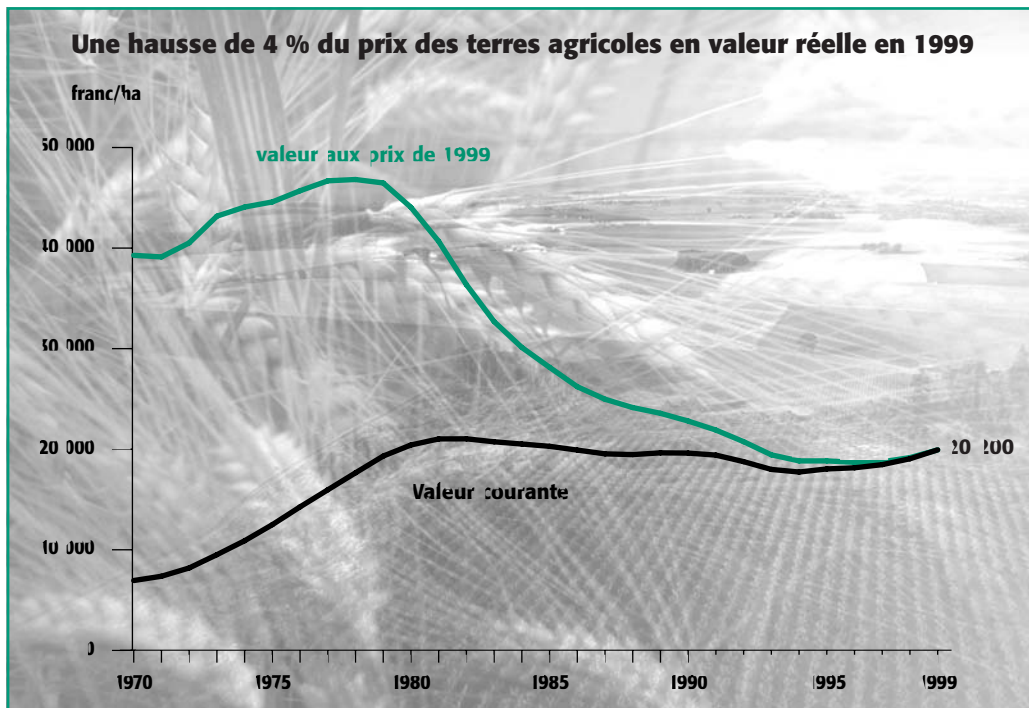


La reprise se généralise

Une hausse de 5 % pour les terres labourables et les prairies, de 10 % pour les vignes à AOC, et une première augmentation de 2 % pour les autres vignes. La reprise des prix des terres agricoles s'amplifie en 1999.

Plus et mieux pour la valeur des terres agricoles en 1999. La reprise touche toutes les catégories de terres. La croissance, déjà sensible en 1998, s'amplifie et atteint 5 %. Elle se chiffre, après correction de l'inflation, à 4 % contre 2 % en 1998. Premier élément explicatif, la réforme de la politique agricole commune applicable en 2000 qui pousse les agriculteurs à augmenter leurs surfaces. La réforme concerne les grandes

cultures dont la baisse des prix n'est que partiellement compensée par l'augmentation des aides à l'hectare cultivé. Elle touche l'élevage bovin dont les primes d'extensification ne sont maintenues qu'au prix d'un agrandissement des exploitations. La réglementation atteint également les éleveurs hors sol qui ne peuvent augmenter leur production qu'en accroissant les surfaces d'épandage des déjections animales. L'environnement économique a aussi favorisé l'augmentation du prix des terres, malgré un premier recul du revenu agricole depuis plusieurs années. La baisse des taux d'intérêt à long terme s'est poursuivie en 1999. Les droits de mutation, passés de 16,5 à 4,8 % en 1999, ont aussi joué favorablement. Ils ont bénéficié aux investisseurs fonciers et aux agriculteurs qui s'agrandissent, ou s'installent, car les fermiers en place profitaient déjà d'un taux réduit de 0,6 %. Conséquence, les terres achetées par les fermiers en place, qui constituaient 37 % des achats en 1998 contre 22 % en 1993, n'en représentent plus que 34 % en 1999. Leur développement illustre celui du fermage induit par les départs en retraite et en préretraite. Ce statut de fermier n'était souvent



