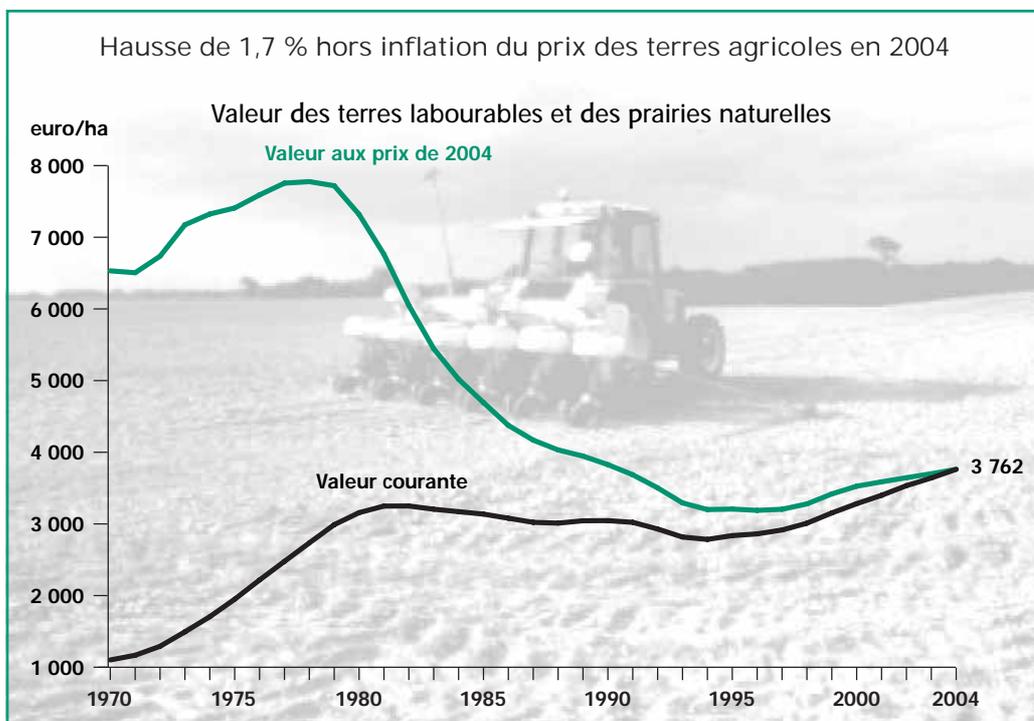


Poursuite de la hausse des prix

En 2004, le prix moyen des terres labourables augmente de 3,3 % et celui des prés de 3,7 %. En dehors du vignoble champenois, le prix des vignes d'appellation enregistre la première baisse depuis de nombreuses années.

La croissance des prix des terres agricoles s'accélère en 2004. Sauf dans les vignobles où elle marque le pas. Le prix moyen des terres labourables et des prairies naturelles augmente de 3,3 % contre 3,0 % en 2003. Hors inflation, la progression est de 1,7 % contre 1,5 % en 2003. Plusieurs éléments auraient pourtant pu conduire à une décélération des prix en 2004 comme l'évolution du revenu agricole. Mais le faible

volume des transactions et des taux d'intérêt de plus en plus bas stimulent les hausses de prix. En 2004, les surfaces échangées sont inférieures de 5 % à celles de 2003 et de 11 % par rapport à 1999. Le recul est encore plus sensible pour les achats des agriculteurs confrontés à la pression urbaine foncière. Les exploitants achètent 7 % de surfaces de moins qu'en 2003 et 15 % de moins qu'en 1999.



