	2 640	...	...	=
382 CHALOSSE	6 700	6 700	4 500	10 000	=	2 060	2 060	...	...	=
387 TURSAN	6 500	6 700	4 500	11 000	+ 3	1 980	1 980	...	...	=
388 BAS ARMAGNAC	3 700	4 000	3 200	10 000	+ 8	1 400	1 400	...	...	=

Certaines parcelles de Bordeaux rouge ou Bordeaux blanc se négocient à des montants proches de celui de la prime d'arrachage (12 000 euros l'hectare). En 2006, la valeur dominante de l'appellation Bordeaux parvient quand même à se stabiliser entre 18 000 et 20 000 euros l'hectare (- 2 % par rapport à 2005). Pour la majorité des appellations communales du **Médoc** et du **Libournais**, les prix ont globalement cessé de croître. La valeur marchande des propriétés les plus prestigieuses continue toutefois de progresser.

### **Un marché foncier viticole très hétérogène dans le Sud-Ouest**

Dans la région viticole du Sud-Ouest, la situation est très contrastée. Les

appellations, dont le marché foncier est très limité et la politique de commercialisation offensive, résistent très honorablement à la crise. Tels sont notamment les cas du **Monbazillac** en **Dordogne** (15 000 euros l'hectare), du **Buzet** en **Lot-et-Garonne** (22 000 euros l'hectare) et surtout du **Jurançon** en **Pyrénées-Atlantiques** (45 000 euros l'hectare). Leurs cours restent stables depuis plusieurs années. À l'horizon de 2009, le vignoble de **Tursan**, actuellement classé en appellation d'origine vin délimité de qualité supérieure (AOVDQS) envisage d'intégrer la classification AOC. L'actuelle valeur de ces vignes (9 500 euros l'hectare) est donc peut-être appelée à grimper et entraîner une partie de la petite région agricole de la

**Chalosse** dans son ascension.

La situation est beaucoup plus délicate pour le **Bergerac**, le **Duras** et surtout les **Côtes du Marmandais** (baisse respective de - 8 %, - 11 % et - 40 % entre 2005 et 2006). Les **vignes AOC Bergerac**, mises en vente par des propriétaires âgés ou en difficultés financières, trouvent difficilement preneurs. En 2007, elles risquent de faire l'objet de nombreux arrachages comme cela a déjà été observé dès cette année en **Côtes de Duras** et en **Côtes du Marmandais**.

Tableau 2 - Valeur vénale moyenne des terres labourables et des prairies naturelles en 2006 pour les terres agricoles d'au moins un hectare, libres à la vente

unité : euros à l'hectare

Régions départements (petites) régions agricoles	Terres labourables					Prairies naturelles				
	Rappel 2005	2006 Domi- nante	mini	maxi	% 06/05	Rappel 2005	2006 Domi- nante	mini	maxi	% 06/05
<b>47-Lot-et-Garonne</b>	<b>4 230</b>	<b>4 280</b>			<b>+ 1</b>	<b>2 290</b>	<b>2 280</b>			<b>=</b>
156 COTEAUX NORD DU LOT ET GARONNE	4 000	4 000	3 000	5 500	=	2 600	2 600	1 900	4 000	=
157 COTEAUX BORDURE LANDES	4 200	4 400	3 000	6 000	+ 5	1 520	1 600	1 400	3 000	+ 5
378 GRANDES LANDES	2 800	3 100	1 700	5 500	+ 11	1 370	1 370	1 200	3 000	=
394 CAUSSES	2 300	2 800	1 700	5 000	+ 22	1 370	1 370	1 200	3 000	=
398 COTEAUX SUD GARONNE	5 000	4 950	3 000	8 000	- 1	2 200	2 100	1 300	4 500	- 5
399 PAYS DE SERRES	3 600	3 700	2 500	7 000	+ 3	2 400	2 300	1 500	5 000	- 4
400 PLAINES DE LA GARONNE ET DU LOT	5 400	5 400	3 700	9 000	=	2 200	2 200	1 300	4 000	=
401 BERGERACOIS	3 000	3 200	2 000	5 200	+ 7	1 600	1 750	1 300	3 500	+ 9
402 DURACOIS	3 300	3 400	2 900	8 000	+ 3	2 000	2 100	1 300	4 000	+ 5
404 PÉRIGORD NOIR	2 300	2 800	2 000	7 000	+ 22	1 830	2 000	1 500	4 500	+ 9
<b>64-Pyrénées-Atlantiques</b>	<b>5 160</b>	<b>5 430</b>			<b>+ 5</b>	<b>3 660</b>	<b>3 740</b>			<b>+ 2</b>
138 COTE BASQUE	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
139 COTEAUX DU PAYS BASQUE	5 200	5 700	5 000	8 000	+ 10	3 800	3 800	2 700	7 500	=
140 MONTAGNE BASQUE	...	...	...	...	...	3 500	3 700	1 000	5 000	+ 6
141 COTEAUX ENTRE LES GAVES	4 000	4 200	3 000	6 000	+ 5	2 700	2 800	1 500	5 500	+ 4
142 MONTAGNE DU BÉARN	...	...	...	...	...	3 000	3 200	1 100	3 500	+ 7
143 VALLÉE DE L'ADOUR	4 800	5 000	5 700	6 500	+ 4	3 780	3 900	1 200	5 500	+ 3
379 VALLÉE DU GAVE D'OLORON	5 400	5 400	2 500	9 400	=	3 900	3 900	1 500	6 300	=
380 VALLÉE DU GAVE DE PAU	7 200	6 800	2 400	15 000	- 6	5 250	5 250	1 500	7 000	=
381 COTEAUX DU BÉARN	4 900	5 400	4 000	12 000	+ 10	3 500	3 750	2 450	5 500	+ 7
382 CHALOSSE	4 700	5 000	3 800	9 000	+ 6	...	...	...	...	...
386 VIC BILH	4 300	4 550	3 600	9 200	+ 6	...	...	...	...	...

L'année 2006 a été marquée par l'application de la nouvelle réforme de la PAC concernant le découplage partiel des aides directes et la mise en place des droits à paiement unique (DPU). L'impact sur les prix des **terres labourables** est important pour les moins bonnes terres, plus modéré pour les meilleures.

Ce sont les terres habituellement délaissées et peu chères qui augmentent en proportion le plus fortement. Même peu rentables au plan agronomique, leur coût modique les a fait rechercher par des détenteurs de droits sans foncier. Ce phénomène a été observé sur l'ensemble de la région Midi-Pyrénées, bien qu'à un degré moindre dans le Lot, marqué par un essoufflement de la demande après les années d'efforts qu'ont consenties les agriculteurs pour s'agrandir. Les prix des terres bonnes à très bonnes augmentent modérément, voire pas du tout lorsqu'ils sont déjà très élevés. On observe en effet un ralentissement du rythme de croissance des prix, jusqu'alors soutenu. Les agriculteurs n'ont pas le recul suffisant pour mesurer en quoi le remplacement des aides directes par des DPU peut affecter la valeur des terres.

Pour cette raison, et malgré une demande forte, des prix déjà élevés ne peuvent guère s'envoler plus. D'autre part, un fort contingent d'agriculteurs est issu du baby-boom d'après guerre et les plus jeunes espèrent profiter d'une disponibilité accrue de foncier dans les années à venir qui permettra un rééquilibrage en leur faveur de l'offre et de la demande.

Si la mise en place des DPU peut inciter des agriculteurs ayant atteint l'âge de la retraite à conserver plus longtemps que prévu quelques hectares affectés à un usage agro-environnemental, le cortège de contraintes qu'elle entraîne, notamment pour les éleveurs, peut en pousser d'autres à un départ prématuré.

Dans le nord des **Coteaux du Gers**, en **Tarn-et-Garonne**, on déplore pourtant une baisse de la valeur dominante, l'effet cumulatif des années de sécheresse ayant tiédi l'enthousiasme des acquéreurs potentiels pour des terres ingrates en l'absence d'eau. A contrario, les terres pyrénéennes de la **Haute-Vallée de l'Adour** sont devenues d'autant plus attractives qu'elles ignorent la pénurie d'eau.

L'évolution des prix des **prairies naturelles** résulte d'influences contrastées. La crise laitière et les restructurations qu'elle a imposées ont bloqué à leur niveau (parfois très élevé) de 2005 les meilleures prairies. C'est le cas sur le territoire aveyronnais.

En même temps, et de façon plus marquée dans les périmètres d'influence des grands axes routiers, les propriétaires de chevaux pour le loisir ont dynamisé le marché des moins bonnes prairies, jusque dans les zones peu concernées par l'élevage comme le **Lauragais**.

La demande est telle que des **prairies**, autrefois exclues du marché en raison de leur trop mauvaise qualité, y trouvent désormais leur place, comme on a pu le constater dans les **Coteaux de Gascogne** haut-garonnais. Dans les régions plus montagneuses et où la culture

céréalière cède le pas à l'élevage, la demande émane principalement des éleveurs, en concurrence forte sur les prairies de fauche, mais d'autant plus rares que les reliefs se font escarpés.

Les **autres surfaces en herbe, landes et parcours** privatifs pour l'essentiel, sont en Ariège l'objet d'un marché actif. Contrairement aux prairies, leur valeur, uniquement fondée sur la logique pastorale, n'évolue pas.

La crise viticole s'installe et la demande de terres n'est pas au rendez-vous de l'offre. Les prix des **terres à vin d'appellation** stagnent au mieux, voire diminuent, comme dans le **Gaillacois** et le **Frontonnais**, pour les meilleures **vignes**. Seuls les petits viticulteurs réalisant eux-mêmes leur mise en bouteille et ayant leur propre réseau de commercialisation tirent leur épingle du jeu.

Les autres vignes n'ont guère plus de succès. À ce jour, leurs prix se maintiennent en partie grâce à l'existence des primes à l'arrachage qui représentent une forme d'assurance sur l'avenir, sauf dans le Gers où leurs conditions d'attribution restent très restrictives.

Dans les Hautes-Pyrénées, les producteurs de vin d'appellation sont pour l'heure épargnés par la crise viticole. Craignant néanmoins que l'ampleur de celle-ci et son caractère durable ne finissent par les affecter eux aussi, ils réagissent par une forme d'attentisme et se gardent d'investir en nouvelles plantations, leur préférant plutôt les terres à vigne.

