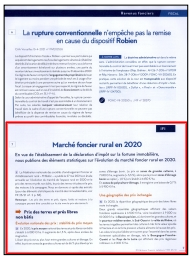

Marché foncier rural en 2020

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 2020.

1 La Fédération nationale des sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural – FNSafer – a publié le 27 mai 2021 son étude annuelle sur l'évolution du marché de l'espace rural en 2020 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 23/21 inf. 2 p. 58).

***Remarque** : Les prix des terres et prés, vignes, forêts et maisons à la campagne peuvent être consultés sur le site www.le-prix-des-terres.fr.*

Prix des terres et prés libres non bâtis

Évolution nationale des prix : stabilité du prix moyen

2 En 2020, le **prix moyen** national des terres et prés libres non bâtis s'établit à 6 080 €/ha. Il augmente de 1,3 %, après deux années de stagnation.

L'écart de prix est au plus haut entre grandes cultures et élevage. En effet, le prix en zones de grandes cultures est de 66 % plus élevé qu'en zones d'élevage bovin. Le prix en **zones de grandes cultures,** à 7 690 €/ha, augmente (+ 5,5 %), alors que le prix en **zones d'élevage bovin** se replie (– 1,0 %) et s'établit à 4 630 €/ha.

En **zones de polyculture-élevage,** il enregistre une baisse de 0,7 % à 5 930 €/ha.

Une géographie des prix inchangée

3 En 2020, la répartition géographique des prix des biens libres reste inchangée.

Deux grands ensembles géographiques affichent des valeurs foncières supérieures à 6 500 €/ha, voire localement à 9 000 ou 10 000 €/ha : le **Bassin parisien,** où dominent les grandes cultures, et le **pourtour méditerranéen**, le **Sud-Ouest** 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 trouvent pour l'essentiel dans les zones fortement spécialisées en élevage, tels la **Bourgogne-Franche-Comté** et les **Pays de la Loire** qui affichent des prix régionaux inférieurs à 4 000 €/ha.

Tous droits réservés à l'éditeur

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 2020 correspondant à la moyenne de la **période 2018-2020** et ceux de 2019 à la moyenne 2017-2019.

