

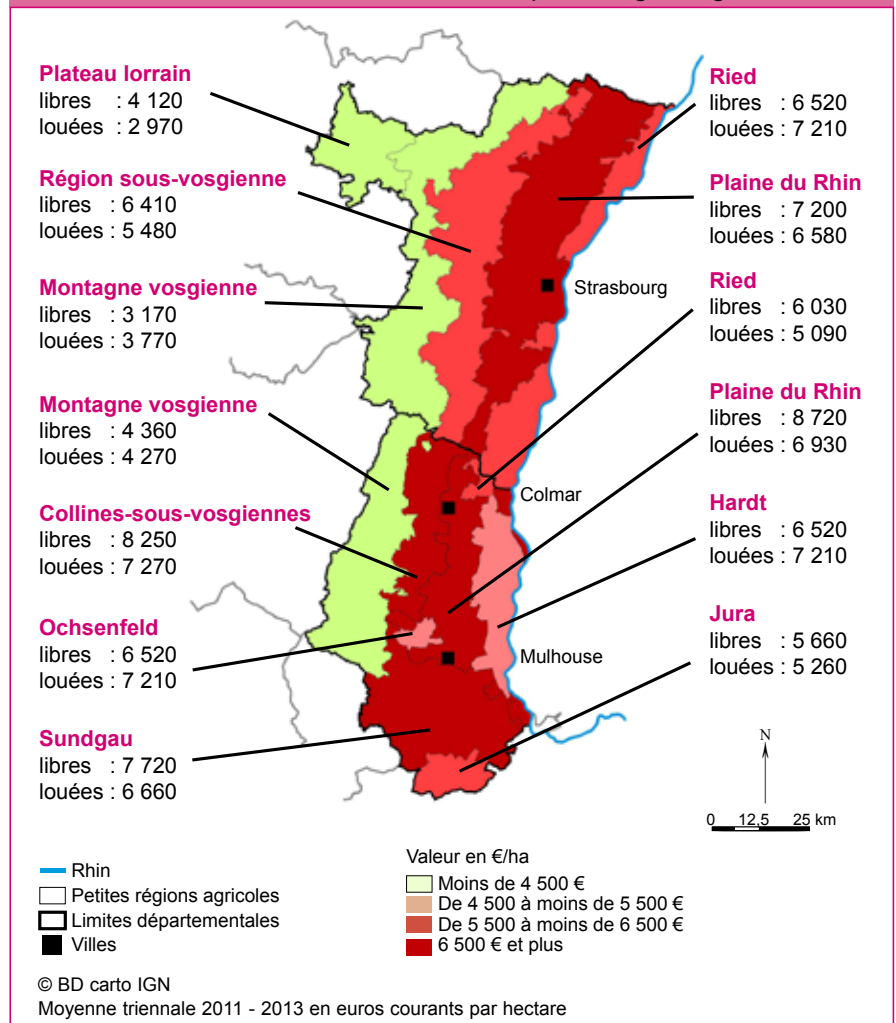


## Valeurs vénales des terres et des vignes en 2013

### Un marché foncier rural alsacien qui progresse en fonction des secteurs

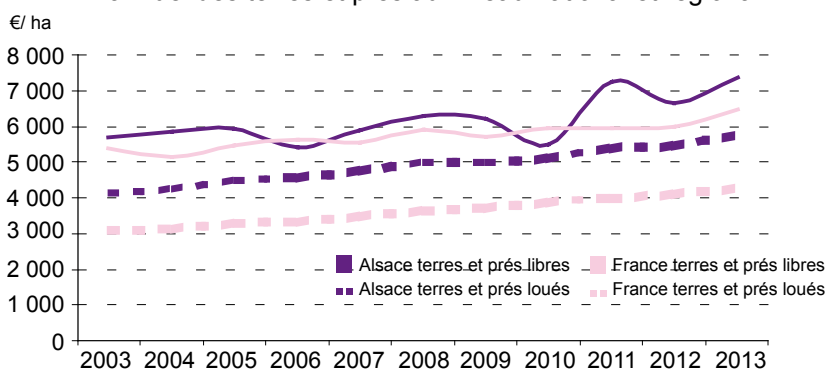
Le marché des terres agricoles libres d'Alsace en 2013, comme celui national, continue de progresser pour s'établir à 7 330 euros/ha. Le prix des terres et prés loués alsaciens de 6 450 euros/ha apparaît particulièrement élevé puisque la région se situe au second rang national. Cependant, il existe de fortes disparités au sein de la région. Ainsi le marché entre départements se resserre le prix des terres bas-rhinoises progresse contrairement au marché haut-rhinois. En France, le prix de la vigne demeure stable. Par contre, le vignoble alsacien enregistre une baisse significative surtout dans le Bas-Rhin (-17 %) tout en restant très supérieur à la moyenne nationale AOP hors champagne: 126 200 euros/ha en Alsace contre 59 600 euros/ha en France.