Tableau 2 - Valeur vénale moyenne des terres labourables et des prairies naturelles en 2006 pour les terres agricoles d'au moins un hectare, libres à la vente

unité : euros à l'hectare

Régions départements (petites) régions agricoles	Terres labourables					Prairies naturelles				
	Rappel 2005	2006 Domi- nante	mini	maxi	% 06/05	Rappel 2005	2006 Domi- nante	mini	maxi	% 06/05
<b>73 MIDI-PYRÉNÉES</b>	<b>4 360</b>	<b>4 450</b>			<b>+ 2</b>	<b>3 800</b>	<b>3 850</b>			<b>+ 1</b>
<b>09-Ariège</b>	<b>3 380</b>	<b>3 430</b>			<b>+ 1</b>	<b>2 020</b>	<b>2 160</b>			<b>+ 7</b>
390 PLAINE DE L'ARIÈGE	4 300	4 300	3 000	6 100	=	3 050	3 050	2 000	3 700	=
392 COTEAUX DE L'ARIÈGE	2 900	3 000	2 000	4 000	+ 3	2 000	2 300	1 250	2 500	+ 15
393 RÉGION SOUS PYRÉNÉENNE	2 700	2 700	2 000	3 800	=	2 000	2 000	1 200	3 050	=
472 RÉGION PYRÉNÉENNE	2 200	2 200	1 500	2 900	=	1 800	2 000	1 200	3 050	+ 11
<b>12-Aveyron</b>	<b>5 320</b>	<b>5 400</b>			<b>+ 2</b>	<b>5 530</b>	<b>5 540</b>			<b>=</b>
161 ROUGIER DE MARCILLAC	4 080	4 600	2 300	6 860	+ 13	4 570	4 570	2 300	6 860	=
162 LEVEZOU	5 500	5 800	3 000	8 000	+ 5	5 500	5 800	3 000	8 000	+ 5
397 BAS QUERCY	3 800	4 100	2 750	7 000	+ 8	3 800	3 800	2 000	7 000	=
407 VIADENE ET VALLÉE DU LOT	4 500	4 600	2 600	7 600	+ 2	4 500	4 500	2 300	7 600	=
409 SEGALA	7 000	7 000	3 800	11 200	=	6 720	6 720	3 000	11 200	=
411 GRANDS CAUSSES	4 340	4 340	1 500	8 500	=	5 480	5 480	1 200	8 500	=
dont										
411A Grands Causses (nord)	6 310	6 310	2 900	8 500	=	6 310	6 310	2 900	8 500	=
411B Grands Causses (sud)	2 400	2 400	1 500	5 300	=	2 400	2 400	1 200	5 300	=
412 MONTS DE LACAUNE	3 080	3 080	1 500	7 600	=	3 040	3 040	1 300	7 600	=
dont										
412A Monts de Lacaune vallée	3 800	3 800	1 500	7 600	=	3 800	3 800	1 500	7 600	=
412B Monts de Lacaune montagne	2 210	2 210	1 500	4 200	=	2 210	2 210	1 300	4 200	=
419 AUBRAC	6 400	6 400	3 800	9 400	=	6 400	6 400	3 800	9 400	=
<b>31-Haute-Garonne</b>	<b>4 270</b>	<b>4 320</b>			<b>+ 1</b>	<b>2 140</b>	<b>2 250</b>			<b>+ 5</b>
385 COTEAUX DU GERS	4 020	4 170	1 900	5 300	+ 4	2 000	2 000	1 500	2 600	=
dont										
385A Terrefort	4 500	4 600	2 500	5 300	+ 2	...	...	...	...	...
385B Boulbène	3 500	3 700	1 900	4 500	+ 6	...	...	...	...	...
389 COTEAUX DE GASCOGNE	3 000	3 000	1 700	4 700	=	2 000	2 200	1 300	2 700	+ 10
390 LES VALLÉES	4 900	5 000	2 600	6 500	+ 2	2 000	2 000	1 500	2 500	=
391 LAURAGAIS	5 160	5 160	2 000	7 400	=	2 500	2 700	2 200	4 000	+ 8
dont										
391A Coteaux du Lauragais sud	5 500	5 500	3 200	7 400	=	...	...	...	...	...
391B Terrasses du Nord toulousain	3 500	3 500	2 000	5 000	=	...	...	...	...	...
392 VOLVESTRE	3 200	3 300	1 800	5 000	+ 3	1 700	1 800	1 300	2 300	+ 6
393 LA RIVIÈRE	3 500	3 500	2 000	4 700	=	2 500	2 500	1 500	3 500	=
472 PYRÉNÉES CENTRALES	3 000	3 000	2 000	4 500	=	2 500	2 500	1 300	3 300	=
<b>32-Gers</b>	<b>4 490</b>	<b>4 590</b>			<b>+ 2</b>	<b>2 440</b>	<b>2 480</b>			<b>+ 2</b>
147 HAUT-ARMAGNAC	4 180	4 310	3 000	6 000	+ 3	2 390	2 500	2 200	3 100	+ 5
dont										
147A Haut-Armagnac zone nord	4 500	4 700	3 600	5 500	+ 4	2 500	2 500	2 500	3 100	=
147B Haut-Armagnac zone sud	3 500	3 500	3 000	6 000	=	2 300	2 500	2 200	2 700	+ 9
149 TENAREZE	4 400	4 400	2 800	6 100	=	2 500	2 500	2 000	3 100	=
383 ASTARAC	4 500	4 700	3 000	6 000	+ 4	2 250	2 300	2 000	3 000	+ 2
384 LOMAGNE	4 400	4 500	3 400	5 000	+ 2	2 500	2 600	2 400	3 100	+ 4
385 COTEAUX DU GERS	5 500	5 500	3 500	6 500	=	3 000	3 000	2 500	3 500	=
386 VIC BILH	5 000	5 000	3 200	8 500	=	...	...	...	...	...
387 TURSAN ET RIVIÈRE BASSE	5 000	5 000	3 200	8 500	=	2 600	2 600	2 400	3 800	=
388 BAS ARMAGNAC	3 600	3 800	2 800	6 800	+ 6	2 300	2 300	2 000	3 800	=



Tableau 2 - Valeur vénale moyenne des terres labourables et des prairies naturelles en 2006 pour les terres agricoles d'au moins un hectare, libres à la vente

unité : euros à l'hectare

Régions départements (petites) régions agricoles	Terres labourables					Prairies naturelles				
	Rappel 2005	2006 Domi- nante	mini	maxi	% 06/05	Rappel 2005	2006 Domi- nante	mini	maxi	% 06/05
<b>46-Lot</b>	<b>3 180</b>	<b>3 210</b>			<b>+ 1</b>	<b>3 500</b>	<b>3 560</b>			<b>+ 2</b>
159 BOURIANNE	2 300	2 300	1 800	2 750	=	1 800	2 000	1 500	2 750	+ 11
160 VALLÉE DE LA DORDOGNE	4 600	4 600	3 050	6 100	=	4 000	4 000	2 750	4 600	=
394 CAUSSES	2 300	2 300	1 200	2 750	=	2 200	2 300	1 200	2 750	+ 5
396 QUERCY BLANC	3 050	3 050	1 800	4 600	=	2 450	2 600	1 500	3 050	+ 6
407 VALLÉE DU LOT	4 000	4 600	3 050	6 100	+ 15	3 050	3 050	2 750	3 800	=
408 LIMARGUE	4 570	4 570	2 300	6 000	=	4 570	4 570	2 300	6 000	=
409 SEGALA	4 570	4 570	4 570	6 000	=	4 570	4 570	4 570	6 000	=
<b>65-Hautes-Pyrénées<sup>1</sup></b>	<b>4 980</b>	<b>5 130</b>			<b>+ 3</b>	<b>3 390</b>	<b>3 480</b>			<b>+ 3</b>
146 MONTAGNE DE BIGORRE	3 500	3 500	2 800	7 500	=	3 400	3 400	2 700	4 200	=
148 COTEAUX DE BIGORRE	4 400	4 500	3 200	7 000	+ 2	3 000	3 200	2 200	4 500	+ 7
150 HAUTE VALLÉE DE LADOUR	6 200	6 500	4 500	9 500	+ 5	4 200	4 600	3 000	6 000	+ 10
381 COTEAUX NORD	5 600	5 800	4 000	9 000	+ 4	4 000	4 400	3 000	6 000	+ 10
383 ASTARAC	5 300	5 700	4 000	9 000	+ 8	3 200	3 500	2 500	5 000	+ 9
386 VIC BILH ET MADIRAN	5 000	5 000	3 200	8 500	=	2 600	2 600	2 400	3 800	=
387 RIVIÈRE BASSE	5 000	5 000	3 200	8 500	=	2 600	2 600	2 400	3 800	=
389 COTEAUX DE GASCOGNE	4 500	4 500	3 200	7 000	=	3 000	3 200	2 200	4 500	+ 7
<b>81-Tarn</b>	<b>4 060</b>	<b>4 230</b>			<b>+ 4</b>	<b>3 150</b>	<b>3 210</b>			<b>+ 2</b>
151 GAILLACOIS	3 800	4 000	2 500	5 500	+ 5	3 000	3 500	2 500	4 500	+ 17
152 COTEAUX MOLASSIQUES	3 500	3 800	2 500	4 000	+ 9	2 400	3 000	2 000	3 500	+ 25
153 PLAINE DE L'ALBIGEOIS ET DU CAS	4 400	4 500	2 300	6 100	+ 2	3 150	3 200	1 850	3 800	+ 2
391 LAURAGAIS	4 600	4 800	3 200	6 000	+ 4	3 000	3 000	2 000	3 500	=
395 CAUSSES DU QUERCY	3 000	3 500	2 000	4 000	+ 17	2 300	3 000	2 000	3 500	+ 30
409 SEGALA	4 300	4 500	2 000	7 500	+ 5	3 500	3 350	2 100	4 300	- 4
412 MONTS DE LACAUNE	3 200	3 300	1 600	4 600	+ 3	3 100	3 200	1 400	4 000	+ 3
413 MONTAGNE NOIRE	3 100	3 200	1 500	4 500	+ 3	2 800	2 800	1 300	3 700	=
<b>82-Tarn-et-Garonne</b>	<b>3 780</b>	<b>3 860</b>			<b>+ 2</b>	<b>2 650</b>	<b>2 670</b>			<b>+ 1</b>
154 BAS QUERCY DE MONTCLAR	3 000	3 500	2 800	4 200	+ 17	2 100	2 100	1 800	2 300	=
155 BAS QUERCY DE MONTPEZAT	4 000	4 000	2 800	6 100	=	3 000	3 000	2 200	3 800	=
384 LOMAGNE	3 800	4 000	2 800	5 400	+ 5	2 500	2 500	1 800	2 600	=
385 COTEAUX DU GERS	3 800	3 600	2 800	4 900	- 5	2 500	2 500	1 800	2 600	=
390 VALLÉES ET TERRASSES	4 000	4 000	2 800	7 300	=	2 500	2 500	1 800	2 600	=
391 LAURAGAIS	3 000	3 000	2 500	6 800	=	2 500	2 500	1 800	2 600	=
395 CAUSSES DU QUERCY	3 200	3 500	2 300	4 600	+ 9	2 300	2 300	1 800	3 050	=
396 QUERCY BLANC	3 500	4 000	2 800	6 100	+ 14	2 000	3 000	2 200	3 800	+ 50
397 ROUERGUE	3 050	3 050	2 300	5 300	=	3 000	3 000	1 800	3 800	=
398 NERACOIS	3 350	4 000	2 800	7 300	+ 19	2 000	2 500	1 800	2 600	+ 25
399 PAYS DE SERRES	3 800	3 800	2 300	4 600	=	2 300	2 300	1 800	2 600	=

1. En ce qui concerne les prairies naturelles, valeurs indicatives pour 2004 en l'absence de transactions (sauf régions 146 et 148).