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 2020/2019
		2020	2019	
01	Ain	3 970	3 840	+ 3 %
02	Aisne	8 750	8 500	+ 3 %
03	Allier	4 070	3 990	+ 2 %
04	Alpes-de-Haute-Provence	6 310	6 520	– 3 %
05	Hautes-Alpes	9 600	7 750	+ 24 %
06	Alpes-Maritimes	NS	NS	NS
07	Ardèche	5 140	4 450	+ 16 %
08	Ardennes	6 620	6 320	+ 5 %
09	Ariège	5 440	5 180	+ 5 %
10	Aube	9 870	9 620	+ 3 %
11	Aude	6 680	7 160	– 7 %
12	Aveyron	7 400	7 410	0 %
13	Bouches-du-Rhône	15 840	16 310	– 3 %
14	Calvados	9 030	8 780	+ 3 %
15	Cantal	6 210	6 240	0 %
16	Charente	4 500	4 320	+ 4 %
17	Charente-Maritime	5 360	5 250	+ 2 %
18	Cher	5 560	5 540	0 %
19	Corrèze	3 450	3 410	+ 1 %
2A	Corse-du-Sud	5 850	5 660	+ 3 %
2B	Haute-Corse	5 780	5 110	+ 13 %
21	Côte-d'Or	2 810	3 060	– 8 %
22	Côtes-d'Armor	5 340	5 260	+ 2 %
23	Creuse	2 660	2 780	– 4 %
24	Dordogne	5 590	5 270	+ 6 %
25	Doubs	2 730	2 730	0 %
26	Drôme	7 430	7 210	+ 3 %
27	Eure	9 050	8 770	+ 3 %
28	Eure-et-Loir	9 620	9 220	+ 4 %
29	Finistère	5 090	5 000	+ 2 %
30	Gard	10 250	10 630	– 4 %
31	Haute-Garonne	7 990	7 850	+ 2 %
32	Gers	7 330	7 290	+ 1 %
33	Gironde	5 570	6 150	– 9%
34	Hérault	9 620	9 290	+ 4 %
35	Ille-et-Vilaine	5 120	5 070	+ 1 %
36	Indre	5 690	5 600	+ 2 %
37	Indre-et-Loire	4 970	5 030	– 1 %
38	Isère	5 270	4 260	+ 24 %
39	Jura	2 330	2 410	– 3 %
40	Landes	9 180	8 730	+ 5 %
41	Loir-et-Cher	4 680	4 590	+ 2 %
42	Loire	3 410	3 390	+ 1 %
43	Haute-Loire	4 120	4 030	+ 2 %
44	Loire-Atlantique	2 470	2 390	+ 3 %
45	Loiret	5 720	5 450	+ 5 %
46	Lot	5 600	5 910	– 5 %
47	Lot-et-Garonne	8 490	8 360	+ 2 %
48	Lozère	4 190	3 900	+ 7 %
49	Maine-et-Loire	3 610	3 450	+ 5 %
50	Manche	7 330	7 310	0 %
51	Marne	10 740	10 530	+ 2 %
52	Haute-Marne	3 990	3 610	+ 11 %
53	Mayenne	6 320	6 350	0 %
54	Meurthe-et-Moselle	5 370	5 260	+ 2 %
55	Meuse	5 100	5 360	– 5 %
56	Morbihan	4 940	4 900	+ 1 %
57	Moselle	5 840	5 760	+ 1 %
58	Nièvre	3 210	3 010	+ 7 %
59	Nord	13 240	13 360	– 1 %
60	Oise	10 540	10 270	+ 3 %
61	Orne	6 880	6 930	– 1 %
62	Pas-de-Calais	12 450	11 870	+ 5 %
63	Puy-de-Dôme	3 990	4 290	– 7 %
64	Pyrénées-Atlantiques	7 130	7 290	– 2 %
65	Hautes-Pyrénées	7 110	7 270	– 2 %
66	Pyrénées-Orientales	7 810	7 960	– 2 %
67	Bas-Rhin	6 450	7 200	– 10 %
68	Haut-Rhin	6 980	7 010	0 %
69	Rhône	4 360	4 650	– 6 %
70	Haute-Saône	2 490	2 540	– 2 %
71	Saône-et-Loire	2 410	2 380	+ 1 %
72	Sarthe	4 480	4 280	+ 5 %
73	Savoie	5 110	4 840	+ 6 %
74	Haute-Savoie	9 240	8 340	+ 11 %
76	Seine-Maritime	9 910	10 040	– 1 %
77	Seine-et-Marne	7 090	7 330	– 3 %
78	Yvelines	9 050	9 970	– 9 %
79	Deux-Sèvres	3 360	3 390	– 1 %
80	Somme	10 140	10 170	0 %
81	Tarn	6 450	6 490	– 1 %
82	Tarn-et-Garonne	6 450	6 530	– 1 %
83	Var	13 310	12 940	– 3 %
84	Vaucluse	13 800	13 990	– 1 %
85	Vendée	2 650	2 660	0 %
86	Vienne	5 210	5 410	– 4 %
87	Haute-Vienne	3 170	3 130	+ 1 %
88	Vosges	3 530	3 420	+ 3 %
89	Yonne	3 280	3 460	– 5 %
90	Territoire de Belfort	3 500	3 470	+ 1 %
91	Essonne	6 960	8 910	– 22 %
95	Val-d'Oise	7 890	8 370	– 6 %

Source : **Groupe Safer-SSP.**

Tous droits réservés à l'éditeur

Prix des terres et prés loués non bâtis

5 Le prix national des terres et prés loués non bâtis s'établit à 4 930 €/ha en 2020, en hausse (+ 3,6 %) par rapport à 2019. C'est la plus nette progression depuis six ans.
Le prix des terres et prés loués en **zones de grandes cultures** est de 6 210 €/ha (en baisse de 3,6 %) alors que le prix en **zones d'élevage bovin** est de 3 630 €/ha (+ 0,2 %). L'écart entre grandes cultures et élevage est au plus haut. En effet, le prix en grandes cultures est 71 % plus élevé que celui en élevage bovin. Dans les **zones de polyculture-élevage,** le prix progresse de 5,0 % pour atteindre 4 890 €/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 2019 et 2020 et leur évolution.

