

Des prix encore à la hausse

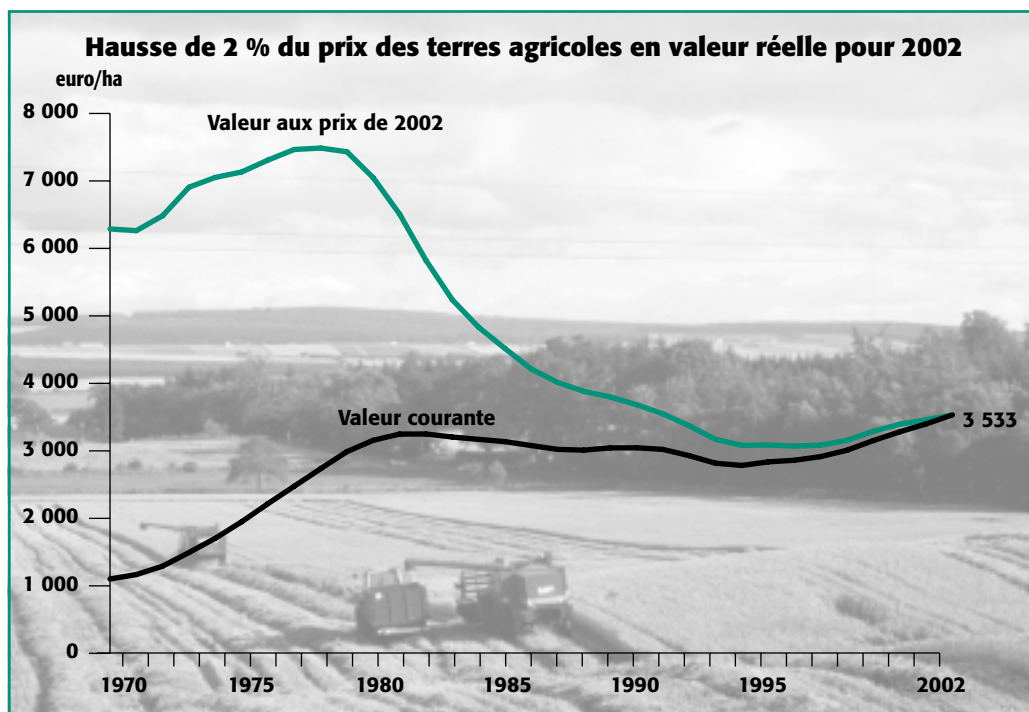
Poursuite des hausses de prix en 2002. Les cours augmentent de 4,1 % pour les terres labourables, de 3,4 % pour les prairies, et de 3,3 % pour les vignes sans appellation. Mais la croissance se ralentit pour les vignes d'appellation dont les prix progressent de 3,1 %.

La hausse de la valeur des terres agricoles se poursuit en 2002. Elle atteint 4,1 % pour les terres labourables et les prés contre 3,5 % en 2001, et 2,1 % contre 1,9 % en termes réels. Le marché continue d'être porté par de nombreux facteurs favorables. L'offre se réduit avec la baisse du nombre de départs en retraite et en préretraite. Les volumes de transaction, traduisant cette

offre, sont bien revenus en 2002 au niveau de ceux de 2000, mais ils restent nettement en dessous de ceux de la période 1995-1999. La demande de terres est toujours élevée avec une part toujours croissante des non-agriculteurs : ils représentent désormais 31 % des surfaces achetées contre 27 en 1999. Les taux d'intérêt, qui ont encore diminué en termes réels en 2002, sont désormais très faibles. La croissance des revenus des éleveurs bovins en 2002 et celle des céréaliers facilitent leurs achats. La mise en place de primes agrienvironnementales peut aussi inciter les éleveurs à s'agrandir pour réduire le nombre d'animaux à l'hectare. Mais les effets de la baisse des droits de mutation, passés de 16,5 % à 4,8 % en 1999, s'estompent sans doute en 2002.

