Marché foncier rural en 2019

En vue de l'établissement de la déclaration d'impôt sur la fortune immobilière, nous publions des éléments statistiques sur l'évolution du marché foncier rural en 2019.

1 La Fédération nationale des sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural - FNSafer - a publié le 28 mai 2020 son étude annuelle sur l'évolution du marché de l'espace rural en 2019 et le prix des terres et prés non bâtis, le prix des terres viticoles et le prix des maisons à la campagne. Nous en donnons ci-après des extraits (pour des éléments statistiques du marché des immeubles bâtis, voir FR 22/20 inf. 2 p. 51).

Remarques : **a.** *Les* ***données statistiques*** *suivantes sur l'évolution des marchés fonciers ruraux sont accessibles sur le site www.safer.fr :*

– les ***prix moyens*** *par département et par région agricole depuis 1970 pour les terres et prés libres ou loués, les prix moyens départementaux des maisons à la campagne entre 1993 et 2014, le prix des vignes par bassin viticole et par appellation depuis 1991, le prix moyen des forêts national et par grande région forestière depuis 1970 ;*

– les ***transactions*** *par canton (prix de chacune des transactions, ventilation par classe de surfaces) pour les biens bâtis et non bâtis ;*

– l'indice d'évolution des ***fermages*** *nationaux depuis 2010.*

b. *Des informations plus détaillées figurent dans la revue « Le prix des terres - Analyse des marchés fonciers ruraux 2019 », à commander sur le site www.leprixdesterres.safer.fr.*

Prix des terres et prés libres non bâtis

Évolution nationale des prix : stabilité du prix moyen

2 En 2019, le **prix moyen** national des terres et prés libres non bâtis s'établit à 6 000 €/ha, stable pour la seconde année consécutive.

L'écart de prix se réduit entre grandes cultures et élevage. En effet, le prix en **zones de grandes cultures,** à 7 290 €/ha, se replie (- 3,3 %) pour la troisième fois en quatre ans alors que, après une année de baisse, le prix en **zones d'élevage** se redresse (+ 2,1 %) et s'établit à 4 670 €/ha.

En **zones de polyculture-élevage,** il enregistre une hausse de 1,8 % à 5 970 €/ha.

Une géographie des prix inchangée

3 En 2019, la répartition géographique des prix des biens libres reste inchangée.

En 2019, deux grands ensembles géographiques affichent des valeurs foncières supérieures à 6 500 euros/ha, voire localement à 9 000 ou 10 000 euros/ha : le **Bassin parisien,** où dominent les grandes cultures, et le **pourtour méditerranéen** et la **vallée du Rhône**, où les terres irrigables permettent des cultures à très forte valeur ajoutée à l'hectare et où la forte pression urbaine alimente la hausse des prix.

Les valeurs les plus faibles se retrouvent essentiellement dans les zones d'élevage, telles la **Bourgogne-Franche-Comté** et les **Pays de la Loire** qui affichent des prix régionaux inférieurs à 4 000 €/ha.

Tableau récapitulatif

4 Les prix des terres et prés non bâtis par département donnés dans le tableau ci-après sont des **moyennes triennales,** en euros constants, basées sur les biens vendus : les prix 2019 correspondant à la moyenne de la **période 2017-2019** et ceux de 2018 à la moyenne 2016-2018.

Compte tenu du faible nombre de transactions sur certains ensembles géographiques et de l'hétérogénéité des biens mis en vente d'une année sur l'autre, les évolutions de prix peuvent traduire une modification de la qualité des biens mis en vente entre deux périodes et non une évolution moyenne de la valeur patrimoniale.

Les indicateurs de prix de vente correspondent à des ***moyennes statistiques*** *se rattachant à des zones géographiques plus ou moins homogènes et ne peuvent pas être considérés comme des valeurs d'expertise pour des biens particuliers.*

Département et région agricole		Prix moyen (€/ha)		Indice d'évolution 2019/2018
		2019	2018	
01	Ain	3 830	3 640	+ 5 %
02	Aisne	8 490	8 630	– 2 %
03	Allier	3 980	4 040	– 1 %
04	Alpes-de-Haute-Provence	6 510	6 280	+ 4 %
05	Hautes-Alpes	7 740	8 700	– 11 %
06	Alpes-Maritimes	NS	NS	NS
07	Ardèche	4 450	4 390	+ 2 %
08	Ardennes	6 310	6 530	– 3 %
09	Ariège	5 170	5 230	– 1 %
10	Aube	9 600	9 750	– 2 %
11	Aude	7 150	7 100	+ 1 %
12	Aveyron	7 400	7 300	+ 1 %
13	Bouches-du-Rhône	16 290	17 290	– 6 %
14	Calvados	8 770	8 670	+ 1 %
15	Cantal	6 230	5 970	+ 4 %
16	Charente	4 310	4 300	0 %
17	Charente-Maritime	5 240	5 270	– 1 %
18	Cher	5 530	5 510	0 %
19	Corrèze	3 400	3 420	– 1 %
2A	Corse-du-Sud	5 660	5 080	+ 11 %
2B	Haute-Corse	5 110	4 960	+ 3 %
21	Côte-d'Or	3 050	3 040	0 %
22	Côtes-d'Armor	5 250	5 240	0 %
23	Creuse	2 780	2 820	– 1 %
24	Dordogne	5 260	4 840	+ 9 %
25	Doubs	2 730	2 680	+ 2 %
26	Drôme	7 200	7 200	0 %
27	Eure	8 750	8 800	– 1 %
28	Eure-et-Loir	9 210	8 700	+ 6 %
29	Finistère	4 990	4 930	+ 1 %

