

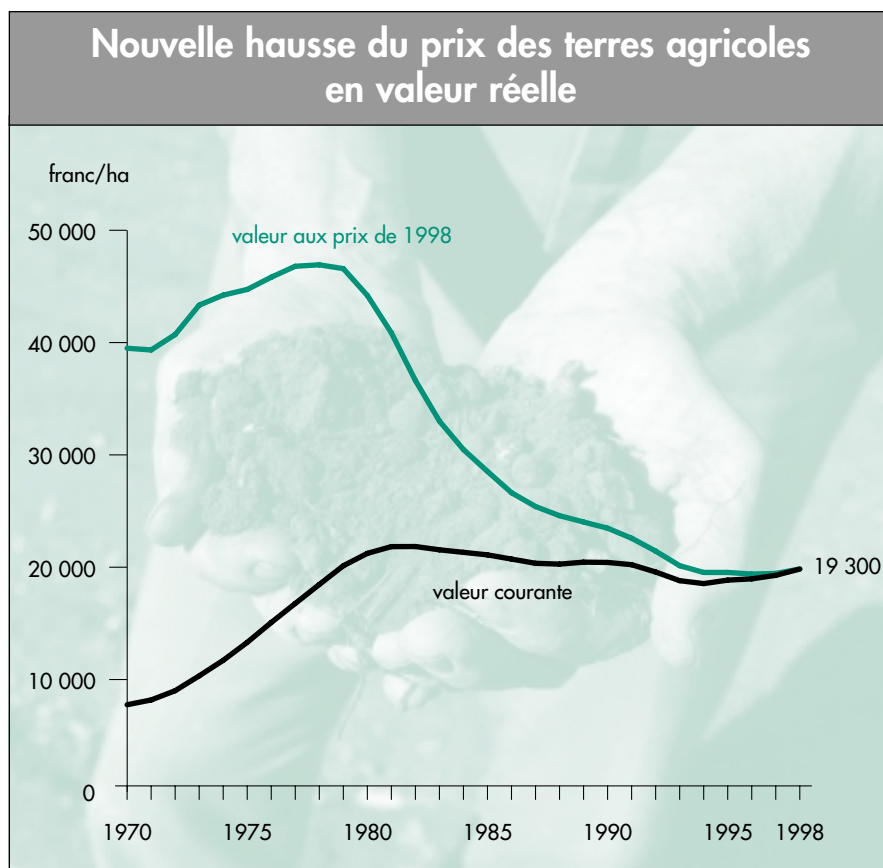
La valeur vénale des terres agricoles en 1998

Prix des terres : la reprise s'amplifie



n 1998, les prix des terres agricoles confirment leur reprise de 1997. Le prix des terres labourables augmente de 3 %, de même que celui des prairies. La situation des vignes est toujours contrastée : le cours des vignes à AOC s'accroît de 10 % tandis que celui des autres vignes diminue de 1 %. Le prix des vergers augmente de 1 %.

■ L'attrait des terres agricoles ne se dément pas. Les prix moyens des deux principales catégories de terres agricoles, les terres labourables et les prairies naturelles, ont augmenté de près de 3 % en 1998. Mieux encore, pour la deuxième année consécutive, ces prix s'accroissent aussi après correction de l'inflation. Les prix de 1998 sont ainsi supérieurs en valeur réelle de près de 2 % à ceux de 1997 pour les terres labourables comme pour les prairies. La reprise des prix des terres agricoles, entamée en 1995, se poursuit donc en s'amplifiant. Cette bonne tenue du foncier agricole s'explique pour partie par une demande qui reste vive, face à une offre de moindre ampleur en raison d'une diminution des départs en préretraite et retraite. En 1998, comme depuis 1994, la stratégie d'agrandissement des exploitations s'est appuyée sur une hausse des revenus agricoles ainsi que sur la baisse des taux d'intérêts. L'indexation des prix du fermage sur des



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

indicateurs de revenu instaurée depuis 1995 a également rendu plus attractifs les placements fonciers des non agriculteurs ou l'achat par les agriculteurs fermiers. La reprise des cours des prairies a été plus tardive que celle des terres labourables. Il est vrai que le revenu par hectare des grandes cultures a progressé assez régulièrement depuis 1993, et que celui des éleveurs de bovins a nettement fléchi en 1996 avant de reprendre en 1997 et 1998.