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

De 1 340 euros à 7 920 euros par hectare

Toujours de fortes disparités, en 2004, entre les différentes catégories de terres et régions. Le prix moyen des terres labourables atteint 4 100 euros par hectare contre 2 960 pour les prairies naturelles. Les zones à vocation touristique ou urbanisées affichent les prix les plus élevés. Terres et prés confondus, l'hectare se négocie en moyenne à 7 920 euros dans les Bouches-du-Rhône et à 6 890 en Haute-Savoie. Les prix sont presque aussi importants dans les régions de grandes cultures les plus productives comme le nord du Bassin parisien. Ils atteignent ainsi 6 200 euros dans la Somme et 6 060 dans le >

Le prix des vignes marque le pas									
Taux d'évolution annuel du prix moyen des terres (en %)									
	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
En valeur courante									
Terres labourables	+ 0,8	+1,9	+ 3,0	+ 4,5	+ 4,2	+ 3,5	+ 4,1	+ 2,7	+ 3,3
Prairies naturelles	+ 0,3	+1,2	+ 3,5	+ 5,0	+ 3,6	+ 3,6	+ 3,4	+ 3,8	+ 3,7
Ensemble	+ 0,8	+1,9	+ 3,3	+ 4,8	+ 4,1	+ 3,6	+4,0	+ 3,0	+ 3,3
Vergers	- 0,7	-2,1	+ 0,8	- 1,0	+ 1,6	+ 2,6	+ 1,3	- 0,2	+ 1,4
Vignes d'appellation	+ 5,9	+5,9	+10,1	+10,5	+10,0	+ 9,8	+ 4,1	+ 4,2	+ 1,8
Autres vignes	- 2,1	-5,2	- 0,5	+ 2,7	+ 6,3	+ 0,5	+ 3,2	+ 4,5	- 0,8
En valeur réelle¹									
Terres labourables	- 0,6	+0,5	+ 2,1	+ 4,0	+ 3,2	+ 1,7	+ 1,8	+ 1,2	+ 1,6
Prairies naturelles	- 1,1	-0,2	+ 2,5	+ 4,5	+ 2,7	+ 1,8	+ 1,1	+ 2,3	+ 2,0
Ensemble	- 0,6	+0,5	+ 2,3	+ 4,2	+ 3,1	+ 1,7	+1,6	+ 1,5	+ 1,7
Prix du PIB total	+ 1,4	+1,4	+ 0,9	+ 0,5	+ 0,9	+ 1,8	+2,3	+ 1,5	+ 1,6

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

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

> Val-d'Oise. En Champagne, l'hectare se vend en moyenne près de 6 390 euros dans la Marne et l'Aube. Les prix restent par contre inférieurs à 2 500 euros en Bourgogne, Franche-Comté, dans les Pays

de la Loire et en Limousin, des régions plutôt orientées vers l'élevage. Les cours les plus modiques sont inférieurs à 1 700 euros par hectare en Loire-Atlantique, en Creuse, et dans le Jura. Sur l'ensemble

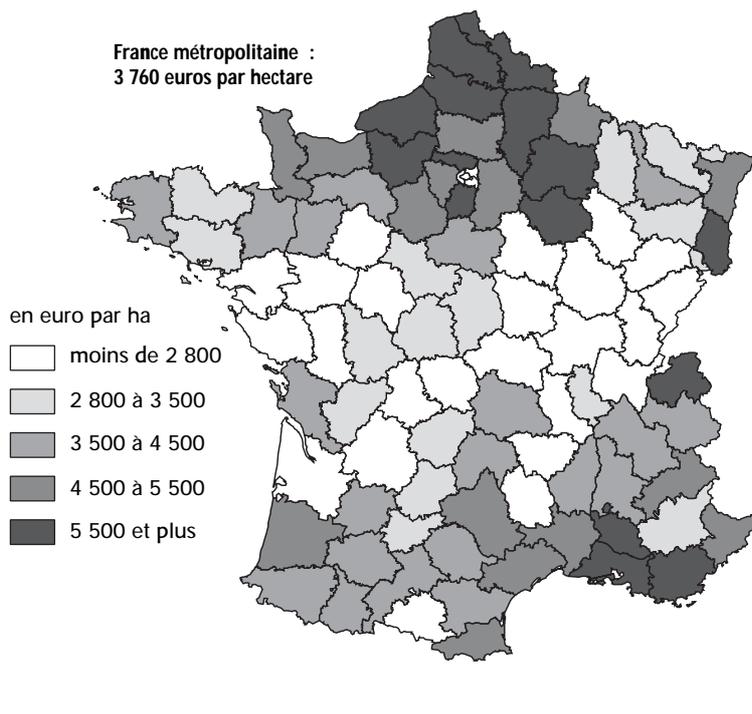
de la France, les prix de 2004 baissent dans dix départements. Ils sont stables dans les Yvelines, la Saône-et-Loire, les Côtes-d'Armor, l'Ille-et-Vilaine, la Gironde, la Drôme, le Rhône, la Savoie et le Var. Les hausses les plus fortes, supérieures à 8 %, sont enregistrées dans le Lot, la Loire, la Haute-Savoie, le Cantal, la Vienne, les Ardennes et les Hautes-Pyrénées.

