



LE FONCIER

En 2019, à l'échelle de l'Occitanie, le marché foncier de l'espace rural porte sur 84 000 ha. Ce marché est actif et poursuit une tendance de progression amorcée en 2012, avec une stabilisation entre 2018 et 2019. En valeur, il atteint 3 240 M€, soit une hausse de près de 4% par rapport à 2018 (3 117 M€). Cette augmentation est liée à la forte progression de 3 des 4 sous-marchés de l'espace rural :

- +17% pour le marché des espaces résidentiels et de loisirs ou des espaces non-productifs : 2 015 M€ en 2019
- +11% pour le marché forestier : 82 M€ en 2019
- +4% pour le marché agricole : 641 M€ en 2019.

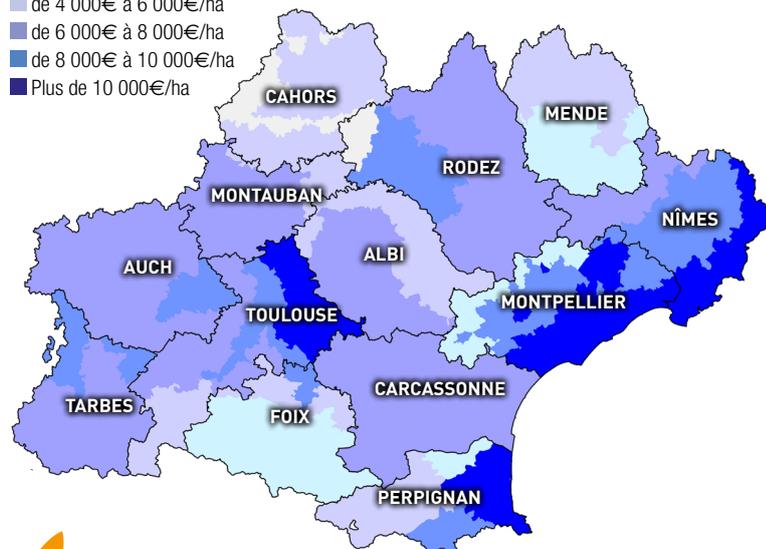
Le marché de l'espace en vue de son artificialisation subit par contre, une diminution de 32% en valeur sur la période, passant de 662 M€ en 2018 à 451 M€ en 2019. Le volume des transactions sur le marché agricole est stable entre 2018 et 2019 à l'échelle de l'Occitanie -52 000 ha. Néanmoins, dans les départements du Gard, de la Haute-Garonne, de l'Hérault, du Lot et du Tarn, ce marché est en recul (respectivement -21%, -14%, -7%, -8% et -20%). A contrario, en Ariège, Aveyron, Lozère, Pyrénées-Orientales et Tarn-et-Garonne les surfaces agricoles échangées sont en progression (respectivement +14%, +18%, +30%, +11% et +18%). Enfin, les départements restant présentent un marché agricole stable. Les montants du marché agricole atteignent les valeurs les plus élevées depuis 2007 : près de 641 M€ en 2019 (614 M€ en 2018), soit une augmentation de plus de 4%.

Prix des terres libres non bâties en 2019

- Non significatif
- Moins de 4 000€/ha
- de 4 000€ à 6 000€/ha
- de 6 000€ à 8 000€/ha
- de 8 000€ à 10 000€/ha
- Plus de 10 000€/ha



Cette page a été réalisée avec la collaboration de la Safer Occitanie



VALEUR VÉNALE DES TERRES AGRICOLES EN 2019

(Source : Safer Occitanie)

