

La conjoncture permet de supporter la hausse !

Prix en hausse, surfaces vendues en baisse

La hausse des prix des terres agricoles, terres labourables et prairies, se poursuit et reste d'actualité en 2006. Pour le marché du libre elle atteint 3,5% en terres labourables, 4,7% en prairies. Dans le secteur nettement plus représentatif des parcelles occupées l'augmentation est de 2,3% pour les terres et 3,0% pour les prairies.

Cependant, le marché foncier à vocation agricole est en retrait de 9% pour les surfaces. Ces transactions ne représentent que 0,7 % de la S.A.U régionale.

Sur les 5400 hectares vendus en 2006 seulement 800 sont dits «libre d'occupation». Pour les terres «occupées», la part d'achats réalisés par les fermiers en place représente 70% des 4600 hectares concernés.

Les évolutions sont plus ou moins marquées selon les régions et les situations constatées les années précédentes.

Stratégies et caractéristiques du marché

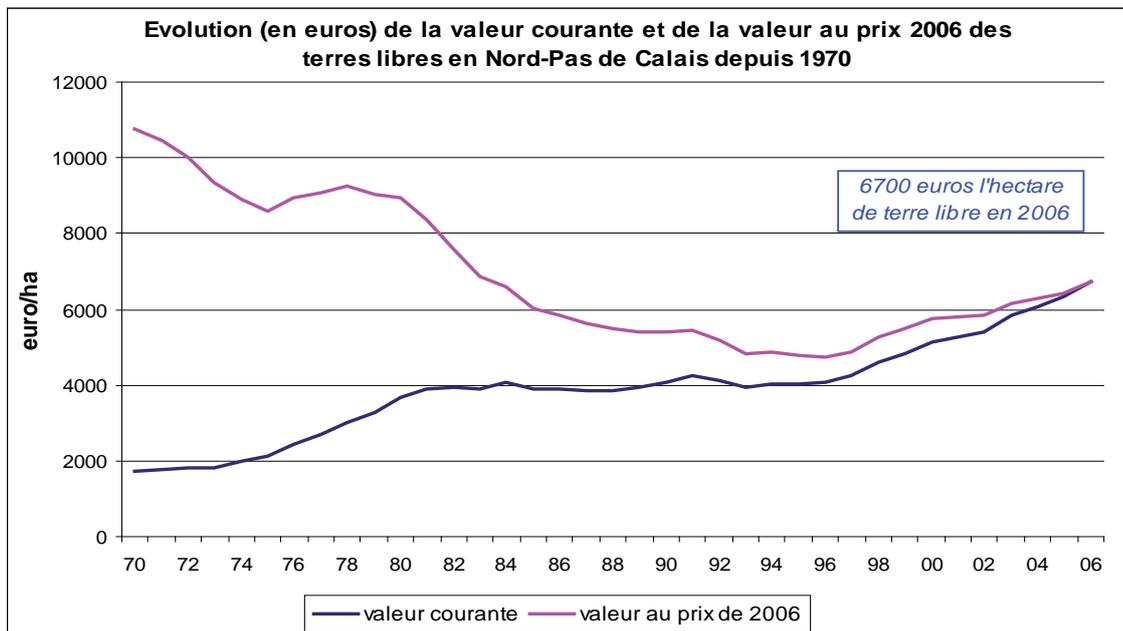
Pour les terres et prairies «occupées», qui représentent 85% du volume du marché foncier agricole, la hausse est plus prononcée en Pas de Calais. En règle générale il s'agit surtout

d'un rattrapage des niveaux constatés dans le Nord.

Les transactions foncières portant sur les terres et prairies à vocation agricole restent principalement du domaine de l'opportunité. Sans en avoir a priori les caractéristiques, ce marché est partiellement porté par celui lié à l'urbanisme en général.

