

Les terres agricoles les plus pauvres sont devenues les plus chères

Aussi curieux que cela puisse paraître, le département français dont la valeur des terres agricoles est, en moyenne, la plus élevée, est désormais la Corse du Sud qui n'était pas connue jusqu'à présent pour la valeur agronomique de ses sols. Ni non plus pour le dynamisme d'une hypothétique périurbanisation susceptible de faire pression sur les valeurs foncières agricoles. Ce département est suivi, dans l'ordre, par le Var, les Alpes maritimes, les Bouches du Rhône, la Haute Savoie et les Alpes de haute Provence, autres départements qui ne sont pas réputés pour la qualité de leurs terres labourables. Inversement, les départements qui disposent de terres agricoles beaucoup plus fertiles, conservent des valeurs foncières moyennes nettement plus basses.

Cela reste vrai même lorsque la pression de l'urbanisation y est très forte. Ainsi, les terres agricoles se sont vendues, en moyenne, cinq fois moins cher dans les départements proches de Paris comme les Yvelines, le Val d'Oise ou la Seine et Marne qu'en Corse du Sud.

départements	Prix 2000	Prix 2005	variation 2005/2000	prix acheteurs non agricoles /agricoles	part acheteurs non agricoles des
Lozère	2 470 €	4 490 €	82%	4,9	6%
Tarn	3 680 €	4 670 €	27%	2,0	9%
Gers	3 450 €	4 390 €	27%	1,1	11%
Creuse	1 370 €	2 030 €	48%	0,9	12%
Landes	3 970 €	5 740 €	45%	1,4	14%
Corrèze	3 390 €	3 240 €	-4%	1,6	14%
Aveyron	6 060 €	6 380 €	5%	1,1	15%
Aube	5 360 €	6 460 €	21%	0,9	16%
Lot	4 310 €	6 920 €	61%	3,5	16%
Marne	5 480 €	7 300 €	33%	1,1	17%
Meuse	2 810 €	3 370 €	20%	1,3	17%
Oise	4 360 €	5 760 €	32%	0,9	17%
Pyrénées atlantiques	4 980 €	7 370 €	48%	2,3	19%
Haute Marne	1 960 €	2 840 €	45%	1,0	19%
Haute Vienne	2 030 €	2 610 €	29%	1,1	19%
Deux Sèvres	2 150 €	2 550 €	19%	1,2	20%
Haute Saône	1 820 €	2 460 €	35%	1,7	21%
Somme	4 940 €	7 320 €	48%	0,8	21%
Vienne	2 440 €	3 280 €	34%	1,1	21%
Nièvre	2 160 €	2 580 €	19%	1,3	22%
Côte d'Armor	2 860 €	3 700 €	29%	0,9	22%
Yvelines	6 520 €	8 290 €	27%	2,0	22%
Charente Maritime	3 280 €	3 620 €	10%	1,0	22%
Tarn et Garonne	3 020 €	4 620 €	53%	1,9	22%
Drôme	4 060 €	5 510 €	36%	1,4	22%
Charente	2 680 €	3 390 €	26%	1,5	23%
Finistère	3 040 €	4 010 €	32%	1,3	24%
Cantal	3 000 €	5 230 €	74%	1,1	25%
Yonne	2 880 €	3 400 €	18%	1,1	25%
Meurthe et Moselle	2 850 €	3 270 €	15%	1,1	25%