### Valeur vénale des terres selon la petite région agricole



Sources : calculs SSP -Terres d'Europe-Scafr

### Prix annuel des terres et prés au niveau national et régional



Sources : calculs SSP -Terres d'Europe-Scafr

Le marché foncier des terres et prés alsacien progresse encore en 2013 dans un contexte français globalement en augmentation (+ 6%) contrairement aux terrains constructibles. L'année 2013 apparaît donc marquée au niveau national par une stabilisation du nombre de transactions et de surfaces. Ainsi, le prix des terres et prés libres alsacien s'élève à 7 330 €/ha et augmente de manière significative. L'Alsace se situe au septième rang national juste derrière l'Aquitaine. Par contre, avec un prix des terres louées de 6 450 €/ha la région est au second rang national juste derrière la Haute-Normandie. Ce constat ne doit pas masquer la différence



Terres libres : un marché en progression dans le Bas-Rhin, qui se replie dans le Haut-Rhin

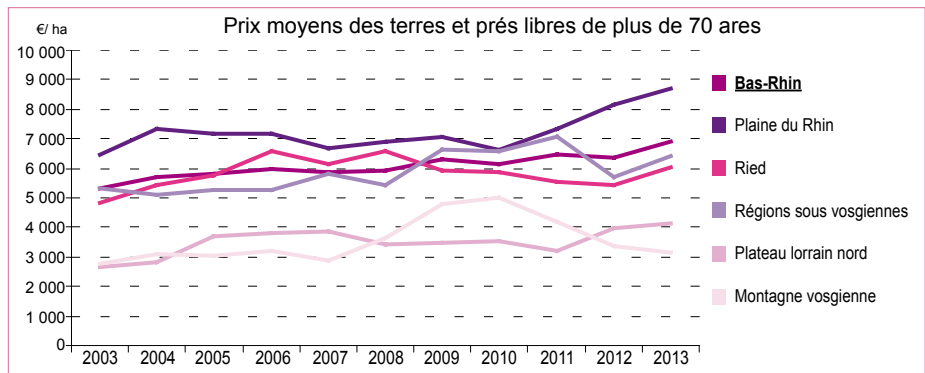
Prix moyens des terres et prés libres de plus de 70 ares

Unité : euros courants/ha	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Évol 2013/2012
<b>Bas-Rhin</b>	<b>5 310</b>	<b>5 690</b>	<b>5 830</b>	<b>5 970</b>	<b>5 890</b>	<b>5 920</b>	<b>6 320</b>	<b>6 150</b>	<b>6 470</b>	<b>6 360</b>	<b>6 900</b>	<b>8%</b>
Plaine du Rhin	6 490	7 320	7 200	7 180	6 710	6 920	7 090	6 610	7 360	8 170	8 720	7%
Ried	4 810	5 420	5 760	6 580	6 140	6 570	5 910	5 890	5 550	5 420	6 030	11%
Région sous-vosgienne	5 300	5 120	5 270	5 280	5 800	5 440	6 610	6 600	7 040	5 690	6 410	13%
Plateau lorrain nord	2 640	2 830	3 690	3 780	3 840	3 450	3 470	3 510	3 180	3 950	4 120	4%
Montagne vosgienne	2 790	3 110	3 050	3 230	2 900	3 660	4 800	4 980	4 200	3 370	3 170	-6%

de dynamique entre les deux départements. Le marché des terres et prés libres bas-rhinois progresse significativement (+ 8 %) alors que celui haut-rhinois fléchit (- 3 %). Le prix des terres louées apparait très élevé comparativement aux autres régions françaises.

