

Comme la plupart des régions, Midi-Pyrénées est confrontée à l'urbanisation progressive de l'espace rural (développement de l'habitat résidentiel et des espaces de loisir) et à l'artificialisation des terres agricoles. En moyenne sur la région, 20 % des surfaces vendues chaque année sont destinées à l'artificialisation ou aux maisons à la campagne et espaces de loisir. Si la Haute-Garonne est le département le plus concerné par l'artificialisation (en moyenne 31 % du marché régional sur les dix dernières années), le marché des maisons à la campagne et espaces de loisir concerne surtout le Lot et les Hautes-Pyrénées. Depuis 2007, ces deux départements ont d'ailleurs dépassé la Haute-Garonne en part de surfaces « urbanisées ».

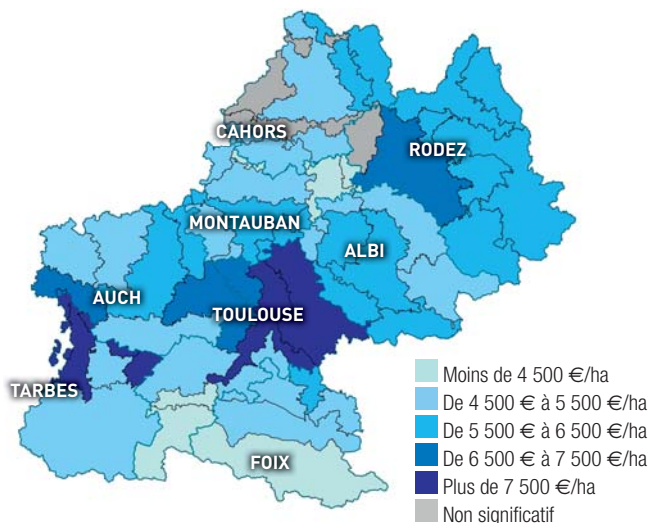
Depuis 10 ans, c'est néanmoins l'Aveyron qui connaît l'augmentation la plus forte de la part des surfaces « urbanisées » : la part des surfaces vendues pour l'artificialisation ou les maisons à la campagne dans ce département a augmenté de 38 % entre 2002 et 2013 (moyennes triennales lissées).

Le marché foncier rural s'est fortement refermé depuis 2008. Si une légère reprise s'est amorcée en 2011, il apparaît qu'une nouvelle contraction du marché a débuté en 2012 et se poursuit 2013.

Ce phénomène s'explique en grande partie par la fermeture du marché agricole (ce dernier représentant plus de 60 % du marché foncier rural en 2013). En effet, les surfaces de transactions de ce marché représentent 24 000 hectares en 2013 pour les Midi-Pyrénées, le plus faible total depuis 2002 : soit une diminution de 40 % par rapport à 2002, de 27 % par rapport à 2008 et de 7 % par rapport à 2012.

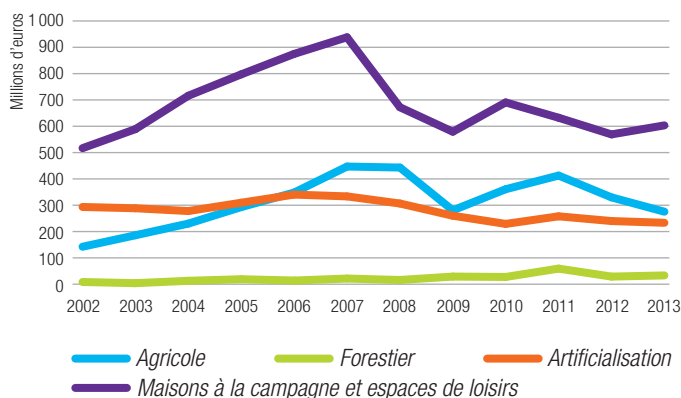
En 2013, la baisse par rapport à 2012 concerne 6 départements et est remarquable dans certaines régions agricoles importantes comme le Gers (- 1 000 hectares en 2013 par rapport à 2012). Plusieurs facteurs de rétention peuvent expliquer cela : valeur patrimoniale des terres, avènement de la nouvelle PAC...

Les valeurs du marché agricole ont, de ce fait, baissé mais dans une moindre mesure : il faut considérer l'impact important des transactions bâties (qui sont aléatoires mais ont généralement une tendance à la baisse).



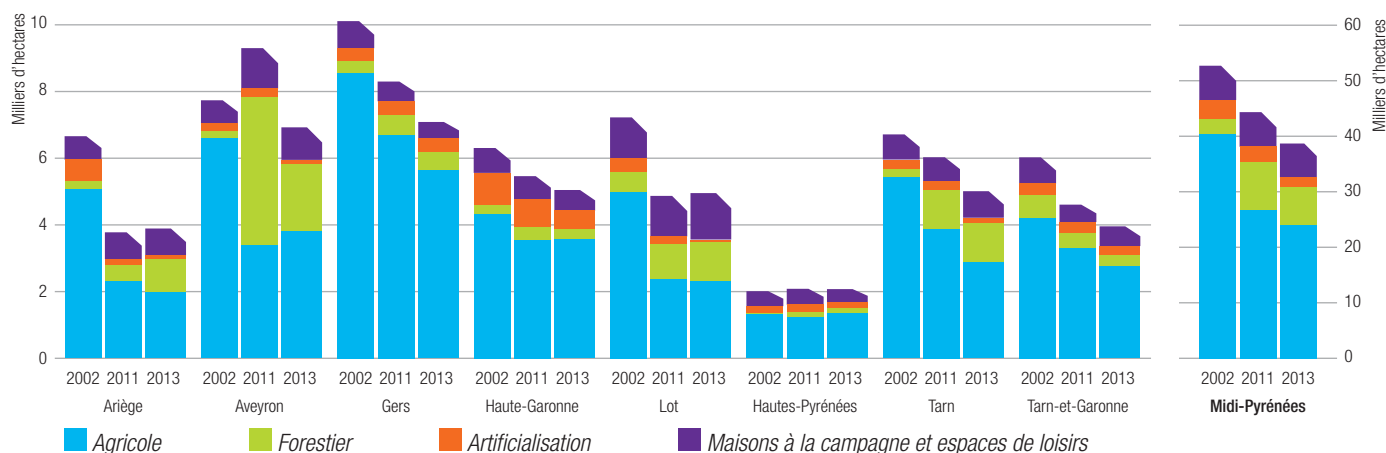
## VALEUR VÉNALE DES TERRES AGRICOLES EN 2013

(Source ARSAMIP 2013)



## ÉVOLUTION DES VALEURS DES TERRES MISES EN MARCHÉ PAR SEGMENT

(Source ARSAMIP)



## ÉVOLUTION DES SURFACES VENDUES PAR SEGMENT (Source ARSAMIP)