

La valeur vénale des terres agricoles entre 1997 et 2010

Une dynamique différente selon le statut locatif

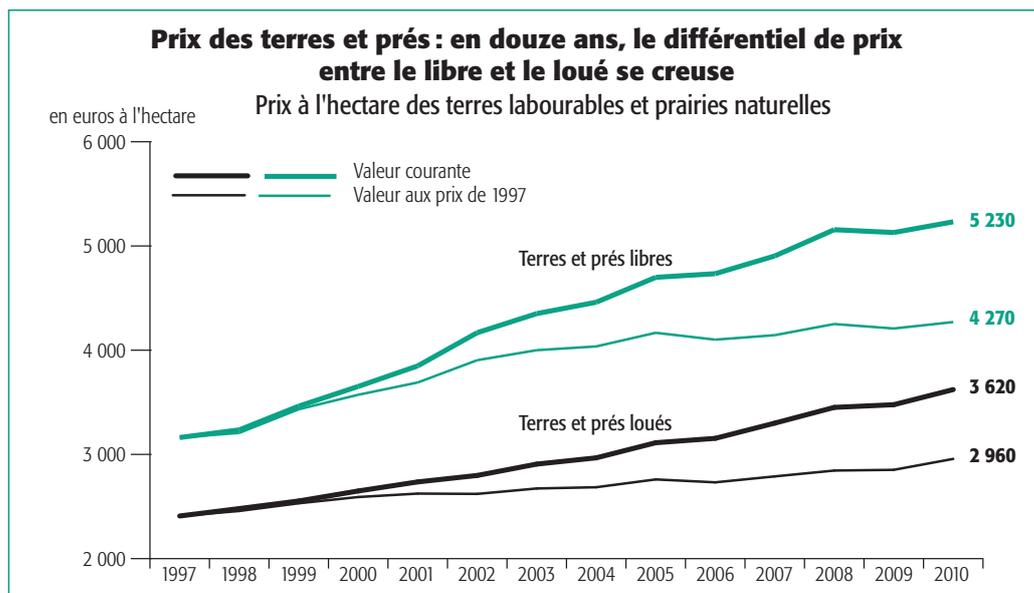
Le prix des terres labourables et des prairies naturelles dépend à court terme des tensions sur le marché foncier agricole, mais aussi, structurellement, des caractéristiques des fonds. Les agriculteurs restent majoritaires dans les achats, mais sont concurrencés sur le marché des terres et prés libres.

Depuis 1997, les prix des terres labourables et des prairies naturelles libres de toute location en France métropolitaine (hors Corse) ont augmenté de 66 % en euros courants et de 35 % en euros constants. Pour les terres et prés en location au moment de leur cession, l'augmentation est respectivement de 51 % et de 23 %.

Terres et prés libres : 5 230 euros l'hectare

Le prix des terres agricoles dépend de différents facteurs, mais qui sont liés entre eux. Aussi a-t-on recours à un

modèle économétrique qui contrôle ces effets de structure. Ainsi, le prix à l'hectare d'une terre ou d'un pré augmente avec le potentiel économique de la commune, mesuré par la marge brute standard ou la filière dominante dans la commune. Sans contrôler ces effets structurels le prix des terres louées s'est élevé à 3 620 euros courants par hectare contre 5 230 euros courants par hectare pour les terres labourables et prairies naturelles vendues libres, soit 30 % d'écart. Or la répartition nationale des deux types de biens est assez différente, les terres louées étant concentrées dans le Bassin parisien et secondairement le reste de la moitié nord du pays. Plus généralement les terres libres sont plus représentées dans des communes qui n'ont pas les mêmes caractéristiques que celles où se situent les terres louées, et celles-ci ont un impact sur le prix des terres. Si on contrôle les caractéristiques des communes, c'est-à-dire en travaillant toutes choses égales par ailleurs, l'écart entre le prix des fonds loués et des fonds libres descend à 15 %. Une partie de l'écart entre le prix des terres agricoles libres et louées s'explique donc par des caractéristiques différentes en plus du statut locatif des terres. De même, >



Source : calculs SSP - Terres d'Europe-Scafr à partir de données Safer - SSP - Terres d'Europe-Scafr - Insee - Odomatrix 208, Inra UMR 1041 CESAER, Dijon ; d'après Route 500® IGN

➤ un fonds situé dans une commune à dominante d'élevage bovins viande est 10 % moins cher que le même fonds situé dans une commune spécialisée en céréales, oléagineux et protéagineux. Le prix à l'hectare varie aussi suivant la localisation géographique : à autres caractéristiques égales, une parcelle située dans un pôle urbain est 8 % plus chère que si elle était

située dans le rural profond. Et le prix à l'hectare est 8 % plus élevé pour les terres labourables que pour les prairies naturelles.