Régions administratives		2020	2019	Évolution 2020/2019
Auvergne-Rhône-Alpes	libres	4 940	4 900	+ 0,8 %
	loués	3 840	3 670	+ 4,6 %
Bourgogne-Franche-Comté	libres	2 970	3 000	– 1,0 %
	loués	2 670	2 610	+ 2,3 %
Bretagne	libres	5 960	5 910	+ 0,8 %
	loués	4 830	4 660	+ 3,6 %
Centre-Val de Loire	libres	6 150	6 100	+ 0,8 %
	loués	5 150	5 030	+ 2,4 %
Grand Est	libres	6 450	6 580	– 2,0 %
	loués	6 580	6 400	+ 2,8 %
Hauts-de-France	libres	9 670	9 420	+ 2,7 %
	loués	6 520	6 280	+ 3,8 %
Île-de-France	libres	7 490	7 750	– 3,4 %
	loués	6 640	6 210	+ 6,9 %
Normandie	libres	8 580	8 190	+ 4,8 %
	loués	7 540	7 050	+ 7,0 %
Nouvelle-Aquitaine	libres	5 240	5 090	+ 2,9 %
	loués	3 620	3 540	+ 2,3 %
Occitanie	libres	6 890	7 040	– 2,1 %
Pays de la Loire	libres	4 000	3 800	+ 5,3 %
	loués	3 060	3 050	0 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	libres	12 230	10 300	+ 18,7 %
FRANCE MÉTROPOLITAINE	libres	6 080	6 000	+ 1,3 %
	loués	4 930	4 760	+ 3,6 %

Source : **Groupe Safer-SSP-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 l'alimentation).
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 l'alimentation), 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 2020 est marqué par une baisse importante des surfaces échangées (– 20,3 %) et un nombre de transactions historiquement bas avec 8 190 transactions (– 10,9 %), pour une valeur globale en baisse de 13,5 %.
La catégorie **AOP** gagne 1,3 % à 150 500 €/ha (148 100 €/ha en 2019), avec une progression marquée (+ 4,2 %) du prix des vignes **AOP hors Champagne** qui s'établit en 2020 à 78 100 €/ha (74 900 €/ha en 2019) et un repli de 1,2 % du prix des vignes de **Champagne.** Le prix des vignes à **eaux-de-vie AOP** gagne encore 6,9 % à 55 400 €/ha (51 800 €/ha en 2019), après une hausse de 6,2 % en 2019.
Le prix des vignes **hors AOP** s'établit à 14 500 € /ha (14 400 €/ha en 2019), en hausse de 0,9 %, poursuivant sa remontée progressive depuis dix ans.

Évolution par bassin viticole et par appellation

Alsace-Est

9 Dans le **Bas-Rhin,** le prix s'établit en 2020 à 107 700 €/ha (114 700 €/ha en 2019) en baisse de 6 %.
Dans le **Haut-Rhin,** le prix s'établit à 126 400 €/ha (155 100 €/ha en 2019), en baisse de 18 %.

Bordeaux-Aquitaine

10 L'ensemble des vignobles a subi les conséquences de la crise sanitaire : baisse marquée du nombre de transactions, baisse des surfaces échangées et diminution de la valeur globale. Seule exception : la valeur échangée dans le vignoble bordelais qui progresse de 4,7 %.
En **Bordeaux** et **Côtes de Bordeaux,** les prix accusent une baisse de 13 %. Les lots certifiés en agriculture biologique, lorsqu'ils présentent un matériel végétal en bon état ainsi qu'une structure parcellaire groupée permettant d'optimiser les temps de travaux, résistent à la baisse et peuvent s'échanger sur la base de 22 000 €/ha. Pour, les vignes en bon état, cultivées en agriculture conventionnelle, situées sur des terroirs très qualitatifs et disposant d'une structure cohérente, les niveaux de prix peuvent varier de 15 000 à 20 000 €/ha. Les parcelles les moins bien situées peuvent descendre jusqu'à 4 000 €/ha.
L'hectare de **Cadillac Côtes de Bordeaux** s'échange en moyenne à 14 000 € (– 13 %), celui de **Blaye Côtes de Bordeaux** à 16 000 euros (– 11 %) et celui de **Côtes de Bourg** à 19 000 €/ha

