



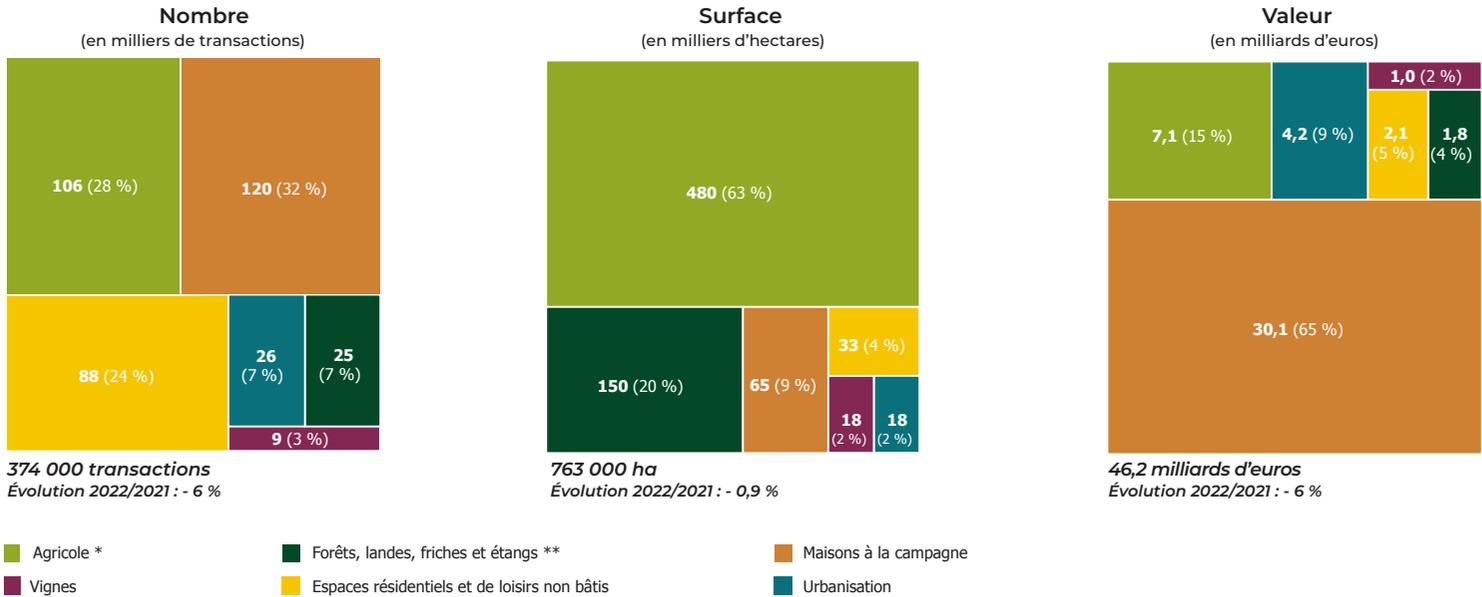
LES GRANDES TENDANCES DES MARCHÉS FONCIERS RURAUX.



2022.

ANNÉE DE BASCULE POUR LES MAISONS À LA CAMPAGNE ET L'URBANISATION.

Répartition des sous-marchés de l'espace rural en 2022



* Marché des terres et prés et des cultures spéciales, se référer à la page d'ouverture du chapitre concerné.
 ** Segmentation différente du chapitre Le marché des forêts, se référer à la page d'ouverture du chapitre concerné.
 Note : données hors DROM.
 Source : Groupe Safer.

Après la reprise généralisée des marchés en 2021, suite à la contraction de 2020, l'année 2022 affiche davantage de nuances. Si terres et prés, vignes et forêts enregistrent une croissance globale sur les transactions comme sur les prix, les marchés des maisons à la campagne et des terres destinées à l'urbanisation se ferment et voient leurs prix encore progresser.

LES MARCHÉS FONCIERS AGRICOLES ET FORESTIER AU PLUS HAUT

TERRES ET PRÉS : DES VOLUMES TOUJOURS EN PROGRESSION, DANS LA FOULÉE DU REBOND DE 2021

Après le sursaut de 2021 consécutif à la fermeture de 2020 due à la crise sanitaire, une nouvelle hausse plus modérée entraîne de nouveaux records sur le marché des terres et prés, en nombre de transactions, en surface et en valeur. Le marché des biens loués porte cette hausse, tandis que le marché des biens libres marque le pas. Particulièrement actives cette année, les sociétés d'exploitation agricole et les sociétés

de portage du foncier contribuent à cette dynamique. Les départs à la retraite des exploitants semblent se matérialiser sur ce marché avec une intensité croissante sur les cinq dernières années : comparativement à 2017, 100 000 ha supplémentaires de terres ou de prés ont ainsi été mis en vente en 2022, soit une hausse de 26 % en cinq ans.

