

## Le marché de l'espace rural en 2004

En 2004, le marché de l'espace rural, notifié aux sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER), a porté sur 241 000 transactions, pour une surface de 573 000 ha et une valeur de 13,8 milliards d'euros.

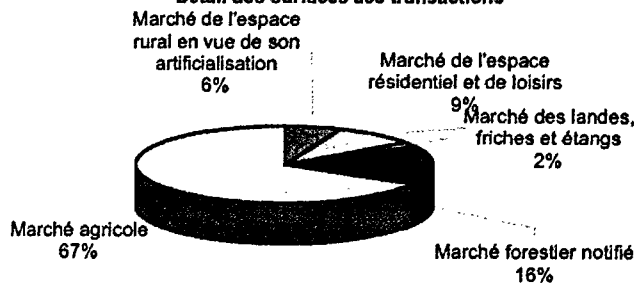
Ce marché se décompose en 5 sous-marchés, différenciés selon la destination des biens (Cf Tableau 1, Graphiques 1 et 2)

- Le marché de l'espace rural en vue de son artificialisation (6% des surfaces, 17% des valeurs) : il concerne tous les terrains à vocation agricole vendus pour être bâtis, principalement pour la réalisation d'infrastructures (Etat ou collectivités) ou de logements (privés).
- Le marché de l'espace résidentiel et de loisirs : achats par des non agriculteurs de maisons de campagne ou de parcelles non bâties acquises pour améliorer leur propriété ou pour développer des activités de loisirs (détention d'équidés,

par exemple). Si ce marché ne représente que 9% des surfaces, il prédomine largement en valeur puisqu'il atteint 52% du volume financier total.

- Le marché des landes, friches et étangs (2% des surfaces, 1% des valeurs)
- Le marché forestier notifié (16% des surfaces, 4% des valeurs) : la totalité de ce marché n'est pas couvert par les notifications reçues par les SAFER
- Le marché agricole : largement dominant en surfaces (67%), il ne représente que 26% des valeurs des transactions foncières totales. Il inclut les terres labourables, les prairies naturelles, les landes pâturées et alpages ainsi que les vergers.

GRAPHIQUE 1 : Détail des surfaces des transactions



GRAPHIQUE 2 : Détail des valeurs des transactions

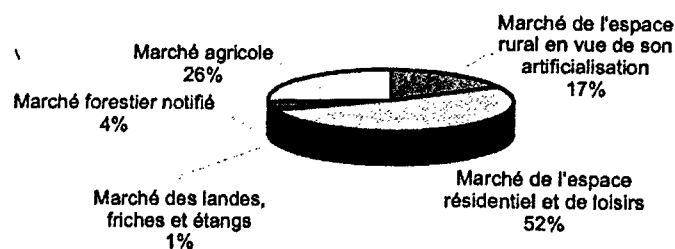


TABLEAU 1 : LE MARCHÉ DE L'ESPACE RURAL EN 2004

|  | NOMBRE DE TRANSACTIONS | SURFACES EN HECTARES | VALEUR EN MILLIARDS D'€ |
|--|------------------------|----------------------|-------------------------|
| MARCHÉ DE L'ESPACE RURAL                                 | 241 000                | 573 300              | 13,80                   |
| MARCHÉ DE L'ESPACE RURAL EN VUE DE SON ARTIFICIALISATION | 36 800                 | 34 600               | 2,38                    |
| MARCHÉ DE L'ESPACE RÉSIDENTIEL ET DE LOISIRS             | 96 500                 | 52 200               | 7,16                    |
| MARCHÉ DES LANDES, FRICHES ET ÉTANGS                     | 2 600                  | 11 500               | 0,09                    |
| MARCHÉ FORESTIER NOTIFIÉ                                 | 11 900                 | 92 500               | 0,55                    |
| MARCHÉ AGRICOLE  | 93 500                 | 382 400              | 3,57                    |

SOURCE : FÉDÉRATION NATIONALE DES SAFER, 2005

Les écarts de prix sont de plus en plus importants entre le foncier acquis à des fins d'aménagement, de logement, de loisirs et les biens à destination agricole.

A partir des statistiques enregistrées par les SAFER, complétées par l'interrogation d'experts locaux, les services départementaux de statistique agricole des DDAF (Direction départementale de l'agriculture et de la forêt) fournissent des données sur la valeur vénale des terres agricoles, pour 2 catégories de terres (parcelles d'au moins un hectare) :

- Les terres labourables : cultivées en céréales, cultures industrielles, prairies artificielles et temporaires depuis moins de 5 ans, autres cultures fourragères, pommes de terre, etc.
- Les prairies naturelles : prairies permanentes ou semées depuis plus de 5 ans.

