

Conjoncture favorable aux achats des agriculteurs

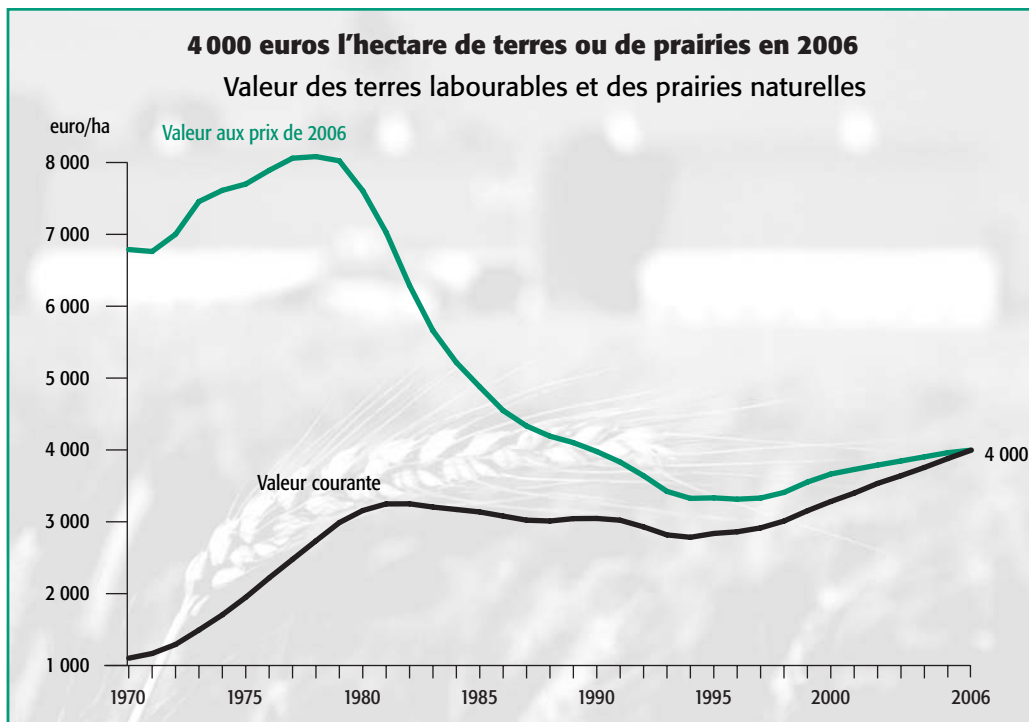
Poursuite de la hausse des prix en 2006 : + 2,8 % pour les terres labourables et + 3,7 % pour les prairies. Dans les vignobles, seuls les prix des vignes à champagne et à cognac progressent.

La hausse des prix des terres agricoles, terres labourables et prés, se poursuit en 2006. Elle atteint 3,1 % après 3,2 % en 2005. Déduction faite de l'inflation, l'augmentation est de 1,0 %. L'accroissement des surfaces échangées, en hausse de 3 %, et la clarification des modalités de transfert des droits à paiement unique sont autant d'éléments explicatifs. Après sa baisse de 2005, la progression du revenu agricole et des taux

d'emprunt favorables ont aussi facilité les acquisitions des agriculteurs. Nouveauté en 2006 : les parts de marché des non-agriculteurs se réduisent. Mais leurs achats de terres agricoles en zones périurbaines pour un usage résidentiel ne sont que partiellement pris en compte ici. Seules sont en effet comptabilisées leurs transactions sur des surfaces de plus de trois hectares.

De 1 490 euros à 8 950 euros l'hectare

Les prix 2006 demeurent contrastés selon les catégories de terres et les régions. L'hectare de terres labourables se négocie en moyenne à 4 370 euros par hectare et celui de prairies naturelles à 3 100 euros. Terres et prés confondus, les prix les plus élevés sont ceux des Bouches-du-Rhône avec une moyenne de 8 950 euros par hectare. De par la forte attraction touristique, l'hectare de terres agricoles se négocie 7 620 euros en Haute-Savoie. Il atteint 6 250 euros dans un pôle d'urbanisation important comme le Val-d'Oise. Les prix sont élevés également dans les zones de grandes cultures les plus productives telles le nord du Bassin parisien : 7 680 euros l'hectare dans la