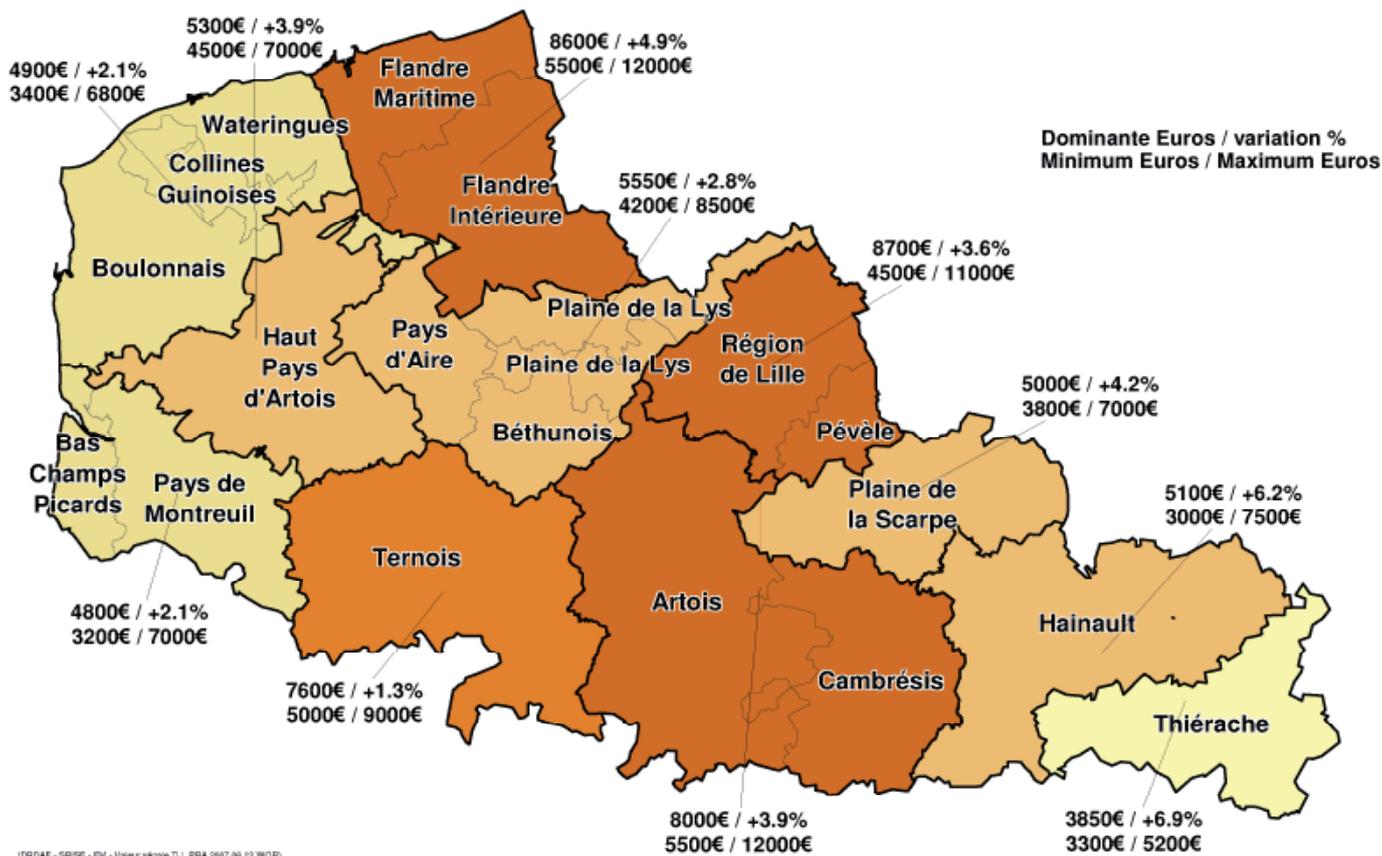
La région Nord Pas de Calais se caractérise par un mode de faire-valoir principalement orienté vers le fermage à 80%. L'effort d'investissement des agriculteurs porte habituellement sur la productivité. Cependant, le contexte actuel, particulièrement favorable aux résultats de l'économie agricole, permet aux exploitants de disposer des moyens financiers nécessaires à l'investissement foncier, habituellement tant redouté.

Dans le marché des terres et prairies «libres» le nombre de transactions est trop faible pour permettre la moindre analyse précise. Cependant, la conjoncture agricole favorable ne peut que soutenir la bonne tenue des prix, tout au moins pour la connaissance de la partie émergée de ceux-ci. En ce qui concerne les prairies, le hobby équin ne peut que profiter à une meilleure valorisation de celles-ci. L'usage, rendu relativement possible, de la charrue n'est pas non plus à négliger.