Fortes disparités

En 2002, les prix demeurent disparates selon les catégories de terres et les régions. Ils atteignent en moyenne 3 860 euros par hectare pour les terres labourables et 2 750 euros pour les prairies naturelles. Comme par le passé, les cours les plus élevés sont ceux des zones urbaines ou à vocation touristique. Terres et prés confondus, ➤



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

Les vignes d'appellation marquent le pas

Taux d'évolution annuel du prix des terres (en %)

	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
En valeur courante									
Terres labourables	- 1,4	+ 2,1	+ 0,8	+ 1,9	+ 3,0	+ 4,5	+ 4,2	+ 3,5	+ 4,1
Prairies naturelles	- 1,3	+ 0,8	+ 0,3	+ 1,2	+ 3,5	+ 5,0	+ 3,6	+ 3,6	+ 3,4
Ensemble	- 1,2	+ 1,9	+ 0,8	+ 1,9	+ 3,3	+ 4,8	+ 4,1	+ 3,6	+ 3,9
Vergers	- 1,4	- 0,7	- 0,7	- 2,1	+ 0,8	- 1,0	+ 1,6	+ 2,6	+ 1,3
Vignes d'appellation	+ 1,3	+ 8,9	+ 5,9	+ 5,9	+ 10,1	+ 10,5	+ 10,0	+ 9,8	+ 3,1
Autres vignes	- 1,2	- 5,1	- 2,1	- 5,2	- 0,5	+ 2,7	+ 6,3	+ 0,5	+ 3,3
En valeur réelle ¹									
Terres labourables	- 3,1	+ 0,4	- 0,6	+ 0,5	+ 2,1	+ 4,0	+ 3,2	+ 1,9	+ 2,2
Prairies naturelles	- 2,9	- 0,9	- 1,1	- 0,2	+ 2,5	+ 4,5	+ 2,7	+ 2,0	+ 1,6
Ensemble	- 2,8	+ 0,2	- 0,6	+ 0,5	+ 2,3	+ 4,2	+ 3,1	+ 1,9	+ 2,1
Prix du PIB total	+ 1,7	+ 1,7	+ 1,4	+ 1,4	+ 0,9	+ 0,5	+ 0,9	+ 1,6	+ 1,8

1. Déflaté par l'indice du prix du PIB (produit intérieur brut) total.0

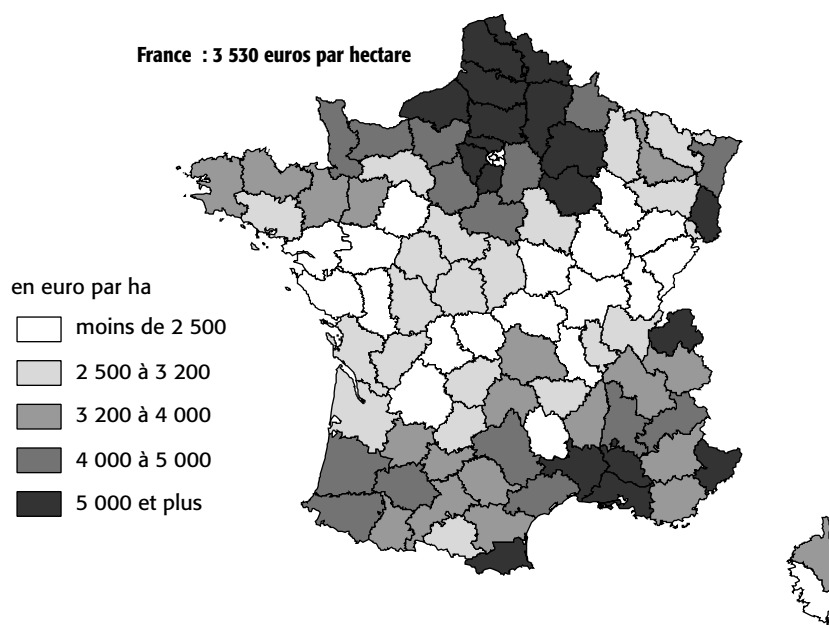
Source : Agreste - Enquêtes sur la valeur vénale des terres agricoles