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



Une hausse de 48 % en six ans pour les vignes d'appellation

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

	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
En valeur courante									
Terres labourables	- 0,7	- 3,2	- 4,1	- 1,4	+ 2,2	+ 0,9	+ 2,0	+ 2,9	+ 4,5
Prairies naturelles	- 1,9	- 3,6	- 4,0	- 1,5	+ 0,5	=	+ 1,0	+ 3,1	+ 4,9
Ensemble	- 1,0	- 3,3	- 4,1	- 1,4	+ 1,7	+ 0,6	+ 1,7	+ 3,0	+ 4,6
Vergers	+ 0,3	- 1,2	- 3,4	- 1,2	- 0,5	- 0,6	- 1,9	+ 0,9	- 0,8
Vignes AOC	+ 8,6	+ 0,5	- 10,5	+ 0,9	+ 8,7	+ 5,6	+ 5,7	+ 10,5	+ 10,5
Autres vignes	+ 12,6	+ 1,3	- 5,1	- 1,4	- 5,5	- 2,4	- 5,6	- 0,8	+ 2,4
En valeur réelle¹									
Terres labourables	- 3,6	- 5,1	- 6,2	- 3,0	+ 0,5	- 0,5	+ 0,6	+ 2,1	+ 3,8
Prairies naturelles	- 4,7	- 5,5	- 6,2	- 3,2	- 1,1	- 1,4	- 0,4	+ 2,4	+ 4,3
Ensemble	- 3,9	- 5,2	- 6,2	- 3,1	+ 0,0	- 0,8	+ 0,3	+ 2,2	+ 4,0
Prix du PIB total	+ 3,0	+ 2,0	+ 2,3	+ 1,7	+ 1,7	+ 1,4	+ 1,4	+ 0,9	+ 0,6

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

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

> que provisoire avant de déboucher sur l'achat des terres, grâce aux conditions avantageuses accordées aux fermiers. Le phénomène devrait connaître un reflux avec la réduction tendancielle des départs en retraite et en préretraite.

Des prix de 10 000 à 40 000 francs par hectare

Malgré un certain resserrement des prix, de gros écarts subsistent tant entre les différentes catégories de terres qu'entre les régions. Le prix moyen des terres labourables atteint 22 700 francs

par hectare contre 15 900 pour les prairies naturelles. Terres et prés confondus, les prix sont plus élevés dans les zones de grandes cultures les plus productives, comme le nord du Bassin parisien, mais aussi dans les zones de concentration urbaine ou à vocation touristique, comme le pourtour méditerranéen et la Haute-Savoie. Les prix y dépassent les 30 000 francs à l'hectare. Et ils atteignent 41 500 francs dans les Bouches-du-Rhône. Les prix restent en revanche bas dans les régions de prairies ou tournées vers l'élevage comme la Bourgogne, la Franche-Comté, les Pays de la Loire et le Limousin. Ils sont en moyenne de 7 600 francs à l'hectare en Loire-Atlantique. En 1999, seuls les prix alsaciens, qui reculent de 0,2 %, échappent à la croissance. L'augmentation atteint 12 % en Corse, 10 % en Basse-Normandie, 9 % en Limousin, 8 % dans les Pays de la Loire, 7 % en Haute-Normandie, et 6 % en Champagne et en Midi-Pyrénées.

Reprise pour les vignes sans appellation

Les prix des vignes à vins autres que d'appellation d'origine >

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.

■ L'enquête 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). Elles 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, des caisses du 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 pour les régions agricoles.

■ Les résultats présentés ici concernent la valeur vénale la plus couramment pratiquée c'est-à-dire la dominante. Elle porte sur les terres labourables et les prairies naturelles, libres à la vente, pour des parcelles d'un hectare au moins, ainsi que les vergers et les 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.

■ 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.

348 000 francs l'hectare de vigne d'appellation d'origine contrôlée
(en franc par hectare)

	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
Terres labourables	21 900	21 200	20 300	20 100	20 500	20 700	21 100	21 700	22 700
Prairies naturelles	15 800	15 300	14 600	14 400	14 500	14 500	14 600	15 100	15 900
Ensemble	19 700	19 100	18 300	18 000	18 300	18 400	18 800	19 300	20 200
Vergers	58 700	58 000	56 000	55 300	55 000	54 700	53 650	54 150	53 700
Vignes AOC	260 000	261 300	233 900	236 000	256 500	270 900	286 300	315 200	348 300
Autres vignes	78 600	79 600	75 500	74 400	70 300	68 600	64 750	64 200	65 750