Des agriculteurs toujours majoritaires, mais moins nettement

En tendance, sur le marché libre, les agriculteurs se portent moins acquéreurs que par le passé, tout en restant largement

majoritaires : ils achètent en 2010 les deux tiers des surfaces vendues libres contre les trois quarts en 1995. À plus court terme leur présence sur le marché des terres et prés libres est très liée à l'évolution de leur revenu : elle augmente après les bonnes années et réagit à la baisse quand la conjoncture a été morose. Ils restent par ailleurs très largement majoritaires sur le



À autres caractéristiques égales, un fonds libre s'apprécie de 15 % par rapport à un fonds loué

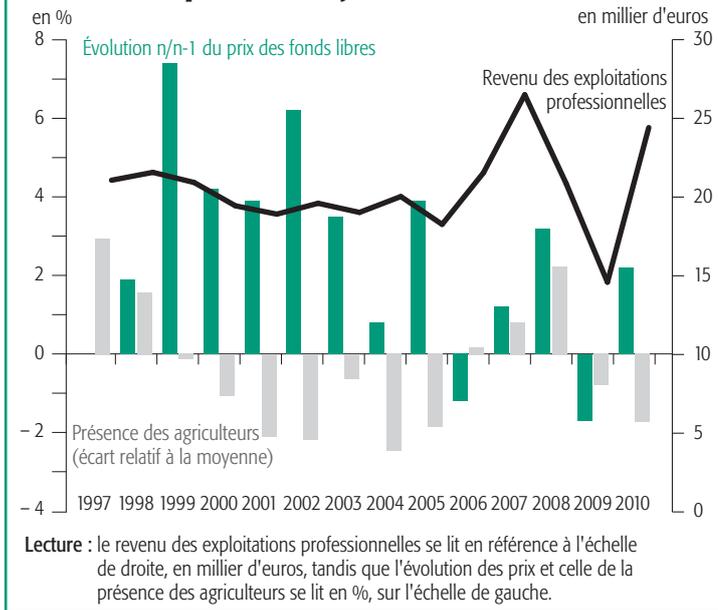
Part de variance expliquée par le modèle			Nombre de transactions				
49 %			712 955				
Variables explicatives continues		Estimation	Significativité	Variables explicatives continues		Estimation	Significativité
Constante		7,44	***	Logarithme de la marge brute standard hors vignes et vergers de la commune à l'hectare		2,19 E-01	***
Logarithme de la surface (ha)		1,56 E-04	ns	Logarithme de la taille de population de la commune en 1999		2,22 E-002	***
Distance au pôle urbain le plus proche		1,07 E-02	***	Nombre de transactions		- 8,363 E-06	***
Variables explicatives de classe		Estimation	Significativité	Variables explicatives de classe		Estimation	Significativité
Statut locatif	Libre	ref	-	Profession acquéreur	Non déclarée	0,74	***
	Loué	0,85	***		Non agricole	0,78	***
Nature cadastrale	Terres	ref	-	Collectivité	0,77	***	
	Prés	0,92	***	Agricole	ref	-	
	Terres et prés	0,93	***	Région	Ile-de-France	1,03	**
Catégorie d'espace	Pôle urbain	1,08	***		Champagne-Ardenne	1,06	***
	Couronne pôle urbain monopolaire	1,04	***		Picardie	0,99	ns
	Couronne pôle urbain multipolaire	1,00	ns		Haute-Normandie	1,13	***
	Pôle rural	1,01	***		Centre	1,00	ns
	Couronne pôle rural	1,00	ns		Basse-Normandie	0,97	*
	Rural	ref	-		Bourgogne	0,96	**
Otex de la commune	Céréales et oléoprotéagineux	ref	-		Nord-Pas-de-Calais	0,98	ns
	Cultures générales	0,98	***		Lorraine	1,25	***
	Maraîchage	0,86	***		Alsace	1,40	***
	Fleurs et horticulture diverse	0,72	***		Franche-Comté	0,94	***
	Viticulture d'appellation	1,01	ns		Pays de la Loire	0,76	***
	Autre viticulture	0,88	***	Poitou-Charentes	0,91	***	
	Fruits	1,06	***	Aquitaine	1,21	***	
	Bovins lait	0,83	***	Midi-Pyrénées	1,28	***	
	Bovins viande	0,90	***	Limousin	1,12	***	
	Bovins lait-viande	0,85	***	Rhône-Alpes	1,18	***	
	Autres herbivores	0,84	***	Auvergne	1,19	***	
	Granivores	1,02	*	Languedoc-Roussillon	1,18	***	
	Polyculture	0,93	***	Provence-Alpes-Côte d'Azur	1,83	***	
	Polyélevage à orientation herbivore	0,87	***	Bretagne	ref	-	
Polyélevage à orientation granivore	0,94	***					
Grandes cultures et herbivores	0,90	***					
Autres combinaisons de cultures et d'élevage	0,93	***					

Lecture : ref : situation de référence - *** significatif au seuil de 1 % - ** significatif au seuil de 5 % - * significatif au seuil de 10 % - ns : non significatif.