## Résultats détaillés (Limousin)

En 2006, le prix des terres agricoles a, dans l'ensemble, continué à augmenter en Limousin. Cette évolution est liée en partie à des facteurs communs à d'autres régions, facteurs non agricoles tels que la pression foncière périurbaine à destination de l'habitat ou des activités économiques, que ce soit autour des deux agglomérations principales de Limoges et Brive-la-Gaillarde ou de villes et bourgs moins étendus. Mais surtout, on a assisté, durant ces dernières années, à un rattrapage des prix du foncier à destination agricole, traditionnellement peu élevés en Limousin, par rapport aux autres régions françaises. Le phénomène a été particulièrement marqué dans la frange nord du Limousin, en bordure de riches régions agricoles telles que le Poitou, le Berry ou le Bourbonnais.

Dans un contexte de hausse générale des prix du foncier en France, le différentiel de prix limousin a pu ainsi contribuer localement à attirer des exploitants ne pouvant acquérir des parcelles dans des régions voisines devenues trop onéreuses, provoquant une hausse de la demande et des prix.

À partir de la fin des années 1990, l'essor de la demande foncière de la part de résidents étrangers à fort pouvoir d'achat, exploitants agricoles ou non, a renforcé le mouvement de hausse rapide du prix des terres les mieux situées. L'augmentation des prix a particulièrement touché les terres autrefois les moins chères, si bien que l'on ne trouve quasiment plus de parcelles à bas prix dans la région.

Représentant 85 % de la SAU limousine, les **prairies naturelles** semblent quant à elles connaître dans l'ensemble une hausse moins importante de leur valeur vénale. Des facteurs tels que des valeurs

de DPU plus faibles que celles des **terres labourables** ou la présence de contraintes agro-environnementales liées aux primes pour l'exploitation des prairies sont susceptibles d'expliquer le tassement parfois constaté des prix.

Dans une large bande nord-sud allant de Limoges au sud de Brive, où se concentre la majeure partie de la population, les prix du foncier agricole demeurent toujours les plus élevés même si la hausse accuse un léger tassement après les progressions rapides des dernières années.

C'est dans cette partie de la région que la pression foncière d'origine non agricole se fait le plus sentir, à destination de l'habitat périurbain ou de zones d'activité économique autour de Limoges et Brive.

Les critères purement agronomiques tendent d'ailleurs à perdre de l'importance quant à la détermination de la valeur vénale des terres. En **Bas Pays de Brive**, les ventes de vastes terres agricoles d'un seul tenant sont particulièrement rares, au profit de transactions portant sur du petit parcellaire.

Des valeurs autour de 6 000 euros par hectare ne sont pas exceptionnelles en **Haut-Limousin** corrézien, dans le secteur d'Objat-Pompador, même si la flambée des prix liée à la mise en place de l'AOC pour la pomme et aux bons résultats dans ce secteur en 2004 est retombée. Le reste du Haut-Limousin connaît de même une absence de baisse des prix caractérisée, avec des phénomènes de pression foncière localisée.

Dans les secteurs à forte demande à destination agricole, les évolutions ont été diverses au sein de la région. En **Marche haut-viennoise**, la forte hausse enregistrée durant les dernières années, suite à une

offre rationnée en terres d'un seul tenant et au développement des acquisitions par des étrangers, s'est ralentie. Les prix minima ont en revanche largement augmenté, les montants des transactions se concentrant progressivement au niveau des valeurs supérieures de la fourchette.

Dans la frange nord et est de la **Creuse**, en **Bas Berry** et surtout en **Combraille bourbonnaise**, l'année 2006 a été marquée au contraire par une hausse des prix au moins égale à celle des années précédentes.

La Combraille présente à la fois des terres de bonne qualité et une offre réduite en nombre, le peu de transactions rendant difficile l'établissement d'un prix de marché et encourageant les surenchères.

Même s'il est nettement plus développé qu'en Combraille, le marché foncier présente toujours en Bas Berry une demande supérieure à l'offre, avec des prix en partie tirés vers le haut par la demande étrangère. Certains exploitants des départements voisins n'hésiteraient d'ailleurs plus à s'installer en **Creuse** où, malgré la hausse récente, les prix restent inférieurs, à qualité égale, à ceux des territoires limitrophes.

Enfin, les marges cantaliennes du Limousin (Bort les Orgues, Rilhac-Xaintrie) demeurent sous l'influence du prix élevé des terres dans le Cantal, dû à une forte demande en la matière. Localement, la présence de sols fertiles, d'origine volcanique (Saint Julien aux Bois et Rilhac-Xaintrie) est susceptible d'expliquer une valorisation élevée des terres.

Le centre de la **Creuse** et l'est corrézien ne sont pas restés à l'écart de la hausse générale des valeurs vénales foncières, même si l'augmentation a été plus modérée.

Le secteur de Lapeau et Neuvic, boisé et entaillé par de profondes vallées, et la **Xaintrie**, aux plateaux plus agricoles, présentent un marché foncier réduit, où l'existence de rares offres ne permet pas l'émergence d'un véritable prix de marché. Une certaine pression foncière se fait sentir autour des bourgs et villes situées le long de l'axe de l'A 89,

de Merlines à Egletons. Sur le **plateau de Millevaches**, région la moins chère du Limousin, des écarts de prix importants existent entre les prairies en zone humide, relevant presque de la pâture, et les véritables prairies naturelles, ainsi qu'entre les terres les moins prisées et des terres situées par exemple en secteur remembré.

Malgré l'augmentation récente mais bien perceptible du prix du foncier sur le plateau de Millevaches creusoises, traditionnellement bon marché, la différence de prix d'environ 300 euros par hectare existant depuis longtemps avec le versant corrézien se maintient au bénéfice de ce dernier.

**Tableau 2 - Valeur vénale moyenne des terres labourables et des prairies naturelles en 2006 pour les terres agricoles d'au moins un hectare, libres à la vente**

unité : euros à l'hectare

Régions départements (petites) régions agricoles	Terres labourables					Prairies naturelles				
	Rappel 2005	2006 Domi- nante	mini	maxi	% 06/05	Rappel 2005	2006 Domi- nante	mini	maxi	% 06/05
<b>74 LIMOUSIN</b>	<b>2 740</b>	<b>2 930</b>			<b>+ 7</b>	<b>2 320</b>	<b>2 370</b>			<b>+ 2</b>
<b>19-Corrèze</b>	<b>3 370</b>	<b>3 460</b>			<b>+ 3</b>	<b>2 850</b>	<b>2 890</b>			<b>+ 1</b>
408 BAS PAYS DE BRIVE	3 800	3 800	2 100	4 650	=	3 200	3 200	1 800	3 900	=
409 XAINTRIE	2 600	2 750	1 500	4 000	+ 6	2 100	2 300	1 300	3 200	+ 10
430 PLATEAU DE MILLEVACHES	2 050	2 300	1 200	3 700	+ 12	1 600	1 700	950	2 900	+ 6
432 HAUT LIMOUSIN	4 520	4 520	2 400	6 000	=	3 700	3 700	1 900	5 000	=
433 PLATEAU DU SUD EST LIMOUSIN	2 300	2 500	1 500	3 000	+ 9	2 050	2 100	1 300	3 200	+ 2

1. En ce qui concerne les prairies naturelles, valeurs indicatives pour 2004 en l'absence de transactions (sauf régions 146 et 148).

### **Dans l'Ain, comme en 2005, le marché du terrain à bâtir fait grimper le prix des terres agricoles**

Le marché de l'espace rural départemental a été particulièrement actif en 2006. Au niveau départemental, le prix moyen des terres et prés agricoles progresse pour la deuxième année consécutive : 2 % en 2005 et 3 % en 2006. Ce sont les **prairies** qui connaissent la hausse la plus forte avec + 6 % sur l'ensemble du département et notamment plus de 13 % dans le **Bugey** et le **Haut-Bugey**.

La principale raison de cette hausse réside, comme en 2005, dans la très forte augmentation des prix de l'immobilier et du terrain à bâtir et notamment à proximité des agglomérations. En effet, en zone périurbaine et parfois plus loin, la concurrence est forte entre parcelles à vocation agricole et fonds destinés à d'autres utilisations. Ainsi, la flambée de l'immobilier a-t-il, de façon indirecte, une influence certaine sur le prix des terres agricoles situées à proximité, voire sur l'ensemble du territoire départemental.

### **En Ardèche, des prix plutôt stables pour l'espace agricole.**

Le marché de l'espace rural départemental de l'**Ardèche** en 2006 a vu le nombre de notifications, toutes catégories confondues, diminuer de 6,6 % par rapport à 2005. En revanche, la valeur globale augmente de 9,6 %, alors que le prix moyen à l'hectare progresse de 12,6 %.

Le marché des terres agricoles évolue peu. Le prix moyen des **terres et prés libres** à la vente augmente uniquement dans la petite région agricole « **Coiron** ». On constate une baisse des prix des **vignes à appellation** (sauf grands vins), en raison de la crise vinicole et de la mévente des vins.

### **Dans la Drôme, des prix à la hausse, sauf en viticulture**

Le marché de l'espace rural départemental de la Drôme en 2006 a vu le nombre de notifications, toutes catégories confondues, diminuer de 5,5 % par rapport à 2005 (- 6,7 % en surface) à 5 710 hectares pour 2 537 notifications.

