

# Le marché des terres et prés en 2021

## Commentaires OCCITANIE

L'année 2021 est caractérisée par une augmentation sensible du marché de l'espace rural par rapport aux deux années précédentes, en nombre (+23%), en superficie (+16%) et en valeur avec une hausse spectaculaire jamais atteinte (+35%). Cette augmentation est liée notamment à un accroissement du volume de propriétés bâties. Le prix des terres et des prés reste globalement stable dans la plupart des départements, avec des disparités selon les secteurs et les types de biens mis en vente. Les augmentations sont liées à une demande de plus en plus significative sur des terres à fort potentiel agronomique et irrigables, surtout sur le littoral méditerranéen.

### Ariège

Le prix des terres et pré est stable, avec de grandes disparités entre les plaines et coteaux de l'Ariège à la baisse d'une part, et les secteurs pyrénéens à la hausse d'autre part. La demande est forte en zone irriguée.

### Aude

Le marché reste dynamique, bien qu'inégal selon les régions agricoles, avec des diminutions de prix constatées dans tous les secteurs. Le marché est actif dans le sillon lauragais et dans la Piège, zones céréalières, ainsi que dans la basse plaine de l'Aude, zone viticole. Il reste atone dans les coteaux sud et nord de la Vallée de l'Aude. L'irrigation est un facteur de dynamique du marché et suscite de la demande.

### Aveyron

Les prix restent globalement stables sur le département, selon la qualité des biens mis en vente et avec des contrastes selon la pression foncière dans certains secteurs très convoités mais aussi dans les secteurs périurbains où les tailles des exploitations sont faibles.

### Gard

La pression foncière s'exerce fortement, notamment en secteur périurbain et dans les Costières. Les niveaux de prix sont légèrement à la hausse et à un niveau élevé dans ces zones. Par ailleurs, les différences de prix s'accroissent entre les terres irriguées ou non. Les terres irriguées sont de plus en plus demandées.

### Haute-Garonne

Le marché foncier connaît globalement une forte progression mais les prix restent stables. Le secteur périurbain toulousain subit toujours une forte pression foncière. Les plaines céréalières irriguées sont très convoitées et les prix se tiennent bien, contrairement aux coteaux secs où la demande s'essouffle un peu. Dans le secteur du Lauragais, secteur argilo-calcaire à fort potentiel, la demande et les prix restent soutenus. En revanche, la zone de polyculture-élevage est en perte de dynamique. Toutefois quelques investisseurs non agricoles s'intéressent au foncier.

### Gers

Le marché des terres et prés est en hausse : +14% en surface par rapport à 2020. Les prix dépassent en moyenne 7 000 euros/ha sous la pression des candidatures multiples, notamment dans le tiers est du département, essentiellement céréalière. Cette hausse est particulièrement constatée sur les parcelles irriguées actuellement très convoitées.

### Hérault

Les prix des terres et prés sont plutôt orientés à la hausse. Le prix des terres irriguées des plaines côtières du centre et ouest Hérault se situent autour de 10 000 euros/ha et peuvent atteindre 20 000 ou 30 000 euros/ha dans le secteur maraîcher de l'est de Montpellier. En zone sèche, le prix s'établit autour de 5 000 euros/ha, parfois moins dans les coteaux. Les terres alluviales de l'Orb enregistrent des prix les plus élevés de 8 000 à 10 000 euros/ha, du fait d'une offre très faible.

## **Lot**

Le marché est très dynamique, notamment pour les biens bâtis. Concernant le secteur céréalier, la demande reste soutenue avec des prix stables, voire en légère augmentation dans les zones irriguées très convoitées, notamment dans la vallée du Lot. Dans le secteur de polyculture-élevage, une bonne tenue de la demande et des prix est constatée dans les secteurs ovins très dynamiques économiquement, la filière étant bien valorisée. Dans les autres filières d'élevage, la situation est plus compliquée et la demande est moindre. Enfin, le secteur de la trufficulture bénéficie toujours d'une demande soutenue, les prix se tiennent bien.

## **Lozère**

Le marché des terres et prés se situe en moyenne autour de 4 000 euros/ha, sans évolution notable par rapport à 2020. Quelques régions agricoles (Margeride) se caractérisent par un rebond du marché significatif en nombre et surface. En revanche, dans l'Aubrac et les Cévennes, le marché reste faible.

## **Hautes-Pyrénées**

Le prix des terres et prés affiche une certaine stabilité. Les mécanismes de soutien de l'agriculture de montagne encouragent les agriculteurs à consolider leurs exploitations alors que dans la partie plaine et coteaux, la pression a tendance à diminuer.

## **Pyrénées-Orientales**

Après trois années consécutives de baisse, le prix moyen des terres et prés augmente. On constate une grande disparité liée au potentiel d'irrigation. En effet, le prix des terres à vigne stagne dans un marché atone. En revanche, dans le secteur maraîcher de l'Illiberis, les prix augmentent du fait d'une offre rare. Enfin, le phénomène de cabanisation dans la plaine du Roussillon perturbe fortement le marché agricole et induit des niveaux de prix excessifs, déconnectés de l'agriculture, ou encore une rétention foncière.

## **Tarn**

Après une période de cinq années de hausse, le prix se stabilise dans le secteur du Lauragais en 2021. En zone d'élevage, Montagne et Ségala, on constate un léger repli par manque de candidat à l'achat.

## **Tarn-et-Garonne**

Le marché est dynamique, le prix moyen des terres et prés est en légère hausse dans certains secteurs. Les niveaux de prix et les évolutions sont disparates. Les zones de plaines propices à certaines productions à valeur ajoutée connaissent des hausses de prix.