Le modèle estime le logarithme du prix à l'hectare des fonds en fonction des différentes caractéristiques de ces derniers. Le prix d'une parcelle moyenne correspondant à la situation de référence est l'exponentielle de la constante, soit 1 701 euros. Par rapport à un fonds situé en Bretagne le même fonds situé en Pays de la Loire (avec un coefficient de 0,76) serait 24 % moins cher. Situé dans une commune de 800 habitants, à autres caractéristiques égales, le prix du fonds est multiplié par l'exponentielle du paramètre et par le logarithme de 800 soit 1,066.

NB : le modèle incluait aussi en variables explicatives la petite région agricole et l'année, qui n'ont pas été affichées ici pour raison d'espace.

Les agriculteurs plus présents sur le marché foncier libre quand la conjoncture est favorable



Source : Safer - SSP - Terres d'Europe-Scafr

➤ marché des fonds vendus loués (neuf fonds vendus sur dix, en 2010 comme en 1995), en raison du statut du fermage. La proportion de parcelles échangées se situant dans des pôles urbains, beaucoup plus chères, diminue moins pour les fonds libres que pour les fonds loués (respectivement - 8 % et - 24 % de chaque sous-marché sur la période). De même, les parcelles situées dans l'espace rural profond, moins chères, progressent plus pour les fonds loués que pour les fonds libres. Par ailleurs, la taille moyenne des parcelles vendues libres dans les pôles urbains a nettement diminué sur la période, passant de 4 à 3,5 hectares, un mouvement inverse à ce qui se passe sur le reste du territoire. A contrario, la taille moyenne des fonds vendus loués a augmenté dans toutes les catégories d'espace. Cette différence d'évolution, tant sur la répartition territoriale que sur la taille des fonds vendus, peut contribuer à expliquer en partie pourquoi le prix des fonds libres augmente plus vite que celui des fonds loués, en lien avec des perspectives de changement d'usage des terres

en zone urbaine. Les particuliers non-agriculteurs et les collectivités, qui achètent des parcelles plus chères que les agriculteurs, représentent un poids de plus en plus important dans les surfaces libres vendues : leur part est aujourd'hui de respectivement 24 % et 1,6 % contre 20 % et 0,9 % en 1995. Ce phénomène contribue aussi probablement à la hausse des prix plus marquée sur le marché des fonds libres.

Fonds libres : 4,5 hectares en moyenne en 2010

Le nombre de transactions diminuant plus vite que les surfaces, la taille moyenne des parcelles de 70 ares et plus vendues libres a augmenté de 7 % en quinze ans, pour atteindre 4,5 hectares de moyenne en 2010. Elle a particulièrement augmenté dans les régions de grandes cultures telles que Champagne-Ardenne (+ 41 %, 8 hectares en moyenne en 2010), Centre (+ 35 %, 7 hectares) ou la Picardie (+ 29 %, 5,6 hectares). Ce phénomène est probablement lié à l'agrandissement des exploitations, qui joue à la fois sur l'offre – les

exploitations mises en vente sont de plus en plus grandes – et sur la demande. En effet, selon les données des trois dernières enquêtes sur la structure des exploitations agricoles, la surface moyenne des exploitations françaises a crû de près de 30 % entre 2000 et 2007, passant de 41 à 54 hectares. La taille moyenne des terres et prés vendus libres augmente sous le seul effet de l'agrandissement des plus grandes transactions, en particulier lorsque l'acheteur est agriculteur. Car sinon, la distribution globale des fonds est très stable : la moitié mesure moins de 2 hectares, en 2010 comme en 1995. A contrario, la taille moyenne des terres et prés vendus libres a diminué dans les régions de pression urbaine (Ile-de-France, Provence-Alpes-Côte d'Azur, Midi-Pyrénées, Rhône-Alpes) ou dans certaines régions d'élevage (Bourgogne, Bretagne, Limousin). Ce phénomène va parfois de pair avec l'afflux plus important, en part relative, des particuliers non-agriculteurs sur le marché. Ainsi, en Rhône-Alpes, ils représentent désormais presque la moitié des acquéreurs de terres et prés libres de 70 ares et plus, contre 10 points de moins quinze ans plus tôt. Mais dans certaines