En revanche, la valeur globale augmente de 12,5 %, alors que le prix moyen à l'hectare progresse de 20,6 %. Le marché des terres agricoles évolue dans le même sens. Le prix moyen des **terres et prés libres** à la vente augmente de 0 à 19 % selon les petites régions agricoles.

On constate une baisse des prix des **vignes à appellation**, en raison notamment de la crise vinicole de la vallée du Rhône. La baisse est cependant limitée à 5 % par rapport à 2005.

## Résultats détaillés (Rhône-Alpes)

**Tableau 2 - Valeur vénale moyenne des terres labourables et des prairies naturelles en 2006 pour les terres agricoles d'au moins un hectare, libres à la vente**

unité : euros à l'hectare

Régions départements (petites) régions agricoles	Terres labourables					Prairies naturelles				
	Rappel 2005	2006 Domi- nante	mini	maxi	% 06/05	Rappel 2005	2006 Domi- nante	mini	maxi	% 06/05
<b>23-Creuse</b>	<b>2030</b>	<b>2390</b>			<b>+ 18</b>	<b>1780</b>	<b>1890</b>			<b>+ 6</b>
428 COMBRAILLE										
BOURBONNAISE	2 200	2 600	1 800	3 500	+ 18	1 950	2 050	1 300	3 000	+ 5
430 PLATEAU DE MILLEVACHES <sup>1</sup>	1 700	1 900	1 200	2 500	+ 12	1 350	1 500	1 100	2 000	+ 11
431 MARGE	1 900	2 250	1 200	3 300	+ 18	1 700	1 800	1 100	2 600	+ 6
432 HAUT LIMOUSIN	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
437 BAS BERRY	2 100	2 500	1 650	3 500	+ 19	2 000	2 100	1 300	3 000	+ 5
<b>87-Haute-Vienne</b>	<b>2 940</b>	<b>3 070</b>			<b>+ 4</b>	<b>2 350</b>	<b>2 350</b>			<b>=</b>
430 PLATEAU DE MILLEVACHES <sup>1</sup>	1 820	1 820	1 220	2 810	=	1 770	1 770	1 040	2 720	=
431 MARGE	2 370	2 500	1 750	3 100	+ 5	1 670	1 670	1 180	2 260	=
432 HAUT LIMOUSIN	3 370	3 500	1 850	4 600	+ 4	2 670	2 670	1 500	4 000	=
<b>82 RHÔNE-ALPES</b>	<b>4 330</b>	<b>4 450</b>			<b>+ 3</b>	<b>3 090</b>	<b>3 180</b>			<b>+ 3</b>
<b>01-Ain</b>	<b>2 940</b>	<b>3 010</b>			<b>+ 2</b>	<b>2 060</b>	<b>2 170</b>			<b>+ 5</b>
195 VALLÉE DE LA SAÔNE	3 300	3 400	2 000	5 000	+ 3	2 100	2 100	800	3 000	=
198 DOMBES <sup>2</sup>	3 400	3 400	2 800	6 000	=	3 300	3 400	2 300	5 000	+ 3
201 COTEAUX EN BORDURE DES DOMBES	3 300	3 400	2 000	5 000	+ 3	3 000	3 000	2 000	5 000	=
215 ZONE FORESTIÈRE DU PAYS DE GEX	5 500	5 500	3 000	10 000	=	3 600	4 000	2 000	10 000	+ 11
216 ZONE D'ÉLEVAGE DU PAYS DE GEX	9 000	10 000	5 000	20 000	+ 11	6 000	6 000	3 300	8 500	=
446 BRESSE	2 200	2 300	1 500	3 500	+ 5	2 000	2 000	1 000	3 500	=
449 HAUT BUGEY	1 100	1 300	500	2 000	+ 18	1 100	1 300	500	2 300	+ 18
451 BUGEY	2 400	2 400	1 200	4 000	=	1 600	1 800	800	4 000	+ 13
<b>07-Ardèche<sup>3</sup></b>	<b>5 090</b>	<b>5 130</b>			<b>+ 1</b>	<b>2 900</b>	<b>2 940</b>			<b>+ 1</b>
169 COIRON	4 000	4 500	1 000	8 000	+ 13	3 150	3 500	1 500	4 500	+ 11
171 PLATEAUX DU HAUT ET MOYEN VIVARAIS	4 300	4 300	1 000	8 000	=	2 800	2 800	1 000	5 000	=
422 BAS VIVARAIS	5 500	5 500	2 000	9 000	=	2 850	2 900	1 500	5 500	+ 2
423 MEZENC MEYGAL	4 300	4 300	1 000	8 000	=	2 800	2 800	1 000	5 000	=
424 VELAY BASALTIQUE	4 300	4 300	1 000	8 000	=	2 800	2 800	1 000	5 000	=
425 MONTS DU FOREZ	4 300	4 300	1 000	8 000	=	2 800	2 800	1 000	5 000	=
465 VALLÉE DU RHÔNE	7 500	7 500	2 500	20 000	=	5 000	5 000	2 500	8 500	=
<b>26-Drôme</b>	<b>4 850</b>	<b>4 930</b>			<b>+ 2</b>	<b>1 780</b>	<b>1 780</b>			<b>=</b>
221 RÉGION DE ROYANS	3 200	3 800	3 100	4 900	+ 19	1 900	1 900	1 100	2 800	=
234 DIOIS	3 300	3 800	1 800	5 300	+ 15	1 300	1 300	800	2 300	=
240 PLAINES RHODANIENNES	6 300	6 300	3 800	7 600	=	2 200	2 200	1 100	2 800	=
241 VALLOIRE	3 700	3 700	3 100	3 900	=	2 300	2 300	1 000	2 800	=
242 GALLAURE ET HERBASSE	4 200	4 200	2 000	7 600	=	1 800	1 800	1 100	2 600	=
243 PAYS DE BOURDEAUX	2 700	3 000	2 200	4 000	+ 11	1 600	1 600	1 000	2 800	=
453 VERCORS	2 000	2 000	1 000	3 000	=	1 600	1 600	800	2 500	=
461 BOCHAINED	2 000	2 000	1 000	3 000	=	1 600	1 600	800	2 500	=
463 BARONNIES	3 000	3 000	1 800	5 800	=	1 900	1 900	800	2 800	=
464 TRICASTIN	5 500	5 500	2 800	7 600	=	2 200	2 200	1 100	2 800	=

1. Valeurs indicatives du fait du nombre réduit de transaction suite de la région, voir page suivante.

2. Hors valeur cynégétique.

3. Série rebasée en 2000.

### **Isère : une progression modeste**

Le marché agricole non bâti se caractérise par une progression plus modeste du prix moyen à l'hectare, de l'ordre de 5 à 6 %, en augmentation constante depuis 1999 si l'on tient compte du rattrapage de l'année 2004. Ce marché, assez actif sur la moitié Nord du département, voit une hausse à peu près générale sur toutes les petites régions, les **Préalpes** et la **région Haute-Alpine** ayant tendance à augmenter plus vite que les zones les plus chères, ce qui compense leur faible variation de 2005.

Les transactions en zone périurbaine sont toujours en forte hausse alors qu'on assiste à une augmentation des prix plus limitée en zone rurale. Comme 2001 et 2004, 2006 peut être considérée comme une petite année en surface ; le prix moyen à l'hectare a tendance à être assez proche de celui de la région Rhône-Alpes.

En 2006, 50 % des surfaces rétrocédées le sont en faveur des jeunes installés. De plus l'agrandissement et le maintien des exploitants en place restent une priorité, 31 % des surfaces y sont consacrées. Le marché global porte toujours sur un petit parcellaire : 1,12 hectare par lot en moyenne.

### **Dans la Loire, un marché foncier encore très actif en 2006**

La part du marché agricole se stabilise en surface (environ deux tiers) et progresse en valeur. La SAFER intervient sur un tiers des surfaces agricoles, environ 700 hectares, en baisse par rapport à 2005, pour une valeur de 3,6 millions d'euros. La pression sur le foncier

agricole se renforce du fait des nombreuses installations de jeunes agriculteurs et de la pression urbaine très forte dans le département.

Le marché des **terres et prairies libres** à la vente est très restreint, un peu plus de 200 hectares, mais il progresse fortement en 2006 peut-être en raison de la mise en place des DPU, aussi bien en surface (elles ont été multipliées par deux) qu'en prix ; il en est de même pour les **terres louées**, dont le marché est près de quatre fois plus important en surface et dont les prix ont progressé de plus de 10 %. En 2006, la pression reste forte dans le **Pilat** et on assiste à une hausse sensible des prix dans les **monts du Forez** qui étaient jusque-là restés bas ; enfin la pression se poursuit dans les **monts du Lyonnais** où les terres agricoles sont de plus en plus rares.

### **Dans le Rhône, baisse très nette du prix des terres en Beaujolais viticole**

Le marché des terres agricoles évolue peu : augmentation de 0 à + 2 % en prix pour les **terres labourables** et les **prairies naturelles**.

En revanche, la crise du Beaujolais entraîne une forte baisse du prix des terres des **vignes d'appellation**. On constate en effet une baisse de : 22 % en Beaujolais générale, 34 % en Beaujolais villages, 6 % en Crus. Ces transactions portent sur 200 hectares environ.

Le marché est fermé et les transactions portent sur des surfaces réduites. En dehors du Beaujolais viticole, la hausse est due en grande partie à la pression immobilière. La fourchette large des prix est due en grande partie à cette concurrence.

### **Savoie : les prix stagnent**

Les experts fonciers (SAFER, experts privés) sont unanimes : lorsque la vocation agricole d'un terrain n'est pas remise en cause, et que l'on échappe aux valeurs de convenue (généralement à propos de petites parcelles hors du champ de l'enquête), les prix n'évoluent pas. Ainsi, toutes les valeurs vénales des terres, déjà inchangées en 2005 et quasiment identiques depuis plus de cinq ans, sont une nouvelle fois reconduites.

En revanche, les prix liés à l'urbanisme explosent. Et ce marché parallèle n'est pas étranger au fait que les transactions strictement agricoles sont peu nombreuses. Il incite naturellement les propriétaires à pratiquer l'attentisme, dans l'espoir d'un changement du plan d'occupation des sols.