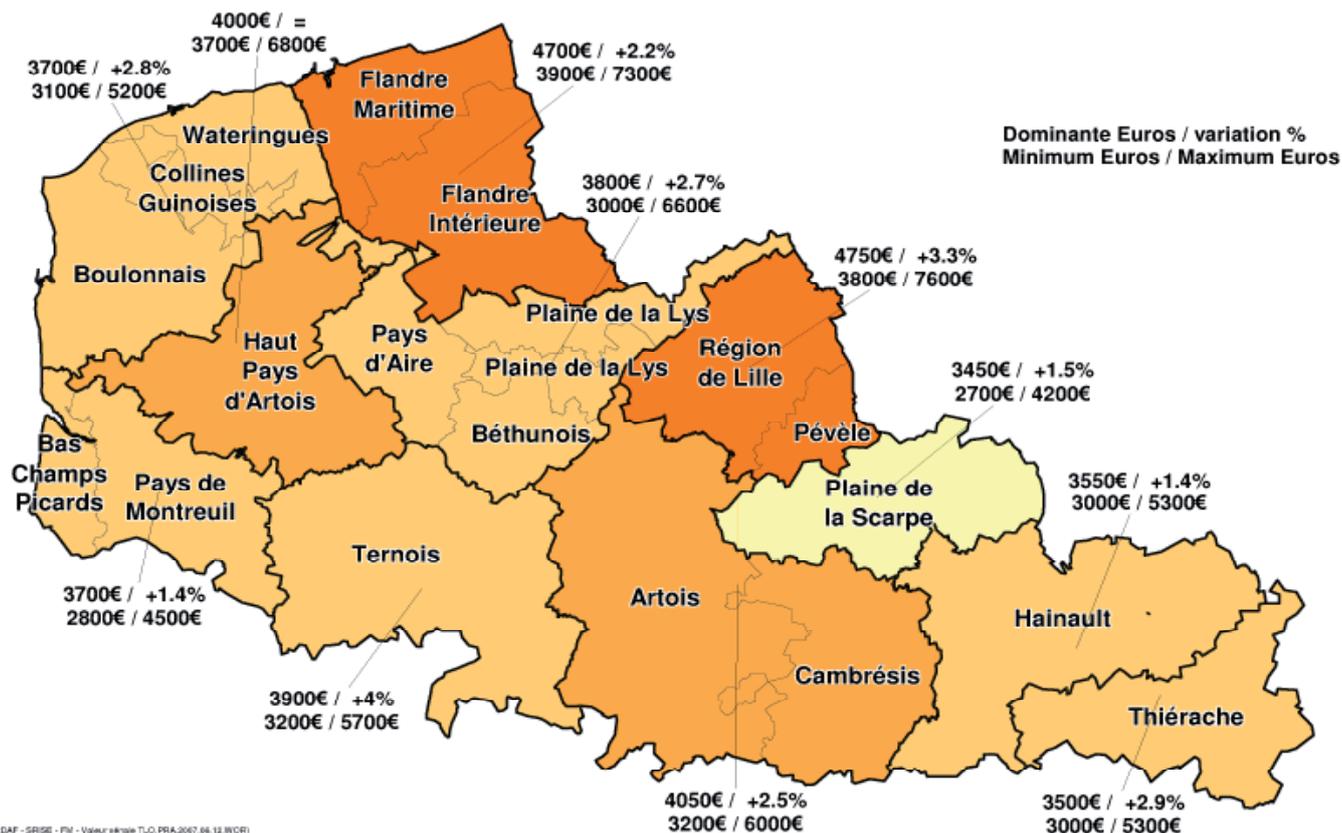
(Source : Agreste - Enquête Valeur Vénale des Terres agricoles en 2006)

VALEUR VENALE DES TERRES LABOURABLES LIBRES EN 2006



(DRDAF - SRISE - PM - Valeur vénale T.L.P.R.A.2007.06.12.WCR)

