

Le marché des terres et prés en 2023

Commentaires Occitanie

OCCITANIE

L'année 2023 se caractérise par un marché en recul par rapport à 2022 : -5% en nombre, -6% en surface et -10% en valeur. Dans ce contexte les prix sont stables ou en légère hausse dans la plupart des départements avec des disparités du fait des dynamiques agricoles et d'une demande plus forte pour les terrains à fort potentiel agricole et irrigables. Sur le littoral méditerranéen et autour des métropoles, la pression foncière reste forte et génère une hausse des prix malgré un contexte agricole difficile.

Ariège

Le marché est toujours dynamique, avec encore une hausse des prix des terres et prés dans l'ensemble du département, à l'exception de la région des Coteaux de l'Ariège qui connaît un léger recul. Les petites régions pyrénéennes et sous-pyrénéenne connaissent la plus forte hausse, liée à une ouverture de marché.

Aude

Le marché des terres et prés continue de subir les conséquences du changement climatique. Après plusieurs périodes de sécheresse, dont celle de 2023, intense, particulièrement sur le littoral et les Corbières, le marché des terres non irrigables s'accroît, provoquant une baisse des prix. Dans le sillon lauragais ou la plaine de la basse-vallée de l'Aude, ayant accès à l'irrigation, les prix se maintiennent et tendent à baisser.

Aveyron

Les prix moyens sont globalement stables sur le département avec de fortes disparités. Dans le Ségala, les prix moyens restent élevés, avec un marché à tendance haussière, notamment sur les secteurs les plus accessibles (grands axes routiers) et les terres et prés de plus haute valeur agricole. Au sein de cette zone, il est à noter une très forte concurrence sur le secteur du Réquistanais dont les prix moyens de marché sont en hausse. Les prix moyens restent élevés sur la zone Lézou du fait d'un marché très concurrentiel. Une moindre demande et la vente de biens de moindre valeur agricole sur les secteurs Grands Causses et Monts de Lacaune expliquent une baisse du prix moyen du marché des terres et des prés sur ces secteurs.

Gard

La pression foncière s'exerce fortement sur les secteurs labourables et irrigués. Les niveaux de prix sont légèrement à la hausse et à un niveau élevé dans ces zones. Les terres irriguées sont de plus en plus demandées.

Haute-Garonne

Les prix restent globalement stables. Le secteur périurbain toulousain subit toujours une forte pression foncière due au cumul des usages notamment. Les prix sur les secteurs d'élevage sont soutenus, contrairement aux secteurs céréaliers dont la tendance à la baisse se confirme à cause du contexte économique affectant cette filière.

Gers

Le marché des terres et prés régresse en surface, avec une baisse de 6%, mais la surface agricole vendue reste quand même soutenue à plus de 6 200 ha. En revanche, le montant total des transactions subit une forte érosion de plus de 15% en valeur, ce qui traduit les difficultés actuelles de l'agriculture gersoise face aux multiples soubresauts vécus. Le contexte agricole et les incertitudes liées rendent les acquéreurs prudents face aux achats fonciers. Conséquence : les valeurs moyennes observées dans les petites régions agricoles sont stables dans la plupart des secteurs, avec cependant une poursuite de la baisse sur le Haut-Armagnac, Lomagne (-4%) et sur la Ténarèze (-1%).

Hérault

Le prix des terres et des prés est en hausse, en raison notamment de la concentration de la demande sur les terres irrigables. Les prix des terres en zone côtière, irriguées, restent fermes autour de 20 000 à 30 000 euros/ha, notamment en zone maraîchère autour de Montpellier. En revanche, en secteur sec, les prix sont stables et plus bas, autour de 5 000 euros/ha, voire moins en coteaux ou en zone montagne. Les terres alluviales de l'Orb, le cœur d'Hérault (dont les coteaux) et les garrigues nord enregistrent des prix également stables entre 8 000 à 10 000 euros/ha.