### **En Haute-Savoie, une pression foncière urbaine de plus en plus forte**

Le marché de l'espace rural départemental, a vu le nombre de notifications baisser, avec une augmentation très forte du prix moyen à l'hectare (+ 23,5 % par rapport à 2005). Le marché des terres agricoles évolue également à la hausse, selon les PRA entre 1 et + 20 %. La surface notifiée, toutes catégories confondues, diminue de 9,6 % à 1 600 hectares. La valeur correspondante augmente, elle, de 11,6 %.

Les prix sont les plus élevés de la région Rhône-Alpes. Les achats des non-agriculteurs dans un département à forte croissance de population et la concurrence entre agriculteurs expliquent le niveau élevé des prix pratiqués dans ce département. La pression foncière urbaine interne au département

## Résultats détaillés (Rhône-Alpes suite)

est accentuée par la pression foncière urbaine en provenance de la

Suisse voisine. La pression foncière urbaine interne et externe au départ-

tement a une répercussion directe sur le prix des terres agricoles.

**Tableau 2 - Valeur vénale moyenne des terres labourables et des prairies naturelles en 2006 pour les terres agricoles d'au moins un hectare, libres à la vente**

unité : euros à l'hectare

Régions départements (petites) régions agricoles	Terres labourables					Prairies naturelles				
	Rappel 2005	2006 Domi- nante	mini	maxi	% 06/05	Rappel 2005	2006 Domi- nante	mini	maxi	% 06/05
<b>38-Isère</b>	<b>4 500</b>	<b>4 760</b>			<b>+ 6</b>	<b>3 500</b>	<b>3 700</b>			<b>+ 6</b>
199 BAS DAUPHINE	4 280	4 530	2 000	5 800	+ 6	3 810	4 020	1 850	5 500	+ 6
217 VALLÉE DU GRESIVAUDAN	7 500	7 840	3 800	14 500	+ 5	6 700	7 000	3 000	12 000	+ 4
453 PRÉALPES	2 740	2 980	1 800	10 000	+ 9	1 620	1 760	1 200	10 000	+ 9
457 RÉGION HAUTE ALPINE	2 720	2 960	1 800	6 000	+ 9	1 660	1 800	1 200	5 000	+ 8
465 VALLÉE DU RHÔNE	4 550	4 750	2 500	7 700	+ 4	4 400	4 600	2 200	6 000	+ 5
<b>42-Loire</b>	<b>3 090</b>	<b>3 180</b>			<b>+ 3</b>	<b>2 680</b>	<b>2 720</b>			<b>+ 1</b>
168 MONTS DU JAREZ										
ET BASSIN HOUILL	3 900	4 000	2 800	6 000	+ 3	3 200	3 200	2 500	5 300	=
170 MONTS DU PILAT	2 700	2 900	1 500	4 000	+ 7	2 300	2 600	1 500	3 500	+ 13
189 PLATEAU DE NEULISE	2 800	2 800	1 800	3 600	=	2 800	2 800	1 700	3 500	=
190 PLAINE ROANNAISE	2 600	2 700	1 900	5 400	+ 4	2 600	2 700	1 900	5 400	+ 4
191 COTE ROANNAISE	2 500	2 500	1 400	3 600	=	2 500	2 500	1 400	3 600	=
192 MONTS DE LA MADELEINE	1 700	1 800	1 000	4 000	+ 6	1 600	1 700	1 000	3 500	+ 6
193 PLAINE DU FOREZ	4 200	4 400	2 500	6 100	+ 5	4 000	4 000	2 400	5 000	=
425 MONTS DU FOREZ	2 000	2 000	1 200	3 100	=	2 000	2 000	950	3 000	=
445 MONTS DU LYONNAIS	3 200	3 200	2 000	4 500	=	2 800	2 800	1 700	4 000	=
<b>69-Rhône</b>	<b>3 460</b>	<b>3 600</b>			<b>+ 4</b>	<b>2 250</b>	<b>2 290</b>			<b>+ 2</b>
194 PLATEAUX DU LYONNAIS	3 800	3 880	3 000	5 000	+ 2	2 600	2 650	2 200	3 000	+ 2
197 ZONE DE GRANDE										
CULTURE ENTRE SAÔNE	3 500	3 550	2 500	4 500	+ 1	2 400	2 440	1 500	3 000	+ 2
199 BAS DAUPHINE	4 700	4 770	3 500	6 500	+ 1	3 600	3 650	2 800	6 000	+ 1
200 ZONE FRUITIÈRE										
ET VITICOLE DU LYONNAIS	5 100	5 100	4 000	6 000	=	3 800	3 800	2 000	7 000	=
444 BEAUJOLAIS VITICOLE	3 000	4 500	2 600	4 600	+ 50	2 500	2 500	1 800	4 000	=
445 MONTS DU LYONNAIS	2 400	2 450	2 000	3 100	+ 2	2 000	2 050	1 200	3 500	+ 2
<b>73-Savoie</b>	<b>5 300</b>	<b>5 300</b>			<b>=</b>	<b>3 380</b>	<b>3 380</b>			<b>=</b>
213 CHAUTAGNE	4 270	4 270	3 050	5 340	=	2 440	2 440	1 520	3 810	=
219 COMBE DE SAVOIE	5 640	5 640	3 810	12 200	=	3 810	3 810	1 520	6 100	=
220 CLUSE DE CHAMBERY	7 620	7 620	4 570	15 250	=	6 860	6 860	2 290	15 250	=
229 MAURIENNE	3 810	3 810	2 290	10 670	=	2 290	2 290	760	4 730	=
230 BEAUFORTIN	3 810	3 810	2 590	6 100	=	3 050	3 050	910	4 880	=
451 LES QUATRE CANTONS	4 570	4 570	3 050	7 620	=	3 050	3 050	1 220	5 030	=
453 CHARTREUSE	3 050	3 050	1 830	6 100	=	2 290	2 290	760	3 810	=
454 LE VAL D'ARLY	3 050	3 050	2 290	5 340	=	2 440	2 440	910	3 960	=
455 ALBANAIS	5 180	5 180	3 050	7 620	=	3 960	3 960	1 520	6 250	=
456 BAUGES	3 050	3 050	2 290	4 570	=	2 440	2 440	910	3 960	=
458 TARENTEISE	4 570	4 570	2 290	12 200	=	3 810	3 810	910	6 100	=
<b>74-Haute-Savoie</b>	<b>9 910</b>	<b>10 000</b>			<b>+ 1</b>	<b>6 180</b>	<b>6 510</b>			<b>+ 5</b>
208 BAS GENEVOIS	13 400	13 500	8 200	18 000	+ 1	6 600	7 000	4 000	10 000	+ 6
210 LA SEMINE	4 200	4 300	2 100	4 700	+ 2	2 400	2 700	1 000	3 800	+ 13
211 VALLÉE DES USSÉS	5 250	5 300	4 300	6 300	+ 1	3 570	3 800	1 500	6 100	+ 6
214 RÉGION D'ANNEMASSE	17 450	17 500	15 000	19 100	=	9 350	9 400	5 000	10 200	+ 1
218 RÉGION D'ANNEYCY	11 000	11 200	7 000	20 000	+ 2	9 900	10 000	8 000	17 000	+ 1
222 CLUZE D'ARVE	13 450	13 700	7 700	22 000	+ 2	7 560	7 600	3 000	12 000	+ 1
223 GIFFRE	8 400	8 500	3 200	11 200	+ 1	4 600	5 500	1 500	5 000	+ 20
224 CHABLAIS	8 400	8 500	3 200	11 200	+ 1	5 250	5 500	4 000	10 000	+ 5
225 PLATEAUX DES DRANSES	14 700	15 000	6 400	20 000	+ 2	7 350	7 400	4 200	8 800	+ 1
226 BAS CHABLAIS	17 600	17 000	4 700	20 000	- 3	8 700	9 000	3 000	15 000	+ 3
227 PAYS DE THONES	10 500	11 000	5 000	16 000	+ 5	7 350	7 600	3 700	8 000	+ 3
228 PLATEAU DES BORNES	6 800	7 600	4 600	9 100	+ 12	4 500	5 000	2 500	9 000	+ 11
454 SILLON ALPIN	19 800	20 000	10 000	25 000	+ 1	8 800	9 500	6 000	15 000	+ 8
455 ALBANAIS	7 350	7 500	5 800	9 200	+ 2	5 800	6 200	3 100	10 000	+ 7
456 BAUGES	5 040	5 100	2 700	8 100	+ 1	3 150	3 500	1 200	4 600	+ 11
458 GRANDES ALPES	10 500	11 000	9 000	15 200	+ 5	5 280	5 700	1 600	6 000	+ 8

## Résultats détaillés (Auvergne)

En 2006, malgré un volume de transactions en légère baisse, la valeur des terres agricoles auvergnates évolue toujours favorablement dans son ensemble. Le niveau de prix du foncier enregistré des écarts départementaux assez forts avec par exemple plus de 60 % entre le prix des **prairies naturelles** du **Cantal** et celles de l'**Allier** ou entre les **terres labourables** du **Puy-de-Dôme** et celles de la **Haute-Loire**.

Le marché foncier agricole transite en grande partie par la SAFER qui réalise ses activités pour le compte d'agriculteurs principalement, mais aussi pour le compte de collectivités.

Globalement les acquisitions (simple ou par préemption) sont en baisse dans l'**Allier** (- 25 % soit 635 hectares en moins) et en Haute-Loire (- 28 % soit 103 hectares en moins), en progression dans le **Cantal** (+ 52 % soit 445 hectares en plus) et stables dans le **Puy-de-Dôme** (+ 16 hectares).

Entre 2005 et 2006, les acquisitions de la SAFER d'Auvergne ont donc diminué de 277 hectares et les rétrocessions de 233 hectares.

Le léger ralentissement constaté du volume traité semble lié à différents facteurs : les incertitudes sur le transfert des droits à paiement unique lors de la vente de terres ont sans doute conduit certains agriculteurs à différer leurs transactions (achat ou vente) ; les installations des jeunes agriculteurs dans la région se produisent souvent sous formes sociétaires (Gaec, Earl), avec mise en commun du foncier sans transaction.

Dans certaines zones, les agriculteurs éleveurs de bovins allaitants ne demandent pas la retraite agricole et continuent d'exploiter : cette situation reste marginale pour l'instant. On retrouve la même situation dans les régions céréalières où le chef d'exploitation âgé fait faire les travaux par entreprise et conserve son patrimoine foncier.