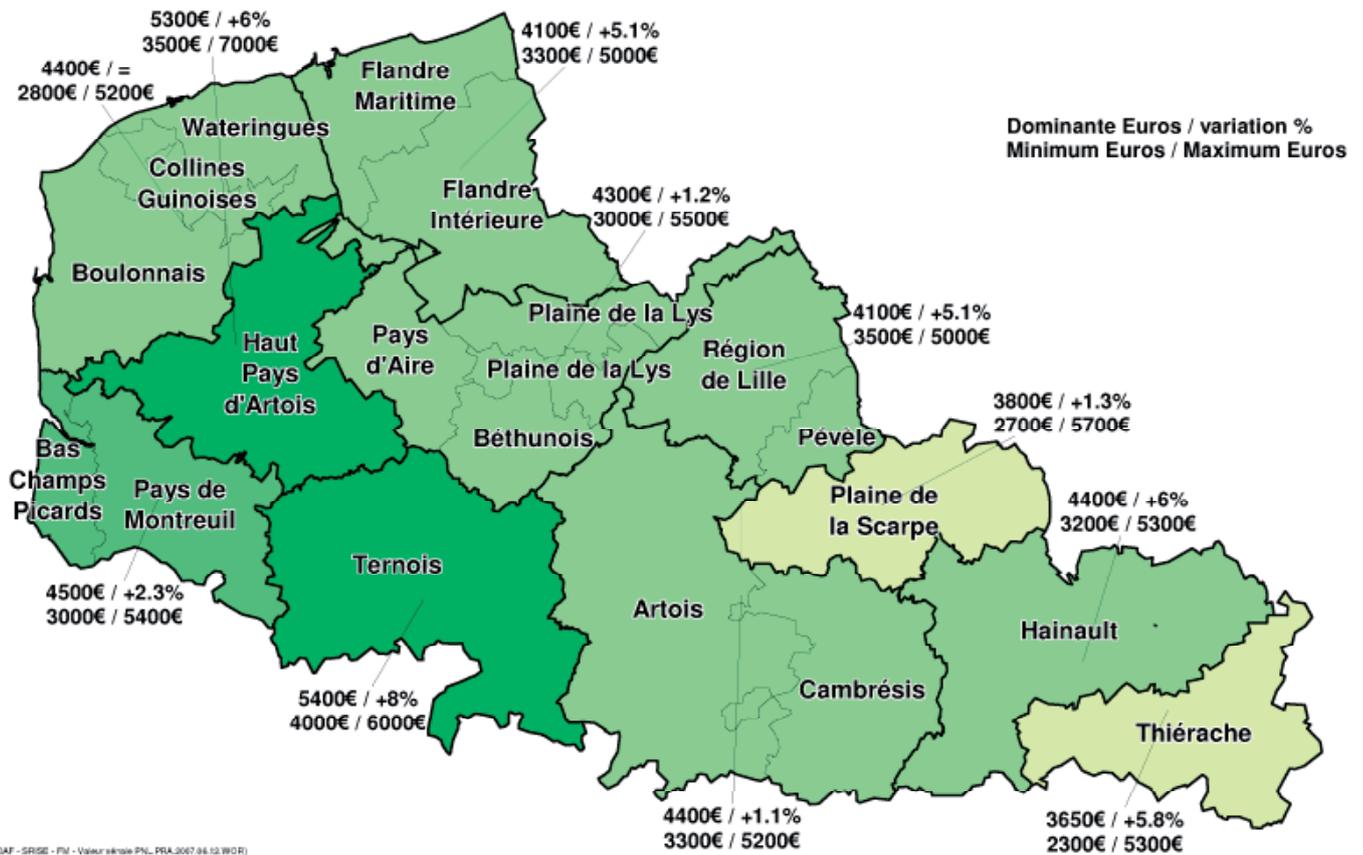
VALEUR VENALE DES TERRES LABOURABLES OCCUPEES EN 2006



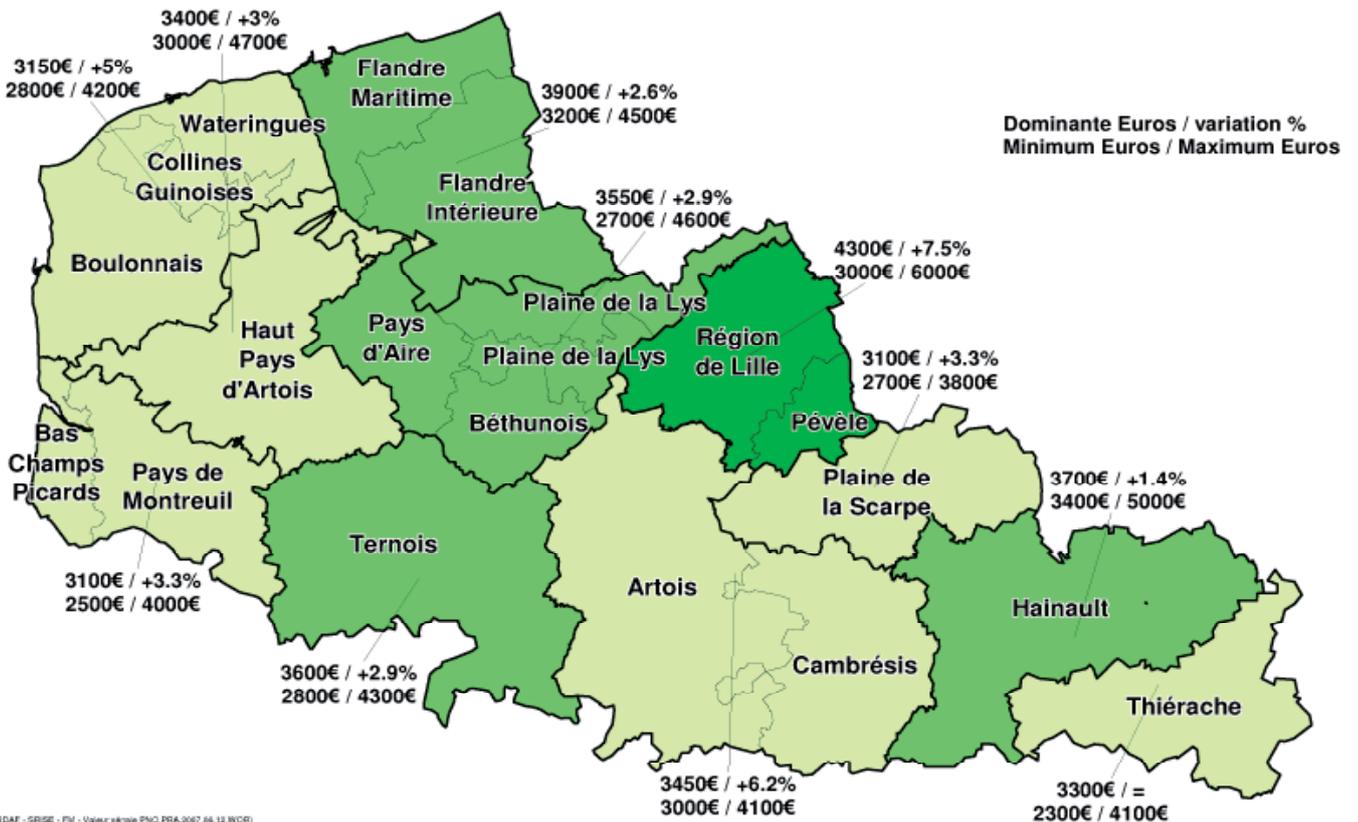
(DRDAF - SRISE - PM - Valeur vénale T.L.P.R.A.2007.06.12.WCR)

(Source : Agreste - Enquête Valeur Vénale des Terres agricoles en 2006)

VALEUR VENALE DES PRAIRIES NATURELLES LIBRES EN 2006



VALEUR VENALE DES PRAIRIES NATURELLES OCCUPEES EN 2006



(Source : Agreste - Enquête Valeur Vénale des Terres agricoles en 2006)

Terres labourables	Libres				Occupées			
	2006 (€/ha)			%	2006 (€/ha)			%
	Dominante	Minimum	Maximum		Dominante	Minimum	Maximum	
Petites Régions Agricoles				06/05				06/05
Flandre maritime	8 600	5 500	12 000	4,9	4 700	3 900	7 300	2,2
Flandre intérieure								
Région de Lille	8 700	4 500	11 000	3,6	4 750	3 800	7 600	3,3
Pévèle								
Plaine de la Scarpe	5 000	3 800	7 000	4,2	3 450	2 700	4 200	1,5
Plaine de la Lys	5 550	4 200	8 500	2,8	3 800	3 000	6 600	2,7
Hainaut	5 100	3 000	7 500	6,3	3 550	3 000	5 300	1,4