Tous droits réservés à l'éditeur

Département et région agricole		Prix moyen (€/ha) 2019	Prix moyen (€/ha) 2018	Indice d'évolution 2019/2018
30	Gard	10 610	10 270	+ 3 %
31	Haute-Garonne	7 840	7 950	– 1 %
32	Gers	7 280	7 490	– 3 %
33	Gironde	6 140	6 120	0 %
34	Hérault	9 280	8 850	+ 5 %
35	Ille-et-Vilaine	5 070	4 980	+ 2 %
36	Indre	5 590	5 490	+ 2 %
37	Indre-et-Loire	5 020	4 940	+ 2 %
38	Isère	4 260	4 560	– 7 %
39	Jura	2 400	2 350	+ 2 %
40	Landes	8 720	8 560	+ 2 %
41	Loir-et-Cher	4 580	4 680	– 2 %
42	Loire	3 380	3 600	– 6 %
43	Haute-Loire	4 020	3 980	+ 1 %
44	Loire-Atlantique	2 390	2 400	0 %
45	Loiret	5 440	5 760	– 6 %
46	Lot	5 910	5 660	+ 4 %
47	Lot-et-Garonne	8 350	8 100	+ 3 %
48	Lozère	3 890	2 990	+ 30 %
49	Maine-et-Loire	3 440	3 330	+ 3 %
50	Manche	7 300	7 290	0 %
51	Marne	10 510	10 280	+ 2 %
52	Haute-Marne	3 600	3 520	+ 2 %
53	Mayenne	6 340	6 360	0 %
54	Meurthe-et-Moselle	5 250	5 150	+ 2 %
55	Meuse	5 350	5 430	– 1 %
56	Morbihan	4 900	4 850	+ 1 %
57	Moselle	5 750	5 210	+ 10 %
58	Nièvre	3 010	2 980	+ 1 %
59	Nord	13 340	12 690	+ 5 %
60	Oise	10 260	9 900	+ 4 %
61	Orne	6 910	7 010	– 1 %
62	Pas-de-Calais	11 850	12 200	– 3 %
63	Puy-de-Dôme	4 280	4 230	+ 1 %
64	Pyrénées-Atlantiques	7 280	7 740	– 6 %
65	Hautes-Pyrénées	7 260	7 280	0 %
66	Pyrénées-Orientales	7 950	8 280	– 4 %
67	Bas-Rhin	7 190	6 800	+ 6 %
68	Haut-Rhin	7 000	7 270	– 4 %
69	Rhône	4 640	4 530	+ 2 %
70	Haute-Saône	2 540	2 480	+ 2 %
71	Saône-et-Loire	2 380	2 370	0 %
72	Sarthe	4 270	4 190	+ 2 %
73	Savoie	4 840	4 760	+ 2 %
74	Haute-Savoie	8 330	8 170	+ 2 %
76	Seine-Maritime	10 030	10 170	– 1 %
77	Seine-et-Marne	7 310	7 100	+ 3 %
78	Yvelines	9 950	9 970	0 %
79	Deux-Sèvres	3 380	3 430	– 1 %
80	Somme	10 150	9 690	+ 5 %
81	Tarn	6 480	6 480	0 %
82	Tarn-et-Garonne	6 520	6 620	– 2 %
83	Var	12 920	12 690	+ 2 %
84	Vaucluse	13 970	15 070	– 7 %
85	Vendée	2 660	2 740	– 3 %
86	Vienne	5 400	5 260	+ 3 %
87	Haute-Vienne	3 130	3 060	+ 2 %
88	Vosges	3 410	3 500	– 3 %
89	Yonne	3 450	3 480	– 1 %
90	Territoire de Belfort	3 460	3 450	0 %
91	Essonne	8 900	10 240	– 13 %
95	Val-d'Oise	8 360	9 040	– 8 %

Source : **Safer –SSP –Terres d'Europe –Scafr**

Prix des terres et prés loués non bâtis

5 Le prix national des terres et prés loués non bâtis s'établit à 4 760 €/ha en 2019, en légère progression (0,6 %) par rapport à 2018. C'est la plus faible progression depuis 1997.

Le prix des terres et prés loués en **zones de grandes cultures** est de 6 000 €/ha (en baisse de 1,3 %) alors que le prix en **zones d'élevage bovin** est de 3 620 €/ha (- 1,1 %). Dans les **zones de polyculture-élevage,** le prix progresse de 2,7 % pour atteindre 4 660 €/ha.

Les prix les plus élevés se situent dans les départements du Bassin parisien, où ils dépassent les 6 000 €/ha, et atteignent même les 10 000 €/ha dans la Marne. Les prix les plus faibles, inférieurs à 3 000 €/ha, se retrouvent dans des territoires fortement orientés vers l'élevage, en tête desquels les régions Pays de la Loire et Bourgogne-Franche-Comté.

Évolution nationale et régionale du prix des terres et prés

6 Nous reproduisons ci-après un tableau donnant les **prix moyens annuels par hectare** en euros courants des terres et prés non bâtis (libres ou loués) dans chaque région en 2018 et 2019 et leur évolution.

Régions administratives		2019	2018	Évolution 2019/2018
Auvergne-Rhône-Alpes	libres	4 900	4 520	+ 8 %
	loués	3 670	3 810	– 4 %
Bourgogne-Franche-Comté	libres	3 000	2 930	+ 2 %
	loués	2 610	2 620	0 %
Bretagne	libres	5 910	5 790	+ 2 %
	loués	4 660	4 590	+ 2 %
Centre-Val de Loire	libres	6 100	6 110	0 %
	loués	5 030	5 010	0 %
Grand Est	libres	6 580	6 440	+ 2 %
	loués	6 400	6 330	+ 1 %
Hauts-de-France	libres	9 420	9 720	– 3 %
	loués	6 280	6 310	0 %
Île-de-France	libres	7 750	8 730	– 11 %
	loués	6 210	6 060	+ 2 %
Normandie	libres	8 190	8 180	0 %
	loués	7 050	6 940	+ 2 %
Nouvelle-Aquitaine	libres	5 090	5 170	– 2 %
	loués	3 540	3 480	+ 2 %

Tous droits réservés à l'éditeur

Régions administratives		2019	2018	Évolution 2019/2018
Occitanie	libres	7 040	7 090	– 1 %
Pays de la Loire	libres	3 800	3 780	+ 1 %
	loués	3 050	3 040	0 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	libres	10 300	11 070	– 7 %
FRANCE MÉTROPOLITAINE	libres	6 000	5 990	0 %
	loués	4 760	4 740	+ 0,6 %

Source : **Safer-SSP-Terres d'Europe-Scafr-INRA**.