La différence de valeur entre les **terres labourables** et les **prairies naturelles** tend à disparaître lorsque ces dernières sont mécanisables pour la récolte d'herbe. De ce fait dans le département du **Cantal** à forte vocation herbagère, une estimation conjointe des terres et prés a été pratiquée dans neuf petites régions agricoles sur dix. Pour les trois autres départements, à productions plus diversifiées, l'évaluation groupée concerne de une à trois zones.

La tension sur les prix demeure dans presque toute la région Auvergne et le marché toujours soutenu se confirme dans trois départements sur quatre (de + 1 à + 5 %). Seul le **Puy-de-Dôme** évolue très légèrement à la baisse (- 1 %).

La demande de foncier pour des opérations d'urbanisme ou pour l'habitat se confirme autour de toutes les villes de moyenne et grande importance, tirant les prix fortement vers le haut (jusqu'à 10 000 euros l'hectare pour une déviation routière dans le **Puy-de-Dôme**).

Les écarts d'évaluation de prix entre régions agricoles ne reflètent pas vraiment des tendances lourdes mais sont plus liés à la nature et à la qualité des biens vendus. La

demande locale concernant les besoins d'agrandissement est la plus fréquente.

Chaque département garde ou accentue ses spécificités. L'**Allier** accueille toujours sur des domaines entiers, des migrants du Sud du Massif Central et quelques investisseurs étrangers.

Historiquement, le **Cantal** a toujours effectué des échanges à des cours très élevés : c'est encore le cas en 2006. Dans le **Bassin d'Aurillac** et en **Chataigneraie** la conjonction d'une demande conséquente et d'une offre rare contribue à cette situation. De même, la recherche de bons pâturages d'estive, avec la concurrence entre agriculteurs locaux et acheteurs extérieurs, entraîne la majoration des prix malgré le rôle régulateur de la SAFER.

La **Haute-Loire** poursuit son mouvement de hausse, avec une région phare, le **Velay Basaltique**, zone de cultures notamment celle de la lentille (bénéficiant de l'AOC et du dynamisme de la filière) où les parcelles épierrées peuvent atteindre 6 000 euros.

Pour les bonnes **terres labourables** du **Puy-de-Dôme** (**Limagne**) les prix peuvent atteindre des sommets (8 100 euros) mais sur l'ensemble du département le fait de fusionner les quatre petites régions agricoles de l'Est du département, notamment le **Livradois** avec une étendue de près de 15 000 hectares, affaiblit les cours de façon minime (- 1 %).

Tableau 2 - Valeur vénale moyenne des terres labourables et des prairies naturelles en 2006 pour les terres agricoles d'au moins un hectare, libres à la vente

unité : euros à l'hectare

Régions départements (petites) régions agricoles	Terres labourables					Prairies naturelles				
	Rappel 2005	2006 Domi- nante	mini	maxi	% 06/05	Rappel 2005	2006 Domi- nante	mini	maxi	% 06/05
<b>83 AUVERGNE</b>	<b>3 770</b>	<b>3 830</b>			<b>+ 2</b>	<b>3 180</b>	<b>3 220</b>			<b>+ 1</b>
<b>03-Allier</b>	<b>3 200</b>	<b>3 320</b>			<b>+ 4</b>	<b>2 400</b>	<b>2 520</b>			<b>+ 5</b>
178 BOCAGE BOURBONNAIS	2 700	2 900	2 500	4 000	+ 7	2 500	2 650	2 100	3 800	+ 6
425 MONTAGNE BOURBONNAISE	2 100	2 200	1 500	3 000	+ 5	2 150	2 200	1 500	3 000	+ 2
426 VAL D'ALLIER	5 400	5 450	3 500	9 000	+ 1	2 500	2 600	1 500	3 500	+ 4
428 COMBRAILLE BOURBONNAISE	2 600	2 700	1 500	3 500	+ 4	2 600	2 850	1 500	4 500	+ 10
429 SOLOGNE BOURBONNAISE	2 400	2 450	1 800	2 900	+ 2	2 200	2 250	1 700	2 800	+ 2
<b>15-Cantal</b>	<b>4 560</b>	<b>4 650</b>			<b>+ 2</b>	<b>4 070</b>	<b>4 100</b>			<b>+ 1</b>
163 BASSIN D AURILLAC	6 000	6 000	3 000	10 000	=	6 000	6 000	3 000	10 000	=
164 BASSIN DE MASSIAC	3 400	3 600	1 200	6 000	+ 6	3 400	3 600	1 200	6 000	+ 6
167 PLANEZE DE SAINT FLOUR	4 200	4 500	1 800	7 600	+ 7	4 500	4 500	1 800	7 600	=
409 CHÂTAIGNERAIE	5 000	5 100	2 000	10 000	+ 2	5 000	5 000	1 900	9 000	=
417 CEZALLIER	3 200	3 100	1 000	4 000	- 3	3 200	3 100	1 000	4 000	- 3
418 MARGERIDE	3 700	3 600	1 200	6 000	- 3	3 700	3 600	1 200	6 000	- 3
419 AUBRAC	4 500	4 800	2 000	9 000	+ 7	4 500	4 800	2 000	9 000	+ 7
420 CANTAL	3 600	3 700	1 700	8 000	+ 3	3 600	3 700	1 700	8 000	+ 3
421 ARTENSE	2 800	2 900	1 000	4 500	+ 4	2 800	2 900	1 000	4 500	+ 4
433 PLATEAU DU SUD EST LIMOUSIN	3 000	2 900	1 000	4 500	- 3	3 200	2 900	1 000	4 500	- 9
<b>43-Haute-Loire</b>	<b>2 820</b>	<b>2 850</b>			<b>+ 1</b>	<b>2 590</b>	<b>2 640</b>			<b>+ 2</b>
172 BASSIN DU PUY	2 970	2 950	2 000	3 800	- 1	3 200	3 150	1 500	4 000	- 2
177 BRIVADOIS	1 770	1 850	1 000	3 000	+ 5	1 880	2 000	900	3 200	+ 6
418 MARGERIDE	1 800	1 800	1 200	3 150	=	2 300	2 400	1 200	4 000	+ 4
423 MASSIF DU MEZENC MEYGAL	2 200	2 300	1 000	3 500	+ 5	2 230	2 300	1 000	3 500	+ 3
424 VELAY BASALTIQUE	4 000	4 100	1 500	6 000	+ 2	3 350	3 500	1 200	5 000	+ 4
425 MONTS DU FOREZ	2 600	2 500	1 400	3 500	- 4	2 500	2 400	900	3 000	- 4
427 LIMAGNE	4 000	4 100	1 300	7 000	+ 2	4 000	4 100	1 300	7 000	+ 2
<b>63-Puy-de-Dôme</b>	<b>4 630</b>	<b>4 600</b>			<b>- 1</b>	<b>3 140</b>	<b>3 110</b>			<b>- 1</b>
165 PÉRIPHÉRIE DES DÔMES	2 800	2 900	1 500	4 500	+ 4	2 800	2 900	1 500	4 500	+ 4
166 DÔMES	...	...	...	...	...	2 800	2 900	1 500	4 500	+ 4
173 PLAINE D'AMBERT	2 600	2 500	1 400	3 500	- 4	2 500	2 400	900	3 000	- 4
174 LIVRADOIS	2 600	2 500	1 400	3 500	- 4	2 500	2 400	900	3 000	- 4
175 PLAINE DE LA DORE	2 600	2 500	1 400	3 500	- 4	2 500	2 400	900	3 000	- 4
176 LIMAGNE VITICOLE	5 060	5 000	1 800	7 000	- 1	4 650	4 500	1 150	5 000	- 3
181 COMBRAILLE	2 600	2 600	1 200	4 000	=	3 450	3 300	1 000	3 200	- 4
417 CEZALLIER	...	...	...	...	...	3 200	3 100	1 000	4 000	- 3
421 ARTENSE	...	...	...	...	...	2 700	2 900	1 000	4 500	+ 7
425 MONTS DU FOREZ	2 600	2 500	1 400	3 500	- 4	2 500	2 400	900	3 000	- 4
426 LIMAGNE AGRICOLE	7 200	7 200	1 800	8 500	=	7 200	7 200	1 800	8 500	=
427 PLAINE DE LEMBRON	4 100	4 100	1 300	7 000	=	4 100	4 100	1 300	7 000	=
428 COMBRAILLE BOURBONNAISE	2 800	2 700	1 500	3 500	- 4	2 950	2 850	1 500	4 500	- 3

## Résultats détaillés (Languedoc-Roussillon)

Le marché des terres labourables est en général très faible et le plus souvent fermé. Malgré tout, comme dans le **Gard** qui présente en petite région **Plaine viticole** une activité intéressante, il peut être le marché foncier le plus animé.

Les demandes concernent des agrandissements d'exploitation, des installations de jeunes agriculteurs dans des zones de grandes cultures (**Aude**), des projets autour des grandes agglomérations de **Plaine (Hérault)**. En région **Causses** de la **Lozère**, dans le contexte de sécheresse de ces dernières années, la demande des éleveurs fait augmenter les cotations en zone de vallée.

Dans l'**Hérault**, les maraîchers de la **Plaine viticole** montés vers les **Soubergues**, investissent dans ces terres ce qui perturbe le marché. La présence de DPU dans le parcellaire à vente devient un critère de négociation favorable ou valorisant parfois à la hausse le prix de ces terres.

Le marché des **prairies naturelles** est plutôt calme avec une stabilité des prix. En **Lozère**, plus concernée par cette catégorie de terres, le marché est moins régulier avec des prix à la hausse. Il reste très actif en **Margeride** avec toujours une forte demande dans un contexte de grosse pression foncière.

Sur l'**Aubrac**, le marché quasiment inexistant comporte une demande très forte, permanente et régulière. Néanmoins, en raison d'une forte concurrence et d'une offre toujours limitée, les transactions se réalisent toujours à des prix élevés.

Lié à la crise structurelle profonde que subit la viticulture sur ses produits et qui perdure, le marché foncier viticole, en appellation ou hors appellation, s'effondre. L'extension de la crise des vins sur la filière affecte les marchés fonciers jusque-là épargnés. Toutefois, les incidences sur les valeurs des **vignes** et sur le comportement du marché sont hétérogènes selon le produit, le secteur géographique, la notoriété du produit ou du terroir, la situation financière des structures de vinification, l'arrivée d'investisseurs étrangers profitant des cours et le dynamisme du terroir.

Dans une conjoncture le plus souvent à la baisse, plus conséquente pour le parcellaire de la viticulture courante, les prix planchers sont atteints, maintenus ou pas par la prime à l'arrachage définitif.