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

> contrôlée, renouent avec la croissance en 1999. Mais la baisse se poursuit dans les Charentes pour cause de mévente du cognac et de gonflement des stocks. Les prix reculent de 4 à 13 % selon les crus, après les baisses de 10 à 23 % de 1998. Les tarifs des vignobles à vins de pays et à vins de table augmentent, notamment de 10 % en Languedoc-Roussillon et de 9 % en Midi-Pyrénées. Ils sont stimulés par deux années consécutives de hausse des revenus viticoles. Seule exception notable, l'Hérault, où la hausse des prix des vignes à vins de pays, entre autres de cépage, blancs et rouges, marque une pause.

Les vignes du Bordelais toujours recherchées

Les prix des vignes à vins d'appellation poursuivent leur envolée en 1999. Ils augmentent en moyenne de 10 % par rapport à 1998 et de 48 % par rapport à 1993. Le léger tassement des prix des vins, après les sommets atteints en 1998, n'a pas freiné le prix de l'investissement foncier. Ainsi, si les cours des vins baissent dans le Bordelais, la demande de vignes ne faiblit pas et leurs prix augmentent de 14 %. Les autres appellations méridionales suivent ce mouvement, avec des fortes hausses en Languedoc-Roussillon et Midi-Pyrénées : elles atteignent 32 % dans le Gers et 29 % dans le Tarn. Et les prix des appellations communales

des Côtes-du-Rhône augmentent aussi de 25 %. Croissance également de 12 % pour les vignes à appellation de l'Hérault. Dans le Nord, les hausses sont

Forte hausse pour les vignes à appellation comme pour celles des vins de pays et de table

notables mais plus modérées. Après une année de calme relatif, le prix du vignoble champenois retrouve une certaine vigueur grâce aux ventes record du passage à l'an 2000 : la

hausse des prix est proche de 10 %. En Côte-d'Or, les prix des terres en appellations régionales évoluent peu. Mais ceux des appellations village et des crus augmentent de 10 % car les viticulteurs recherchent souvent une appellation « phare » pour leur carte. La hausse est de 7 % en Alsace, grâce à une conjoncture viticole favorable avec des cours élevés, des ventes fructueuses, et un revenu des viticulteurs appréciable.

Patricia Nunes-Vais

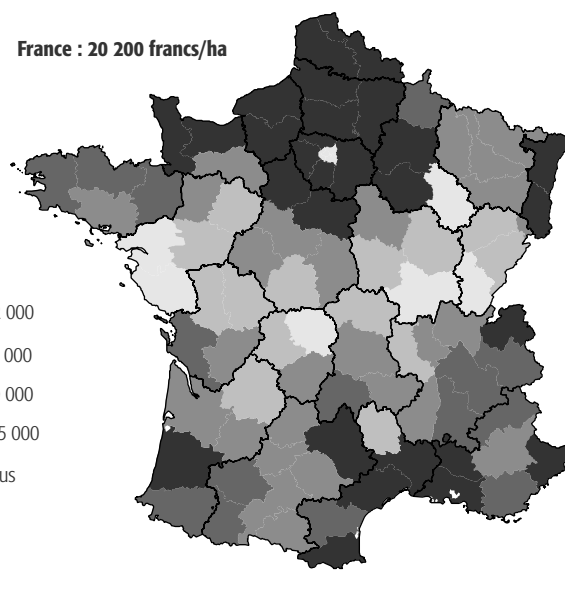
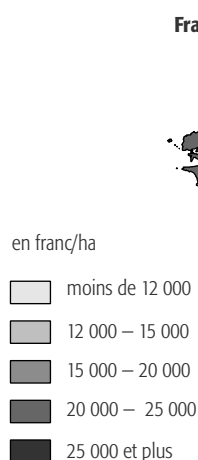
Scees - Bureau de l'analyse de la conjoncture

Pour en savoir plus...