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

Tassement de la progression des prix en valeur réelle

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

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

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

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

> Somme et 7 240 euros par hectare dans la Marne. Les tarifs demeurent par contre inférieurs à 2 700 euros dans des zones d'élevage comme la Bourgogne, la Franche-Comté, les Pays de la Loire et le Limousin. Les plus modiques, moins de 1 800 euros par hectare, sont

ceux de la Loire-Atlantique et du Jura. En 2006, les prix baissent dans huit départements : Haute-Corse, Orne, Aisne, Loir-et-Cher, Eure-et-Loir, Vosges, Puy-de-Dôme et Pyrénées-Orientales. Ils sont stables dans cinq départements Indre, Haut-Rhin, Charente-Maritime, Savoie et Gard.

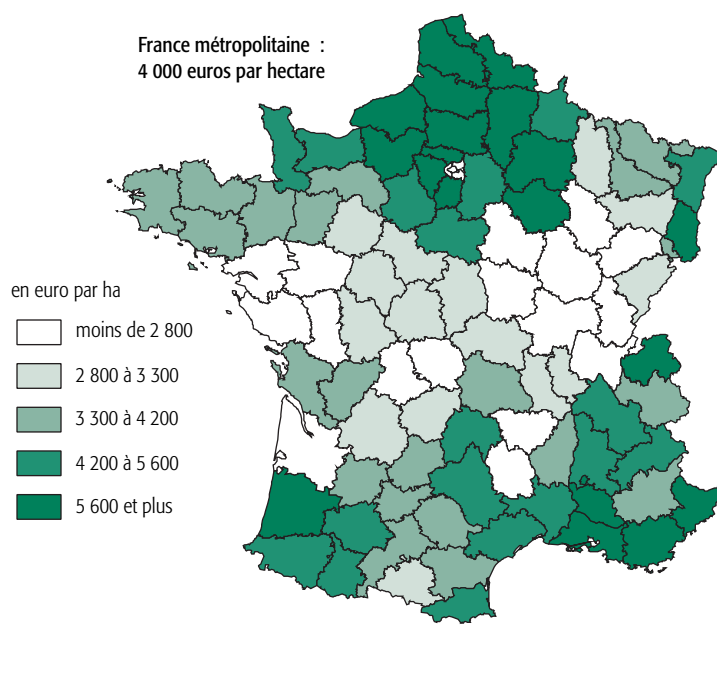
Les progressions les plus marquées, supérieures à 7 %, sont enregistrées en Loire-Atlantique, dans la Creuse, les Bouches-du-Rhône, l'Oise, la Somme et les Alpes-Maritimes.

Baisse dans plusieurs vignobles d'appellation

Les mouvements de prix se perpétuent dans les vignobles d'appellation : hausse dans l'appellation champagne et baisse pour les autres vignobles. En moyenne, le prix de l'hectare de vigne sous AOC progresse. Il se négocie désormais à 76 580 euros. Il en valait la moitié en 1994. En Champagne, la progression de 7,7 % enregistrée en 2006 est inférieure de deux points à celle de 2005. Et le recul de 2,6 % des autres vignobles vient après celui de 3,9 % en 2005. Le volume des vendanges diminue, dans un contexte économique défavorable, avec des stocks qui pèsent encore sur le marché. La filière connaît cependant une amélioration par rapport à 2005 : les prix se redressent grâce à une meilleure tenue des exportations et le revenu est en hausse. Les disparités persistent entre zones viticoles et au sein des vignobles. Les prix des vignes

Des prix toujours élevés dans les zones urbaines et touristiques

Prix moyen des terres labourables et des prairies naturelles en 2006



Source : Agreste - Enquête sur la valeur vénale des terres agricoles 2005

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

Prix moyen des terres agricoles (en euro par hectare)

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

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

> progressent encore pour les crus de Bourgogne, dans le Jura, et une partie du Val de Loire et de la Provence. Ils se tassent par contre nettement en Alsace, dans le Beaujolais, le Languedoc, et le Sud-Ouest. Le recul est moindre dans le Bordelais où les appellations communales maintiennent leur prix. Il en est de même dans la vallée du Rhône où les prix des appellations septentrionales et des meilleures appellations communales méridionales se stabilisent.