Les achats de terres agricoles sont de plus en plus souvent effectués par les fermiers en place. En 1998, ils ont effectué 37 % des acquisitions contre 22 % en 1993. Leurs conditions d'achat sont favorables grâce à un droit de préemption et à une taxe

37 % des acquisitions pour les fermiers en place

réduite. Certains baux peuvent même être simplement convenus en vue d'un achat ultérieur. Par ailleurs, les surfaces en fermage, et donc le potentiel d'achat des fermiers en place, ont nettement augmenté ces dernières années.

Les prix des terres labourables et des prairies naturelles sont élevés en Île-de-France, Picardie, Haute-Normandie, dans le Nord - Pas-de-Calais, en

Hausse du prix des prairies naturelles									
taux d'évolution annuel du prix des terres (en %)									
	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998
En valeur courante									
Terres labourables	- 0,2	- 0,7	- 3,2	- 4,1	- 1,4	+ 2,2	+ 0,9	+ 2,0	+ 2,9
Prairies naturelles	+ 0,3	- 1,9	- 3,6	- 4,0	- 1,5	+ 0,5	=	+ 1,0	+ 3,1
Ensemble	- 0,1	- 1,0	- 3,3	- 4,1	- 1,4	+ 1,7	+ 0,6	+ 1,7	+ 3,0
Vergers	+ 3,1	+ 0,3	- 1,2	- 3,4	- 1,2	- 0,5	- 0,6	- 1,9	+ 0,9
Vignes AOC	+ 10,3	+ 8,6	+ 0,5	- 10,5	+ 0,9	+ 8,7	+ 5,6	+ 5,7	+ 10,1
Autres vignes	+ 34,0	+ 12,6	+ 1,3	- 5,1	- 1,4	- 5,5	- 2,4	- 5,6	- 0,8
En valeur réelle (1)									
Terres labourables	- 3,3	- 3,6	- 5,1	- 6,3	- 3,0	+ 0,5	- 0,5	+ 0,6	+ 2,0
Prairies naturelles	- 2,8	- 4,8	- 5,5	- 6,2	- 3,1	- 1,2	- 1,4	- 0,4	+ 2,2
Ensemble	- 3,2	- 3,9	- 5,2	- 6,3	- 3,0	+ 0,0	- 0,8	+ 0,3	+ 2,1
Prix du PIB total	+ 3,2	+ 3,0	+ 2,0	+ 2,3	+ 1,7	+ 1,7	+ 1,4	+ 1,4	+ 0,9

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

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

Alsace et en Provence- Alpes-Côte d'Azur. Régions de grandes cultures pour beaucoup, où les terres agricoles sont souvent en concurrence avec l'urbanisation. Les prix peuvent y dépass-

(6 %), Nord - Pas-de-Calais, Haute-Normandie et Aquitaine (5 %), et en Basse-Normandie et Midi-Pyrénées (4 %).

Le prix des vignes à appellation d'origine contrôlée (AOC) poursuit sa croissance en 1998. Il augmente en moyenne de 10 %. La hausse du prix du vin et son bon écoulement à l'exportation en 1998 ont en effet grandement favorisé le revenu des viticulteurs, et tiré à la hausse le prix du foncier viticole. Le revenu des exploitations viticoles produisant des vins d'appellation a ainsi augmenté, en termes réels, de 18 % en 1998. Mais la situation est disparate d'un vignoble à l'autre. Les plus fortes hausses sont relevées dans le Bordelais où le prix moyen de l'hectare d'AOC progresse

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 Safer, établies par la SCAFR, qui fournissent des indications par-

ticulièrement 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. Il convient néanmoins de ne pas perdre de vue le caractère indicatif des résultats, notamment des résultats régionaux.

■ 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 pondérations tirées du recensement général agricole de 1988. Les chiffres de 1998 sont des évaluations provisoires, susceptibles d'être revus l'an prochain.

Prix moyen des terres agricoles (en francs par hectare)									
	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998
Terres labourables	22 100	21 900	21 200	20 300	20 100	20 500	20700	21100	21700
Prairies naturelles	16 100	15 800	15 300	14 600	14 400	14 500	14500	14600	15100
Ensemble	19 900	19 700	19 100	18 300	18 000	18 300	18 400	18 800	19 300
Vergers	58 500	58 700	58 000	56 000	55 300	55 000	54700	53650	54150
Vignes AOC	239 500	260 000	261 300	233 900	236 000	256 500	270 900	286 300	315 250
Autres vignes	69 800	78 600	79 600	75 500	74 400	70 300	68 600	64 750	64 200

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

cours bien orientés, des ventes fructueuses et un revenu des viticulteurs très appréciable. Ce contexte entraîne une hausse moyenne du prix des vignes d'environ 5 %. Les vignes classées en Grands crus sont peu nombreuses et leurs prix flambent : les plus chères atteignent 1 500 000 francs par hectare dans le Haut-Rhin.