Le fait le plus marquant est l'effondrement de la valeur des biens de village et le blocage de leur marché dans un contexte d'offre très supérieure à la demande.

Pour les domaines à la vente, l'investissement financier important sur le bâti, difficilement valorisable avec la seule rentabilité des produits, est un frein supplémentaire à la réalisation des transactions.

Les valeurs des **terres nues à vigne d'appellation** sont à la stabilité avec une tendance à la baisse. La prime à l'arrachage définitif n'a pas d'impact pour l'instant sur les indicateurs de prix de ces terres et elle permet de maintenir les cours (les viticulteurs étant dans l'attente d'une augmentation de son montant).

Sur les **Costières de Nîmes**, le marché est ouvert pour des projets en relation avec l'irrigation. En région des **Corbières** des **Pyrénées-Orientales**, un marché existe pour la plantation d'abricotiers.

Le marché agricole est réduit et toujours en perte de vitesse alors que la part des achats par les non-agriculteurs sur le foncier rural prend de plus en plus d'importance.

L'orientation des terres agricoles vers les activités de loisirs (mise en pâture de chevaux, cabanisation, constitution de patrimoine foncier à vocation cynégétique) dans un contexte de prix surenchéris bien au-delà du marché, pose le problème de l'accès des agriculteurs au parcellaire libéré.

Dans les départements du Sud, l'extension du phénomène de périurbanisation des grandes agglomérations (influence de Montpellier et d'Avignon jusque dans le Gard), l'attraction de la proximité du littoral et le nombre croissant de nouveaux habitants demandeurs de logement dans les villages, entraînent le développement d'une pression foncière qui influence de plus en plus le marché rural vers la spéculation, la vente de parcelles agricoles en terrain à bâtir (qui se généralise) et la surenchère de la valeur des terres.

## Résultats détaillés (Languedoc-Roussillon)

**Tableau 2 - Valeur vénale moyenne des terres labourables et des prairies naturelles en 2006 pour les terres agricoles d'au moins un hectare, libres à la vente**

unité : euros à l'hectare

Régions départements (petites) régions agricoles	Terres labourables					Prairies naturelles				
	Rappel 2005	2006 Domi- nante	mini	maxi	% 06/05	Rappel 2005	2006 Domi- nante	mini	maxi	% 06/05
<b>91 LANGUEDOC-ROUSSILLON</b>	<b>4 250</b>	<b>4 280</b>			<b>+ 1</b>	<b>2 480</b>	<b>2 500</b>			<b>+ 1</b>
<b>11-Aude</b>	<b>3 990</b>	<b>4 040</b>			<b>+ 1</b>	<b>1 570</b>	<b>1 570</b>			<b>=</b>
391 LAURAGAIS	5 500	5 600	4 600	6 600	+ 2	1 650	1 650	...	...	=
392 RAZES	3 400	3 450	2 050	6 900	+ 1	1 700	1 700	1 100	1 700	=
413 MONTAGNE NOIRE	2 100	2 100	1 500	2 500	=	1 650	1 650	1 100	2 000	=
470 RÉGION VITICOLE	3 400	3 400	1 500	5 000	=	1 500	1 500	...	...	=
471 NARBONNAIS	3 000	3 000	1 850	4 850	=	1 500	1 500	...	...	=
472 PAYS DE SAULT	2 100	2 100	1 600	2 300	=	1 400	1 400	820	1 470	=
<b>30-Gard</b>	<b>4 860</b>	<b>4 860</b>			<b>=</b>	<b>3 890</b>	<b>3 890</b>			<b>=</b>
410 CÉVENNES	3 100	3 200	2 600	3 600	+ 3	1 600	1 600	1 500	3 000	=
411 CAUSSE NOIR	1 600	1 600	1 300	1 900	=	500	500	400	600	=
414 CAUSSE DU LARZAC	1 600	1 600	1 300	1 900	=	500	500	400	600	=
415 SOUBERGUES	4 700	4 700	3 800	7 500	=	2 500	2 500	2 000	4 000	=
416 GARRIGUES	4 200	4 200	3 100	6 000	=	4 500	4 500	3 800	5 300	=
422 BAS-VIVARIS	4 900	4 900	3 000	6 000	=	2 500	2 500	1 700	3 000	=
465 VALLÉE DU RHÔNE	5 350	5 350	4 500	6 000	=	4 800	4 800	4 000	5 500	=
471 PLAINE VITICOLE	5 800	5 800	5 000	7 500	=	6 900	6 900	3 500	7 500	=
<b>34-Hérault</b>	<b>5 410</b>	<b>5 480</b>			<b>+ 1</b>	<b>1 400</b>	<b>1 400</b>			<b>=</b>
412 SOMMAIL-ESPINOUSE	1 600	1 650	1 250	4 600	+ 3	1 400	1 400	900	2 500	=
414 CAUSSES DU LARZAC	1 300	1 370	1 050	2 600	+ 5	...	...	...	...	...
415 SOUBERGUES	4 000	4 050	1 550	13 100	+ 1	...	...	...	...	...
416 GARRIGUES	3 800	3 800	1 000	10 000	=	...	...	...	...	...
470 MINERVOIS	1 800	1 800	1 000	3 500	=	...	...	...	...	...
471 PLAINE VITICOLE	7 000	7 100	2 050	15 100	+ 1	...	...	...	...	...
<b>48-Lozère</b>	<b>2 140</b>	<b>2 170</b>			<b>+ 1</b>	<b>2 630</b>	<b>2 670</b>			<b>+ 2</b>
410 CÉVENNES	1 680	1 680	1 070	2 290	=	...	...	...	...	...
dont										
410A prés Cévennes	...	...	...	...	...	2 290	2 440	1 550	3 100	+ 7
410B pâtures Cévennes	...	...	...	...	...	530	530	310	760	=
411 CAUSSES	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
dont										
411A Causse vallée	2 440	2 550	1 900	3 660	+ 5	...	...	...	...	...
411B Causse plateau	1 980	1 980	1 370	2 640	=	...	...	...	...	...
411C prés Causse	...	...	...	...	...	3 660	3 660	2 130	4 570	=
411D pâtures Causse	...	...	...	...	...	610	630	450	950	+ 3
418 MARGERIDE	2 100	2 100	1 370	3 050	=	...	...	...	...	...
dont										
418A prés Margeride	...	...	...	...	...	2 740	2 780	1 850	3 890	+ 1
dont 418B pâtures Margeride	...	...	...	...	...	1 580	1 630	810	2 580	+ 3
419 AUBRAC	2 100	2 100	1 370	3 050	=	...	...	...	...	...
dont										
419A prés Aubrac	...	...	...	...	...	4 800	4 850	3 100	6 100	+ 1
419B pâtures Aubrac	...	...	...	...	...	4 800	4 850	3 100	5 800	+ 1
<b>66-Pyrénées-Orientales</b>	<b>6 480</b>	<b>6 420</b>			<b>- 1</b>	<b>3 270</b>	<b>3 270</b>			<b>=</b>
252 PLAINE DU ROUSSILLON	7 500	7 400	3 200	8 200	- 1	3 800	3 800	1 700	5 000	=
253 VALLESPİR ET ALBERES	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
dont										
253A Vallespir (haut)	3 200	3 200	2 000	5 000	=	3 800	3 800	2 500	4 800	=
253B Vallespir (bas)	6 800	6 800	3 500	7 300	=	3 800	3 800	2 500	4 800	=
254 CRU BANYULS	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
255 CONFLENT	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
dont										
255A Conflent (haut)	1 800	2 000	1 250	3 100	+ 11	2 800	2 800	2 000	3 500	=
255B Conflent (bas)	6 000	6 000	3 500	5 900	=	3 200	3 200	1 900	4 200	=
256 CERDAGNE	3 000	3 100	2 500	3 900	+ 3	3 000	3 000	2 000	4 500	=
257 CAPCIR	2 600	2 600	2 200	3 900	=	2 500	2 500	2 200	4 300	=
470 CORBIERES	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
472 FENOUILLEDE	2 200	2 200	1 500	2 400	=	2 000	2 000	1 200	2 000	=

## Résultats détaillés (Provence-Alpes-Côte d'Azur)

Le marché en Provence-Alpes-Côte d'Azur est globalement dynamique, marqué par une opposition entre les terres du littoral du **Var**, des **Alpes-Maritimes** et des **Bouches-du-Rhône** où les pressions de l'urbanisme et du tourisme perturbent le marché, et les départements de l'« intérieur » : **Vaucluse**, **Alpes de Haute-Provence** et **Hautes-Alpes** où l'activité agricole est plus marquée.

Les enjeux ne sont pas les mêmes pour les terrains des départements du littoral aux cultures très spécialisées (vignes et productions florales) soumis à la pression immobilière d'autant plus forte qu'ils sont proches de la mer. S'il n'y a plus de vrai marché dans les **Alpes-Maritimes** (5 à 6 % du territoire reste agricole) le marché reste cependant porteur dans le **Var** et représente 1 778 hectares sur environ 6 000 hectares de marché foncier global et plus de 4 000 notifications.

Le prix des terres de **vignes d'appellation** augmente de 7 % en 2006 et la dominante des **terres labourables libres** de + 1 %. Le marché met en compétition des parcelles agricoles nues sans bâti et le parcellaire agricole supportant du bâti pour lequel la demande s'intensifie.

Les **Bouches-du-Rhône** sont aussi soumises à l'urbanisation périurbaine des centres d'Aix-en-Provence, Salon-de-Provence et Marseille. Les petites régions de **La Crau** et de la **Camargue** restent deux zones à vocation agricole. Entre 2005 et 2006, le prix des terres augmente partout sauf en **Camargue** où le prix des transactions est stable.

Les départements agricoles où l'agriculture occupe une plus grande partie du territoire ont connu des hausses de prix en moyenne de 5 % pour les **Hautes-Alpes**, une quasi-stabilité des prix pour les **Alpes de Haute Provence** et des prix stabilisés pour le **Vaucluse** après 10 ans de hausse.

Les meilleurs terrains avec DPU ont vu leur prix augmenter ce qui traduit une vraie demande agricole avec des projets agricoles. Les terres aptes aux cultures intensives comme le maraîchage spécialisé à circuits courts s'échangent facilement sur un marché dynamique, ceci d'autant plus s'il y a possibilité d'irrigation, ou si elles permettent une agriculture avec des débouchés spécialisés, type AOC Banon. On observe plus de demandes que d'offres sur les terres irrigables.