■ « Les prix des terres agricoles en 1998 », *Agreste-Données chiffrées* n° 120, octobre 1999

■ « Les prix des terres agricoles en 1999 », *Agreste-Chiffres et Données* à paraître en septembre 2000

Des prix élevés dans le Bassin parisien et près de la Méditerranée
Prix moyen des terres labourables et des prairies naturelles en 1999



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

Prix des terres agricoles en 1999

(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 1999 (F/ha)	99/98 (%)	Valeur 1999 (F/ha)	99/98 (%)	Rappel 1998 (F/ha)	Valeur 1998 (F/ha)	99/98		Valeur 1999 (F/ha)	99/98 (%)	Valeur 1999 (F/ha)	99/98 (%)	Rappel 1998 (F/ha)	Valeur 1998 (F/ha)	99/98
Ile-de-France	33 100	+ 2,9	31 800	+ 4,5	32 100	33 100	+ 3,0	Ille-et-Vilaine	25 600	+ 2,4	20 800	+ 2,5	23 700	24 200	+ 2,4
Seine-et-Marne	31 400	+ 1,0	///	///	31 000	31 400	+ 1,1	Morbihan	21 000	+ 4,5	9 600	+ 4,3	18 100	18 900	+ 4,5
Yvelines	34 000	+ 3,0	33 200	+ 1,5	33 000	33 900	+ 2,9	Poitou-Char.	17 200	+ 6,0	11 300	+ 4,3	15 000	15 800	+ 5,7
Essonne	35 100	+ 7,0	///	///	32 700	35 000	+ 7,0	Charente	17 900	+ 6,5	11 000	=	15 300	16 100	+ 5,3
Val-d'Oise	38 200	+ 6,7	35 400	+ 12,4	35 600	38 000	+ 7,0	Char.-Maritime	21 500	+ 5,4	13 200	+ 6,5	19 000	20 100	+ 5,5
Champ.-Ard.	29 300	+ 6,9	15 300	+ 2,4	24 200	25 700	+ 6,2	Deux-Sèvres	12 600	+ 3,3	11 200	+ 5,7	11 700	12 200	+ 4,0
Ardennes	26 800	=	17 000	+ 1,2	21 900	22 000	+ 0,5	Vienna	15 400	+ 7,7	10 200	+ 6,3	13 400	14 500	+ 7,5
Aube	34 400	+ 7,8	20 000	=	30 700	32 900	+ 7,3	Aquitaine	22 000	+ 5,0	14 500	+ 1,8	18 700	19 400	+ 4,2
Marne	33 500	+ 9,1	21 200	+ 6,5	29 900	32 600	+ 9,0	Dordogne	14 800	+ 2,1	12 900	- 0,8	13 800	14 000	+ 0,9
Haute-Marne	12 200	+ 2,5	11 000	+ 3,8	11 300	11 700	+ 3,0	Gironde	19 100	+ 1,6	11 000	+ 0,9	14 800	15 000	+ 1,3
Picardie	33 100	+ 1,2	25 900	+ 3,7	31 400	31 900	+ 1,5	Landes	27 700	+ 12,1	12 100	=	23 500	26 200	+ 11,5
Aisne	32 400	+ 1,9	21 500	+ 7,5	29 200	30 000	+ 2,7	Lot-et-Garonne	21 300	+ 3,9	11 000	+ 2,8	18 900	19 600	+ 3,8
Oise	31 100	+ 2,6	26 100	+ 0,4	29 700	30 400	2,4	Pyrénées-Atlant.	26 300	+ 2,7	19 300	+ 3,8	22 400	23 100	+ 3,1
Somme	35 200	- 0,3	31 900	+ 2,2	34 700	34 700	=	Midi-Pyrénées	22 900	+ 6,8	20 100	+ 4,3	20 900	22 200	+ 6,2
Hte-Normandie	31 700	+ 6,6	28 200	+ 8,0	28 300	30 300	+ 7,1	Ariège	18 300	+ 9,6	11 500	+ 6,5	14 200	15 400	+ 8,6
Eure	31 000	+ 4,7	26 000	+ 5,3	28 000	29 400	+ 4,9	Aveyron	30 900	+ 5,8	30 900	+ 4,4	29 400	30 900	+ 5,3