Le prix des vignes qui ne bénéficient pas d'une AOC baisse de 1 %, mais ce recul est dû uniquement aux vignes à cognac. Hors vignes à cognac, les prix des vignes à vins de table ou de pays augmentent en 1998, notamment grâce à la bonne tenue des vins de cépage. Dans l'Hérault, les biens mis en vente trouvent immédiatement preneurs avec des cours jamais atteints dans le département, en hausse moyenne de 15 % par rapport à 1997. Le marché des vignes à cognac est au contraire morose avec une chute du prix de 10 à 23 % selon les crus.

de 24 à 25 % en 1998 après avoir déjà augmenté de 9 % en 1997. Le marché foncier de la vigne AOC traduit la forte progression des ventes de vins de Bordeaux dont les cours se sont envolés en 1997 et 1998. Le prix des vignes a augmenté surtout pour les catégories de milieu de gamme et pour les plus prestigieuses. Dans ces derniers cas les prix peuvent atteindre

vignes progresse d'environ 10 % pour les appellations village, Premier cru et Grand cru, qui sont favorisées par la bonne santé du marché du vin. Dans le Beaujolais, le volume des transactions a été plus de deux fois supérieur à son niveau de 1997, avec des prix en progression de 4 %. Les ventes ont porté presque exclusivement sur le vignoble des beaujolais génériques.

Hausse de 25 % de l'hectare d'AOC dans le Bordelais

des sommets. Dans le sillage du Bordelais, les vignes des grands crus des Côtes du Rhône connaissent en 1998 des augmentations de prix importantes : 20 % pour le vacqueyras, 23 % pour le châteauneuf du pape, 33 % pour le gigondas.

En règle générale, les hausses sont moins spectaculaires pour les appellations blanches que pour les rouges. Ainsi dans la région du muscadet, les prix des vignes n'ont pas progressé, à l'image du marché des vins. En Alsace, la conjoncture viticole reste cependant très favorable avec des

Loïc Le Verger
Scees - Bureau de l'analyse
de la conjoncture

Les prix du vignoble champenois continuent également d'augmenter de 7 à 8 % en 1998. La baisse des taux d'intérêts des emprunts, les bonnes vendanges 1997 et 1998, alliées à un prix élevé du raisin et à la perspective de ventes records de champagne à la fin de 1999, dynamisent ce secteur. En Côte-d'Or, mises à part les appellations régionales qui restent stables, le prix des

Pour en savoir plus

■ « Les prix des terres agricoles en 1997 », *Agreste-Données chiffrées* n° 108, septembre 1998

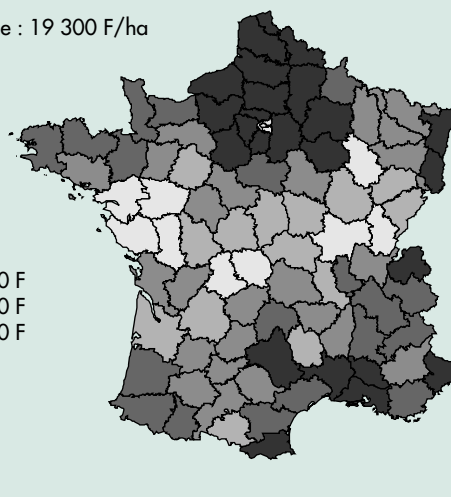
■ « Les prix des terres agricoles en 1998 », *Agreste-Données chiffrées* à paraître en septembre 1999

Grandes cultures et urbanisation font les prix

Prix moyens des terres labourables et prairies naturelles en 1998

France : 19 300 F/ha

- moins de 12 000 F
- de 12 000 à 15 000 F
- de 15 000 à 20 000 F
- de 20 000 à 25 000 F
- 25 000 F et plus