VIGNES : SOCIÉTÉS D'EXPLOITATION ET GROUPEMENTS FONCIERS TRÈS ACTIFS

Dans un contexte de rebond de la production viticole, en dépit des difficultés climatiques printanières et estivales, le marché foncier viticole atteint en 2022 une intensité inédite, avec un nombre de transactions au plus haut depuis 15 ans et un niveau de surfaces échangées jamais atteint auparavant. Cette vivacité est d'autant plus notoire qu'en parallèle, une part croissante des transactions se conclut sur le marché sociétaire. Seuls les bassins Bordeaux-Aquitaine et Charentes-Cognac affichent un léger repli des surfaces échangées. Les ventes de domaines viticoles reculent (- 1,2 %) mais restent au deuxième plus haut niveau en trente ans d'observation. A l'instar du marché des terres et prés, les surfaces acquises par les sociétés d'exploitation et les sociétés de portage sont en nette hausse.



FORÊTS : NOMBRE INÉDIT DE VENTES DE GRANDS MASSIFS

Dans un contexte de demande en bois importante pour la construction ou l'énergie, le marché des forêts termine l'année 2022 au plus haut, en surface et en valeur. Si les forêts de 1 à 10 ha, qui avaient soutenu le rebond de 2021, se replient (54 900 ha, - 2,8 %), ce sont les ventes de grands massifs qui soutiennent le niveau record, représentant 40 000 ha (+ 20,3%). Les personnes morales privées, qui se positionnent de manière privilégiée sur ces biens, augmentent de 29 % leurs surfaces acquises ; elles représentent 44 % du marché, une première. A l'inverse, la part des particuliers n'a jamais été aussi basse (26 %). Enfin, il faut préciser que la part des forêts non bâties dans l'ensemble de la valeur du marché est de 32 % (stable), soit 746 millions d'euros.

NETTE BAISSÉ DES TRANSACTIONS DE MAISONS À LA CAMPAGNE ET DE FONCIER DESTINÉ À L'URBANISATION

MAISONS À LA CAMPAGNE : L'ENGOUEMENT MIS À MAL PAR L'ACCÈS AU CRÉDIT

Unique marché en progression en 2020, du fait même de la crise sanitaire, le marché des maisons à la campagne a enregistré en 2021 un véritable bond (+ 21,3 % en nombre de transactions, + 37,2 % en valeur), révélant l'attractivité des zones rurales suite aux différents confinements. En 2022, une baisse sensible rompt la tendance, plus marquée en nombre (- 11,8 %) qu'en valeur (- 6,6 %). Elle intervient au second semestre, alors que la remontée des taux d'intérêt amorcée en début d'année et les conditions plus difficiles d'accès au crédit freinent mécaniquement les transactions. Dans ces conditions, l'âge moyen des acquéreurs augmente encore (+ 4 mois). Il faut enfin noter le retour des acquéreurs étrangers (4,6 % des acquisitions, + 1 point), en net repli en 2020 et 2021.

URBANISATION : UNE CONTRACTION SANS PRÉCÉDENT

Le marché de l'urbanisation enregistre un brutal coup d'arrêt, en nombre (- 37,3%), en surface (- 46%) et en valeur (- 31,4%). Les superficies agricoles et naturelles vendues pour être urbanisées passent ainsi sous le seuil des 20 000 ha en 2022, un niveau plancher en 30 ans. Il est difficile de dire si cette contraction est à imputer au durcissement des conditions d'accès au crédit et au coût des matériaux, ou à un gel des acquisitions par les collectivités au moment où se met en place la trajectoire Zéro artificialisation nette. La contraction touche en tout cas toutes les catégories d'acquéreurs. Les achats de terrains constructibles de moins de 1 ha par les particuliers se replient sensiblement (- 26,3%), alors qu'ils avaient soutenu le marché en 2021.