Seine-Maritime	32 700	+ 9,0	29 600	+ 9,6	28 500	31 200	+ 9,3	Haute-Garonne	21 400	+ 5,4	9 900	+ 3,1	18 600	19 600	+ 5,2
Centre	20 600	+ 2,7	11 200	+ 3,1	18 500	19 000	+ 2,7	Gers	22 200	+ 9,9	12 100	+ 12,0	19 200	21 200	+ 10,0
Cher	17 400	+ 4,2	10 000	+ 2,0	14 500	15 000	+ 3,7	Lot	19 000	+ 2,2	20 200	+ 3,1	19 000	19 500	+ 2,5
Eure-et-Loir	31 300	+ 1,6	20 000	+ 5,3	29 900	30 400	+ 1,8	Hautes-Pyrénées	26 400	+ 3,1	19 600	+ 1,0	23 200	23 700	+ 2,4
Indre	14 800	+ 2,1	9 400	+ 4,4	13 100	13 400	+ 2,5	Tarn	20 700	+ 6,2	17 400	+ 1,8	18 900	19 800	+ 5,1
Indre-et-Loire	16 200	+ 3,2	11 200	+ 3,7	15 100	15 500	+ 3,2	Tarn-et-Garonne	20 800	+ 7,8	12 900	+ 12,2	18 000	19 500	+ 8,2
Loir-et-Cher	17 700	+ 1,1	13 000	=	17 000	17 200	+ 1,0	Limousin	14 100	+ 7,3	12 100	+ 10,3	11 600	12 700	+ 9,3
Loiret	26 500	+ 3,9	15 700	+ 2,6	24 700	25 700	+ 3,9	Corrèze	19 100	+ 9,1	16 000	+ 9,6	15 300	16 700	+ 9,5
Bas.-Normandie	26 100	+ 11,0	22 000	+ 8,8	21 200	23 300	+ 9,5	Creuse	9 100	+ 5,8	8 400	+ 5,0	8 200	8 600	+ 5,3
Calvados	30 100	+ 3,4	23 100	+ 6,5	24 400	25 700	+ 5,1	Haute-Vienne	15 500	+ 6,9	12 100	+ 15,2	11 900	13 300	+ 11,7
Manche	27 300	+ 5,8	25 200	+ 7,2	24 100	25 700	+ 6,9	Rhône-Alpes	23 900	+ 1,2	17 100	+ 0,9	20 300	20 500	+ 1,1
Orne	20 400	+ 35,1	17 200	+ 14,7	15 000	18 200	+ 21,2	Ain	18 500	+ 2,8	12 500	+ 2,5	15 200	15 600	+ 2,7
Bourgogne	15 400	+ 3,2	11 000	+ 4,5	13 000	13 400	+ 3,7	Ardèche	22 100	+ 0,9	14 400	=	17 500	17 600	+ 0,5
Côte-d'Or	15 500	+ 2,6	8 900	+ 3,5	12 900	13 300	+ 2,8	Drôme	25 400	- 1,2	11 100	=	23 700	23 400	- 1,1
Nièvre	15 600	+ 3,3	12 000	+ 4,3	12 900	13 400	+ 3,9	Isère	24 000	+ 3,9	19 400	+ 3,7	21 300	22 100	+ 3,8
Saône-et-Loire	10 800	+ 5,9	11 100	+ 5,7	10 400	11 000	+ 5,8	Loire	15 300	+ 3,4	13 400	+ 2,3	13 600	14 000	+ 2,7
Yonne	16 700	+ 3,1	12 500	+ 1,6	15 600	16 100	+ 2,9	Rhône	23 600	- 4,5	15 700	- 8,2	20 300	19 000	- 6,3
Nord - P-de-Cal.	33 100	+ 3,7	24 500	+ 0,6	29 800	30 700	+ 3,0	Savoie	33 600	=	21 500	=	24 000	24 000	=
Nord	35 300	+ 1,4	21 900	+ 0,9	30 300	30 700	+ 1,3	Haute-Savoie	54 800	+ 3,6	32 400	+ 2,9	37 900	39 100	+ 3,2
Pas-de-Calais	31 800	+ 5,3	27 100	+ 0,4	29 400	30 700	+ 4,2	Auvergne	20 700	+ 4,4	15 800	+ 6,6	16 500	17 400	+ 5,7
Lorraine	17 700	+ 4,7	15 700	+ 3,4	16 000	16 700	+ 4,1	Allier	17 000	+ 11,8	11 700	+ 7,3	12 400	13 600	+ 9,3
Meurthe-et-Mos.	18 800	+ 5,6	15 400	+ 3,5	16 400	17 300	+ 5,3	Cantal	24 800	+ 1,2	20 800	+ 3,5	21 100	21 700	+ 2,9
Meuse	17 600	+ 8,0	16 200	+ 5,2	15 900	17 000	+ 6,8	Haute-Loire	16 900	+ 1,8	16 600	+ 3,1	16 300	16 700	+ 2,6