➤ l'hectare se négocie à 7 440 euros dans les Bouches-du-Rhône, à 6 040 euros dans le Val-d'Oise, et à 5 970 en Haute-Savoie. Ils sont presque aussi élevés dans les régions de grandes cultures les plus productives tel le nord du Bassin parisien, atteignant 5 800 euros

l'hectare dans la Somme. Par contre, les cours sont toujours modérés dans les régions plus tournées vers l'élevage, comme la Bourgogne, la Franche-Comté, les Pays de Loire et le Limousin. Les prix les plus bas, inférieurs à 1 500 euros par hectare, sont ceux de la Creuse et de la Loire-

Atlantique. En 2002, les plus fortes hausses atteignent 10 % dans le Puy-de-Dôme et la Dordogne, 11 % dans la Drôme, 13 % dans la Sarthe et les Ardennes. Le prix des terres augmente même de 14 % dans l'Indre. Ils baissent dans neuf départements. Ils reculent de 8 % en Charente-Maritime, de 5 % dans le Gard, de 4 % en Haute-Savoie, et de 2 à 3 % dans les deux départements corses, dans le Rhône, le Jura, l'Ardèche ainsi que dans les Landes. Les prix des terres restent stables dans l'Ariège, l'Orne et le Var.

Des prix fortement influencés par le foncier non agricole Prix moyen des terres labourables et des prairies naturelles en 2002



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

Progression ralentie pour les vignes d'appellation

L'augmentation du prix des vignes d'appellation se ralentit. Les cours ne progressent plus que de 3,1 % en 2002. Ils avaient augmenté de près de 10 % par an sur la période 1998-2001. Leur prix moyen atteint désormais 68 400 euros par hectare. Principale explication : les baisses de revenu des viticulteurs d'appellation. Après celles de l'année 2001, elles se renouvellent en 2002 suite au recul en volume et en prix des récoltes. Seule exception, les

68 400 euros par hectare de vigne d'appellation en 2002

Prix des terres agricoles (en euro par hectare)

	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Terres labourables	3 050	3 110	3 140	3 200	3 290	3 440	3 590	3 710	3 860
Prairies naturelles	2 230	2 250	2 250	2 280	2 360	2 480	2 560	2 660	2 750
Ensemble	2 780	2 840	2 860	2 910	3 010	3 150	3 280	3 400	3 530
Vergers	8 360	8 300	8 240	8 070	8 130	8 050	8 180	8 390	8 500
Vignes d'appellation	36 990	40 280	42 650	45 160	49 740	54 950	60 430	66 330	68 400
Autres vignes	11 540	10 950	10 720	10 170	10 120	10 380	11 040	11 100	11 470

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

➤ vigneron champenois qui ont bénéficié de deux bonnes récoltes et de prix élevés du raisin en 2001 et 2002. La hausse des prix des vignes champenoises marque toutefois le pas dans les régions de grands crus, permettant ainsi aux autres régions de combler en partie leur retard. Les cours se tassent dans le Bordelais. Ils diminuent dans le département du Rhône. Par contre, les prix poursuivent une progression très soutenue dans le reste de la vallée du Rhône et soutenue en Bourgogne.

Légère reprise des prix des autres vignes

En 2002, le prix moyen des vignes sans appellation enregistre une hausse de 3,3 %, avec un prix moyen de 11 470 euros. Comme pour les vins d'appellation, le contexte économique leur a été défavorable en 2001 et 2002. Les récoltes ont été peu volumineuses, et les cours des vins bas malgré une reprise en 2002. Dans les Charentes, les prix confirment après des années de baisse, leur stabilisation amorcée en 2001.