Prix des terres viticoles

7 Pour l'ensemble des **appellations hors Alsace et Champagne,** les prix de référence (dominante, minimal, maximal) sont établis chaque année à dires d'expert. Depuis 2009, ces séries par appellation résultent de l'expertise conjointe réalisée par les Safer et les SRISE (Services régionaux de l'information statistique et économique du ministère de l'agriculture et de la forêt).

Pour les **appellations d'Alsace et de Champagne,** le nombre annuel de transactions de biens viticoles libres non bâtis est suffisant pour procéder à un calcul statistique du prix moyen des vignes, confirmé à dires d'expert. La méthode de calcul a été mise au point par le SSP (Service de la statistique et de la prospective du ministère de l'agriculture et de la forêt) et Terres d'Europe-Scafr, ce qui permet d'identifier et de supprimer les valeurs aberrantes.

Les regroupements d'**appellations par bassin viticole** reposent sur le découpage précisé par le décret 2008-1359 du 18 décembre 2008 portant création des conseils de bassin viticole.

Évolution nationale des prix : hausse des vignes AOP freinée par un repli en Champagne

8 Le marché 2019 est marqué par un niveau record des surfaces échangées et des prix toujours en hausse.

La catégorie **AOP** gagne 0,5 % à 148 100 €/ha (147 300 €/ha en 2018), avec une progression marquée (+ 3,4 %) du prix des vignes **AOP hors Champagne** qui s'établit en 2019 à 74 900 €/ha (72 500 €/ha en 2018) et un repli de 1,9 % du prix des vignes de **Champagne**. Le prix des vignes à **eaux-de-vie AOP** gagne encore 6,2 % à 51 800 €/ha (48 700 €/ha en 2018), après une hausse de 3,8 % en 2018.

Le prix des vignes **hors AOP** s'établit à 14 400 € /ha (14 200 €/ha en 2018), en hausse de 1,4 %, poursuivant sa remontée progressive depuis neuf ans.

Évolution par bassin viticole et par appellation

Alsace-Est

9 Dans le **Bas-Rhin**, le prix s'établit en 2019 à 114 700 €/ha (111 100 €/ha en 2018) en hausse de 3 %.

Dans le **Haut-Rhin**, le prix s'établit à 155 100 €/ha (154 300 €/ha en 2018), en hausse de 1 %.

Bordeaux-Aquitaine

10 En **Bordeaux** et **Côtes de Bordeaux,** les prix accusent une baisse de près de 10 %. Le prix médian se situe autour de 15 000 à 16 000 €/ha. Les parcelles les mieux situées et en parfait état peuvent atteindre 22 000 €/ha.

L'hectare de **Cadillac Côtes de Bordeaux** s'échange en moyenne à 16 000 € (- 11 %), celui de **Blaye Côtes de Bordeaux** à 18 000 euros (- 10 %) et celui de **Côtes de Bourg** à 21 000 €/ha (- 5 %). Les lots non gélifs de Blaye Côtes de Bordeaux peuvent atteindre 34 000 €/ha tandis que les Côtes de Bourg plafonnent à 26 000 €/ha.

Voisine de Saint-Emilion, l'AOC **Castillon Côtes de Bordeaux** maintient son niveau de prix de 2018 à 25 000 €/ha, les hectares les mieux placés s'échangeant encore à 40 000 €/ha.

Le prix d'un hectare de **Pessac-Léognan** reste voisin de 500 000 € en moyenne. Les parcelles les mieux situées se négocient 650 000 €/ha.

Les prix de l'AOC **Graves** poursuivent leur progression et atteignent en moyenne 34 000 €/ha (+ 6 %). Les lots situés sur les meilleurs plateaux graveleux s'échangent toujours sur la base de 50 000 €/ha tandis que les terroirs sableux les plus gélifs dépassent rarement 25 000 €/ha.

À **Sauternes**, les prix du vignoble restent stables : l'hectare s'échange toujours à un prix moyen de 30 000 euros. Les meilleures parcelles convoitées par les crus classés se valorisent entre 100 000 et 150 000 €/ha. Les prix des Liquoreux de la rive droite, Loupiac et Sainte-Croix-du-Mont, en baisse de 7 %, s'établissent à 13 000 €/ha.

En Médoc, après quatre années de stabilité, les prix des appellations génériques **Médoc** (50 000 €/ha) et **Haut-Médoc** (75 000 €/ha) sont en baisse respectivement de 9 % et 6 %. Les prix des AOC telles que **Listrac** (70 000 €/ha) et **Moulis** (80 000 €/ha) restent stables mais les valeurs maximales des meilleurs lots marquent une légère régression.

Le prix des vignes à **Pauillac** continue de progresser passant de 2 200 000 à 2 300 000 €/ha avec un maximum à 2 600 000 €/ha. Le marché de l'appellation **Saint-Julien** étant extrêmement fermé, les prix restent difficiles à évaluer. En l'absence de transaction en 2019, on peut se référer aux prix 2018, qui variaient entre 1 300 000 et 1 600 000 €/ha.

Le prix moyen de l'hectare de vigne AOC **Margaux** progresse de près de 18 % passant de 1 100 000 à 1 300 000 €. Les parcelles les plus qualitatives convoitées par les crus classés atteignent 2 500 000 €/ha.

À **Saint-Estèphe**, les prix sont stables à 550 000 €/ha en moyenne mais avec des prix pouvant atteindre 1 000 000 €/ha sur les meilleurs terroirs et descendre à 400 000 €/ha sur les argiles les plus froides.

En Libournais, la valeur moyenne de l'AOC **Saint-Émilion** passe de 270 000 à 290 000 €/ha, en hausse de 7 %. Néanmoins, la variabilité des terroirs et des niveaux de prix pratiqués au sein de cette AOC rend peu pertinente la notion de moyenne. Il reste difficile de trouver des vignes à moins de 250 000 €/ha tandis que les meilleurs terroirs peuvent s'échanger à plus de 3 000 000 €/ha. Entre ces deux extrêmes, chaque secteur se caractérise par un niveau de prix singulier dont l'analyse nécessite une connaissance fine du territoire.