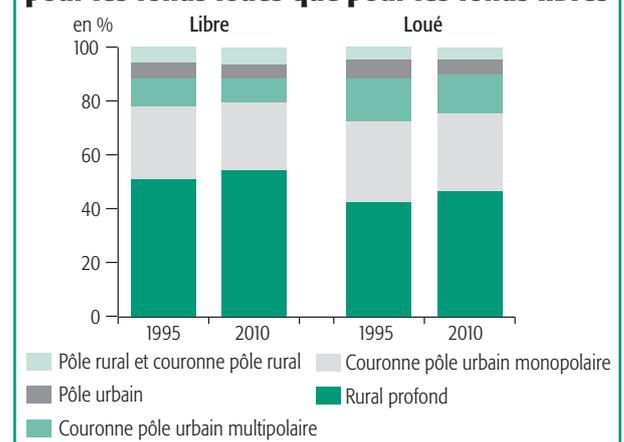
Pour en savoir plus...

Consultez le site Internet du SSP : www.agreste.agriculture.gouv.fr

Espace rural, FNSafer, Terres d'Europe – Scafr, mai 2011.

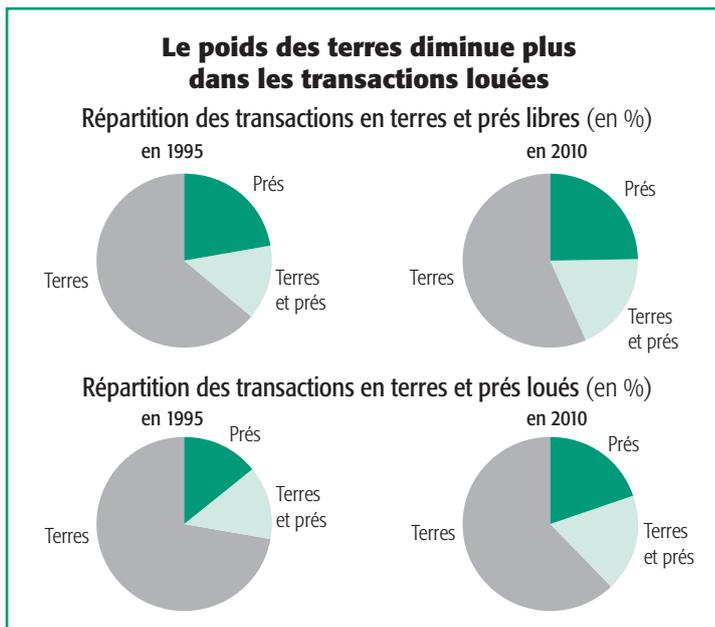
À paraître : Les prix du foncier agricole sous la pression de l'urbanisation, Économie et Statistique

La proportion de parcelles échangées situées dans le rural profond augmente plus pour les fonds loués que pour les fonds libres



Source : Safer - SSP - Terres d'Europe-Scafr

> régions où les parcelles vendues s'agrandissent, comme en Nord-Pas-de-Calais, la part des non-agriculteurs augmente aussi fortement. De ce point de vue, on assiste plutôt à une harmonisation sur le territoire. Les non-agriculteurs se portent désormais plus souvent acquéreurs de terres et prés libres dans les régions où ils étaient traditionnellement peu présents sur ces marchés, et moins, en part relative, là où ils étaient comparativement déjà très présents. L'augmentation de la surface moyenne des fonds loués est encore plus forte : + 10 %, pour atteindre 4,6 hectares en 2010 en moyenne. À rebours de ce mouvement, la taille des terres et prés loués vendus en Alsace, où le parcellaire est déjà traditionnellement très morcelé (avec une moyenne de 1,1 hectare par transaction en 2010) a diminué sur la période de près de 30 %. La région Poitou-Charentes fait également exception au mouvement d'agrandissement des parcelles



Source : Safer - SSP - Terres d'Europe-Scafr

vendues louées. La part des terres labourables dans l'ensemble des transactions a tendance à s'éroder, davantage encore pour les fonds loués : elle diminue de 64 % à 56 % pour les fonds libres, et de 72 % à 62 % pour les fonds loués. Ce mouvement jugule

peut-être la tendance générale à la hausse des prix.

Lise Lefebvre
Céline Rouquette

SSP - Sous-direction des synthèses statistiques et des revenus

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, de l'Alimentation, de la Pêche, de la Ruralité et de l'Aménagement du Territoire, 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 - 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 menée 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 présente publication présente pour la première fois les séries de prix issues de cette rénovation sur les terres et prés, réropolées 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 sous location, le seuil minimal de surface varie suivant les départements et a été déterminé de façon statistique.