En 2004, le prix moyen de ces terres agricoles est de 3 760 euros/ha contre 3 640 euros/ha en 2003. Le prix des terres labourables atteint en moyenne 4 100 euros/ha (3 970 en 2003) contre 2 960 euros/ha pour les prairies naturelles (2 850 en 2003).

La croissance des prix des catégories de terres agricoles se pour-

suit en 2004. Le prix moyen des terres labourables et des prairies naturelles augmente de 3,3% contre 3,0% en 2003. Hors inflation, la progression est de 1,7% contre 1,5% en 2003. Cette progression du prix des terres agricoles s'explique en partie par la pression foncière urbaine sur les espaces ruraux (Cf tableau 2).

La moyenne nationale masque de fortes disparités selon les régions. Les prix dans les zones à vocation touristique et les zones urbaines sont les plus élevés (7 920 €/ha dans les Bouches-du-Rhône, 6 890 /ha en Haute-Savoie, 6 060 €/ha dans le Val d'Oise). Les cours les plus bas, inférieurs à 1 700 €/ha, sont pratiqués en Loire-Atlantique, dans la Creuse et le Jura. ■

Pascale HEYDEMANN

Sources :

Agreste Primeur N°167 - septembre 2005

Le marché immobilier rural en 2004, Fédération nationale des Safer - mai 2005

La maîtrise foncière : clé du développement rural, Conseil économique et social - mars 2005

TABLEAU 2 : EVOLUTION DU PRIX DES TERRES AGRICOLES

|  |                      | 1996  | 1997   | 1998   | 1999   | 2000   | 2001   | 2002   | 2003   | 2004   |
|--|----------------------|---|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
|  |                      | EN VALEUR COURANTE  |        |        |        |        |        |        |        |        |
| PRIX MOYEN (€/HA)                            | TERRES LABOURABLES   | 3 140   | 3 200  | 3 290  | 3 440  | 3 590  | 3 710  | 3 870  | 3 970  | 4 100  |
|  | PRAIRIES NATURELLES  | 2 250   | 2 280  | 2 360  | 2 480  | 2 560  | 2 660  | 2 750  | 2 850  | 2 960  |
|  | ENSEMBLE             | 2 860   | 2 910  | 3 010  | 3 150  | 3 280  | 3 400  | 3 530  | 3 640  | 3 760  |
|  | VERGERS              | 8 240   | 8 070  | 8 130  | 8 050  | 8 180  | 8 390  | 8 500  | 8 480  | 8 600  |
|  | VIGNES D'APPELLATION | 42 650  | 45 160 | 49 740 | 54 950 | 60 430 | 66 330 | 69 070 | 71 990 | 73 290 |
|  | AUTRES VIGNES        | 10 720  | 10 170 | 10 120 | 10 380 | 11 040 | 11 100 | 11 460 | 11 980 | 11 890 |
| TAUX D'ÉVOLUTION ANNUEL DU PRIX MOYEN (EN %) | TERRES LABOURABLES   | +0,8  | +1,9   | +3,0   | +4,5   | +4,2   | +3,5   | +4,1   | +2,7   | +3,3   |
|  | PRAIRIES NATURELLES  | +0,3  | +1,2   | +3,5   | +5,0   | +3,6   | +3,6   | +3,4   | +3,8   | +3,7   |
|  | ENSEMBLE             | +0,8  | +1,9   | +3,3   | +4,8   | +4,1   | +3,6   | +4,0   | +3,0   | +3,3   |
|  |                      | EN VALEUR RÉELLE : DÉFLATÉ PAR L'INDICE DU PRIX DU PRODUIT INTÉRIEUR BRUT (PIB) TOTAL |        |        |        |        |        |        |        |        |
| TAUX D'ÉVOLUTION ANNUEL DU PRIX MOYEN (EN %) | TERRES LABOURABLES   | -0,6  | +0,5   | +2,1   | +4,0   | +3,2   | +1,7   | +1,8   | +1,2   | +1,6   |
|  | PRAIRIES NATURELLES  | -1,1  | -0,2   | +2,5   | +4,5   | +2,7   | +1,8   | +1,1   | +2,3   | +2,0   |
|  | ENSEMBLE             | -0,6  | +0,5   | +2,3   | +4,2   | +3,1   | +1,7   | +1,6   | +1,5   | +1,7   |
|  | PRIX DU PIB TOTAL    | +1,4  | +1,4   | +0,9   | +0,5   | +0,9   | +1,8   | +2,3   | +1,5   | +1,6   |

SOURCE : AGRESTE - ENQUÊTES SUR LA VALEUR VÉNALE DES TERRES AGRICOLES