Hausse des prix des autres vignes

Le prix moyen des vignes aptes à la production de cognac augmente de 13,6 % en 2006, soit deux fois plus qu'en 2005. Ce mouvement résulte de l'embellie amorcée en 2001. Elle se poursuit en 2006 avec une forte hausse des exportations de cognac, qui représentent plus de 95 % de la production. Le prix des autres vignes hors appellation continue de reculer : il baisse de 1,2 % en 2006. L'hectare se négocie en moyenne 9 360 euros. Ce petit niveau

illustre les difficultés du secteur, qui se caractérisent aussi en 2006 par le recul du revenu, la stagnation des prix du vin et une faible récolte. En moyenne, le prix des vignobles hors appellation augmente en 2006.

Patricia Nunes-Vais

Scees – Bureau de l'analyse de la conjoncture

Pour en savoir plus...

■ « Les prix des terres agricoles en 2005 », *Agreste-Chiffres et Données agriculture* n° 187, novembre 2006

■ « Les prix des terres agricoles en 2006 », *Agreste-Chiffres et Données* à paraître à l'automne 2007

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 régionaux de l'information statistique et économique (Srise). 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 de conseil pour l'aménagement foncier 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 transactions atypiques ou d'autres biais. Néanmoins, il convient de ne pas perdre de vue le caractère indicatif des résultats, notamment pour les 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 vignes, sans seuil de superficie. Les résultats ont été agrégés sous forme de moyennes départementales, régionales et nationales, à l'aide de pondérations par les surfaces tirées du recensement de l'agriculture de 2000.

■ Les traitements des données opérés pour chaque département tendent à réduire les niveaux des prix et leurs fluctuations interannuelles. Des moyennes brutes des transactions laisseraient apparaître des évolutions plus fortes. Les traitements excluent les transactions portant sur des surfaces inférieures à un hectare pour les achats des agriculteurs et à trois hectares pour les non-agriculteurs. Ce filtrage des achats par des non-agriculteurs réduit la prise en compte des achats de terres agricoles pour des usages de loisir, qui se sont particulièrement développés ces dernières années, et se réalisent à des niveaux de prix en général plus élevés.