Un moins grand écart entre départements

Ce constat ne peut pas masquer une forte hétérogénéité de l'évolution 2012/13 du marché des terres libres. Globalement, le marché se rééquilibre entre les deux départements. L'augmentation des marchés agricoles bas-rhinois concerne tous les secteurs à l'exception de la Montagne vosgienne du département.



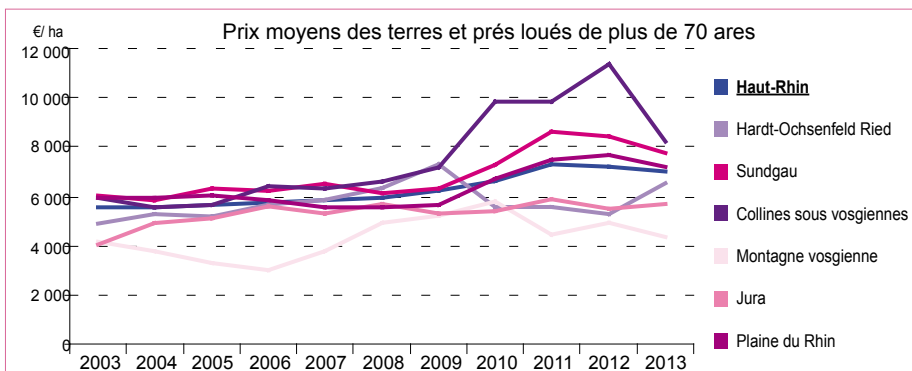
Sources : calculs SSP -Terres d'Europe-Scafr

Le Ried et la Région sous-vosgienne enregistrent une progression plus sensible du prix des terres libres. Cependant, l'écart entre la valeur minimum et maximum peut atteindre 10 000 euros dans certaines

petites régions agricoles. En revanche, le prix de la location des terres haut-rhinoises se replie par rapport à l'année précédente (- 3 %). Cette tendance semble encore plus accentuée dans les

Prix moyens des terres et prés libres de plus de 70 ares

Unité : euros courants/ha	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Évol 2013/2012
<b>Haut-Rhin</b>	<b>5 550</b>	<b>5 550</b>	<b>5 680</b>	<b>5 750</b>	<b>5 890</b>	<b>5 950</b>	<b>6 260</b>	<b>6 620</b>	<b>7 230</b>	<b>7 210</b>	<b>6 990</b>	<b>-3%</b>
Hardt - Ochsenfeld Ried	4 920	5 260	5 160	5 660	5 840	6 340	7 260	5 560	5 560	5 280	6 520	23%
Sundgau	6 090	5 860	6 300	6 200	6 550	6 140	6 290	7 300	8 630	8 420	7 720	-8%
Collines sous-vosgiennes	5 980	5 570	5 670	6 470	6 360	6 630	7 210	9 860	9 860	11 350	8 250	-27%
Montagne vosgienne	4 140	3 760	3 350	2 980	3 780	4 890	5 220	5 730	4 430	4 890	4 360	-11%
Jura	4 080	4 930	5 070	5 610	5 290	5 640	5 280	5 340	5 890	5 500	5 660	3%
Plaine du Rhin	5 920	5 940	6 010	5 870	5 620	5 590	5 700	6 680	7 420	7 660	7 200	-6%



Sources : calculs SSP -Terres d'Europe-Scafr

Collines sous-vosgiennes et la Montagne vosgienne alors que le prix de la Hardt progresse de + 23 %.

Une baisse du marché viticole alsacien

Dans un marché aussi dispersé des terres viticoles, la hausse des prix à l'hectare se poursuit en Bourgogne et dans le Bordelais. Par contre, le prix des vignes alsaciennes baisse encore significativement de près de 10 % par rapport à 2012 soit