La demande non agricole est là aussi présente. Elle porte sur des **landes et des parcours** pour des débouchés cynégétiques et sur des terres agricoles pour le loisir. La hausse des prix demeure aussi très marquée pour la dixième année consécutive sur les propriétés bâties qui sont acquises par les non-agriculteurs en vue de développer l'agro-tourisme ou l'accueil à la ferme.

Le prix des **vignes AOC** du **Vaucluse** est en baisse de 5 à 7 % par rapport à 2005. Le marché souffre de la crise du secteur. La baisse se poursuit également pour les **vignes non AOC**. La hiérarchie entre les vignobles demeure respectée ; un hectare de Châteauneuf-du-Pape reste stable à 300 000 euros et un hectare de Côte de Ventoux à 14 000 euros.

Le prix des terres agricoles demeure dans l'ensemble stable, on constate cependant une plus grande amplitude entre les maxima et les minima et une pression haussière sur le foncier bâti.

## Résultats détaillés (Provence-Alpes-Côte d'Azur)

**Tableau 2 - Valeur vénale moyenne des terres labourables et des prairies naturelles en 2006 pour les terres agricoles d'au moins un hectare, libres à la vente**

unité : euros à l'hectare

Régions départements (petites) régions agricoles	Terres labourables					Prairies naturelles				
	Rappel 2005	2006 Domi- nante	mini	maxi	% 06/05	Rappel 2005	2006 Domi- nante	mini	maxi	% 06/05
<b>93 PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR</b>	<b>5 820</b>	<b>6 190</b>			<b>+ 6</b>	<b>5 970</b>	<b>6 630</b>			<b>+ 11</b>
<b>04-Alpes-de-Haute-Provence</b>	<b>3 620</b>	<b>3 710</b>			<b>+ 2</b>	<b>2 290</b>	<b>2 290</b>			<b>=</b>
233 PLATEAU DE VALENTOLE	3 200	3 200	1 500	5 500	=	...	...	...	...	...
459 SISTERONNAIS	3 900	3 900	1 500	6 000	=	1 800	1 800	800	2 500	=
460 MONTAGNE DE HAUTE PROVENCE	2 500	2 500	1 000	5 000	=	2 300	2 300	1 000	3 000	=
462 PLATEAU DE FORCALQUIER	4 000	4 300	1 600	6 000	+ 8	2 600	2 600	1 000	3 800	=
466 VAL DE DURANCE	5 500	5 500	2 800	7 700	=	...	...	...	...	...
<b>05-Hautes-Alpes</b>	<b>5 460</b>	<b>5 730</b>			<b>+ 5</b>	<b>3 930</b>	<b>4 130</b>			<b>+ 5</b>
231 QUEYRAS	3 520	3 700	2 650	6 900	+ 5	2 970	3 120	1 340	4 490	+ 5
232 HAUT EMBRUNAIS	3 520	3 700	2 650	6 900	+ 5	3 050	3 200	1 680	3 640	+ 5
235 CHAMPSAUR	4 490	4 710	1 740	8 350	+ 5	3 400	3 570	1 660	5 610	+ 5
236 DEVOLUY	2 600	2 730	1 790	4 240	+ 5	2 050	2 150	1 310	2 990	+ 5
237 EMBRUNAIS	5 450	5 720	3 530	12 810	+ 5	4 180	4 390	1 730	7 920	+ 5
239 GAPENCAIS	8 230	8 640	2 920	11 260	+ 5	6 720	7 060	2 230	9 980	+ 5
457 BRIANCONNAIS	3 520	3 700	2 650	6 900	+ 5	3 000	3 150	1 510	3 760	+ 5
459 LARAGNAIS	5 540	5 820	3 470	6 180	+ 5	4 240	4 450	1 680	5 620	+ 5
461 BOCHAINE	2 630	2 760	1 720	3 620	+ 5	2 200	2 310	1 310	3 070	+ 5
463 SERROIS-ROSANNAIS	3 320	3 490	1 720	4 450	+ 5	2 310	2 430	1 870	3 070	+ 5
<b>06-Alpes-Maritimes<sup>1</sup></b>	<b>7 290</b>	<b>8 890</b>			<b>+ 22</b>	<b>4 620</b>	<b>6 000</b>			<b>+ 30</b>
245 COTEAUX NICOIS	32 600	50 000			+ 53	16 800	30 000	...	...	+ 79
250 ALPES NIÇOISES	4 900	5 000	...	...	+ 2	3 600	4 000	...	...	+ 11
<b>13-Bouches-du-Rhône</b>	<b>7 420</b>	<b>8 190</b>			<b>+ 10</b>	<b>10 220</b>	<b>11 700</b>			<b>+ 14</b>
244 CAMARGUE	7 300	7 300	5 000	10 000	=	9 000	11 000	9 000	15 000	+ 22
246 CRAU	8 000	9 000	7 500	11 000	+ 13	11 800	13 000	10 000	20 000	+ 10
466 BASSE VALLÉE DE LA DURANCE	4 600	6 000	4 000	10 000	+ 30	5 500	6 000	4 000	10 000	+ 9
467 COMTAT	7 600	9 000	6 000	12 000	+ 18	7 500	8 000	6 000	12 000	+ 7
468 COTEAUX DE PROVENCE	8 000	10 000	8 000	12 000	+ 25	8 800	10 540	8 000	13 000	+ 20
<b>83-Var<sup>2</sup></b>	<b>6 380</b>	<b>6 560</b>			<b>+ 3</b>	<b>4 190</b>	<b>4 190</b>			<b>=</b>
247 MAURES ESTEREL	...	...	...	...	...	6 200	6 200	4 600	14 000	=
460 MONTAGNE DE HAUTE PROVENCE	5 600	5 600	2 500	8 000	=	3 850	3 850	1 870	7 000	=
468 COTEAUX DE PROVENCE	7 140	7 500	4 000	10 000	+ 5	3 850	3 850	1 870	14 000	=
<b>84-Vaucluse<sup>2</sup></b>	<b>5 730</b>	<b>5 820</b>			<b>+ 2</b>	<b>5 240</b>	<b>5 240</b>			<b>=</b>
238 VENTOUX - LUBÉRON	5 370	5 500	3 850	9 200	+ 2	3 060	3 060	2 240	4 480	=
462 PLATEAUX DE SAINT CHRISTOL	1 800	2 000	1 500	3 000	+ 11	1 530	1 530	1 200	2 240	=
463 BARONNIES	6 070	6 100	3 900	10 000	=	...	...	...	...	...
464 TRICASTIN	6 910	6 940	6 080	10 700	=	...	...	...	...	...
466 BASSES VALLÉE DE LA DURANCE	4 470	4 500	3 150	7 700	+ 1	...	...	...	...	...
467 COMTAT	7 650	7 700	5 500	20 000	+ 1	7 660	7 660	5 230	19 420	=

1. La série a été rebasée depuis 1994.

2. Valeurs indicatives en 2006 pour les prairies libres en l'absence de transactions.

## Résultats détaillés (Corse)

Après une progression en dents de scie ces dernières années, la valeur du foncier agricole corse semble se stabiliser. Pour tenir compte de l'étroitesse du marché insulaire et du faible volume des transactions, les résultats présentés sont pondérés par la moyenne des années 2004 à 2006.

### **Vers une stabilisation du marché à l'exception des terres viticoles**

Après une alternance de prix à la hausse et à la baisse, le marché semble se stabiliser.

La vigne sans appellation d'origine paraît en repli alors que la **vigne AOC** progresse. Cette différence

quant à la destination des terres viticoles suit la logique des productions qui observent ces dernières années une augmentation de la production de vin **AOC** au détriment des autres.

Pour les autres terres, on observe une certaine cohérence de prix d'une année sur l'autre, exceptions faites des valeurs aberrantes non retenues dans l'étude et qui s'apparentent à des transactions purement immobilières ou à vocation immobilière future (jusqu'à 23 000 euros l'hectare de maquis).

### **Un marché foncier agricole atypique**

Le marché foncier agricole corse présente la singularité d'offrir un

volume d'échanges important dominé par des transactions portant sur des devenirs non agricoles des terres et sur des surfaces faibles.

Pour l'année 2006, la Société d'Aménagement Foncier d'Établissement Rural (Safer) communique un fichier de départ rassemblant 1 608 transactions.

En réalité, les collectivités (CTC, Conservatoire du Littoral, Mairies...) qui interviennent sur des opérations lourdes influencent fortement le marché. Le volume total des transactions est en expansion et les prix moyens constatés pour les transactions au devenir non agricole ont tendance à décoller.

## Résultats détaillés (Corse)

**Tableau 2 - Valeur vénale moyenne des terres labourables et des prairies naturelles en 2006 pour les terres agricoles d'au moins un hectare, libres à la vente**

unité : euros à l'hectare

Régions départements (petites) régions agricoles	Terres labourables					Prairies naturelles				
	Rappel 2005	2006 Domi- nante	mini	maxi	% 06/05	Rappel 2005	2006 Domi- nante	mini	maxi	% 06/05
<b>94 CORSE</b>	<b>4 460</b>	<b>4 160</b>			<b>- 7</b>	<b>2 050</b>	<b>2 130</b>			<b>+ 4</b>
<b>2A-Corse-du-Sud</b>	<b>3 830</b>	<b>3 660</b>			<b>- 4</b>	<b>2 250</b>	<b>2 390</b>			<b>+ 6</b>
258 LITTORAL CORSE	5 000	4 750	2 200	6 400	- 5	3 000	3 000	2 000	2 500	=
259 COTEAUX CORSE	3 900	3 600	1 000	8 000	- 8	2 000	2 200	1 000	4 600	+ 10
260 MONTAGNE CORSE	2 000	2 300	1 100	3 700	+ 15	2 200	2 300	1 000	3 300	+ 5
<b>2B-Haute-Corse<sup>1</sup></b>	<b>4 550</b>	<b>4 230</b>			<b>- 7</b>	<b>1 760</b>	<b>1 760</b>			
258 LITTORAL CORSE	5 100	4 700	2 000	10 000	- 8	2 100	2 100	2 000	2 350	=
259 COTEAUX CORSE	3 800	3 600	1 000	7 500	- 5	1 900	1 900	1 000	2 500	=
260 MONTAGNE CORSE	3 500	3 300	700	7 000	- 6	1 350	1 350	1 000	1 600	=

1. Valeurs indicatives en 2006 pour les prairies libres en l'absence de transactions.