Les vignes situées dans les satellites de Saint-Émilion s'échangent comme en 2018 à des prix allant de 80 000 €/ha pour **Lussac** à 120 000 €/ha pour **Montagne.**

À **Pomerol,** où l'offre est extrêmement rare, les prix poursuivent leur progression. Le prix moyen est en augmentation de 6 % à 1 900 000 €/ha et peut dépasser 4 000 000 €/ha sur les meilleurs terroirs. En Lalande de Pomerol, les prix sont stables à 240 000 €/ha. On observe la même stabilité sur les AOC **Fronsac** (30 000 €/ha) et **Canon Fronsac** (100 000 €/ha).

Tous droits réservés à l'éditeur

11 En Dordogne, les prix sont stables en **Bergerac**, blanc comme rouge, à 8 000 €/ha et en **Monbazillac** à 17 000 €/ha.

12 Les prix moyens sont en retrait en 2019 sur le marché viticole du Lot-et-Garonne. Les **Côtes de Duras** s'échangent à 10 500 €/ha (– 6 %), les **Buzet** à 14 000 €/ha (– 7 %) et les **Côtes du Marmandais** à 9 000 €/ha (– 5 %).

Bourgogne - Beaujolais - Savoie - Jura

13 Dans l'Yonne, en Chablis, les prix évoluent à la hausse pour atteindre 90 000 €/ha en **Petit Chablis** (+ 6 %), 175 000 €/ha en **Chablis** (+ 5 %) et 400 000 €/ha en **Chablis premier cru** (+ 21 %). Précisons toutefois que seules trois ventes ont été réalisées en 2019 en Chablis Premier Cru, d'où la prudence nécessaire quant à l'interprétation de ces chiffres.
En **Côte-d'Or,** les prix augmentent de 4 % sur l'ensemble du vignoble avec des progressions comprises entre 2 et 5 %, suivant les appellations. Le prix des grands crus atteint 6 500 000 €/ha (en hausse de 4 %).
En **Saône-et-Loire,** la moyenne des prix à 79 900 €/ha est en hausse de 2 %, portée par les hausses des appellations **Bourgogne Côte chalonnaise** (+ 17 % à 35 000 €/ha) et **Bourgogne appellations communales Côte chalonnaise** rouge et blanc (+ 10 % à 110 000 €/ha), les prix restant stables sur les autres appellations. En **Pouilly-Fuissé**, le prix atteint 240 000 €/ha.

14 Le marché est très actif en Beaujolais et Beaujolais Village. Dans le Rhône, les prix en **Beaujolais** et en **Beaujolais-Villages** se maintiennent respectivement à 12 000 €/ha et à 19 000 €/ha. En **Beaujolais blancs,** les prix sont globalement stables dans les différents Crus du Beaujolais avec un nombre important de transactions.
En AOP **Coteaux du Lyonnais**, le marché est particulièrement confidentiel. Le prix moyen, stable depuis cinq ans, s'élève à 14 000 €/ha.

15 L'activité foncière reste faible dans le **Jura.** Le prix est de 45 000 €/ha en moyenne en Arbois, en hausse de 18 %. Le prix des vignes en **Côtes du Jura**, en baisse de 4 %, s'élève à 27 000 €/ha en moyenne. Le prix est de 25 000 €/ha dans l'appellation **L'Étoile**, identique à celui de 2018.

16 Dans les bassins **Bugey** et **Savoie**, peu de transactions sont enregistrées et les prix restent globalement stables. Les prix s'élèvent à 36 800 €/ha (+ 1 %) en moyenne pour les vignobles de Savoie et à 13 000 €/ha (stable depuis 2016) dans le Bugey.

Champagne

17
Dans la **Marne**, après une pause en 2018, le nombre de transactions et les surfaces échangées sont revenus au niveau des années précédentes. Néanmoins, si le prix des crus les plus recherchés continue à progresser, la tendance baissière se confirme sur le reste du territoire. Les prix se maintiennent à un niveau élevé entre 1 000 000 et 1 600 000 €/ha, selon la localisation
Dans l'**Aisne,** le prix progresse de 2 % en 2019 pour atteindre 869 600 €/ha.
Dans l'**Aube**, les surfaces cédées sont stables mais les prix sont en baisse de 4 %, s'établissant désormais à 957 900 €/ha.

Charentes-Cognac

18 En **Charente,** le marché reste très limité et se ferme encore, ce qui se traduit par une nouvelle hausse des prix. La moyenne des prix de 52 400 €/ha en 2019 est en hausse de 4 %, portée par les appellations Bons bois (+ 6 % à 37 000 €/ha) et Petite Champagne (+ 6 % à 50 000 €/ha).
En **Charente-Maritime,** les prix sont repartis à la hausse (+ 8 % en moyenne à 51 400 €/ha) après une année de stabilité en 2018. Les hausses sont particulièrement marquées sur les crus Bons Bois (+ 23 % à 37 000 €/ha), Fins bois (+ 10 % à 55 000 €/ha) et Borderies (+ 8 % à 54 000 €/ha).

Corse

19 Comme les années précédentes, très peu de transactions sont enregistrées. Seuls 15 ha ont été échangés sur l'ensemble de la région qui compte environ 6 000 ha, soit moins de 1 % de la surface en vigne. Les prix sont donc établis **à dire d'experts**.