Moselle	17 400	+ 0,6	14 700	+ 2,1	15 900	16 100	+ 1,2	Puy-de-Dôme	24 300	+ 2,1	15 100	+ 11,9	17 200	18 400	+ 7,0
Vosges	16 600	+ 5,7	16 300	+ 2,5	15 800	16 400	+ 3,3	Langued.-Rous.	25 200	+ 2,3	13 800	+ 6,1	21 900	22 500	+ 2,8
Alsace	34 200	- 0,2	21 600	=	30 700	30 600	- 0,2	Aude	21 900	+ 2,8	10 200	+ 2,0	20 000	20 600	+ 2,8
Bas-Rhin	33 000	- 2,7	18 800	=	29 000	28 400	- 2,1	Gard	32 400	=	///	///	31 600	31 600	=
Haut-Rhin	35 600	+ 2,6	26 900	=	32 900	33 600	+ 2,1	Hérault	29 300	+ 6,2	8 000	=	24 800	26 300	+ 5,9
Franche-Comté	14 800	+ 4,9	12 000	+ 0,9	12 600	12 900	+ 2,3	Lozère	12 200	+ 7,0	14 700	+ 8,1	12 800	13 700	+ 7,7
Doubs	14 600	+ 2,1	13 300	+ 2,3	13 300	13 600	+ 2,3	Pyrénées-Orient.	40 500	+ 0,2	17 600	+ 4,1	31 200	31 500	+ 1,1
Jura	13 200	=	9 000	=	10 500	10 500	=	Provence - A-CA	30 300	+ 2,5	28 700	+ 4,5	29 200	30 000	+ 2,9
Haute-Saône	15 600	+ 9,9	12 600	=	13 200	13 700	+ 4,0	Alpes-de-H.-Prov.	21 100	+ 1,9	12 400	=	19 200	19 500	+ 1,7
Terr. de Belfort	19 500	+ 0,5	18 400	+ 0,5	18 600	18 700	+ 0,5	Hautes-Alpes	25 900	+ 9,3	18 100	+ 8,4	21 500	23 400	+ 9,1
Pays de la Loire	13 600	+ 6,4	11 500	+ 9,7	11 800	12 700	+ 7,6	Alpes-Maritimes	36 400	=	21 600	=	26 600	26 600	=
Loire-Atlantique	8 000	+ 3,9	7 000	+ 1,4	7 400	7 600	+ 3,1	Bouches-du-Rhône	38 200	- 1,5	55 400	+ 5,1	41 500	41 500	+ 0,1
Maine-et-Loire	12 700	+ 4,1	11 800	+ 16,8	11 400	12 400	+ 8,3	Var	25 000	=	22 700	=	24 700	24 700	=
Mayenne	21 300	+ 15,1	14 100	+ 9,3	15 700	17 600	+ 12,7	Vaucluse	36 200	+ 6,8	31 200	=	33 700	35 900	+ 6,4
Sarthe	13 800	=	13 000	+ 10,2	12 800	13 400	+ 4,5	Corse	27 100	+ 10,7	15 500	+ 13,6	19 300	21 600	+ 11,6
Vendée	12 500	+ 3,3	8 200	+ 5,1	10 700	11 100	+ 3,7	Corse-du-Sud	22 300	+ 1,4	15 300	+ 10,9	15 300	16 500	+ 8,4
Bretagne	23 300	+ 3,2	13 400	+ 2,9	20 800	21 500	+ 3,2	Haute-Corse	27 900	+ 12,0	15 900	+ 21,4	22 300	25 300	+ 13,3
Côtes-d'Armor	22 500	+ 2,3	8 200	+ 2,5	20 100	20 500	+ 2,3	Total	22 700	+ 4,5	15 900	+ 4,9	19 300	20 200	+ 4,6
Finistère	24 400	+ 3,8	8 900	+ 3,5	21 400	22 200	+ 3,8	métropole							

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



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Agreste : la statistique agricole

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 — Fax : 01 49 55 85 03

Directeur de la publication : José Rey ■ Rédacteur en chef : Laurent Bisault ■ Conception : Yann Le Chevalier ■ Composition : Scees ■

Impression : Imprimerie Médous, Toulouse ■ Dépôt légal : à parution ■ ISSN : 0246-1803 ■ Prix : 16 F ■ © Agreste 2000