Tous droits réservés à l'éditeur

(– 10 %). Les lots ayant échappé aux incidents climatiques se maintiennent à des niveaux supérieurs (voisins de 30 000 €/ha).
Voisine de Saint-Émilion, l'AOP **Castillon et Francs Côtes de Bordeaux** maintient son niveau de prix pour la quatrième année consécutive à 25 000 €/ha.
Le prix d'un hectare de **Pessac-Léognan** est en progression de 20 % et s'élève à 600 000 € en moyenne. Les parcelles les mieux situées se négocient 750 000 €/ha.
Les prix de l'AOP **Graves** se stabilisent à 34 000 €/ha après plusieurs années de hausse consécutives. 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 €. Les prix des Liquoreux de la rive droite, Loupiac et Sainte-Croix-du-Mont, en baisse de 8 %, s'établissent à 12 000 €/ha.
En Médoc, les prix des appellations génériques **Médoc** (40 000 €/ha) et **Haut-Médoc** (65 000 €/ha) sont en forte baisse respectivement de 20 % et 13 %. Les prix de l'AOP **Listrac** (65 000 €/ha) connaissent une baisse moins importante de 7 %. Les prix de l'AOP **Moulis** restent stables à 80 000 €/ha.
Le prix des vignes à **Pauillac** continue de progresser passant de 2 300 000 à 2 800 000 €/ha (+ 22 %). Pour les meilleurs terroirs de l'appellation, la hausse atteint près de 35 %. Pour l'appellation **Saint-Julien**, les prix sont en hausse de 23 % (1 600 000 €/ha) mais ne concernent qu'un nombre très restreint de transactions. Les vignes situées sur les meilleurs terroirs s'échangeraient à des valeurs voisines de 2 000 000 €/ha.
Le prix moyen de l'hectare de vigne AOP **Margaux** progresse de près de 15 % passant de 1 300 000 à 1 500 000 €. 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'AOP **Saint-Émilion** passe de 290 000 à 300 000 €/ha, en hausse de 3 %. Néanmoins, la variabilité des terroirs et des niveaux de prix pratiqués au sein de cette AOC rend peu pertinente la notion de moyenne. Les secteurs les moins prisés stagnent à 250 000 €/ha tandis que les meilleurs terroirs peuvent s'échanger à plus de 3 700 000 €/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 appellations satellites de Saint-Émilion marquent le pas. À **Montagne**, les prix stagnent à 120 000 €/ha. À **Puisseguin** et **Lussac**, les prix accusent une sensible baisse de 10 à 15 % pour atteindre un prix moyen de 85 000 €/ha.
À **Pomerol,** où l'offre est extrêmement rare, les prix poursuivent leur progression. Le prix moyen est en augmentation de 5 % à 2 000 000 €/ha et peut dépasser 7 000 000 €/ha sur les meilleurs terroirs. En **Lalande de Pomerol**, les prix progressent de 4 % à 250 000 €/ha. L'AOP **Fronsac**, après trois années de stabilité, accuse une légère baisse (28 000 €/ha) et **Canon Fronsac** se maintient à 100 000 €/ha.

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

12 Sur le marché viticole du Lot-et-Garonne, les prix moyens sont stables en 2020 dans les appellations de **Buzet** à 14 000 €/ha et les **Côtes du Marmandais** à 9 000 €/ha. Ils baissent de 14 % dans les **Côtes de Duras** (9 500 €/ha).

Bourgogne – Beaujolais – Savoie – Jura

13 Dans l'Yonne, en Chablis, les prix évoluent globalement à la hausse pour atteindre 91 000 €/ha en **Petit Chablis** (+ 1 %), 181 000 €/ha en **Chablis** (+ 3 %) et 400 000 €/ha en **Chablis premier cru** (+ 0 %). Précisons toutefois que les transactions en Petit Chablis et Chablis premier cru sont très rares, d'où la prudence nécessaire quant à l'interprétation de ces chiffres.
En **Côte-d'Or,** les prix augmentent de 3 % (760 300 €/ha) sur l'ensemble du vignoble avec des progressions comprises entre 2 et 5 %, suivant les appellations. Le prix des grands crus atteint 6 765 000 €/ha (en hausse de 4 %).
En **Saône-et-Loire,** la moyenne des prix à 79 300 €/ha est en légère baisse de 1 %. Les prix de l'AOP **Moulin-à-Vent et Saint-Amour** sont en baisse de 10 % pour une moyenne de 90 000 €/ha. Pour les autres appellations, les prix restent stables.

14 Pour le **Rhône**, le marché est stable en **Beaujolais** et **Beaujolais Villages**. Les prix moyens se maintiennent respectivement à 12 000 €/ha et à 9 000 €/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 six ans, s'élève à 14 000 €/ha.

