

Le marché Occitanie des terres et prés en 2025 (chiffres 2024)

Au niveau régional, le prix des terres et prés libres reste stable par rapport à 2023. Cette stabilité s'inscrit dans une dynamique de marché sur les espaces agricoles en baisse en surface (-13%) et en valeur (-23%), à corréliser avec une conjoncture agricole difficile sur les principales filières régionales. Cette dynamique de prix est à prendre avec prudence à l'échelon régional, compte tenu de la dimension de la région et de l'hétérogénéité des territoires.

Ariège

Le marché est toujours dynamique, avec encore une hausse des prix des terres et prés dans l'ensemble du département. La région des Coteaux de l'Ariège ainsi que la Région pyrénéenne connaissent un léger recul. La région de Plaine connaît la plus forte hausse, liée à une ouverture de marché, en particulier de foncier irrigable. Cette hausse se constate aussi dans la Région sous-pyrénéenne.

Aude

Le marché des terres et prés continue de subir les conséquences du changement climatique. Sécheresse, gel et grêle viennent ponctuer les dernières années, amenant la production à fortement diminuer. Les prix s'orientent malgré tout vers la hausse paradoxalement, en raison d'un marché qui se contracte et une demande qui se concentre sur les terres irrigables. Les trois secteurs du département sont vastes et offrent une grande diversité de qualités agronomiques des sols. Aussi, la fourchette de prix statistique est large et englobe l'ensemble des cultures de l'Aude (vignes, céréales, prés, landes) qu'il convient d'affiner en fonction de chaque bien et de chaque commune.

Aveyron

Le marché de l'espace rural connaît en 2024 une baisse en valeur (-8%) et une stabilité en surface. Le marché agricole connaît quant à lui une baisse très significative en valeur (-49%) mais également en surface (-37%). Ce phénomène de baisse du marché foncier est davantage lié à un contexte conjoncturel (moins de biens agricoles à la vente) qu'à une situation de crise. Les activités d'élevage qui caractérisent l'agriculture du département bénéficient d'un maintien, voire d'une évolution favorable des cours des produits dans une relative fluidité des marchés. Le prix des terres et prés dans le département de l'Aveyron montre une évolution contrastée selon les régions agricoles. Dans les zones de montagne à fortes concurrences entre exploitations et une dynamique d'installation de nouveaux agriculteurs comme l'Aubrac, le Lézou et le Ruthénois, une hausse notable est observée. En revanche, dans les secteurs moins concurrentiels comme une partie du Ségala, l'Ouest Aveyron ou le Sud du département (grands Causses, Monts de Lacaune), les prix restent relativement stables, voire parfois à la baisse en raison d'une plus faible pression foncière.

Gard

Le marché des terres et prés montre une grande diversité liée, notamment, à la présence ou non de l'irrigation ainsi qu'à sa qualité (forage ou borne BRL, débit autorisé...). Ainsi, les prix s'orientent vers la hausse en raison notamment d'une contraction du marché et d'une demande qui se concentre sur les terres irrigables. La zone sèche du centre du département est peu prisée, contrairement à la zone de Costière qui dispose d'une irrigation adaptée à la fois à la viticulture, au maraîchage et à une arboriculture très variée. La zone de Camargue est toujours demandée. Il faut noter la spécificité de la zone de production AOP Oignons doux des Cévennes où la surface disponible est très faible.

Haute-Garonne

Le prix des terres et prés reste stable ou en légère hausse selon les secteurs, avec une légère baisse sur les fonciers à potentiels agronomiques plus faibles et notamment en zone de coteaux. L'origine de ce phénomène réside dans une conjoncture agricole difficile dans le département, caractérisée par les faibles revenus agricoles des exploitations. Les parcelles irrigables sont également de plus en plus convoitées, marquant l'écart de prix avec celles ne disposant pas de cet atout technique. Dans le Lauragais et zones céréalières contiguës, les concurrences à l'acquisition se font plus rares mais le marché reste dynamique avec des cessions de structures importantes. Le marché foncier en zone

d'élevage reste actif. Il est caractérisé par un besoin permanent d'aménagement parcellaire autour des exploitations agricoles, et notamment des bâtiments d'élevage. Le marché foncier périurbain est lui aussi toujours dynamique. Cet espace est le support de nombreux enjeux (compensation environnementale, infrastructures diverses...), ce qui entraîne de nombreuses tensions entre les différents aménageurs du territoire et le monde agricole.

Gers

Le marché des terres et prés se maintient en surface (6 730 hectares, contre 6 769 hectares en 2023), avec cependant une contraction de la valeur de près de 3% (après une baisse de 15% en 2023). Les prix moyens observés dans certaines petites régions agricoles poursuivent leur baisse dans l'Astarac, le Vic-Bilh, Rivière Basse et le Bas-Armagnac. Le contexte agricole gersois (incidences climatiques du printemps 2024 et récoltes très disparates) explique la contraction du marché en valeur. On peut noter une offre qui devient plus importante mais des difficultés pour finaliser des transactions en raison du contexte climatique, géopolitique et bancaire.