Source : Agreste - Enquête sur la valeur vénale des terres agricoles en 1998

Prix des terres agricoles en 1998

(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 1998 (F/ha)	98/97 (%)	Valeur 1998 (F/ha)	98/97 (%)	Rappel 1997 (F/ha)	Valeur 1998 (F/ha)	98/97 (%)		Valeur 1998 (F/ha)	98/97 (%)	Valeur 1998 (F/ha)	98/97 (%)	Rappel 1997 (F/ha)	Valeur 1998 (F/ha)	98/97 (%)
ÎLE-DE-FRANCE	32 200	+ 1,7	30 400	+ 0,5	31 600	32 100	+ 1,6	Finistère	23 500	+ 3,1	8 600	+ 2,7	20 800	21 400	+ 3,0
Seine-et-Marne	31 100	+ 0,4	///	///	30 900	31 000	+ 0,4	Ille-et-Vilaine	25 000	+ 0,8	20 300	+ 1,5	23 400	23 700	+ 1,0
Yvelines	33 000	+ 2,7	///	///	32 200	33 000	+ 2,5	Morbihan	20 100	+ 2,2	9 200	+ 1,0	17 700	18 100	+ 2,1
Essonne	32 800	+ 3,8	///	///	31 500	32 700	+ 3,7	POITOU-CHARENTES	16 200	+ 0,9	10 900	+ 0,3	14 800	14 900	+ 0,8
Val-d'Oise	35 800	+ 3,5	31 500	+ 1,0	34 400	35 600	+ 3,4	Charente	16 500	- 1,8	11 000	+ 5,8	15 200	15 100	- 0,5
CHAMP.-ARDENNE	27 300	+ 0,6	15 000	+ 0,7	24 000	24 200	+ 0,6	Charente-Maritime	20 400	+ 6,3	12 400	- 0,5	18 000	19 000	+ 5,4
Ardennes	26 800	+ 3,0	16 800	- 1,0	21 500	21 800	+ 1,4	Deux-Sèvres	12 200	+ 3,4	10 600	+ 1,0	11 400	11 700	+ 2,7
Aube	31 900	+ 1,1	20 000	+ 11,1	30 100	30 600	+ 1,8	Vienne	14 300	- 4,5	9 600	- 7,2	14 200	13 500	- 4,8
Marne	30 700	- 0,4	19 900	+ 2,1	30 000	29 900	- 0,2	AQUITAINE	20 900	+ 6,3	14 200	+ 1,1	17 800	18 700	+ 4,9
Haute-Marne	11 900	=	10 600	- 0,9	11 400	11 300	- 0,4	Dordogne	14 500	- 2,7	13 000	- 0,8	14 100	13 800	- 1,9
PICARDIE	32 700	+ 1,8	25 000	+ 0,8	30 900	31 400	+ 1,7	Gironde	18 700	+ 3,9	10 900	+ 2,8	14 200	14 700	+ 3,5
Aisne	31 800	+ 2,1	20 000	=	28 700	29 200	+ 1,8	Landes	24 700	+ 19,9	12 100	+ 7,1	19 700	23 500	+ 19,2
Oise	30 300	+ 1,8	26 000	+ 2,0	29 100	29 700	+ 1,9	Lot-et-Garonne	20 500	+ 5,3	10 700	- 0,8	18 000	18 800	+ 4,7
Somme	35 300	+ 1,6	31 200	+ 0,9	34 200	34 700	+ 1,5	Pyrénées-Atlantiques	25 600	+ 3,3	18 600	+ 1,9	21 800	22 400	+ 2,8
HAUTE-NORMANDIE	29 800	+ 3,9	26 100	+ 6,7	27 000	28 300	+ 4,9	MIDI-PYRÉNÉES	21 400	+ 4,7	19 100	+ 1,7	20 100	20 900	+ 4,0
Eure	29 600	+ 2,0	24 700	+ 10,4	26 900	28 000	+ 4,2	Ariège	16 700	+ 13,6	10 800	+ 6,9	12 800	14 200	+ 11,4
Seine-Maritime	30 000	+ 6,4	27 000	+ 4,7	27 000	28 500	+ 5,6	Aveyron	29 200	+ 5,8	29 200	+ 1,0	28 100	29 200	+ 3,9
CENTRE	20 100	+ 2,7	10 900	+ 2,0	18 000	18 500	+ 2,7	Haute-Garonne	20 100	+ 3,6	9 600	- 2,0	17 900	18 500	+ 3,1