15 L'activité foncière reste faible dans le **Jura.** Les prix moyens des différentes appellations restent stables.

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

Champagne

17 Dans la **Marne,** le prix est globalement orienté à la baisse. Cette situation doit être nuancée selon les secteurs. En effet, les prix des vignes classées en **Grand Cru et Premier Cru sur la Montagne de Reims et la Grande Vallée** sont en hausse de 7 % (1 235 100 €/ha). Pour les autres appellations, les prix sont en baisse de 3 à 7 %. Cependant, les prix se maintiennent à un niveau élevé entre 1 035 700 et 1 590 000 €/ha, selon la localisation.
Dans l'**Aisne,** le prix stagne en 2020 à 856 800 €/ha. Cependant, une légère hausse du nombre de transactions et des surfaces échangées est enregistrée.
Dans l'**Aube,** les transactions sont en forte baisse. Les prix sont en légère baisse de 3 %, s'établissant désormais à 927 500 €/ha.

Charentes-Cognac

18 En **Charente,** comme l'année passée, le marché reste très limité et se ferme, ce qui se traduit par une nouvelle hausse des prix. La moyenne des prix de 54 400 €/ha en 2020 est en hausse de 4 %, portée notamment par les appellations Bons Bois (+ 5 % à 39 000 €/ha) et Petite Champagne (+ 4 % à 52 000 €/ha).
En **Charente-Maritime,** les prix sont toujours à la hausse (+ 10 % en moyenne à 56 600 €/ha). Les hausses sont particulièrement marquées sur les crus Petite Champagne (+ 14 % à 65 000 €/ha), Fins Bois (+ 9 % à 60 000 €/ha) et Bons Bois (+ 8 % à 40 000 €/ha).

Corse

19 Comme les années précédentes, très peu de transactions sont enregistrées. Les prix sont donc établis **à dire d'experts.** L'essentiel des transactions a lieu dans le département de la Haute-Corse.

Tous droits réservés à l'éditeur

Languedoc-Roussillon

20 Dans l'**Aude,** le prix moyen en AOP baisse de 3 % et s'élève à 10 500 €. Hors AOP, il reste stable à 13 300 €.
Dans le **Gard,** les prix sont stables en AOP, s'élevant à 21 000 €/ha. Hors AOP, ils augmentent de 3 % et atteignent 14 700 €/ha.
Dans l'**Hérault,** le prix moyen en AOP s'élève à 17 500 €/ha, stable par rapport à 2019. Les prix peuvent atteindre 60 000 €/ha (+ 9 %) dans le secteur à notoriété grandissante du Pic-Saint-Loup. Le prix moyen hors AOP se stabilise à 15 300 €/ha.
Dans les **Pyrénées orientales,** on constate un léger repli du prix moyen en AOP qui passe à 10 000 €/ha (– 4 %). Les vignes de Muscat de Rivesaltes, Banyuls et Collioure et Côtes du Roussillon Villages enregistrent une baisse respectivement de 10 % (9 000 €/ha), 9 % (20 000 €/ha) et 5 % (10 500 €/ha). Les autres appellations stabilisent leurs prix. Le prix hors AOP progresse de 1 % pour s'établir à 10 000 €/ha.