Nombreuses baisses dans les vignes d'appellation

Hors Champagne, le prix des vignes d'appellation diminue de 1,6 % en 2004. Cette baisse est sans équivalent depuis de nombreuses années. Elle illustre les difficultés de la filière. La consommation française stagne, et les exportations sont ralenties face à la concurrence des vins du Nouveau Monde et une parité euro-dollar défavorable. Les évolutions de prix restent toutefois disparates selon les vignobles et même entre les crus. Les prix des vignes progressent encore en Alsace, dans certaines appellations du Val de Loire, et en Bourgogne où l'on enregistre une forte demande sur les grands crus en particulier

Des prix toujours élevés dans les zones urbaines et touristiques

Prix moyen des terres labourables et des prairies naturelles en 2004



Source : Agreste - Enquête sur la valeur vénale des terres agricoles 2004

73 290 euros l'hectare de vigne d'appellation en 2004

Prix moyen des terres agricoles (en euro par hectare)

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Terres labourables	3 140	3 200	3 290	3 440	3 590	3 710	3 870	3 970	4 100
Prairies naturelles	2 250	2 280	2 360	2 480	2 560	2 660	2 750	2 850	2 960
Ensemble	2 860	2 910	3 010	3 150	3 280	3 400	3 530	3 640	3 760
Vergers	8 240	8 070	8 130	8 050	8 180	8 390	8 500	8 480	8 600
Vignes d'appellation	42 650	45 160	49 740	54 950	60 430	66 330	69 070	71 990	73 290
Autres vignes	10 720	10 170	10 120	10 380	11 040	11 100	11 460	11 980	11 890

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

> les blancs. Les prix se tassent par contre nettement dans les vignobles plantés en bordeaux rouges, en Languedoc et dans la Vallée du Rhône. Dans le vignoble champenois, ils progressent de 7 % en 2004 après une hausse de 10 % en 2003. Sur l'ensemble des vignobles d'appellation, les prix atteignent en moyenne 73 290 euros l'hectare. Ils progressent de 1,8 % contre 4,2 % en 2003. Hors inflation, la croissance est de 0,2 %.

L'embellie se confirme pour le cognac

En 2004, le prix de l'hectare de vignes aptes à la production de cognac progresse de 2,8 %, mais de façon hétérogène. L'embellie amorcée en 2001 sur le marché du cognac se confirme nettement, et les ventes atteignent des sommets. Le marché est dopé par des exportations en forte hausse vers les États-Unis et l'Extrême-Orient. Le prix des vignes pour les vins de pays ou de table

baisse au contraire de 2,5 %. Ce recul traduit la chute des cours des vins enregistrée notamment en Languedoc-Roussillon. Sur l'ensemble des vignes hors appellation, l'hectare viticole se négocie en moyenne 11 890 euros. Ce prix est en baisse de 0,8 % par rapport à 2003 et de 2,3 % hors inflation.

Patricia Nunes-Vais

Scees – Bureau de l'analyse de la conjoncture

Pour en savoir plus...