Cher	16 700	+ 5,0	9 800	+ 4,3	13 800	14 500	+ 4,9	Gers	20 200	+ 8,5	10 800	+ 5,9	17 700	19 200	+ 8,4
Eure-et-Loir	30 800	+ 1,3	19 000	=	29 600	29 900	+ 1,3	Lot	18 500	+ 0,5	19 700	- 1,0	19 000	19 000	- 0,1
Indre	14 500	+ 3,6	9 000	+ 1,1	12 700	13 100	+ 3,1	Hautes-Pyrénées	25 600	+ 0,8	19 400	+ 6,6	22 600	23 200	+ 2,6
Indre-et-Loire	15 700	+ 1,5	10 800	+ 2,0	14 800	15 000	+ 1,5	Tarn	19 500	+ 2,2	17 100	+ 1,0	18 500	18 900	+ 1,9
Loir-et-Cher	17 500	+ 2,9	13 000	- 0,8	16 600	17 000	+ 2,6	Tarn-et-Garonne	19 300	+ 1,0	11 500	+ 3,6	17 800	18 000	+ 1,3
Loiret	25 500	+ 3,2	15 300	+ 2,8	24 000	24 700	+ 3,2	LIMOUSIN	13 100	+ 4,6	10 900	+ 6,5	11 000	11 600	+ 5,8
BASSE-NORMANDIE	23 500	+ 0,4	20 300	+ 6,0	20 400	21 300	+ 4,0	Corrèze	17 500	+ 7,6	14 600	+ 12,6	13 700	15 200	+ 11,2
Calvados	29 100	+ 2,6	21 700	+ 7,9	23 200	24 500	+ 5,5	Creuse	8 600	+ 4,4	8 000	3,0	7 900	8 200	+ 3,4
Manche	25 800	+ 8,5	23 500	+ 5,3	22 700	24 100	+ 6,1	Haute-Vienne	14 500	+ 2,8	10 500	+ 1,9	11 600	11 900	+ 2,3
Orne	15 100	- 13,2	15 000	+ 4,9	15 300	15 000	- 1,6	RHÔNE-ALPES	23 600	+ 2,3	17 000	+ 2,4	19 800	20 300	+ 2,3
BOURGOGNE	14 900	+ 3,4	10 600	+ 4,6	12 500	13 000	+ 3,8	Ain	18 000	+ 3,4	12 200	+ 3,4	14 700	15 200	+ 3,4
Côte-d'Or	15 100	+ 5,8	8 600	+ 3,3	12 300	12 900	+ 5,2	Ardèche	21 900	+ 1,8	14 400	+ 0,4	17 300	17 500	+ 1,1
Nièvre	15 100	+ 9,5	11 500	+ 8,2	11 900	12 900	+ 8,8	Drôme	25 700	=	11 100	=	23 700	23 700	=
Saône-et-Loire	10 200	+ 1,8	10 500	+ 3,0	10 200	10 500	+ 2,6	Isère	23 100	+ 0,4	18 700	+ 1,1	21 200	21 300	+ 0,7
Yonne	16 200	+ 0,1	12 300	+ 3,5	15 500	15 600	+ 0,5	Loire	14 800	+ 5,7	13 100	+ 4,8	13 000	13 600	+ 5,1
NORD-P-DE-CALAIS	31 900	+ 5,2	24 400	+ 4,2	28 400	29 800	+ 5,0	Rhône	24 700	+ 11,4	17 100	+ 2,7	19 000	20 300	+ 7,0
Nord	34 800	+ 1,2	21 700	+ 0,8	30 000	30 300	+ 1,1	Savoie	33 600	=	21 500	=	24 000	24 000	=
Pas-de-Calais	30 200	+ 8,2	27 000	+ 7,1	27 200	29 400	+ 8,0	Haute-Savoie	52 900	+ 3,1	31 500	+ 3,0	36 800	37 900	+ 3,1
LORRAINE	16 900	+ 1,8	15 100	+ 1,2	15 700	16 000	+ 1,5	AUVERGNE	19 800	+ 2,9	14 800	+ 3,0	16 000	16 500	+ 3,0
Meurthe-et-Moselle	17 800	+ 2,3	14 700	+ 1,4	16 100	16 400	+ 1,9	Allier	15 200	+ 3,4	10 900	+ 5,8	11 900	12 400	+ 4,8
Meuse	16 300	+ 1,6	15 400	- 0,6	15 800	15 900	+ 0,6	Cantal	24 500	+ 4,1	20 100	+ 2,1	20 600	21 100	+ 2,6
Moselle	17 300	+ 1,8	14 400	+ 2,7	15 500	15 900	+ 2,2	Haute-Loire	16 600	+ 3,8	16 100	+ 2,5	15 800	16 300	+ 3,0