Thiérache	3 850	3 300	5 200	6,9	3 500	3 000	5 300	2,9
Cambrésis								
Artois	8 000	5 500	12 000	3,9	4 050	3 200	6 000	2,5
Pays d'Aire								
Béthunois	5 550	4 200	8 500	2,8	3 800	3 000	6 600	2,7
Plaine de la Lys								
Collines guinoises								
Boulonnais	4 900	3 400	6 800	2,1	3 700	3 100	5 200	2,8
Wateringues								
Haut Pays d'Artois	5 300	4 500	7 000	3,9	4 000	3 700	6 800	=
Ternois	7 600	5 000	9 000	1,3	3 900	3 200	5 700	4,0
Pays de Montreuil								
Bas champs picards	4 800	3 200	7 000	2,1	3 700	2 800	4 500	1,4
Moyenne régionale	6 730			3,5	4 000			2,3
Moyenne Nord	7 100			4,6	4 160			2,2
Moyenne Pas de Calais	6 490			2,9	3 890			2,6

Méthodologie

La valeur vénale des terres est déterminée à partir des prix de marché effectivement pratiqués lorsque le nombre de transactions intervenues au cours de l'année peut être considéré comme représentatif. Dans le cas où le marché n'est pas suffisamment représentatif, les prix indiqués sont le résultat d'estimations.