FOCUS : LE MARCHÉ DES VIGNES EN OCCITANIE

Est Occitanie : par rapport à 2018, le marché des départements littoraux d'Occitanie est pratiquement stable en nombre de transactions (-2,4%), en surface (+3,3%) et en valeur (-1,8%). La tendance de terrain est celle d'une augmentation des biens mis à la vente, en lien avec le vieillissement des chefs d'exploitation mais aussi à la fréquence accrue des aléas climatiques (gels, sécheresses, échaudages...) ou aux incertitudes du marché des vins. Ces divers éléments incitent de nombreux propriétaires à vendre. Les démarches de certification (HVE, Terra Vitis) souvent perçues comme complexes contribuent à cette tendance. Cette offre de foncier est à rapprocher d'une demande plus ou moins importante, suivant les zones et les types de biens cédés. Dans la plaine languedocienne (Narbonnais, Biterrois, Vallée de l'Hérault), zone à fort potentiel agronomique et souvent irriguée, la demande foncière reste soutenue et se traduit par un marché foncier actif, voire concurrentiel. Les prix des vignes y augmentent légèrement. Certaines zones de coteaux AOP ont une notoriété forte ou grandissante engendrant une hausse des prix. C'est le cas des appellations Côtes du Rhône gardoises, Costières de Nîmes, Terrasses du Larzac, Pic Saint-Loup, Picpoul de Pinet, La Clape, Fitou, Boutenac, Banyuls et Collioure. Dans d'autres zones, la demande foncière se raréfie face à une offre plus abondante : Faugères, Saint-Chinian, Corbières, Côtes

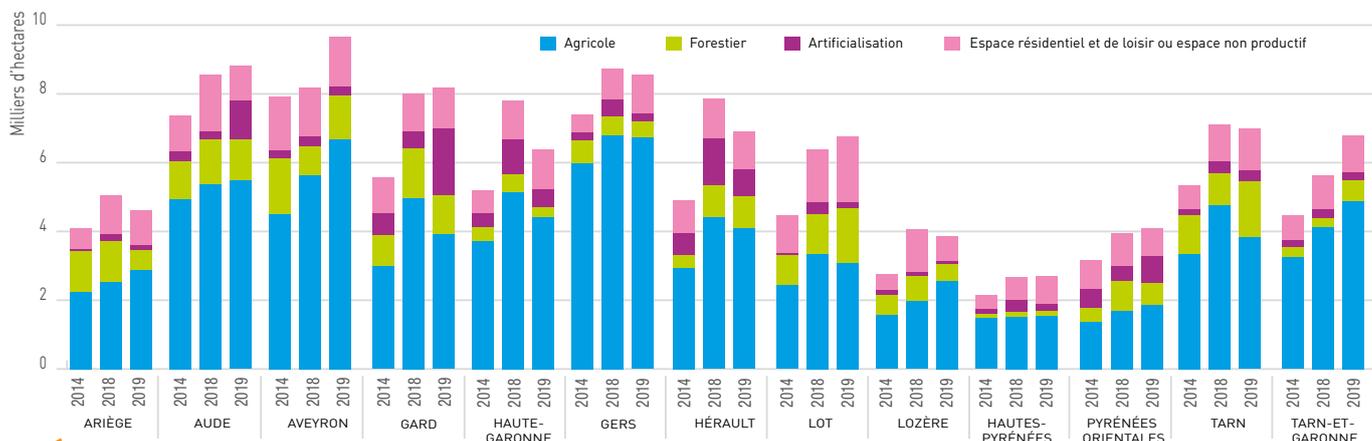
du Vivarais, Côtes du Roussillon. Ce phénomène tend à croître en raison d'une demande locale à l'agrandissement qui s'estompe et de difficultés à trouver des porteurs de projets dans des zones mal irriguées et excentrées des grands bourgs. Les prix y sont stables, voire en légère baisse.

Sud-Ouest : En 2019, le marché progresse en nombre de transactions (+5,3%) et en surface (+15,8%) mais enregistre un repli en valeur (-1,5%)

Gascogne : On constate moins de ventes du fait d'une demande de foncier limitée, que ce soit par les coopérateurs ou par les vignerons indépendants, plus sélectifs dans leurs choix de vignobles. La présence de terres disponibles pour la plantation peut également expliquer ce déficit d'acquéreurs sur le marché des vignes plantées. Les prix sont stables entre 12 et 18 000 €/ha selon les appellations.

Frontonnais : Le prix d'un hectare dans l'appellation Fronton gagne 13% en 2019 et s'établit à 9 000 €/ha.

Marcillac, Cahors, Gaillac : La demande de foncier est limitée alors que des gels à répétition ont généré une offre soutenue de foncier à vendre. Le prix moyen est stable en zone d'appellation Marcillac (18 000 €/ha) et Gaillac (10 500 €/ha) et en hausse en Gaillac Premières Côtes (10 500 €/ha). Il baisse en revanche de 8% en Cahors où il s'établit à 11 000 €/ha.



ÉVOLUTION DES SURFACES VENDUES PAR SEGMENT

(Source : Safer Occitanie)

PLUS D'INFOS sur

Site de la Safer Occitanie : www.safer-occitanie.com