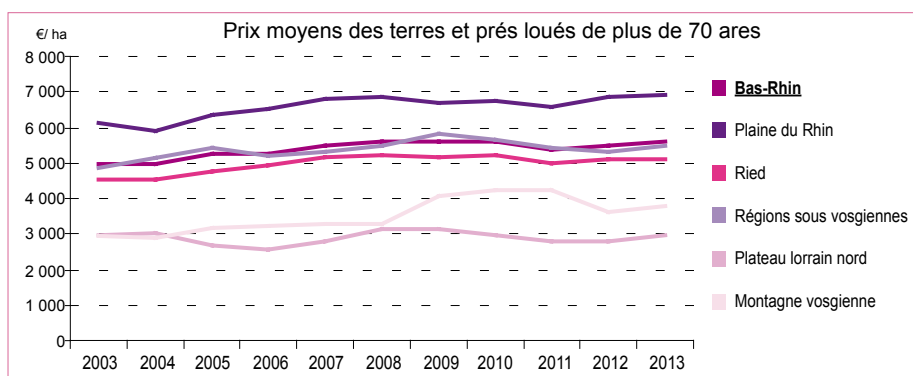
Terres louées : des prix élevés qui progressent encore

Prix moyens des terres et prés loués de plus de 70 ares

Unité : euros courants/ha	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Évol 2013/2012
<b>Bas-Rhin</b>	<b>4 990</b>	<b>4 990</b>	<b>5 240</b>	<b>5 260</b>	<b>5 460</b>	<b>5 580</b>	<b>5 610</b>	<b>5 580</b>	<b>5 390</b>	<b>5 460</b>	<b>5 570</b>	<b>2%</b>
Plaine du Rhin	6 130	5 930	6 370	6 520	6 810	6 870	6 680	6 760	6 560	6 840	6 930	1%
Ried	4 550	4 570	4 780	4 920	5 130	5 230	5 140	5 200	4 990	5 090	5 090	0%
Région sous-vosgienne	4 860	5 140	5 400	5 210	5 300	5 490	5 800	5 620	5 430	5 330	5 480	3%
Plateau lorrain nord	2 950	3 000	2 700	2 580	2 780	3 100	3 140	2 950	2 780	2 790	2 970	6%
Montagne vosgienne	2 960	2 930	3 160	3 220	3 290	3 300	4 040	4 240	4 230	3 590	3 770	5%

126 200 €/ha. Dans un marché saturé, le nombre de transactions diminue (-2 %) et les surfaces correspondantes baissent (-4 %) de façon moins importante qu'en 2012. Cette tendance correspond en premier lieu à la fermeture du marché haut-rhinois qui diminue de 43 % en deux ans, les surfaces vendues dans le Bas-Rhin baissant de 7,4 % sur la même période. La dynamique foncière s'est retournée dans le Bas-Rhin. L'hectare de vigne dans ce département passe de 113 500 €/ha en 2012 à 94 600 €/ha en 2013 soit une perte de 17 %. La baisse du prix à l'hectare de vigne dans le Haut-Rhin n'est que de 6 %. Ainsi, l'écart de prix des terres viticoles entre les départements revient au niveau de celui de l'année 2008.

A l'exclusion du marché des vignes



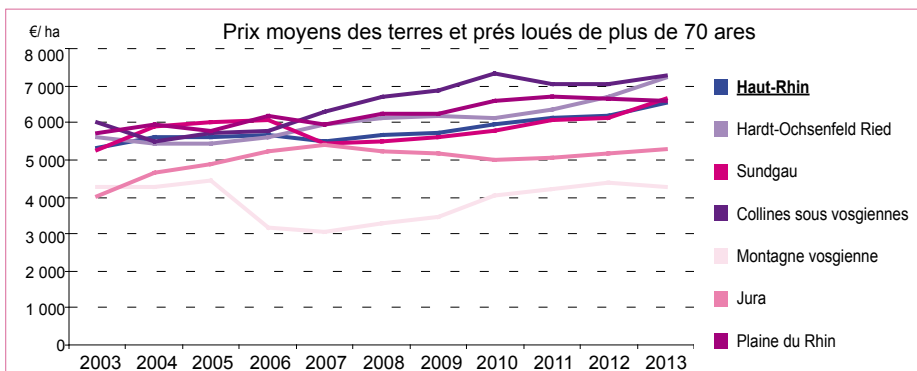
Sources : calculs SSP -Terres d'Europe-Scafr

champenoises dont le niveau est par nature atypique même au sein des marchés des terres en AOP, le prix moyen des terres viticoles alsaciennes demeure un des plus chers de France, hormis le secteur

de Bourgogne-Beaujolais-Savoie-Jura qui vient de dépasser l'Alsace en 2013 avec une moyenne de 141 900 €/ha. Ce niveau de prix correspondant à celui des terres haut-rhinoises. Après une flambée