Hérault

Le marché des terres et prés est stable en 2024 après plusieurs années d'augmentation. On observe de fortes disparités sur les prix des terres labourables (du simple au triple, de 10 000 à 30 000 euros/ha) entre l'ouest (secteur viticole) et l'est (maraîcher et arboricole), et également entre les piémonts et la façade maritime, avec notamment l'enjeu de l'accès à l'eau. La qualité agronomique des sols et la structure des îlots jouent également, ainsi que la forte tension sur le territoire de la Métropole de Montpellier et sa périphérie, et également une forte pression de la part des maîtres d'ouvrage quant à la compensation environnementale et agricole pour des projets structurants. Se pose maintenant la question des 3 200 ha de vignes mis à l'arrachage à l'automne 2024 et l'impact sur le marché des terres pour l'année 2025.

Lot

Le marché de l'espace rural reste stable en 2024 avec cependant un décrochage du marché agricole en surface (-28%) et en valeur (-46%). Cette baisse du marché agricole a pour conséquence une légère baisse du prix des terres. L'agriculture départementale du Lot, caractérisée par une forte présence de l'élevage (bovin, ovin, caprin et canard gras) le plus souvent sous label, ne connaît pas la crise. Ainsi, la concurrence est plus forte dans l'est du département et le sud, phénomène à associer avec des productions à forte valeur ajoutée. Par ailleurs, une appétence pour les groupements forestiers de plus de 50 hectares est observée.

Lozère

Le marché de l'espace rural connaît en 2024 une baisse en valeur (-14%) et une progression en surface (+8%), progression qui concerne des espaces non agricoles (forêts...). Le marché agricole connaît quant à lui une baisse significative en valeur (-27%) mais également en surface (-14%). Ce phénomène de baisse du marché foncier est davantage lié à un contexte conjoncturel (moins de biens agricoles à la vente) qu'à une situation de crise conjoncturelle : en effet les activités d'élevage qui caractérisent l'agriculture du département de la Lozère ne sont pas impactées par la crise agricole, avec un maintien des cours des produits, dans une relative fluidité des marchés.

Les prix par hectare des terres agricoles sont en hausse, avec une forte pression liée à la baisse du marché agricole. On note toujours une forte demande sur le marché des forêts de plus de 50 ha.

Hautes-Pyrénées

Les prix des terres et prés sont en hausse sur le département avec des disparités entre plaine (+7%) et montagne (+5%). On constate une concurrence de plus en plus forte sur les acquisitions de parcelles en zone de montagne, alors que la concentration des exploitations se poursuit sur la zone de plaine. Le secteur des coteaux affiche toujours une certaine fragilité. Le marché de l'espace rural reste stable. L'augmentation spectaculaire en surface est liée à une seule opération de plus de 1 000 hectares en zone de montagne. Malgré cette opération inédite, le marché agricole reste stable en valeur alors que le nombre de transactions est en léger recul.

Pyrénées-Orientales

Le marché des terres et prés est dynamique, 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. Le marché est atone. Enfin, ce marché est perturbé par le phénomène de cabanisation dans la Plaine du Roussillon, ce qui provoque une rétention foncière et une spéculation difficile à contenir.

Tarn

Si le nombre de transactions reste stable, le marché agricole est en baisse de 3% en surface et de 27% en valeur par rapport à 2023. Cette baisse de la valeur s'explique principalement par la crise conjoncturelle que traverse la filière viticole. On relève des ventes de vignes au prix du foncier sans valorisation du végétal. Cette tendance sera achevée lors de la fin de la mesure d'arrachage définitive qui aura réduit la SAU viticole. Les demandes en terres à vocation céréalière se poursuivent et la concurrence entre agriculteurs engendre une pression foncière assez forte sur de nombreux secteurs. Ceci est particulièrement le cas sur des îlots bénéficiant de l'irrigation. Cependant, les prix restent stables et les légères hausses des prix à l'hectare de ces dernières années commencent à se stabiliser. Les parcelles de prés sont aussi recherchées dans le cadre de l'autonomie alimentaire des exploitations d'élevage. Un nombre croissant de demandes auprès de la Safer de mise en place de conventions de mise à disposition par des exploitants sortants et des propriétaires sans fermier est observé.

Tarn-et-Garonne

Le marché de l'espace rural connaît une baisse de 12% en surface et 10% en valeur. Le marché agricole chute pour sa part de 27% en surface et 41% en valeur. Ces marchés sont chahutés par des événements conjoncturels, climatiques et géopolitiques. Seul le marché de l'arboriculture en plaine ou fond de vallée reste dynamique, grâce au niveau de performance des exploitations et aux marchés attractifs des pommes et kiwis. Une baisse des prix des terres et prés est attendue pour 2025. Seul le niveau des prix des terres irrigables en plaine devrait se maintenir.