Languedoc-Roussillon

20 Certaines zones de coteaux AOP ont une notoriété forte ou grandissante. 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. Ces secteurs sont recherchés et les prix sont orientés à la hausse. 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. Les prix y sont au mieux stables, voire en légère baisse.
Dans l'**Aude**, le prix moyen en AOP augmente de 1 % et s'élève à 10 800 €. Hors AOP, il reste stable à 13 300 €.
Dans le **Gard**, les prix sont stables s'élevant à 21 000 €/ha en AOP et à 14 300 €/ha hors AOP.
Dans l'**Hérault,** le prix moyen en AOP s'élève à 17 400 €/ha, en hausse de 5 % par rapport à 2018. Les prix peuvent atteindre 55 000 €/ha (+ 10 %) dans le secteur à notoriété grandissante du Pic-Saint-Loup. Le prix moyen hors AOP s'élève à 15 300 €/ha en hausse de 4 %.
Dans les **Pyrénées orientales**, on constate un léger repli du prix moyen en AOP qui passe à 10 400 €/ha (- 1 %), avec des disparités selon les secteurs : les vignes de Banyuls et de Collioure enregistrent une baisse de 12 % (22 000 €/ha), celles des Côtes du Roussillon une baisse de 5 % (10 000 €/ha), le prix des vignes de Maury progressent en revanche de 10 % (passant à 11 000 €/ha) et les prix augmentent de 5 % pour les vignes des Côtes du Roussillon Villages (11 000 €/ha) et celles du Muscat de Rivesaltes (10 000 €/ha). Le prix hors AOP progresse de 2 % pour s'établir à 9 900 €/ha.

Sud-Ouest

21 **a. Gascogne.** Le marché reste très contenu en **Madiran** et **Pacherenc du Vic-Bilh,** avec seulement quelques transactions. Les prix restent très stables depuis 2016, autour de 16 000 €/ha.
Dans les Landes, le marché viticole est toujours dynamique en Armagnac : les prix augmentent de 20 % et s'établissent à 12 000 €/ha. Dans le Gers, en Côtes de Saint-Mont, le prix est stable à 15 000 €/ha. Il en est de même pour l'Armagnac, à 12 000 €/ha.
b. Frontonnais. Le prix d'un hectare dans l'appellation Fronton gagne 13 % en 2019 et s'établit à 9 000 €/ha.

Tous droits réservés à l'éditeur

c. Marcillac, Cahors, Gaillac. 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 s'établissant à 11 000 €/ha.

Val de Loire - Centre

22 **a. Auvergne, Forez et Pays Roannais.** Le prix moyen des vignes de **Saint-Pourçain** poursuit sa hausse en 2019 et augmente de 15 % ; il s'établit à 15 000 €/ha. Cependant le nombre de transactions est très faible et la moyenne cache des disparités liées à la qualité des plantations mais également aux cépages. Il y a également peu de transactions dans la Loire : le prix reste toujours stable en **Côtes roannaises** à 12 000 €/ha, alors qu'il accuse un repli à 9 000 €/ha en **Côtes du Forez**. Dans le Puy-de-Dôme, les prix moyens des **Côtes d'Auvergne** s'établissent autour de 13 000 €/ha depuis plus de dix ans.

b. Centre-Loire, Berry. Dans le Cher, le marché des vignes en **Menetou-Salon** reste assez stable à 75 000 €/ha.

En **Quincy-Reuilly**, le prix s'établit à 62 000 €/ha, en légère progression sur les vignes de bonne qualité.

En **Sancerre**, les prix progressent encore de 3 % jusqu'à 170 000 €/ha.

Dans l'Indre, il n'y a pas eu de transaction significative en **Châteaumeillant** ni en **Valençay**. Les prix restent stables, respectivement fixés à 15 000 €/ha et 7 000 €/ha.

En **Reuilly**, les prix restent stables à 70 000 €/ha. Le nombre de transactions est toutefois très limité.

c. Touraine. Dans le vignoble d'Indre-et-Loire, les transactions augmentent de 50 % en appellation **Bourgueil** et le prix des vignes se maintient autour de 20 000 €/ha. En **Saint-Nicolas-de-Bourgueil**, le prix à l'hectare augmente de 19 % ce qui le porte à 50 000 €/ha. Sur **Chinon**, les prix des vignes restent stables (23 000 €/ha). En **Montlouis**, le nombre des transactions reste restreint et influence les prix à la hausse qui passent à 12 000 €/ha, soit une augmentation de 33 %.

Le prix moyen dans l'appellation **Vouvray** augmente de 10 % et s'établit à 23 000 €/ha. Cette augmentation est due, en partie, à un marché porteur pour l'export des blancs.

Dans le Loir-et-Cher, le marché foncier retrouve son niveau de 2017 en nombre et surface. Les prix sont stables à 11 000 €/ha en AOP et à 4 800 €/ha hors AOP.

d. Anjou, Saumurois. Le marché Saumurois reste toujours aussi fermé. Les prix s'élèvent à 21 000 €/ha (+ 5%) en **Saumur** et à 63 000 €/ha en **Saumur-Champigny** (+ 3 %).

En Anjou-Layon, le marché viticole se développe. Les prix poursuivent leur hausse entamée en 2016 et s'élèvent à 17 000 €/ha en **Anjou** (+ 13 %) et à 20 000 €/ha en **Coteaux du Layon** (+ 11 %).

e. Pays nantais. Le prix d'une vigne AOP **Muscadet** générique est stable à 8 000 €/ha, tandis que le prix d'un **Muscadet Sèvre-et-Maine** atteint 12 000 €/ha, stable depuis 2016. Le prix du **Muscadet Côtes de Grandlieu** s'établit en 2019 à 10 000 €/ha en hausse de 11 %.

Vallée du Rhône

23 Depuis plusieurs années, le marché de la **Côte-Rôtie** suscite un intérêt croissant. Le prix est en hausse constante et atteint 1 150 000 €/ha (+ 5 %) voire 1 300 000 €/ha pour les parcelles les plus qualitatives. Les ventes de parcelles de renommée moindre se négocient autour de 900 000 €/ha.

En **Condrieu**, le marché est confidentiel, la demande forte, les prix augmentent à 950 000 €/ha.

En Ardèche, le prix des vignes en **Côtes du Vivarais** reste stable à 15 000 €/ha, comme celui des **Côtes du Rhône** à 18 000 €/ha et des vignes IGP de qualité à 15 000 €/ha. Il existe cependant de fortes disparités en fonction de la qualité des plantations et du cépage. En AOP **Cornas**, la demande est forte sur un marché étroit : les prix moyens s'établissent à 500 000 €/ha (+ 11 %). En **Saint-Joseph**, les prix augmentent de 4 % et s'élèvent à 125 000 €/ha.