ESPACES RÉSIDENTIELS ET DE LOISIRS NON BÂTIS (a) : NOUVEAU RECORD DE SURFACES

Contrairement au marché des maisons à la campagne, les ventes de surfaces d'agrément poursuivent leur hausse en 2022 : + 5,5 % en nombre, + 6,8 % en surface et + 43,5 % en valeur. En deux ans, ce marché a enregistré une hausse de 34 % des transactions, alors que les progressions antérieures étaient de l'ordre de 5 % par an. L'intérêt des acquéreurs pour ce type de biens, d'une surface moyenne de 3 700 m², a été renforcé par la crise sanitaire et ne se dément pas en 2022. Conséquence de l'intensification des transactions en 2022, la surface totale du marché gagne 32 % entre 2020 et 2022, atteignant 32 800 ha et dépassant pour la première fois les surfaces destinées à l'urbanisation. Cette situation inédite montre la nécessité de veiller à ce marché dans la mesure où il contribue au mitage de l'espace rural.

(a) Le marché des espaces résidentiels et de loisirs non bâtis est composé de parcelles de moins de 1 ha libres non bâties acquises par des non-agriculteurs, urbains ou ruraux, dans le but d'améliorer le cadre de vie, de renforcer l'isolement et la tranquillité autour de la résidence ou d'y pratiquer une agriculture de loisir, non professionnelle (parcs à chevaux, potagers, petits élevages, etc.), alors qu'elles devraient garder un usage agricole au regard des règles d'urbanisme. Ce marché inclut aussi des biens destinés à une activité économique liée aux loisirs en milieu rural comme les campings.



2022.

HAUSSE GÉNÉRALE DES PRIX

 TERRES ET PRÉS LIBRES	 TERRES ET PRÉS LOUÉS	 VIGNES AOP	 FORÊTS	 MAISONS À LA CAMPAGNE	 TERRAINS CONSTRUCTIBLES	 ESPACES RÉSIDENTIELS ET DE LOISIRS NON BÂTIS
6 130 €/ha	5 060 €/ha	151 200 €/ha	4 630 €/ha	211 000 € le lot	79 700 € le lot	44 900 €/ha
+ 3,2 %	+ 2,9 %	+ 2,3 %	+ 4,2 %	+ 5,7 %	+ 4,5 %	+ 14,5 %

REMONTÉE DES REVENUS AGRICOLES, VIGNES CONVOITÉES ET CONCURRENCE SUR LES FORÊTS RENCHÉRISSENT LES VALEURS FONCIÈRES

Le prix des terres et prés libres non bâtis gagne 3,2 % et s'établit à 6 130 euros/ha en 2022, dans un volume d'échanges qui marque le pas. En dépit de la hausse des coûts de production (énergie, intrants), les cours élevés des céréales soutiennent la remontée des revenus agricoles, ce qui peut expliquer le sursaut des valeurs foncières en 2022. La remontée des taux d'intérêt, amorcée en début d'année, ne semble pas encore avoir eu d'impact. Le prix des terres et prés loués s'affermis dans les mêmes proportions (+ 2,9 %), à 5 060 euros/ha, dans un marché encore en hausse, sur lequel les particuliers, toujours actifs, représentent un achat sur six de parcelles non bâties.

Le prix des vignes AOP gagne 2,3 %. Les prix progressent en Champagne, où la filière enregistre un nombre record de ventes de bouteilles ; en Côte-d'Or, où les vignes attirent toujours plus, intensifiant la hausse des prix ; dans le Val de Loire-Centre, où de nombreuses appellations s'affirment. A rebours de ce dynamisme, la crise se précise pour les vignes en bordeaux rouge (quatrième année de baisse), dans un contexte de désaffection des consommateurs pour les appellations d'entrée de gamme bordelaises. Le prix des vignes à eaux-de-vie AOP s'adjuge 3,2 %, hausse moins vive qu'en 2021, alors que les exportations de cognac sont restées fermes vers les États-Unis mais ont baissé vers la Chine.

Le prix des forêts, qui avait gagné 2,8 % dans le contexte post-Covid en 2021, s'apprécie encore de 4,2 % en 2022, à 4 630 euros/ha, sur un marché très actif et dans un contexte d'augmentation soutenue et généralisée du prix des essences (+ 31 % en moyenne^(a)). Les lots de plus de 25 ha enregistrent une hausse plus de deux fois supérieure à celle du prix moyen (+ 10,2 %). Autre indication d'un contexte général de tension sur les prix, les valeurs maximales bondissent de 11,8 %, à 14 800 euros/ha. Tout le territoire est concerné par cette tendance, y compris l'Est, où les prix avaient diminué quatre années de suite dans un contexte d'épidémie de scolytes.

(a) Source : ONF.