Dans le Midi viticole, les prix stagnent, malgré la reconversion qualitative du vignoble de vins de table.

Patricia Nunes-Vais

Scees – Bureau de l'analyse de la conjoncture

Pour en savoir plus...

■ « Les prix des terres agricoles en 2001 », *Agreste-Données chiffrées* n° 145, novembre 2002

■ « Les prix des terres agricoles en 2002 », *Agreste-Chiffres et Données* à paraître en octobre 2003

et le site Internet

du Scees :

www.agreste.agriculture.gouv.fr

Méthodologie

■ L'enquête sur la valeur vénale des terres agricoles est réalisée par les services départementaux de statistique agricole des directions départementales de l'Agriculture et de la Forêt. Elle vise à établir divers indicateurs de prix, par région agricole, pour les principales catégories de terres agricoles. Elle repose sur la synthèse raisonnée d'informations provenant de sources diverses.

■ Elle utilise systématiquement les statistiques tirées du dépouillement des notifications de ventes aux sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural (Safer), établies par la Société centrale d'aménagement foncier et rural (SCAFR), qui fournissent des indications particulièrement précieuses sur les prix pratiqués. Ces indications sont complétées par l'interrogation d'un ensemble d'experts locaux : notaires, experts fonciers, services de l'enregistrement et des domaines, Crédit agricole, etc. La synthèse finale résulte d'arbitrages effectués entre données statistiques et « dires d'experts », afin de tenir compte d'insuffisances des sources statistiques liées à la faiblesse du nombre des transactions, de sous-déclarations éventuelles ou d'autres biais. Néanmoins, il convient de ne pas

perdre de vue le caractère indicatif des résultats, notamment au niveau des régions agricoles.

■ Les résultats présentés ici concernent la valeur vénale dominante - la plus couramment pratiquée - des terres labourables et des prairies naturelles, libres à la vente, pour des parcelles d'un hectare au moins, ainsi que des vergers et des vignes, sans seuil de superficie. Les résultats ont été agrégés sous forme de moyennes départementales, régionales et nationales, à l'aide de nouvelles pondérations par les surfaces tirées du recensement de l'agriculture de 2000, en remplacement de celles de 1988. Le changement de niveau engendré par les nouvelles pondérations a été réparti sur la période 1988-2000. Cela a entraîné des révisions inférieures à 0,3 %.

■ Le traitement des données opéré au niveau de chaque département ainsi que leur agrégation par des pondérations fixes représentant la structure de l'ensemble des terres agricoles, tendent à réduire les fluctuations interannuelles des prix. Des moyennes brutes des transactions laisseraient apparaître des évolutions plus fortes.