Dans la Drôme, les prix sont en retrait de 5 % en 2019 dans les appellations du **Diois** (40 000 €/ha), la Clairette de Die souffrant de la concurrence du Prosecco italien. La demande en vignes **Crozes-Hermitage** est toujours très forte et le prix (135 000 €/ha en hausse de 8 %) dépasse désormais celui de Saint-Joseph, appellation voisine. Le prix à l'hectare en **Côtes du Rhône** se maintient de 18 000 €/ha en Côtes du Rhône Régionales et augmente de 10 % à 22 000 €/ha en Côtes du Rhône Villages avec nom de commune. Le **Vinsobres**, quant à lui, se négocie 46 000 €/ha (+ 2 %).

Dans le Vaucluse, le marché viticole est resté dynamique en 2019 avec peu de transmissions de domaines.

Le marché sur l'appellation **Lubéron** est dynamique depuis quelques années avec un prix moyen qui s'élève en 2019 à 20 000 €/ha en hausse de 25 % par rapport à 2018. Sur la partie sud de l'appellation, les prix peuvent atteindre 25 000 €/ha. Dans le **Ventoux**, les prix sont stables autour de 20 000 €/ha, la partie centrale de l'appellation, située à l'est de Carpentras, au pied du mont, étant la plus active.

L'aire d'appellation **Côtes du Rhône** est étendue avec un marché local animé par des opérateurs déjà présents sur le secteur. Les prix sont variables suivant la situation géographique des biens et la dynamique des marchés. Ils restent soutenus à proximité des zones de crus et des zones d'appellations Côtes du Rhône Villages où certaines parcelles peuvent se vendre entre 25 000 et 30 000 €/ha. Les parcelles Côtes du Rhône Villages proches de crus renommés peuvent quant à elles atteindre 50 000 €/ha. Les prix des appellations sont variables selon les dénominations communales. Les marchés des Côtes du Rhône Villages Sainte-Cécile-Les-Vignes, Visan et Valréas ont connu de nombreuses transactions de parcelles et des prix compris entre 15 000 et 25 000 €/ha. Sur l'appellation Côtes du Rhône Villages Gadagne, les prix dépassent 30 000 €/ha.

En AOP **Cairanne**, la vente de plusieurs domaines à des opérateurs de la Vallée du Rhône fait monter le prix moyen à 80 000 €/ha. Les prix sont stables à 80 000 €/ha en **Rasteau**.

En AOP **Gigondas**, les prix atteignent 220 000 €/ha. Les ventes y sont rares, et absentes en Vacqueyras malgré la demande.

En **Châteauneuf-du-Pape**, le prix est à la hausse depuis 2017 et les vignes se vendent aujourd'hui au prix moyen de 450 000 €/ha. L'appellation Châteauneuf-du-Pape est recherchée et le marché est animé.

Tous droits réservés à l'éditeur

Provence

24 **a.** Dans le **Var**, l'engouement pour les vins rosés de Provence engendre une augmentation de la demande foncière des vignerons coopérateurs et des domaines viticoles, ce qui provoque une progression des prix des terres et des vignes. Les prix des AOP **Côtes de Provence** augmentent de 11 % en zone Coteaux de Provence à 50 000 €/h et de 6 % en zone Littoral de Provence à 85 000 €/ha. Les moyennes les plus élevées sont observées sur la presqu'île de Saint-Tropez (100 000 €/ha pour l'AOP Côtes de Provence et 40 000 €/ha pour les vins IGP).

Le prix des vignes en **Bandol** est stable à 125 000 €/ha, la demande foncière étant limitée.

Le prix moyen des **vignes IGP** évolue peu mais les valeurs maximales progressent sur l'ensemble du département du fait de la montée en gamme des vins rosés « Premium » et de la recherche de dénominations de terroirs.

b. Dans les **Bouches-du-Rhône**, les transactions dans les appellations **Côtes de Provence** et **Coteaux d'Aix-en-Provence** sont peu nombreuses mais les valeurs restent stables à 37 000 €/ha. Le marché foncier viticole des appellations **Cassis** et **Les Baux de Provence** est toujours aussi fermé : les prix sont stables s'élevant respectivement à 100 000 €/ha et à 40 000 €/ha.

Tableau récapitulatif

25 Les évolutions de **prix moyen des vignes AOP par bassin viticole** en euros courants par hectare entre 2018 et 2019 sont données dans le tableau ci-après.

Bassin viticole	2019	2018	Évolution 2018/2019
Alsace-Est	137 900	135 900	+ 1,5 %
Bordeaux-Aquitaine	105 100	101 600	+ 3,4 %
Bourgogne-Beaujolais-Savoie-Jura	189 200	182 000	+ 4 %
Champagne	1 108 000	1 129 600	– 1,9 %
Corse	23 200	21 500	+ 7,8 %
Languedoc-Roussillon	12 700	12 500	+ 2,1 %
Sud-Ouest	13 400	13 700	– 2 %
Val de Loire-Centre	32 300	31 100	+ 4 %
Vallée du Rhône-Provence	49 300	47 700	+ 3,2 %
FRANCE AOP	148 100	147 300	+ 0,5 %
FRANCE AOP hors Champagne	74 900	72 500	+ 3,4 %

Source : **Safer - SSP - Terres d'Europe - Scafr.**

Le marché des maisons à la campagne

26 Une maison à la campagne est une partie ou l'ensemble d'un ancien corps de ferme, ou un bâtiment vendu avec un terrain agricole de moins de cinq hectares.

Un marché très actif autour des bassins d'emploi

27 En 2019, le prix d'une maison à la campagne, en hausse de 1,8 %, atteint 171 000 € en moyenne (moyenne brute annuelle correspondant à la valeur totale des biens divisée par leur nombre en excluant du calcul les premiers et derniers déciles de l'échantillon). La surface moyenne du lot est de 5 500 m² en 2019, quasiment stable par rapport à 2018 (- 0,7 %) et 2017.