Manche	3 600 €	4 710 €	31%	0,9	25%
Aisne	4 340 €	4 500 €	4%	0,8	25%
Haute Loire	2 230 €	3 330 €	49%	1,0	26%
Côte d'Or	2 240 €	2 970 €	33%	0,9	26%
Ille-et-Vilaine	3 510 €	4 240 €	21%	1,3	27%
Mayenne	2 850 €	3 740 €	31%	1,0	27%
Haute Garonne	3 110 €	4 350 €	40%	1,1	27%
Bas-Rhin	4 840 €	5 380 €	11%	0,9	28%
Territoire de Belfort	3 220 €	5 740 €	78%	3,1	28%
Doubs	2 360 €	2 840 €	20%	1,1	29%
Aude	2 900 €	4 510 €	56%	1,6	29%
Allier	1 910 €	2 940 €	54%	1,1	30%
Indre et Loire	2 550 €	3 040 €	19%	1,3	30%
Essone	5 770 €	6 770 €	17%	1,6	30%
Puy de Dôme	2 390 €	3 320 €	39%	1,0	31%
Indre	2 500 €	3 380 €	35%	1,5	31%
Vosges	2 550 €	3 000 €	18%	1,5	31%
Nord	4 940 €	7 480 €	51%	1,2	31%
Loire	2 870 €	2 980 €	4%	1,9	31%
Eure et Loir	5 090 €	5 050 €	-1%	1,6	32%
Morbihan	3 030 €	3 570 €	18%	1,4	33%
Seine Maritime	4 880 €	6 220 €	27%	1,1	33%
Vendée	1 780 €	2 250 €	26%	1,3	33%
Isère	3 830 €	4 920 €	28%	2,4	33%
Gard	4 930 €	7 630 €	55%	1,5	34%
Seine et Marne	5 800 €	5 540 €	-4%	1,2	35%
Val d'Oise	6 490 €	6 800 €	5%	0,7	35%
Moselle	3 120 €	4 110 €	32%	1,7	35%
Eure	4 660 €	5 440 €	17%	1,0	35%
Maine et Loire	1 910 €	2 320 €	21%	1,0	37%
Haut-Rhin	5 520 €	5 740 €	4%	1,0	38%
Gironde	6 240 €	7 640 €	22%	2,3	38%
Lot et Garonne	3 650 €	4 450 €	22%	1,1	38%
Saône et Loire	1 850 €	2 250 €	22%	1,4	38%
Orne	2 710 €	3 440 €	27%	1,1	38%
Loire Atlantiques	1 370 €	1 710 €	25%	1,5	38%
Sarthe	2 600 €	3 090 €	19%	1,5	38%
Hautes Alpes	3 700 €	12 410 €	235%	8,2	38%
Cher	2 740 €	4 170 €	52%	1,3	40%
Calvados	4 170 €	6 150 €	47%	1,5	40%
Ain	2 600 €	3 410 €	31%	1,6	40%
Rhône	3 560 €	4 280 €	20%	2,1	40%
Alpes hte Provence	3 520 €	13 020 €	270%	7,6	41%
Pas de Calais	5 100 €	6 390 €	25%	1,1	42%
Jura	1 670 €	1 910 €	14%	1,8	45%
Bouches du Rhône	8 490 €	16 730 €	97%	3,1	46%
Ariège	2 020 €	3 090 €	53%	1,8	46%
Ardèche	2 960 €	5 130 €	73%	1,9	46%
Dordogne	2 870 €	6 920 €	141%	3,3	48%
Haute Corse	7 390 €	11 180 €	51%	2,8	52%
Ardennes	3 070 €	3 960 €	29%	1,1	53%
Haute Savoie	6 730 €	14 240 €	112%	5,0	54%
Loir et Cher	3 030 €	3 810 €	26%	1,2	55%
Loiret	4 300 €	5 000 €	16%	1,9	56%
Savoie	3 870 €	7 910 €	104%	3,9	57%
Hérault	3 780 €	7 270 €	92%	1,6	58%
Vaucluse	6 730 €	9 430 €	40%	1,5	61%
Pyrénées orientales	5 860 €	11 530 €	97%	1,9	70%
Var	9 510 €	25 350 €	167%	2,8	71%
Alpes Maritimes	5 770 €	17 960 €	211%	1,9	74%
Corse du Sud	2 430 €	29 330 €	1107%	7,2	82%

Données issues de la FN SAFER

Dans tous les cas, ce sont évidemment les acquisitions de terres agricoles pour des usages non agricoles qui sont à la base de l'envolée du prix du foncier. Mais l'assimilation qui continue d'être faite entre « acquisition des terres par des non agriculteurs » et « [périurbanisation](#) » est complètement erronée. L'ancienne vision dualiste d'un territoire qui serait disputé entre les usages urbains résidentiels d'un côté et ruraux agricoles (ou assimilé) de l'autre, ne tient plus. Les données statistiques traduisent au contraire l'existence d'une demande marchande d'espaces naturels qui n'a à voir ni avec la sphère agricole ni avec la sphère résidentielle.

C'est cette observation, qui conduit dans la typologie des [six marchés fonciers](#) à distinguer non pas deux mais trois marchés d'espaces naturels et agricoles :

1. Les achats d'espaces en vue d'une utilisation agricole ou forestière dont la valeur foncière s'explique fondamentalement par la valeur nette des produits (ou des subventions) qui en seront retirées par l'exploitant (« le marché de l'espace naturel comme bien de production »)
2. Les achats d'espace visant au simple agrément de l'acquéreur (« le marché de l'espace naturel comme bien de consommation »)
3. Les achats d'espaces naturels en vue de leur transformation pour produire des terrains à bâtir ou des infrastructures (« le marché de l'espace naturel comme matière première »)

Apparemment paradoxales, les statistiques des [Safer](#) ne font que refléter une formidable montée en puissance du second marché au cours de la dernière période. Le tableau montre que les départements qui ont enregistré la progression du prix des terres la plus forte entre 2000 et 2005 sont ceux qui conjuguent une forte différence des prix de mutation, selon que l'acquéreur est un non agriculteur ou un agriculteur, et une part importante des surfaces mutées achetées par des non agriculteur. C'est à dire ceux qui connaissent à la fois une activité agricole en déclin et des politiques foncières peu rigoureuses.

Mais comment pourraient-elles l'être ? D'un côté, les collectivités locales, lorsqu'elles le veulent, peuvent utiliser des outils de politique foncière pour empêcher que la flambée des terrains bruts du troisième marché. De l'autre, les professions agricoles disposent de l'outil des Safer pour contenir, sur le premier marché, la pression de la demande foncière non agricole : il suffit de préempter pour remettre la terre à disposition d'une exploitation agricole. Mais cela suppose évidemment qu'il y ait encore des exploitations assez dynamiques pour reprendre ces terres.

Par contre, dans les régions où la déprise agricole est plus avancée, il n'existe en réalité aucun moyen, et pourrait-on dire aucune raison, de contenir la demande d'espaces sur le second marché. Si l'on se trouve dans une région où cet espace est prisé et les amateurs argentés, il n'y a plus de limite à la hausse, un peu comme sur le marché de l'art.

(texte issu d'un article paru dans *Etudes foncières* en septembre 2006)