Prix des terres agricoles en 2002 (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 2002 (euro/ha)	02/01 (%)	Valeur 2002 (euro/ha)	02/01 (%)	Rappel 2001 (euro/ha)	Valeur 2002 (euro/ha)	02/01 (%)		Valeur 2002 (euro/ha)	02/01 (%)	Valeur 2002 (euro/ha)	02/01 (%)	Rappel 2001 (euro/ha)	Valeur 2002 (euro/ha)	02/01 (%)
Île-de-France	5 230	+ 1,8	5 000	+ 1,5	5 130	5 220	+ 1,8	Ille-et-Vilaine	4 060	+ 2,5	3 360	+ 3,1	3 860	3 960	+ 2,6
Seine-et-Marne	4 900	+ 2,7	///	///	4 770	4 900	+ 2,7	Morbihan	3 380	+ 2,4	1 540	+ 1,3	3 080	3 150	+ 2,4
Yvelines	5 440	+ 0,9	5 230	+ 1,6	5 370	5 420	+ 1,0	Poitou-Char.	2 920	+ 0,2	1 760	- 3,3	2 770	2 770	- 0,1
Essonne	5 630	+ 0,9	///	///	5 570	5 620	+ 0,9	Charente	3 070	+ 3,4	1 850	=	2 780	2 860	+ 3,0
Val-d'Oise	6 080	+ 0,5	5 230	+ 1,4	6 010	6 040	+ 0,5	Charente-Maritime	3 380	- 7,4	1 570	-14,2	3 440	3 170	- 7,8
Champ.-Ard.	5 340	+ 5,6	2 550	+ 1,4	4 550	4 790	+ 5,2	Deux-Sèvres	2 170	+ 3,3	1 870	+ 0,5	2 060	2 120	+ 2,9
Ardennes	5 160	+ 18,3	2 790	+ 3,0	3 640	4 120	+13,3	Vienne	2 850	+ 5,9	1 650	+ 1,2	2 620	2 770	+ 5,7
Aube	6 360	+ 6,4	3 050	=	5 780	6 140	+ 6,1	Aquitaine	3 870	+ 3,4	2 550	+ 4,3	3 410	3 530	+ 3,5
Marne	5 960	+ 1,7	3 580	+ 2,0	5 760	5 850	+ 1,7	Dordogne	2 640	+ 11,9	2 240	+ 7,7	2 250	2 480	+10,3
Haute-Marne	2 180	+ 5,3	1 920	- 1,0	2 020	2 090	+ 3,1	Gironde	3 110	=	1 770	+ 1,1	2 670	2 670	+ 0,2
Picardie	5 820	+ 5,5	4 370	+ 4,8	5 340	5 630	+ 5,4	Landes	4 930	- 0,2	1 850	=	4 760	4 750	- 0,2
Aisne	6 230	+ 8,2	3 890	+ 6,0	5 420	5 850	+ 7,9	Lot-et-Garonne	3 710	+ 3,6	1 870	+ 3,9	3 400	3 520	+ 3,6
Oise	5 290	+ 3,5	4 260	+ 2,7	5 010	5 180	+ 3,4	Pyrénées-Atlant.	4 430	+ 3,5	3 290	+ 3,1	3 910	4 040	+ 3,4
Somme	5 880	+ 4,1	5 240	+ 4,8	5 570	5 800	+ 4,4	Midi-Pyrénées	3 970	+ 5,4	3 450	+ 4,5	3 660	3 850	+ 5,2
Hte-Normandie	5 230	+ 3,9	4 750	+ 3,7	4 900	5 080	+ 3,8	Ariège	3 190	=	1 880	=	2 610	2 610	=
Eure	5 100	+ 3,0	4 480	+ 4,9	4 790	4 950	+ 3,4	Aveyron	4 980	+ 3,3	4 990	+ 5,1	4 790	4 980	+ 4,0
Seine-Maritime	5 420	+ 5,0	4 930	+ 2,9	5 020	5 230	+ 4,3	Haute-Garonne	3 630	+ 5,8	1 670	+ 3,7	3 170	3 350	+ 5,7