■ « Les prix des terres agricoles en 2003 », *Agreste-Chiffres et Données agriculture* n° 162, octobre 2004

■ « Les prix des terres agricoles en 2004 », *Agreste-Chiffres et Données* à paraître à l'automne 2005

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 pour 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 2004 (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 2004 (euro/ha)	04/03 (%)	Valeur 2004 (euro/ha)	04/03 (%)	Rappel 2003 (euro/ha)	Valeur 2004 (euro/ha)	04/03 (%)		Valeur 2004 (euro/ha)	04/03 (%)	Valeur 2004 (euro/ha)	04/03 (%)	Rappel 2003 (euro/ha)	Valeur 2004 (euro/ha)	04/03 (%)
Île-de-France	5 360	+ 1,6	5 000	=	5 270	5 350	+ 1,5	Ille-et-Vilaine	4 100	=	3 360	- 0,9	3 990	3 990	=
Seine-et-Marne	5 110	+ 2,8	///	///	4 960	5 100	+ 2,8	Morbihan	3 340	+ 1,2	1 620	+ 1,9	3 090	3 120	+ 1,0
Yvelines	5 460	=	5 230	=	5 440	5 440	=	Poitou-Char.	3 230	+ 6,6	2 010	+ 4,9	2 880	3 070	+ 6,6
Essonne	5 680	+ 0,4	4 500	0	5 650	5 670	+ 0,4	Charente	3 340	+ 6,0	2 100	+ 5,0	2 950	3 130	+ 6,1
Val-d'Oise	6 100	+ 0,2	5 230	=	6 050	6 060	+ 0,2	Charen.-Maritime	3 820	+ 6,7	2 130	+ 8,7	3 390	3 620	+ 6,8
Champ.-Ard.	5 840	+ 5,1	2 750	+ 3,6	4 990	5 230	+ 4,8	Deux-Sèvres	2 320	+ 3,1	1 940	+ 1,0	2 190	2 250	+ 2,7
Ardennes	6 440	+ 11,4	3 030	+ 2,4	4 540	4 940	+ 8,8	Vienne	3 170	+ 8,9	1 750	+ 5,4	2 820	3 070	+ 8,9
Aube	6 580	+ 2,8	3 600	+ 5,9	6 200	6 380	+ 2,9	Aquitaine	4 160	+ 3,4	2 680	+ 1,6	3 660	3 780	+ 3,3
Marne	6 500	+ 4,7	3 910	+ 7,4	6 100	6 390	+ 4,8	Dordogne	2 880	+ 1,8	2 360	+ 3,5	2 610	2 670	+ 2,3
Haute-Marne	2 400	+ 4,3	1 970	+ 3,7	2 160	2 250	+ 4,2	Gironde	3 110	=	1 770	=	2 670	2 670	=
Picardie	5 980	+ 1,4	4 370	- 1,7	5 710	5 770	+ 1,1	Landes	5 190	+ 3,0	1 850	=	4 860	5 000	+ 2,9
Aisne	6 050	- 0,2	3 670	- 5,7	5 710	5 660	- 0,9	Lot-et-Garonne	4 070	+ 5,7	2 130	+ 0,9	3 670	3 870	+ 5,4
Oise	5 580	+ 2,2	4 410	+ 0,5	5 350	5 460	+ 2,1	Pyrénées-Atlant.	4 800	+ 3,2	3 450	+ 0,9	4 230	4 340	+ 2,6
Somme	6 300	+ 2,4	5 460	+ 1,3	6 060	6 200	+ 2,3	Midi-Pyrénées	4 270	+ 4,7	3 770	+ 5,5	3 960	4 160	+ 5,1
Hte-Normandie	5 840	+ 7,8	5 240	+ 5,2	5 280	5 650	+ 7,0	Ariège	3 410	+ 2,4	2 010	+ 4,1	2 710	2 790	+ 3,0
