

Grand Est

Prix des terres et prés libres non bâtis par région agricole en 2017-2019 (moyenne triennale)



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

Un marché plus contrasté que les années précédentes

Dans les Ardennes, le marché des terres libres, après trois années de constante augmentation, a vu sa surface diminuer de moitié alors que le marché occupé reste stable. Les difficultés de l'élevage influent sur l'évolution des prix dans les secteurs spécialisés comme l'Ardenne ou l'Argonne.

Dans l'Aube, le marché reste faible. Son opacité est due notamment au transfert de foncier *via* les parts de société, s'ajoutant au phénomène de location ou de prestations de service, et limite donc le nombre de transactions de biens immobiliers. Les évolutions des prix doivent être relativisées, le plus souvent dues à des épiphénomènes non révélateurs du marché. Pour les terres louées, les achats par les fermiers restent majoritaires et les biens acquis par des investisseurs se développent.

Dans la Marne, le prix des terres libres continue à progresser, à relativiser du fait du faible nombre de transactions, l'essentiel des cessions se réalisant désormais là aussi *via* des parts de sociétés. Les opérateurs ne trouvant plus de terre à acheter en Champagne Crayeuse se reportent désormais sur le Tardenois, la Champagne Humide et le Perthois. Les terres louées sont très recherchées par les investisseurs, ce qui permet aux exploitants de trouver des sources de financement pour leur foncier.

En Haute-Marne, le prix des terres libres, rares, progresse mais cette évolution doit également être relativisée du fait du faible nombre de transactions. Les ventes se concentrent sur des secteurs à fort potentiel de production. Le prix des terres louées reste l'un des plus faibles de toute la région. Ces surfaces sont essentiellement acquises par les fermiers puis mises à disposition d'importantes structures d'exploitation. On note également le positionnement d'investisseurs cherchant à diversifier leurs placements.

En Meurthe-et-Moselle, le nombre de transactions et les surfaces vendues sont en augmentation sensible tant sur les biens libres que loués. Le marché reste dominé par les agriculteurs. Le prix moyen des biens libres est en légère progression avec une disparité entre le sud

du département en hausse de 6 % et le nord en baisse de 5 %. On assiste à une stagnation des prix des biens loués.

En Meuse, la sécheresse, devenant récurrente, impacte négativement les prix du foncier libre. Les fermiers en place font toujours l'effort financier pour conserver leur foncier, maintenant ainsi le prix au niveau des années précédentes. La part acquise par les investisseurs est en légère augmentation.

En Moselle, le prix des terres libres augmente très fortement du fait de la faible disponibilité. Le marché des terres louées reste dominé par les achats nombreux des fermiers.

Dans le Bas-Rhin, le marché est actif et la pression foncière est extrêmement forte. Les nombreux projets d'urbanisation incitent les agriculteurs à rechercher du foncier libre afin de compenser les pertes subies. Ce phénomène impacte les prix jusque sur le Plateau lorrain et la Montagne vosgienne. La conjoncture agricole impacte peu les exploitations alsaciennes qui continuent à rechercher du foncier pour assurer leur développement.

Dans le Haut-Rhin, la tendance générale est plus contrastée que dans le Bas-Rhin, le prix des terres louées rejoignant presque le prix des terres libres. Le nombre de transactions est en progression. Le marché foncier est une fois de plus marqué par une pression foncière très forte due à l'artificialisation, aux contraintes environnementales et aux cessations d'activité ou fusions d'exploitations.

Dans les Vosges, les surfaces vendues sont en hausse. Pour les biens loués, les achats par les fermiers restent majoritaires. Le prix moyen des biens libres est en légère baisse, plus marquée en Montagne vosgienne du fait d'une diminution des achats par les non-agriculteurs en recherche de terrains de loisirs. Le prix des biens loués progresse légèrement.

La Safer Grand Est : votre interlocuteur de proximité, des prestations personnalisées

- Evaluations de biens ruraux (terres agricoles, vignes, forêts, bâtiments, exploitations, etc.)
- Etudes foncières et cartographies
- Etudes et veilles foncières en amont de vos projets d'aménagement
- Prospection et achat de foncier, mise en gestion par des exploitants agricoles

Contact : Safer Grand Est / Téléphone : 03 26 04 77 86 / etudes@safergrandest.fr
Plus d'informations : www.safer-grand-est.fr