Centre	3 500	+ 5,3	2 060	+ 5,1	3 150	3 320	+ 5,3	Gers	4 200	+ 8,5	2 300	+11,7	3 760	4 080	+ 8,6
Cher	3 130	+ 3,3	2 010	+ 4,7	2 760	2 860	+ 3,5	Lot	3 080	+ 4,4	3 340	+ 5,0	3 040	3 180	+ 4,7
Eure-et-Loir	4 920	=	3 450	+ 5,2	4 840	4 850	+ 0,2	Hauts-Pyrénées	4 340	+ 7,2	3 290	+ 6,5	3 730	3 990	+ 7,0
Indre	3 120	+ 14,3	1 880	+ 8,7	2 560	2 910	+13,7	Tarn	3 580	+ 3,8	2 920	+ 1,7	3 320	3 330	+ 0,3
Indre-et-Loire	2 660	+ 4,7	1 700	- 2,9	2 490	2 590	+ 4,4	Tarn-et-Garonne	3 490	+ 4,5	2 060	=	3 170	3 300	+ 4,1
Loir-et-Cher	3 070	+ 5,9	2 080	+ 5,6	2 830	2 990	+ 5,8	Limousin	2 420	+ 4,6	2 090	+ 5,4	2 110	2 220	+ 5,0
Loiret	4 100	+ 4,6	2 440	=	3 840	4 010	+ 4,4	Corrèze	3 290	+ 2,8	2 770	+ 4,9	2 800	2 920	+ 4,2
Bas-Normandie	4 490	+ 2,8	3 710	+ 3,4	3 930	4 050	+ 3,1	Creuse	1 570	+ 7,5	1 450	+10,7	1 360	1 490	+ 9,5
Calvados	5 230	+ 4,0	3 810	+ 5,2	4 280	4 480	+ 4,5	Haute-Vienne	2 610	+ 4,4	2 090	+ 2,0	2 280	2 350	+ 3,3
Manche	4 810	+ 4,8	4 270	+ 2,9	4 320	4 480	+ 3,7	Rhône-Alpes	3 980	+ 4,3	2 860	+ 1,3	3 350	3 450	+ 3,1
Orne	3 350	- 2,0	2 850	+ 2,2	3 080	3 080	=	Ain	2 980	+ 2,8	2 110	+ 1,0	2 600	2 660	+ 2,2
Bourgogne	2 590	+ 5,4	1 820	+ 2,8	2 180	2 280	+ 4,5	Ardèche	4 360	- 2,5	2 740	- 0,7	3 440	3 380	- 1,6
Côte-d'Or	2 820	+ 8,5	1 460	=	2 250	2 400	+ 6,8	Drôme	4 530	+ 11,9	1 760	+ 5,4	3 680	4 100	+11,4
Nièvre	2 630	+ 3,5	2 090	+ 5,0	2 240	2 330	+ 4,3	Isère	4 090	+ 6,0	3 250	+ 4,2	3 570	3 760	+ 5,3
Saône-et-Loire	1 850	+ 4,5	1 780	+ 2,3	1 750	1 800	+ 3,1	Loire	2 710	+ 2,7	2 340	+ 2,2	2 410	2 470	+ 2,4
Yonne	2 690	+ 3,9	1 960	+ 2,6	2 490	2 590	+ 3,7	Rhône	3 380	- 1,5	2 490	- 2,7	2 950	2 890	- 2,1
Nord - P-de-Cal.	5 570	+ 3,1	3 790	+ 1,8	5 010	5 150	+ 2,8	Savoie	5 300	+ 2,5	3 380	+ 5,6	3 660	3 830	+ 4,6
Nord	5 840	+ 4,5	3 250	+ 3,8	4 900	5 110	+ 4,4	Haute-Savoie	7 890	- 7,0	5 070	- 1,7	6 220	5 970	- 4,0
Pas-de-Calais	5 400	+ 2,1	4 340	+ 0,2	5 100	5 190	+ 1,8	Auvergne	3 410	+ 5,6	2 840	+ 4,0	2 920	3 050	+ 4,7
Lorraine	3 230	+ 3,1	2 820	+ 2,8	2 960	3 060	+ 3,4	Allier	2 810	+ 3,7	2 080	+ 1,5	2 370	2 440	+ 2,7
Meurthe-et-Mos.	3 470	+ 9,8	2 760	+ 5,7	2 980	3 220	+ 8,1	Cantal	3 900	+ 1,6	3 490	+ 2,0	3 520	3 580	+ 1,9