Eure	5 780	+ 8,4	4 900	+ 2,1	5 200	5 570	+ 7,1	Aveyron	5 230	+ 1,8	5 470	+ 4,6	5 170	5 320	+ 2,9
Seine-Maritime	5 920	+ 7,1	5 470	+ 7,3	5 360	5 750	+ 7,3	Haute-Garonne	4 200	+ 6,6	2 140	+13,8	3 640	3 900	+ 7,1
Centre	3 710	+ 2,1	2 140	+ 2,0	3 440	3 510	+ 2,0	Gers	4 450	+ 4,7	2 330	+ 1,3	4 130	4 320	+ 4,6
Cher	3 380	+ 6,3	2 100	+ 2,9	2 900	3 070	+ 5,9	Lot	3 400	+ 14,5	3 580	+ 8,2	3 100	3 470	+11,9
Eure-et-Loir	5 210	- 0,8	3 580	+ 0,6	5 170	5 130	- 0,8	Hauts-Pyrénées	4 930	+ 10,8	3 390	+ 3,0	4 070	4 420	+ 8,6
Indre	3 290	+ 1,5	1 970	+ 1,5	3 020	3 070	+ 1,7	Tarn	3 830	+ 4,9	3 040	+ 2,7	3 490	3 650	+ 4,6
Indre-et-Loire	2 850	+ 4,4	1 680	- 1,8	2 660	2 770	+ 4,1	Tarn-et-Garonne	3 580	+ 0,6	2 650	+17,3	3 390	3 460	+ 2,1
Loir-et-Cher	3 270	+ 3,2	2 240	+ 4,7	3 090	3 190	+ 3,2	Limousin	2 450	+ 0,1	2 200	+ 1,2	2 280	2 290	+ 0,4
Loiret	4 270	+ 1,2	2 480	+ 1,6	4 120	4 170	+ 1,2	Corrèze	3 310	+ 1,8	2 920	+ 3,9	2 930	3 030	+ 3,4
Bas-Normandie	4 790	+ 1,8	4 180	+ 4,1	4 320	4 450	+ 3,0	Creuse	1 580	- 8,7	1 450	- 5,8	1 610	1 500	- 6,8
Calvados	5 160	- 1,9	3 960	- 0,5	4 580	4 530	- 1,1	Haute-Vienne	2 650	+ 3,1	2 270	+ 3,2	2 390	2 460	+ 2,9
Manche	5 360	+ 5,1	5 010	+ 5,0	4 900	5 150	+ 5,1	Rhône-Alpes	4 210	+ 2,3	3 010	+ 4,7	3 530	3 640	+ 3,1
Orne	3 800	+ 2,7	3 290	+ 8,2	3 340	3 520	+ 5,4	Ain	2 870	- 2,0	2 060	- 3,3	2 630	2 570	- 2,3
Bourgogne	2 740	+ 2,9	1 930	+ 1,7	2 350	2 410	+ 2,6	Ardèche	5 050	+ 2,6	2 880	- 0,7	3 700	3 740	+ 1,1
Côte-d'Or	3 010	+ 3,4	1 550	+ 2,0	2 480	2 560	+ 3,2	Drôme	4 840	=	1 780	=	4 370	4 370	=
Nièvre	2 760	+ 2,2	2 230	+ 2,3	2 420	2 470	+ 2,1	Isère	4 250	+ 3,9	3 310	+ 1,8	3 760	3 880	+ 3,2
Saône-et-Loire	1 960	+ 1,0	1 860	=	1 890	1 890	=	Loire	2 960	+ 9,2	2 570	+12,7	2 430	2 710	+11,5
Yonne	2 830	+ 3,3	2 130	+ 7,0	2 630	2 730	+ 3,8	Rhône	3 420	+ 1,2	2 480	- 1,6	2 900	2 900	=
Nord - P-de-Cal.	6 200	+ 4,7	4 010	+ 3,9	5 440	5 690	+ 4,6	Savoie	5 300	=	3 380	=	3 830	3 830	=
Nord	6 400	+ 5,8	3 640	+ 8,3	5 290	5 620	+ 6,2	Haute-Savoie	9 200	+ 7,4	5 800	+12,4	6 250	6 890	+10,2
Pas-de-Calais	6 070	+ 3,9	4 400	+ 0,5	5 550	5 730	+ 3,2	Auvergne	3 700	+ 4,2	3 130	+ 6,8	3 160	3 340	+ 5,7
Lorraine	3 390	+ 2,0	2 930	+ 1,4	3 140	3 200	+ 1,9	Allier	3 170	+ 3,6	2 310	+ 3,1	2 640	2 730	+ 3,4