Remarques : L'augmentation du prix est moindre que celle enregistrée par l'indice Notaires-INSEE des prix des maisons anciennes, qui est de 2,6 % sur la même période. En effet, les maisons concernées par la notification aux Safer sont normalement situées hors des zones urbaines où la progression des prix des logements est la plus forte. La distance à la ville influe, en effet, nettement sur les prix, notamment dans les grands pôles urbains.

Cette augmentation recouvre également des disparités selon les régions.

Tableau récapitulatif

28 Nous donnons ci-après les prix moyens annuels en euros des maisons à la campagne département par département.

Département	2019	Prix minimal 2019	Prix maximal 2019	Nombre de transactions en 2019
Ain	194 000	58 000	395 000	1 128
Aisne	127 000	44 000	245 000	432
Allier	93 000	25 000	190 000	856
Alpes-de-Haute-Provence	190 000	40 000	395 000	306
Hautes-Alpes	159 000	35 000	345 000	258
Alpes-Maritimes	334 000	64 000	855 000	835
Ardèche	170 000	49 000	330 000	917
Ardennes	111 000	30 000	225 000	179
Ariège	110 000	25 000	230 000	500
Aube	127 000	45 000	245 000	85
Aude	143 000	38 000	330 000	314
Aveyron	110 000	35 000	250 000	755
Bouches-du-Rhône	424 000	128 000	880 000	1 393
Calvados	179 000	60 000	400 000	1 582
Cantal	94 000	25 000	210 000	390
Charente	119 000	36 000	250 000	1 186
Charente-Maritime	155 000	45 000	338 000	1 326
Cher	83 000	20 000	180 000	727
Corrèze	99 000	30 000	210 000	813
Corse-du-Sud	510 000	53 000	1 850 000	73
Haute-Corse	267 000	38 000	628 000	93
Côte-d'Or	140 000	35 000	330 000	209
Côtes-d'Armor	126 000	37 000	270 000	2 566
Creuse	60 000	15 000	138 000	851
Dordogne	144 000	45 000	310 000	2 031
Doubs	166 000	41 000	346 000	193
Drôme	248 000	94 000	460 000	963

Tous droits réservés à l'éditeur

Département	2019	Prix minimal 2019	Prix maximal 2019	Nombre de transactions en 2019
Eure	170 000	80 000	300 000	1 320
Eure-et-Loir	151 000	40 000	300 000	582
Finistère	145 000	45 000	296 000	2 148
Gard	234 000	76 000	500 000	878
Haute-Garonne	211 000	74 000	420 000	976
Gers	160 000	60 000	321 000	751
Gironde	204 000	77 000	400 000	1 975
Hérault	210 000	55 000	454 000	368
Ille-et-Vilaine	151 000	45 000	300 000	2 468
Indre	73 000	15 000	165 000	777
Indre-et-Loire	154 000	34 000	318 000	1 454
Isère	229 000	98 000	410 000	1 671
Jura	139 000	55 000	258 000	305
Landes	187 000	80 000	360 000	1 053
Loir-et-Cher	119 000	31 000	242 000	891
Loire	157 000	50 000	300 000	1 280
Haute-Loire	115 000	29 000	243 000	449
Loire-Atlantique	179 000	56 000	330 000	3 191
Loiret	150 000	52 000	298 000	849
Lot	152 000	50 000	300 000	855
Lot-et-Garonne	158 000	59 000	300 000	1 203
Lozère	115 000	33 000	230 000	160
Maine-et-Loire	151 000	50 000	290 000	1 571
Manche	123 000	40 000	240 000	2 158
Marne	159 000	35 000	335 000	83
Haute-Marne	77 000	15 000	155 000	124
Mayenne	103 000	20 000	210 000	801
Meurthe-et-Moselle	147 000	48 000	275 000	363
Meuse	98 000	26 000	186 000	251
Morbihan	155 000	40 000	357 000	2 951
Moselle	163 000	56 000	350 000	484
Nièvre	79 000	21 000	175 000	630
Nord	192 000	65 000	400 000	1 378
Oise	203 000	91 000	372 000	546
Orne	112 000	35 000	220 000	1 148
Pas-de-Calais	168 000	70 000	315 000	1 019
Puy-de-Dôme	101 000	22 000	234 000	1 064
Pyrénées-Atlantiques	228 000	82 000	525 000	900
Hautes-Pyrénées	125 000	35 000	250 000	490
Pyrénées-Orientales	232 000	60 000	528 000	196
Bas-Rhin	188 000	60 000	385 000	263
Haut-Rhin	187 000	67 000	349 000	224
Rhône	271 000	83 000	600 000	1 285
Haute-Saône	99 000	23 000	230 000	317
Saône-et-Loire	127 000	43 000	250 000	1 431
Sarthe	121 000	29 000	235 000	1 507
Savoie	200 000	54 000	470 000	923
Haute-Savoie	329 000	85 000	725 000	1 283
Seine-Maritime	177 000	74 000	315 000	1 098
Seine-et-Marne	228 000	95 000	445 000	938
Yvelines	349 000	131 000	720 000	527
Deux-Sèvres	108 000	30 000	215 000	1 034
Somme	140 000	45 000	265 000	321
Tarn	164 000	54 000	325 000	870
Tarn-et-Garonne	172 000	70 000	300 000	704
Var	327 000	90 000	700 000	1 801
Vaucluse	353 000	120 000	760 000	823
Vendée	141 000	45 000	261 000	2 078
Vienne	108 000	29 000	223 000	1 135
Haute-Vienne	96 000	22 000	200 000	993
Vosges	119 000	36 000	240 000	605
Yonne	115 000	37 000	233 000	418
Territoire de Belfort	NS	NS	NS	NS
Essonne	267 000	120 000	480 000	375
Hauts-de-Seine	NS	NS	NS	NS
Seine-Saint-Denis	NS	NS	NS	NS
Val-de-Marne	NS	NS	NS	NS
Val-d'Oise	324 000	133 000	600 000	350
Guadeloupe	NS	NS	NS	NS
Martinique	NS	NS	NS	NS
La Réunion	183 000	45 000	400 000	348
FRANCE MÉTROPOLITAINE	171 000	NS	NS	84 073

NS : non significatif.
Source : **Terres d'europe-Scafr d'après Safer**.