Meuse	3 140	+ 1,0	2 970	- 0,7	3 070	3 080	+ 0,4	Haute-Loire	2 720	+ 3,8	2 590	+ 1,2	2 580	2 640	+ 2,2
Moselle	3 240	+ 2,9	2 720	+ 2,3	2 950	3 030	+ 2,6	Puy-de-Dôme	4 350	+ 10,4	2 910	+ 9,8	3 120	3 430	+10,1
Vosges	2 980	+ 3,5	2 850	+ 4,8	2 780	2 900	+ 4,3	Langued.-Rous.	4 250	+ 0,7	2 290	+ 5,9	3 700	3 750	+ 1,5
Alsace	5 350	+ 2,0	3 380	+ 3,4	4 810	4 910	+ 2,2	Aude	3 870	+ 6,9	1 530	=	3 330	3 550	+ 6,5
Bas-Rhin	5 310	+ 3,9	3 040	+ 4,1	4 530	4 710	+ 3,9	Gard	5 120	- 6,7	4 120	///	5 300	5 050	- 4,8
Haut-Rhin	5 400	=	4 030	+ 2,3	5 150	5 170	+ 0,3	Hérault	5 300	+ 1,9	1 220	=	4 760	4 850	+ 1,9
Franche-Comté	2 390	+ 0,3	2 000	+ 0,7	2 160	2 170	+ 0,5	Lozère	2 080	+ 5,6	///	///	2 160	2 250	+ 3,7
Doubs	2 380	+ 1,3	2 410	+ 0,8	2 380	2 400	+ 1,0	Pyrénées-Orient.	6 400	+ 0,5	3 050	+ 6,3	5 190	5 270	+ 1,5
Jura	1 900	- 4,0	1 390	+ 0,7	1 670	1 640	- 2,0	Provence-A-CA.	5 360	+ 6,3	5 290	+ 1,9	5 070	5 340	+ 5,4
Haute-Saône	2 690	+ 2,3	1 960	+ 0,5	2 300	2 340	+ 1,6	Alpes-de-H.-Prov.	3 670	+ 2,8	2 290	+ 2,2	3 320	3 410	+ 2,7
Terr. de Belfort	3 060	+ 0,7	2 860	+ 0,7	2 930	2 950	+ 0,7	Hautes-Alpes	4 510	+ 7,6	3 190	+ 6,3	3 800	4 080	+ 7,3
Pays de la Loire	2 430	+ 6,7	1 920	+ 5,8	2 150	2 290	+ 6,5	Alpes-Maritimes	7 290	+ 0,7	4 390	+ 0,2	5 200	5 220	+ 0,4
Loire-Atlantique	1 410	+ 9,3	1 130	+ 9,7	1 220	1 340	+ 9,4	Bouches-du-Rhône	6 990	+ 9,7	9 070	+ 0,6	6 940	7 440	+ 7,1
Maine-et-Loire	2 070	+ 4,0	1 990	+ 3,6	1 970	2 050	+ 3,9	Var	3 810	=	3 490	=	3 760	3 760	=
Mayenne	3 730	+ 4,8	2 590	+ 7,0	3 230	3 400	+ 5,3	Vaucluse	5 750	+ 2,9	5 210	+ 8,5	5 550	5 720	+ 3,1
Sarthe	2 550	+ 17,5	2 090	+ 4,0	2 110	2 390	+12,9	Corse	4 330	+ 2,5	1 970	- 6,9	2 830	2 770	- 2,1
Vendée	2 120	+ 3,9	1 340	+ 6,3	1 870	1 950	+ 4,3	Corse-du-Sud	3 180	- 2,5	2 020	- 2,9	2 190	2 130	- 2,8
Bretagne	3 760	+ 2,7	2 020	+ 2,5	3 470	3 560	+ 2,7	Haute-Corse	4 480	+ 3,0	1 890	-12,5	3 320	3 260	- 1,7
Côtes-d'Armor	3 560	+ 2,6	1 290	+ 3,2	3 280	3 370	+ 2,6	Total	3 860	+ 4,1	2 750	+ 3,4	3 400	3 530	+ 3,9
Finistère	4 080	+ 3,0	1 480	+ 2,1	3 670	3 780	+ 3,0	métropole	3 860	+ 4,1	2 750	+ 3,4	3 400	3 530	+ 3,9

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