Prix moyens des terres et prés loués de plus de 70 ares

Unité : euro courant/ha	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Évol 2013/2012
<b>Haut-Rhin</b>	<b>5 320</b>	<b>5 600</b>	<b>5 630</b>	<b>5 690</b>	<b>5 510</b>	<b>5 650</b>	<b>5 720</b>	<b>5 930</b>	<b>6 110</b>	<b>6 200</b>	<b>6 520</b>	<b>5%</b>
Hardt - Ochsenfeld Ried	5 620	5 460	5 450	5 590	5 980	6 130	6 160	6 120	6 370	6 720	7 210	7%
Sundgau	5 260	5 920	6 030	6 080	5 450	5 510	5 600	5 790	6 050	6 100	6 660	9%
Collines sous vosgiennes	6 020	5 480	5 740	5 790	6 310	6 690	6 850	7 330	7 030	7 020	7 270	4%
Montagne vosgienne	4 280	4 230	4 400	3 200	3 090	3 300	3 470	4 020	4 210	4 370	4 270	-3%
Jura	4 040	4 640	4 860	5 200	5 370	5 230	5 140	4 980	5 070	5 170	5 260	2%
Plaine du Rhin	5 710	5 970	5 770	6 200	5 980	6 220	6 230	6 590	6 700	6 620	6 580	-1%



Sources : calculs SSP -Terres d'Europe-Scafr

des cours lors de la période 2003/2006, le marché des vignes s'est stabilisé autour des 140 000 €/ha. Le manque d'échanges de surfaces semble être le résultat d'un attentisme lié aux incertitudes qui pèse sur la viticulture.

Un marché du foncier européen contrasté

L'évolution du prix des terres agricoles en Europe obéit à des paramètres



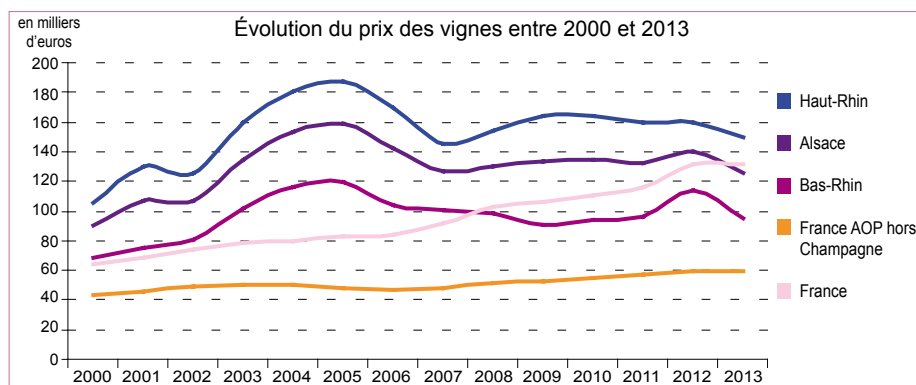
## Terres viticoles : les prix des terres viticoles en repli

### Évolution du prix des vignes entre 2000 et 2013

Unité: en milliers d'euros courants	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
<b>Alsace</b>	90,5	106,7	106,6	135,0	153,1	158,3	142,2	126,4	130,6	132,9	134,1	132,6	139,9	126,2
Bas-Rhin	68,5	75,2	80,7	101,2	115,7	119,2	104,3	100,7	97,9	90,2	93,6	96,3	113,5	94,6
Haut-Rhin	106,5	129,5	125,4	159,5	180,3	186,8	169,9	145,4	154,6	164,2	164,0	159,4	159,3	149,5
France AOP hors Champagne	43,9	46,4	49,0	50,3	49,8	47,9	46,6	48,4	51,0	52,5	54,3	57,2	58,7	59,6
<b>France</b>	<b>64,9</b>	<b>68,6</b>	<b>74,3</b>	<b>78,2</b>	<b>80,3</b>	<b>83,0</b>	<b>84,0</b>	<b>92,0</b>	<b>102,4</b>	<b>106,1</b>	<b>110,0</b>	<b>116,0</b>	<b>131,7</b>	<b>131,6</b>

communs à tous les pays, tels le revenu des agriculteurs, la pression urbaine foncière ou la valeur des taux d'intérêt réels. Cependant, des facteurs propres à chaque pays interfèrent sur les règles communes. Ainsi, la dynamique du foncier agricole allemand est en premier lieu le fruit d'une forte politique d'installation pour la production de bio gaz et le développement d'élevages intensifs. Cependant les surfaces échangées baissent de 7 % par rapport à 2011. Enfin, le niveau de la valeur foncière diffère fortement entre les Länder de l'Est et les Länder de l'Ouest.