Sud-Ouest

21 **a. Gascogne.** La demande foncière se traduit par quelques transactions sur le **Madiran** autour de 15 000 €/ha, mais elle reste limitée. En **Armagnac**, la demande foncière reste également limitée, les prix sont quasiment stables, autour de 12 000 €/ha.
b. Frontonnais. Le prix d'un hectare dans l'appellation Fronton baisse de 6 % et s'établit à 8 500 €/ha.
c. Marcillac, Cahors, Gaillac. Le prix moyen est stable en zone d'appellation Marcillac (18 000 €/ha) et Gaillac Premières Côtes (10 500 €/ha) et en baisse en Gaillac (9 500 €/ha). Il reste stable 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** connaît une forte baisse de 13 % ; il s'établit à 13 000 €/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, et en **Côtes du Forez** à 9 000 €/ha. Dans le Puy-de-Dôme, les prix moyens des **Côtes d'Auvergne** s'élèvent à 15 000 €/ha avec une hausse de 15 %.
b. Centre-Loire, Berry. Dans le Cher, le marché des vignes en **Menetou-Salon** augmente de 7 % pour atteindre 80 000 €/ha.
En **Quincy-Reuilly,** le prix s'établit à 65 000 €/ha, en légère progression depuis l'année passée (+ 5 %).
En **Sancerre,** les prix progressent de 29 % jusqu'à 220 000 €/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, entraînant une hausse de la valeur globale échangée. Les prix sont stables en Touraine (8 000 €/ha) et **Montlouis-sur-Loire** (12 000 €/ha). En **Vouvray**, le prix moyen augmente de nouveau (+ 13%) et s'établit à 26 000 €/ha. Plus en aval, le prix moyen en **Bourgueil** se replie (14 000 €/ha) alors qu'il augmente encore, bien que de manière plus modérée qu'en 2019, en **Saint-Nicolas-de-Bourgueil** (+ 4%, 52 000 €/ha), creusant l'écart de prix entre les deux appellations. En **Chinon**, le prix augmente sensiblement (27 000 €/ha).
Dans le Loir-et-Cher, le marché foncier reste comparable à l'année passée en nombre de transactions mais la baisse du nombre de domaines vendus entraîne en revanche une baisse de sa valeur globale. 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 22 000 €/ha (+ 5 %) en **Saumur** et à 63 000 €/ha en **Saumur-Champigny** (0 %).
En Anjou-Layon, le marché viticole se stabilise. Les prix s'élèvent à 17 000 €/ha en **Anjou** et à 20 000 €/ha en **Coteaux du Layon**.
e. Pays nantais. Le prix d'une vigne AOP **Muscadet** générique baisse de 13 % pour atteindre 7 000 €/ha. Les prix d'un **Muscadet Sèvre-et-Maine** et d'un **Gros Plant du Pays nantais** connaissent également une forte baisse respectivement de 17 % atteignant 10 000 €/ha et de 25 % atteignant 6 000 €/ha. Le prix du **Muscadet Côtes de Grandlieu** se stabilise à 10 000 €/ha.

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 1 000 000 €/ha, 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 des vignes ne sont pas significatifs.
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 se stabilisent à 500 000 €/ha. En **Saint-Joseph,** les prix sont stables et s'élèvent à 125 000 €/ha.
Dans la Drôme, les prix sont en retrait de 13 % en 2020 dans les appellations du **Diois** (35 000 €/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 est en hausse de 4 % (140 000 €/ha). Le prix à l'hectare en **Côtes du Rhône** baisse de 6 % pour atteindre 17 000 €/ha en Côtes du Rhône Régionales et de 9 % à 20 000 €/ha en Côtes du Rhône Villages avec nom de commune. Le **Vinsobres,** quant à lui, se stabilise à 46 000 €/ha.
Dans le Vaucluse, le marché viticole est resté dynamique en 2020 tant par les ventes de parcellaire que de domaines viticoles sur des crus renommés.
Le marché sur l'appellation **Lubéron** est dynamique depuis quelques années. En 2020, le prix moyen se stabilise à 20 000 €/ha. 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.
En AOP **Cairanne,** le marché est très dynamique, les prix sont compris entre 60 000 et 85 000 €/ha.
Les prix sont stables à 80 000 €/ha en **Rasteau** malgré une diminution du nombre de ventes.
En AOP **Gigondas,** les prix peuvent atteindre 230 000 €/ha.

Tous droits réservés à l'éditeur

En **Châteauneuf-du-Pape,** après des années de hausse, le prix moyen se stabilise à 450 000 €/ha. L'appellation Châteauneuf-du-Pape est recherchée et le marché est animé.

Provence

24 **a.** Dans le **Var,** les prix des AOP **Côtes de Provence** se stabilisent en zone Coteaux de Provence à 50 000 €/h et augmentent de 18 % en zone Littoral de Provence à 100 000 €/ha. Le prix des vignes en **Bandol** est stable à 125 000 €/ha.
b. Dans les **Bouches-du-Rhône,** les transactions dans l'appellation **Côtes de Provence** sont peu nombreuses mais les valeurs restent stables à 37 000 €/ha. Dans les **Coteaux d'Aix-en-Provence,** les prix baissent de 5 % et s'élèvent à 35 000 €/ha. La pandémie n'a pour l'instant pas eu de répercussion sur la mise sur le marché de parcelles plantées en vigne ou de domaines viticoles. 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 2019 et 2020 sont données dans le tableau ci-après.