Le marché de l'urbanisation

29 Au niveau national, le prix global des terrains bruts, non bâtis, pour **tous usages confondus** liés à l'urbanisation (terrains constructibles acquis par des agriculteurs ou d'autres professionnels, des particuliers, des personnes morales, terrains destinés à recevoir des équipements publics, des infrastructures ou des équipements privés, carrières), est de 15,10 €/m² en 2019, soit une hausse de 9,6 % par rapport à 2018.

Le prix des **terrains constructibles de moins de un hectare acquis par des particuliers** progresse de 2,4 % en 2019 pour s'établir à 38,30 €/m² (contre 37,40 €/m² en 2018). Sur la période 2017-2019, le prix moyen s'établit à 37,80 €/m², en baisse de 0,8 % par rapport à la moyenne 2016-2018.

En 2019, le montant moyen consacré par un particulier à l'acquisition d'un terrain constructible non bâti de moins de 1 ha est de 72 700 €, en hausse de 2,1 %. Le prix au mètre carré pour ce type de bien a le plus augmenté dans les couronnes périurbaines des grands pôles urbains (+ 8 %), dans les moyennes aires urbaines (+ 14,1 %) puis dans les petites aires urbaines (+ 7,2 %). Les communes multipolarisées des grandes aires urbaines voient ce prix également augmenter plus faiblement (+ 4,3 %).

En euros par mètre carré, les prix moyens les plus élevés s'observent à proximité des pôles urbains de Paris, Lyon, Marseille, Bordeaux, Strasbourg ou Toulouse, à proximité des zones frontalières d'intérêt économique, où la demande résidentielle est forte, et le long de certains axes de communication (LGV et autoroutes), comme par exemple la vallée du Rhône. La faible disponibilité de terrains facilement constructibles peut également expliquer les prix élevés constatés dans les zones de relief et sur le littoral.

Les prix indiqués sont ceux de terrains bruts non bâtis ***avant viabilisation et division*** *éventuelle en lots.*

Remarque : *Les ventes de terrains constructibles individuels notifiées aux Safer ne comprennent théoriquement que des terrains non viabilisés, situés* ***dans les zones urbaines ou d'urbanisation future*** *des documents d'urbanisme, ainsi que des terrains non viabilisés des* ***communes sans document d'urbanisme****.*

Tous droits réservés à l'éditeur

Le marché des forêts

30 Nous donnons ci-après des extraits de l'« Indicateur 2020 du marché des forêts en France » - étude réalisée par Terres d'Europe-Scafr et la Société Forestière de la Caisse des dépôts.
L'augmentation du nombre de transactions se poursuit en 2019 (+ 6,3 %) et concerne toutes les régions forestières. Les surfaces échangées progressent de 7,1 % par rapport à 2018, à 139 400 ha.

Évolution du prix des forêts non bâties

31 Le **prix moyen national** des forêts non bâties est en léger repli en 2019, à 4 190 €/ha, soit – 1,1 %.
Le prix minimal cède 9,8 % et s'établit à 620 €/ha et le prix maximal perd 3,4 % s'établissant à 12 470 €/ha.
Le prix maximal est 20 fois plus élevé que le prix minimal en 2019. Cet écart de prix reflète la diversité des biens vendus. La progression régulière de cet écart dénote une pression toujours plus forte sur les forêts les plus qualitatives et les plus demandées.

Cette valeur est une moyenne, à caractère indicatif, calculée tous types de forêts et classes de surfaces confondus. Pour l'estimation d'un bien spécifique, elle ne saurait se substituer à une expertise, qui donnera un prix basé sur les différentes composantes de la forêt (peuplement, nature du fonds, desserte, valeur cynégétique, etc.).

Évolution par région forestière

32 Le prix dans le **Nord-Bassin parisien** est quasi-stable (- 0,1 %) en 2019 après avoir gagné 7 % en 2018. Il demeure le prix le plus élevé du territoire national, ce qui s'explique par la plus forte présence de futaies de feuillus.
Dans l'**Ouest**, le prix gagne 5,3 % à 5 390 €/ha. C'est la troisième année de hausse dans cette région (+ 17 % entre 2016 et 2019) et le prix retrouve son pic de 2015.
Dans le **Sud-Ouest**, le prix gagne 1,4 % à 2 820 €/ha. Depuis le creux de 2001 dû aux tempêtes de 1999 (2 250 €/ha), le prix des forêts y a gagné 22,7 %, traduisant l'amélioration progressive de l'état des forêts, notamment celles de pins maritimes du massif landais.
Dans l'**Est**, le prix perd 4,4 % pour s'établir à 4 660 €/ha.
Enfin, dans le **massif Central**, le prix, en baisse de 2,7 %, s'élève à 2 400 €/ha. Il s'agit des forêts les moins chères du territoire national.
Le prix des forêts de la région **Alpes-Méditerranée-Pyrénées**, en baisse de 7,6 %, s'élève à 3 340 €/ha.

Évolution par classe de surface

33 Après deux années de baisse, le prix des **forêts de 1 à 10 ha** reprend 1,9 % et s'établit à 3 760 €/ha en 2019.
Le prix des **forêts de 10 à 25 ha** cède 4,1 % suite à une forte hausse de 18, 2 % en 2018. Après l'avoir dépassée en 2018, pour la première fois depuis 1997, il repasse sous la valeur du prix moyen national, à 4 090 €/ha.La hausse est plus mesurée pour les forêts de plus de 25 ha. Leur prix gagne 2,8 %, en hausse pour la troisième année. Il s'établit 9,5 % au-dessus du prix moyen national, à 4 610 euros/ha.
Pour les **forêts de plus de 25 ha**, le prix gagne 2,8 %, en hausse pour la troisième année. Il s'établit 9,5 % au-dessus du prix moyen national à 4 610 €/ha.

Tous droits réservés à l'éditeur