En raison, entre autres, de la faiblesse du nombre de transactions pour certaines terres, l'enquête sur la valeur vénale des terres est renouvelée et se traduit par le regroupement de petites régions agricoles (PRA) suffisamment proches (inter- et/ou intradépartementales) afin de disposer d'un plus grand nombre de transactions sans trop augmenter la variabilité des prix. En termes de résultats, les fusions se traduiront par la duplication (ou plus) des prix.

Les Services Régionaux d'Information Statistique et Economique des Directions Régionales de l'Agriculture et de la Forêt utilisent systématiquement les statistiques tirées du dépouillement des notifications de ventes aux SAFER (Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural) ainsi que les renseignements obtenus auprès de divers experts (notaires, administration de l'enregistrement et des domaines, experts fonciers, correspondants agricoles des DDAF, Crédit Agricole, ...).

La dominante se définit comme la valeur vénale la plus couramment rencontrée pour des parcelles dépassant le seuil d'un hectare tant pour les terres labourables que les prairies naturelles.

Une terre est libre à la vente s'il n'existe aucun bail à son égard contrairement à une terre occupée qui fait l'objet d'un bail.

Prairies naturelles	Libres				Occupées			
	2006 (€/ha)			%	2006 (€/ha)			%
	Dominante	Minimum	Maximum		Dominante	Minimum	Maximum	
Petites Régions Agricoles				06/05				06/05
Flandre maritime	4 100	3 300	5 000	5,1	3 900	3 200	4 500	2,6
Flandre intérieure								
Région de Lille	4 100	3 500	5 000	5,1	4 300	3 000	6 000	7,5
Pévèle								
Plaine de la Scarpe	3 800	2 700	5 700	1,3	3 100	2 700	3 800	3,3
Plaine de la Lys	4 300	3 000	5 550	1,2	3 550	2 700	4 600	2,9
Hainaut	4 400	3 200	5 300	6,0	3 700	3 400	5 000	1,4
Thiérache	3 650	2 300	5 300	5,8	3 300	2 300	4 100	=
Cambrésis								
Artois	4 400	3 300	5 200	1,1	3 450	3 000	4 100	6,2
Pays d'Aire								
Béthunois	4 300	3 000	5 500	1,2	3 550	2 700	4 600	2,9
Plaine de la Lys								
Collines guinoises								
Boulonnais	4 400	2 800	5 200	=	3 150	2 800	4 200	5,0
Wateringues								
Haut Pays d'Artois	5 300	3 500	7 000	6,0	3 400	3 000	4 700	3,0
Ternois	5 400	4 000	6 000	8,0	3 600	2 800	4 300	2,9
Pays de Montreuil								
Bas champs picards	4 500	3 000	5 400	2,3	3 100	2 500	4 000	3,3
Moyenne régionale	4 450			4,7	3 460			3,0
Moyenne Nord	4 030			5,2	3 540			1,7
Moyenne Pas de Calais	4 890			4,3	3 360			3,4

(Source : Agreste - Enquête Valeur Vénale des Terres agricoles en 2006)



Agreste Valeur vénale des Terres agricoles 2006- Avril 2008

Ministère de l'Agriculture et de la Pêche
Direction régionale de l'Agriculture et de la Forêt du Nord - Pas de Calais
Service Régional de l'Information Statistique et Economique
Cité administrative - BP 505 - 59022 Lille cedex
Tél : 03 20 96 41 41 - Fax : 03 20 96 41 99
www.agreste.gouv.fr
www.draf.nord-pas-de-calais.agriculture.gouv.fr
Courriel : srise.drda59-nord-pas-de-calais@agriculture.gouv.fr

Agreste : la statistique agricole

Directeur de publication : A. VERNEDE
Rédaction : A. PACQUET
Composition : I. LAURENS
Impression : SRISE Nord - Pas de Calais
Dépôt légal : à parution
ISBN : 978-2-11-096094-8