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 (%)
Île-de-France	5 750	+ 3	5 120	+ 2	5 570	5 730	+ 3	Ille-et-Vilaine	4 170	+ 1	3 200	=	3 990	4 020	+ 1
Seine-et-Marne	5 520	+ 3	///	///	5 350	5 500	+ 3	Morbihan	3 620	+ 6	1 560	+ 1	3 180	3 360	+ 6
Yvelines	6 220	+ 3	5 380	+ 2	5 960	6 150	+ 3	Poitou-Charen.	3 380	+ 3	2 120	+ 4	3 130	3 220	+ 3
Essonne	5 720	+ 2	4 600	+ 2	5 590	5 710	+ 2	Charente	3 600	+ 5	2 180	+ 2	3 220	3 360	+ 4
Val-d'Oise	6 300	+ 2	5 250	+ 1	6 130	6 250	+ 2	Charen-Maritime	3 900	=	2 230	+ 5	3 690	3 700	=
Champ.-Ard.	6 330	+ 3	2 950	=	5 510	5 660	+ 3	Deux-Sèvres	2 620	+ 6	2 090	+ 4	2 390	2 520	+ 5
Ardennes	6 750	+ 1	3 380	- 1	5 230	5 270	+ 1	Vienne	3 210	+ 2	1 830	+ 5	3 040	3 110	+ 2
Aube	6 750	+ 2	3 300	+ 10	6 400	6 520	+ 2	Aquitaine	4 640	+ 4	2 870	+ 2	4 030	4 180	+ 4
Marne	7 400	+ 5	3 730	- 10	6 910	7 240	+ 5	Dordogne	3 230	+ 7	2 520	+ 4	2 780	2 950	+ 6
Haute-Marne	2 570	=	2 170	+ 3	2 400	2 430	+ 1	Gironde	3 180	+ 2	1 780	+ 1	2 670	2 720	+ 2
Picardie	6 720	+ 6	5 610	+ 20	6 110	6 580	+ 8	Landes	6 190	+ 4	2 000	=	5 720	5 950	+ 4
Aisne	6 070	- 6	4 880	+ 16	6 090	5 880	- 3	Lot-et-Garonne	4 280	+ 1	2 280	=	4 050	4 070	+ 1
Oise	6 390	+ 12	5 480	+ 21	5 590	6 290	+ 13	Pyrénées-Atlant.	5 430	+ 5	3 740	+ 2	4 650	4 850	+ 4
Somme	7 780	+ 15	6 900	+ 23	6 650	7 680	+ 15	Midi-Pyrénées	4 450	+ 2	3 850	+ 1	4 230	4 310	+ 2
Hte-Normandie	6 480	+ 6	5 390	+ 1	5 890	6 140	+ 4	Ariège	3 430	+ 1	2 160	+ 7	2 780	2 870	+ 3
Eure	6 230	+ 3	5 090	=	5 830	5 960	+ 2	Aveyron	5 400	+ 2	5 540	=	5 400	5 450	+ 1
Seine-Maritime	6 820	+ 9	5 590	+ 2	5 940	6 340	+ 7	Haute-Garonne	4 320	+ 1	2 250	+ 5	3 960	4 020	+ 2
Centre	3 840	+ 2	2 340	+ 4	3 590	3 660	+ 2	Gers	4 590	+ 2	2 480	+ 2	4 360	4 460	+ 2
Cher	3 610	+ 6	2 250	+ 1	3 110	3 280	+ 5	Lot	3 210	+ 1	3 560	+ 2	3 300	3 340	+ 1
Eure-et-Loir	5 220	- 1	3 800	+ 4	5 200	5 150	- 1	Hautes-Pyrénées	5 130	+ 3	3 480	+ 3	4 450	4 580	+ 3
Indre	3 420	- 1	2 270	+ 8	3 230	3 230	=	Tarn	4 230	+ 4	3 210	+ 2	3 850	4 000	+ 4
Indre-et-Loire	3 080	+ 6	1 740	+ 2	2 830	2 990	+ 6	Tarn-et-Garonne	3 860	+ 2	2 670	+ 1	3 630	3 710	+ 2
Loir-et-Cher	3 220	- 2	2 310	+ 2	3 220	3 150	- 2	Limousin	2 930	+ 7	2 370	+ 2	2 480	2 590	+ 4
Loiret	4 490	+ 5	2 670	+ 1	4 190	4 390	+ 5	Corrèze	3 460	+ 3	2 890	+ 1	3 000	3 050	+ 2
Bas-Normandie	5 010	- 8	4 150	+ 12	4 450	4 530	+ 2	Creuse	2 390	+ 18	1 890	+ 6	1 870	2 070	+ 11
Calvados	5 220	- 16	4 810	+ 33	4 840	5 000	+ 3	Haute-Vienne	3 070	+ 4	2 350	=	2 650	2 710	+ 2
Manche	5 390	- 3	4 290	+ 10	4 550	4 720	+ 4	Rhône-Alpes	4 450	+ 3	3 180	+ 3	3 740	3 850	+ 3
Orne	4 380	- 1	3 280	- 6	3 920	3 780	- 4	Ain	3 010	+ 2	2 170	+ 5	2 610	2 700	+ 3
Bourgogne	2 840	+ 3	2 050	+ 4	2 450	2 520	+ 3	Ardèche	5 130	+ 1	2 940	+ 1	3 770	3 810	+ 1