Au Pays-Bas, le marché des terres poursuit son ascension dans un contexte de hausse de matières premières et de libéralisation du marché du lait poussant les acteurs à s'agrandir. Les conditions d'accès au crédit pour des exploitations comprenant du



foncier sont faciles. Avec l'arrêt des quotas en 2015, la valeur des actifs est transférée vers le foncier.

En Angleterre et au Pays de Galles, le marché du foncier continue de progresser, mais se

différencie de plus en plus. Les bonnes terres dans le cadre de grandes structures sont très demandées afin d'alimenter l'agrandissement. Par contre, les petites exploitations à vocation d'élevage peinent à trouver preneur.

## Définitions / Méthodologie

- L'opération de synthèse sur la valeur vénale des terres agricoles est menée par le Service de la Statistique et de la Prospective (SSP) du Ministère de l'Agriculture, en collaboration avec les services statistiques des Directions régionales de l'alimentation, 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.

- Jusqu'en 2008, elle s'appuyait sur des tableaux statistiques fournis par Terres d'Europe - Société de conseil pour l'aménagement foncier rural (Scafr), issus des notifications de vente transmises par les notaires aux sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural (Safer) et des rétrocessions opérées par ces dernières. Les tableaux statistiques étaient

complétés par diverses enquêtes auprès de notaires ruraux, experts fonciers, services de l'enregistrement et des domaines menées dans les services départementaux. La synthèse finale résultait d'arbitrages effectués entre les données statistiques et ces « dires d'experts », afin de tenir compte de la fragilité des sources statistiques liée à la faiblesse, dans certaines zones du territoire, du nombre de transactions, de l'existence de transactions atypiques, ou de biais.

- De 2008 à 2011, a été menée une rénovation méthodologique de l'opération. De grande ampleur, elle a été réalisée conjointement par le SSP et Terres d'Europe - Scafr, avec l'appui de l'Institut National de la Statistique et des Études Économiques (Insee). La publication présente les résultats pour les séries de prix issues de

cette rénovation sur les terres et prés, rétopolées depuis 1997. Ces séries sont désormais communes au SSP et à Terres d'Europe - Scafr alors qu'auparavant les deux organismes travaillaient sur des champs légèrement différents.

- Pour les terres et prés, le calcul du prix repose sur une opération statistique et s'appuie donc sur les notifications et les rétrocessions des Safer. Dans cette étude, pour les terres labourables et les prairies naturelles non louées, un seuil de surface minimale de 70 ares a été appliqué, afin de réduire la prise en compte des achats de terre agricole pour des usages de loisir, qui se réalisent à des niveaux de prix en général plus élevés. Pour les parcelles en location, le seuil minimal de surface varie suivant les départements et a été déterminé de façon statistique.

Retrouvez l'intégralité des résultats France sur : <http://www.agreste.agriculture.gouv.fr/enquetes/territoire-prix-des-terres/>

### Direction Régionale de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt

Service régional de l'information statistique et économique

14, rue Maréchal Juin - CS 31009 - 67070 STRASBOURG CEDEX

Tel : 03.69.32.51.47 - Fax : 03.69.32.51.45

Courriel : [srise.draaf-alsace@agriculture.gouv.fr](mailto:srise.draaf-alsace@agriculture.gouv.fr)

[www.draaf.alsace.agriculture.gouv.fr](http://www.draaf.alsace.agriculture.gouv.fr)

■ Directeur Régional : **Éric MALLET**  
 ■ Directeur de publication : **Éric MALLET**  
 ■ Rédacteur : **Claude WILMES**

■ Composition et publication: SRISE Alsace  
 ■ Dépôt légal : à parution  
 ■ N° ISSN : 1961 - 0637