Vosges	15 700	+ 1,3	15 900	+ 1,3	15 600	15 800	+ 1,3	Puy-de-Dôme	23 800	+ 1,7	13 500	+ 2,3	16 800	17 200	+ 2,0
ALSACE	34 200	+ 0,1	21 600	+ 0,3	30 600	30 700	+ 0,2	LANGUEDOC-ROUS.	24 600	+ 2,9	13 100	+ 0,6	21 300	21 900	+ 2,6
Bas-Rhin	33 900	+ 0,6	18 800	=	28 900	29 000	+ 0,5	Aude	21 300	+ 4,8	10 000	+ 0,8	19 200	20 000	+ 4,6
Haut-Rhin	34 700	- 0,4	26 900	+ 0,7	32 900	32 900	- 0,2	Gard	32 400	=	///	///	31 600	31 600	=
FRANCHE-COMTÉ	13 700	+ 1,7	11 500	+ 2,1	12 000	12 200	+ 2,0	Hérault	27 600	+ 8,9	8 000	=	22 900	24 900	+ 8,5
Doubs	14 300	- 0,7	13 000	=	13 300	13 300	- 0,2	Lozère	11 400	=	13 600	+ 0,8	12 700	12 800	+ 0,5
Jura	13 000	- 0,7	9 000	- 1,3	10 500	10 400	- 1,0	Pyrénées-Orientales	40 400	+ 0,2	16 900	+ 0,2	31 100	31 200	+ 0,2
Haute-Saône	13 600	+ 4,6	11 500	+ 7,5	11 600	12 300	+ 6,3	PROVENCE-A.-C. A.	29 600	+ 1,9	27 500	+ 6,0	28 500	29 200	+ 2,6
Territoire de Belfort	19 400	=	18 300	- 0,2	18 700	18 700	- 0,1	Alpes-de-Haute-Prov.	20 700	+ 2,6	12 400	=	18 800	19 200	+ 2,3
PAYS DE LA LOIRE	12 700	+ 6,7	10 500	+ 6,4	11 100	11 800	+ 6,6	Hautes-Alpes	23 700	+ 3,9	16 700	+ 3,2	20 700	21 500	+ 3,7
Loire-Atlantique	7 700	+ 2,6	6 900	+ 6,2	7 200	7 400	+ 3,7	Alpes-Maritimes	36 400	=	21 600	=	26 600	26 600	=
Maine-et-Loire	12 200	+ 5,5	10 100	+ 5,2	10 800	11 400	+ 5,4	Bouches-du-Rhône	38 800	+ 1,0	52 700	+ 10,0	40 200	41 500	+ 3,1
Mayenne	18 500	+ 10,4	12 900	+ 1,4	14 700	15 600	+ 6,5	Var	25 000	=	22 700	=	24 700	24 700	=
Sarthe	13 800	+ 9,5	11 800	+ 17,2	11 400	12 800	+ 12,8	Vaucluse	33 900	+ 2,1	31 200	=	33 100	33 700	+ 2,0
Vendée	12 100	+ 2,7	7 800	+ 2,8	10 400	10 700	+ 2,8	CORSE	24 500	+ 8,5	13 600	+ 0,7	18 300	19 300	+ 5,7
BRETAGNE	22 600	+ 1,9	13 000	+ 1,6	20 500	20 800	+ 1,9	Corse-du-Sud	22 000	- 15,4	13 800	+ 0,7	15 900	15 300	- 3,9
Côtes-d'Armor	22 000	+ 1,4	8 000	+ 1,3	19 800	20 100	+ 1,4	Haute-Corse	24 900	+ 13,2	13 100	+ 0,8	20 000	22 300	+ 11,4
TOTAL MÉTROPOLE	21 700	+ 2,9	15 100	+ 3,1	18 800	19 300	+ 3,0								

Source : Agreste - Enquête sur la valeur vénale des terres agricoles en 1998

Directeur de la publication : J. REY
Rédacteur en chef : L. BISAULT
Composition : Scées (B. POULLETTE)
Impression : Imprimerie Médous - Toulouse
Dépôt légal : À parution
ISSN : 0246-1803

© Agreste 1999



MINISTÈRE
DE L'AGRICULTURE
ET DE LA PÊCHE

DIRECTION DES AFFAIRES FINANCIÈRES
SERVICE CENTRAL DES ENQUÊTES ET ÉTUDES STATISTIQUES
251, rue de Vaugirard - 75732 PARIS Cedex 15
Tél. : 01 49 55 85 85