Côte-d'Or	3 130	+ 1	1 640	+ 3	2 640	2 670	+ 1	Drôme	4 930	+ 2	1 780	=	4 380	4 440	+ 1
Nièvre	2 900	+ 6	2 360	+ 4	2 490	2 600	+ 4	Isère	4 760	+ 6	3 700	+ 6	4 110	4 340	+ 6
Saône-et-Loire	2 050	+ 3	2 010	+ 4	1 960	2 020	+ 3	Loire	3 180	+ 3	2 720	+ 1	2 820	2 880	+ 2
Yonne	2 900	+ 3	2 110	+ 1	2 710	2 790	+ 3	Rhône	3 600	+ 4	2 290	+ 2	2 790	2 880	+ 3
Nord - P-de-Cal.	6 730	+ 4	4 450	+ 5	5 970	6 200	+ 4	Savoie	5 300	=	3 380	=	3 830	3 830	=
Nord	7 100	+ 5	4 030	+ 5	5 950	6 230	+ 5	Haute-Savoie	10 000	+ 1	6 510	+ 5	7 370	7 620	+ 3
Pas-de-Calais	6 490	+ 3	4 890	+ 4	5 980	6 170	+ 3	Auvergne	3 830	+ 2	3 220	+ 1	3 400	3 450	+ 1
Lorraine	3 540	+ 3	2 990	- 1	3 270	3 310	+ 1	Allier	3 320	+ 4	2 520	+ 5	2 790	2 910	+ 4
Meurthe-et-Mos.	3 980	+ 3	3 150	+ 2	3 600	3 690	+ 2	Cantal	4 650	+ 2	4 100	+ 1	4 180	4 230	+ 1
Meuse	3 210	+ 3	2 960	- 3	3 090	3 130	+ 1	Haute-Loire	2 850	+ 1	2 640	+ 2	2 680	2 720	+ 1
Moselle	3 710	+ 3	3 000	- 1	3 370	3 420	+ 1	Puy-de-Dôme	4 600	=	3 110	- 1	3 680	3 650	- 1
Vosges	3 050	- 1	2 900	- 2	2 990	2 950	- 1	Langued.-Rous.	4 280	+ 1	2 500	+ 1	3 800	3 840	+ 1
Alsace	5 770	+ 3	3 590	=	5 160	5 280	+ 2	Aude	4 040	+ 1	1 570	=	3 660	3 700	+ 1
Bas-Rhin	5 640	+ 5	3 180	+ 2	4 780	4 990	+ 4	Gard	4 860	=	3 890	=	4 790	4 790	=
Haut-Rhin	5 900	+ 1	4 390	- 1	5 620	5 640	=	Hérault	5 480	+ 1	1 400	=	4 960	5 030	+ 1
Franche-Comté	2 580	+ 4	2 280	+ 3	2 330	2 410	+ 3	Lozère	2 170	+ 1	2 670	+ 2	2 430	2 470	+ 2
Doubs	2 980	+ 8	2 890	+ 4	2 770	2 920	+ 5	Pyrénées-Orient.	6 420	- 1	3 270	=	5 400	5 360	- 1
Jura	1 900	+ 2	1 520	+ 4	1 660	1 710	+ 3	Provence-A-CA.	6 190	+ 6	6 630	+ 11	5 850	6 280	+ 7
Haute-Saône	2 850	+ 3	2 130	=	2 450	2 500	+ 2	Alpes-de-H.-Prov.	3 710	+ 2	2 290	=	3 370	3 440	+ 2
Terr. de Belfort	3 300	+ 1	3 300	+ 5	3 210	3 300	+ 3	Hautes-Alpes	5 730	+ 5	4 130	+ 5	4 960	5 200	+ 5
Pays de la Loire	2 790	+ 4	2 330	+ 8	2 550	2 660	+ 4	Alpes-Maritimes	8 890	+ 22	6 000	+ 30	5 380	6 830	+ 27
Loire-Atlantique	1 600	+ 7	1 200	+ 9	1 390	1 490	+ 7	Bouch-du-Rhône	8 190	+ 10	11 700	+ 14	8 030	8 950	+ 11
Maine-et-Loire	2 360	+ 3	2 290	+ 3	2 280	2 340	+ 3	Var	6 560	+ 3	4 190	=	6 010	6 160	+ 2
Mayenne	4 100	+ 2	3 460	+ 15	3 710	3 910	+ 5	Vaucluse	5 820	+ 2	5 240	=	5 710	5 790	+ 1
Sarthe	3 190	+ 5	2 450	+ 4	2 810	2 930	+ 4	Corse	4 160	- 7	2 130	+ 4	2 880	2 830	- 2
Vendée	2 470	+ 4	1 550	+ 3	2 180	2 270	+ 4	Corse-du-Sud	3 660	- 4	2 390	+ 6	2 400	2 510	+ 5
Bretagne	3 950	+ 3	1 970	+ 1	3 630	3 720	+ 2	Haute-Corse	4 230	- 7	1 760	=	3 240	3 070	- 5
Côtes-d'Armor	3 800	+ 2	1 420	+ 1	3 540	3 600	+ 2	Ensemble métropole	4 370	+ 3	3 100	+ 4	3 880	4 000	+ 3
Finistère	4 240	+ 2	1 380	=	3 820	3 910	+ 2								

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