Meurthe-et-Mos.	3 820	+ 6,1	3 020	+ 6,0	3 340	3 540	+ 6,0	Cantal	4 430	+ 7,8	3 990	+10,5	3 720	4 090	+ 9,9
Meuse	3 220	- 1,2	3 020	- 1,3	3 190	3 150	- 1,3	Haute-Loire	2 780	+ 1,8	2 610	+ 0,8	2 640	2 680	+ 1,5
Moselle	3 370	+ 1,8	2 820	=	3 110	3 150	+ 1,3	Puy-de-Dôme	4 530	+ 3,7	3 120	+ 6,5	3 450	3 630	+ 5,2
Vosges	3 030	+ 3,1	2 930	+ 2,4	2 890	2 970	+ 2,8	Langued.-Rous.	4 280	- 0,6	2 360	+ 1,5	3 800	3 790	- 0,3
Alsace	5 580	+ 2,1	3 490	+ 0,5	5 020	5 110	+ 1,8	Aude	4 020	+ 1,8	1 570	=	3 630	3 690	+ 1,7
Bas-Rhin	5 360	+ 0,8	3 030	- 2,3	4 730	4 740	+ 0,2	Gard	5 000	- 2,7	3 920	- 5,8	5 070	4 920	- 3,0
Haut-Rhin	5 810	+ 3,6	4 370	+ 4,5	5 370	5 570	+ 3,7	Hérault	5 300	- 2,2	1 380	+ 2,2	4 970	4 860	- 2,2
Franche-Comté	2 430	+ 0,3	2 160	+ 2,7	2 250	2 280	+ 1,3	Lozère	2 080	=	2 440	+ 3	2 250	2 290	+ 1,8
Doubs	2 620	+ 1,2	2 680	+ 1,1	2 630	2 660	+ 1,1	Pyrénées-Orient.	6 540	+ 1,7	3 260	+ 1,6	5 350	5 440	+ 1,7
Jura	1 840	=	1 450	+ 2,8	1 620	1 640	+ 1,2	Provence-A-CA.	5 740	+ 2,4	5 820	+ 3,5	5 610	5 760	+ 2,7
Haute-Saône	2 730	=	2 090	+ 5,0	2 370	2 420	+ 2,1	Alpes-de-H.-Prov.	3 710	+ 0,5	2 430	=	3 450	3 470	+ 0,6
Terr. de Belfort	3 110	+ 1,0	2 900	+ 1,0	2 970	3 000	+ 1,0	Hautes-Alpes	5 000	+ 5,0	3 690	+ 5,6	4 310	4 540	+ 5,3
Pays de la Loire	2 570	+ 3,2	2 100	+ 4,9	2 360	2 440	+ 3,4	Alpes-Maritimes	7 290	=	4 520	+ 5,2	5 220	5 380	+ 3,1
Loire-Atlantique	1 410	- 1,4	1 160	+ 2,7	1 350	1 340	- 0,7	Bou.-du-Rhône	7 350	+ 4,0	10 000	+ 3,7	7 630	7 920	+ 3,8
Maine-et-Loire	2 220	+ 2,8	2 150	+ 3,4	2 140	2 200	+ 2,8	Var	6 260	=	4 130	=	5 900	5 900	=
Mayenne	3 850	+ 2,9	2 930	+ 7,7	3 440	3 580	+ 4,1	Vaucluse	5 730	- 0,3	5 210	- 0,6	5 720	5 700	- 0,3
Sarthe	2 920	+ 7,4	2 260	+ 4,1	2 530	2 690	+ 6,3	Corse	4 650	+ 5,2	1 870	+ 0,3	2 740	2 830	+ 3,3
Vendée	2 230	+ 2,8	1 420	+ 2,2	2 000	2 060	+ 3,0	Corse-du-Sud	3 280	+ 9,7	1 950	+ 0,5	2 040	2 080	+ 2,0
Bretagne	3 750	+ 1,0	2 040	+ 0,3	3 520	3 550	+ 0,9	Haute-Corse	4 840	+ 4,8	1 760	=	3 280	3 390	+ 3,4
Côtes-d'Armor	3 600	=	1 300	=	3 410	3 410	=	Ensemble métropole	4 100	+ 3,3	2 960	+ 3,7	3 640	3 760	+ 3,3
Finistère	4 000	+ 2,6	1 480	+ 2,1	3 620	3 710	+ 2,5								

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