Lot

Le marché des terres est dynamique, la demande de terres irrigables est soutenue, notamment dans le Quercy Blanc pour des productions légumières à forte valeur ajoutée. Leur prix augmente légèrement. Le secteur du Ségala lotois reste aussi dynamique avec des prix qui stagnent, notamment pour les prés. Avec la crise de la noix que traverse le Lot, nous observons un arrachage d'une ampleur non négligeable des vergers, provoquant un afflux de terres conséquent sur le marché, qui a pour conséquence une baisse légère du prix de ces dernières. Quant à la Bouriane, le prix des terres et des prés a tendance à y diminuer car il y a de moins en moins d'agriculteurs sur cette petite région. Dans la vallée du Lot, la crise viticole actuelle n'a pas encore d'effet sur le prix des terres malgré l'augmentation du nombre de terres et de vignes sur le marché.

Lozère

La hausse constatée pour les régions agricoles Aubrac et Margeride concerne essentiellement les espaces pastoraux de l'Aubrac, utilisés en saison d'été par les élevages de bovins allaitants, avec une forte demande et très peu d'offre de biens à la vente. De plus, le bon taux de renouvellement des générations en agriculture dans le département de la Lozère, un départ pour une installation, contribue à favoriser une forte demande sur le marché foncier des terres agricoles. La baisse relative sur les Causses et Cévennes est liée à une stabilisation du marché

après de nombreuses années marquées par une évolution progressive des prix des terres et des prés.

Hautes-Pyrénées

Alors qu'il était en baisse constante depuis 2017, le prix moyen départemental des terres et prés augmente en 2023. En zone de plaine, cette tendance haussière s'explique par un prix soutenu des terres irriguées de bonne productivité sur la vallée de l'Adour, alors que les îlots de productivité moyenne à médiocre peinent à trouver des acquéreurs, notamment sur le secteur des coteaux. En zone de montagne et piémont, le taux de renouvellement des générations positif accentue la pression foncière sur ces zones et dynamise le marché des terres et prés soumis à la double pression des nouveaux installés et des exploitations locales qui cherchent à se consolider tout en améliorant leur répartition parcellaire.

Pyrénées-Orientales

Le prix des terres et prés est en hausse, en raison de la concentration de la demande sur les terres irrigables. Ainsi, dans les zones maraîchères et arboricoles du sud du département, les prix progressent. En revanche, dans la zone nord du département, fortement touchée par la sécheresse récurrente, le prix de la terre à vignes baisse. Enfin, le marché est perturbé par le phénomène de cabanisation dans la Plaine du Roussillon, ce qui provoque une rétention du marché et une spéculation difficile à contenir.

Tarn

Dans le secteur de l'élevage Montagne et du Ségala, la concurrence est forte, les prix du foncier se maintiennent à un niveau assez élevé, avec cependant un arrêt de l'augmentation depuis plusieurs années. Concernant les zones boisées, le nombre de transactions augmente et les prix sont en hausse, au-delà du prix du marché. Dans le Lauragais, depuis quatre ans, le prix des terres se stabilise autour de 10 000 euros/ha en plaine et 7 500 euros/ha pour les coteaux. Les zones de pâturages et prairies naturelles sont recherchées, ce qui explique l'évolution du prix à environ 5 000 euros/ha. Les bois sont également prisés dans le contexte d'augmentation des coûts de l'énergie et des matières premières : ils sont de qualité dans ce secteur et sont généralement estimés à 4 000 euros/ha. Autour de la future autoroute A69, les prix restent contrôlés et stabilisés : 10 000 euros/ha en moyenne pour les terres en plaines et 7 000 euros/ha pour les terres en coteaux. Les prairies, comme pour le nord du secteur, sont prisées : leur prix moyen est à 5 000 euros/ha. Les bois, biens rares et recherchés, sont en moyenne à 3 500 euros/ha.

Tarn-et-Garonne

Le prix moyen des terres et prés est en légère progression (+5%). L'évolution est plus prononcée dans les zones de polyculture-élevage (+19% dans les Causses du Quercy et Rouergue) où le marché foncier est plus concurrentiel. Les secteurs de grandes cultures et d'arboriculture ont un marché aux évolutions de prix relativement dynamiques : de +5 à +7% du Bas Quercy de Montpezat, Pays de Serres aux Coteaux du Gers, Lomagne ; et plus constantes dans les Vallées et Terrasses, Néracois (0%) et Bas-Quercy de Montclar, Lauragais (+1%).