Bassin viticole	2020	2019	Évolution 2019/2020
Alsace-Est	118 500	137 900	– 14,1 %
Bordeaux-Aquitaine	114 400	105 100	+ 8,9 %
Bourgogne-Beaujolais-Savoie-Jura	194 100	189 200	+ 2,6 %
Champagne	1 102 000	1 116 000	– 1,2 %
Corse	25 000	23 200	+ 8,0 %
Languedoc-Roussillon	12 500	12 700	– 1,7 %
Sud-Ouest	12 900	13 400	– 3,9 %
Val de Loire-Centre	35 500	32 300	+ 9,7 %
Vallée du Rhône-Provence	50 200	49 300	+ 1,9 %
FRANCE AOP	150 500	148 500	+ 1,3 %
FRANCE AOP hors Champagne	78 100	74 900	+ 4,2 %
Source : **Groupe Safer - SSP.**			

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 2020, le prix d'une maison à la campagne, en hausse de 6,4 %, atteint 182 000 € 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 5 650 m² en 2020, en hausse de 2,2 %. Cette évolution marquée fait suite à trois années de hausse plus modérée. Cette augmentation recouvre des disparités selon les régions.
Remarques : Au quatrième trimestre 2020, pour la première fois depuis fin 2016, la hausse des prix est plus marquée pour les maisons (+ 6,6 % en un an) que pour les appartements (+ 6,3 %), du fait d'une forte augmentation du prix des maisons en Île-de-France (+ 7 % en moyenne sur un an : + 9 % en petite couronne et + 6,2 % en grande couronne).

Tableau récapitulatif

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

Département	2020	Nombre de transactions en 2020
Ain	214 000	1 120
Aisne	127 000	503
Allier	98 000	1 027
Alpes-de-Haute-Provence	200 000	339
Hautes-Alpes	175 000	324
Alpes-Maritimes	361 000	864
Ardèche	171 000	1 007
Ardennes	119 000	188
Ariège	114 000	490
Aube	128 000	103
Aude	155 000	331
Aveyron	109 000	806
Bouches-du-Rhône	475 000	1 338
Calvados	199 000	1 654
Cantal	93 000	404
Charente	127 000	1 323
Charente-Maritime	169 000	1 404
Cher	85 000	752
Corrèze	108 000	838
Corse-du-Sud	389 000	77
Haute-Corse	235 000	90
Côte-d'Or	167 000	241
Côtes-d'Armor	136 000	2 950
Creuse	60 000	1 058
Dordogne	155 000	2 250
Doubs	164 000	192
Drôme	262 000	978
Eure	185 000	1 458
Eure-et-Loir	169 000	616
Finistère	162 000	2 374
Gard	257 000	928
Haute-Garonne	218 000	1 025
Gers	174 000	729
Gironde	219 000	1 947
Hérault	255 000	353
Ille-et-Vilaine	160 000	2 559
Indre	74 000	767
Indre-et-Loire	164 000	1 387
Isère	229 000	1 748
Jura	147 000	289
Landes	203 000	1 185
Loir-et-Cher	128 000	974
Loire	167 000	1 267
Haute-Loire	122 000	475
Loire-Atlantique	194 000	3 181
Loiret	160 000	861
Lot	158 000	959
Lot-et-Garonne	168 000	1 129
Lozère	123 000	194
Maine-et-Loire	162 000	1 760
Manche	130 000	2 261
Marne	163 000	122
Haute-Marne	89 000	150
Mayenne	111 000	971
Meurthe-et-Moselle	156 000	434
Meuse	106 000	216
Morbihan	166 000	2 979
Moselle	162 000	572
Nièvre	84 000	652
Nord	205 000	1 327
Oise	208 000	546

Tous droits réservés à l'éditeur

Département	2020	Nombre de transactions en 2020
Orne	121 000	1 406
Pas-de-Calais	176 000	1 110
Puy-de-Dôme	104 000	1 180
Pyrénées-Atlantiques	251 000	962
Hautes-Pyrénées	134 000	498
Pyrénées-Orientales	241 000	189
Bas-Rhin	199 000	265
Haut-Rhin	213 000	222
Rhône	309 000	1 207
Haute-Saône	109 000	346
Saône-et-Loire	133 000	1 631
Sarthe	127 000	1 625
Savoie	213 000	1 039
Haute-Savoie	343 000	1 409
Seine-Maritime	188 000	1 123
Seine-et-Marne	237 000	1 105
Yvelines	394 000	667
Deux-Sèvres	111 000	1 135
Somme	155 000	431
Tarn	168 000	936
Tarn-et-Garonne	176 000	777
Var	351 000	1 940
Vaucluse	393 000	897
Vendée	153 000	2 111
Vienne	110 000	1 252
Haute-Vienne	102 000	1 038
Vosges	125 000	609
Yonne	129 000	547
Territoire de Belfort	NS	NS
Essonne	286 000	409
Hauts-de-Seine	NS	NS
Seine-Saint-Denis	NS	NS
Val-de-Marne	NS	NS
Val-d'Oise	320 000	360
Guadeloupe	NS	NS
Martinique	NS	NS
La Réunion	205 000	354
FRANCE MÉTROPOLITAINE	182 000	90 030

NS : non significatif.
Source : **Groupe 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 14,30 €/m² en 2020, soit une baisse de 5,0 % par rapport à 2019.

Le prix des **terrains constructibles de moins d'un hectare acquis par des particuliers** diminue de 3,1 % en 2020 pour s'établir à 37,10 €/m² (contre 38,30 €/m² en 2019). Sur la période 2018-2020, le prix moyen s'établit à 37,60 €/m², en baisse de 0,6 % par rapport à la moyenne 2017-2019.

En 2020, le montant moyen consacré par un particulier à l'acquisition d'un terrain constructible non bâti de moins de 1 ha est de 71 800 €, en baisse de 1,3 %.

Le marché des **terrains constructibles non bâtis de plus d'un hectare acquis par des particuliers** connaît quant à lui une forte hausse du prix moyen à 3,50 €/m (+ 10,8 %) pour une surface moyenne du lot en baisse à 2,47 ha (– 5,2 %). Ce marché est le seul à avoir connu une hausse du nombre de transactions et des surfaces échangées en 2020 (respectivement + 7,7 % et + 2,1 %).

*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.

Le marché des forêts

30 Le marché forestier est marqué en 2020 par une nette baisse du nombre de transactions (– 9 %), la plus marquée depuis 2009. Les surfaces échangées reculent également de 5 % par rapport à 2019, à 132 500 ha.

Évolution du prix des forêts non bâties

31 Après un repli en 2019, le **prix moyen national** des forêts non bâties gagne 2,3 % pour atteindre 4 280 €/ha.

Le prix minimal progresse de 8,8 % et s'établit à 670 €/ha. Le prix maximal progresse également, mais à un niveau modéré (+ 0,8 %), s'établissant à 12 570 €/ha.

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 orienté légèrement à la hausse (+ 1,7 %) en 2020 après avoir baissé de 0,1 % en 2019. 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 1,8 % à 5 480 €/ha. C'est la quatrième année de hausse dans cette région (+ 13,9 % entre 2016 et 2020) et le prix retrouve son pic de 2015.

Dans le **Sud-Ouest,** le prix gagne 4,1 % à 2 940 €/ha. Depuis le creux de 2001 dû aux tempêtes de 1999 (2 250 €/ha), le prix des forêts a augmenté d'un quart de sa valeur, traduisant l'amélioration progressive de l'état des forêts, notamment celles de pins maritimes du massif landais.

Dans l'**Est,** le prix est stable (+ 0,2 %).

Enfin, dans le **Massif central**, le prix, en hausse de 6,4 %, s'élève à 2 550 €/ha. Il s'agit des forêts les moins chères du territoire national.

Le prix des forêts de la région **Alpes-Méditerranée-Pyrénées,** en hausse de 13,6 %, s'élève à 3 790 €/ha.

Remarque : En **Corse**, le nombre de ventes de forêts observé est insuffisant pour proposer des chiffres et une analyse.

Évolution par classe de surface

33 Le prix des **forêts de 1 à 10 ha** reprend 2,9 % et s'établit à 3 870 €/ha en 2020. Il s'agit de sa deuxième année de progression. Le prix des **forêts de 10 à 25 ha** cède 14,5 % et s'établit à 3 500 €/ha à la suite d'une légère baisse de 4, 1 % en 2019. Les **forêts de plus de 25 ha** connaissent une hausse de 3 %, et s'établit 11 % au-dessus du prix moyen, pour atteindre un montant de 4 750 €/ha, en hausse pour la quatrième année.

Tous droits réservés à l'éditeur