MAISONS À LA CAMPAGNE, URBANISATION, TERRAINS DE LOISIRS : FORTES TENSIONS SUR LES PRIX

Le prix des maisons à la campagne poursuit son ascension (+ 5,7 %, 211 000 euros), même si le rythme est moins soutenu qu'en 2021 (+ 9,3 %). Cette hausse est encore supérieure à celle du prix de l'ensemble des logements anciens, comme en 2021, soulignant l'intérêt toujours important pour ce type de biens en zones rurales. Cette hausse intervient dans un marché en repli, en particulier dans certains départements où l'offre est peut-être tarie après le niveau exceptionnel de transactions atteint l'année précédente. La surface moyenne du terrain attenant est en recul de 3,4 % (5 450 m²), reflétant une offre plus limitée de terrains de plus grande superficie comparativement à 2021.

Le prix moyen des terrains constructibles non bâtis de moins de 1 ha acquis par des particuliers continue d'augmenter de 2 euros au mètre carré, soit 41,40 euros/m², en hausse de 5,2 % par rapport à 2021 (+ 11,3 % par rapport à 2020), pour une surface stable (1 900 m²). La demande toujours forte – comme en témoigne l'augmentation des demandes d'autorisations de permis de construire en résidentiel – couplée à une offre extrêmement réduite, peuvent expliquer cette évolution, qui intervient en dépit de la remontée des taux d'intérêt. Cette tendance se retrouve pour presque tous les acquéreurs et le mètre carré non bâti destiné à être urbanisé gagne en moyenne 36,3 %.

Le prix des espaces résidentiels et de loisirs non bâtis se négocie quant à lui autour de 44 900 euros/ha, en hausse de 14,5 % par rapport à 2021. La valeur de l'hectare a gagné 22 % en deux ans. Dans le sillage des restrictions liées à la crise sanitaire, cette envolée souligne la forte demande pour ce type de biens, répondant à la recherche d'une amélioration du cadre de vie, d'un isolement et d'une tranquillité du logement ou encore de moyens de pratiquer une agriculture de loisir.



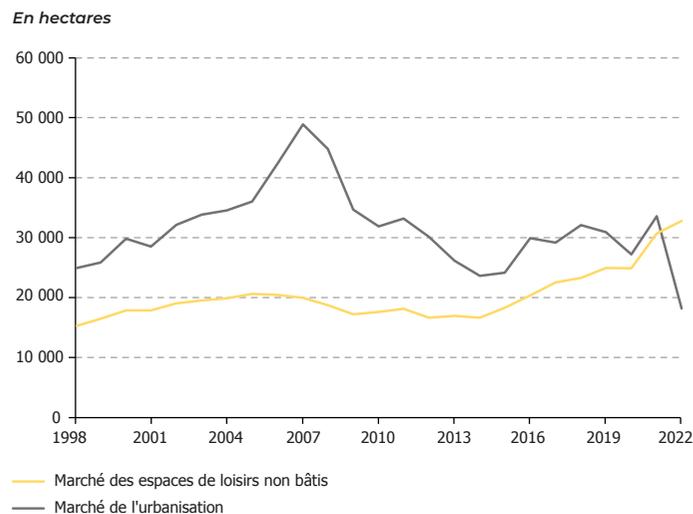
L'ÉROSION DES ESPACES À USAGES AGRICOLES ET NATURELS.

Au-delà des hectares vendus sur le marché de l'urbanisation, les cessions pour des usages de loisir et d'agrément accentuent également la réduction des surfaces agricoles et naturelles disponibles pour l'agriculture. Ce changement d'usage, réalisé en dehors de toute planification, n'est ni mesuré ni atténué par des dispositifs tels que la compensation agricole collective ou la séquence éviter-réduire-compenser. Cette consommation foncière a plusieurs conséquences néfastes. Du point de vue de l'agriculture, elle induit une réduction des surfaces productives, un mitage qui multiplie les risques de conflit d'usage et une perturbation des références de prix. En matière environnementale, elle peut conduire à une dégradation des ressources, des milieux et des habitats naturels sensibles. Elle pose enfin des difficultés aux collectivités en charge de la planification et du droit des sols : détournement et anticipation de changement d'usage, cabanisation, atteinte à la gestion des risques. Les données du Groupe Safer permettent de construire deux indicateurs, comme point de départ pour alerter sur l'ampleur de cette consommation, la réguler et agir collectivement pour en limiter les effets.

LE MARCHÉ DES ESPACES RÉSIDEN- TIELS ET DE LOISIRS NON BÂTIS

Ce marché ^(a) concerne des acquisitions de parcelles agricoles par des non-agriculteurs, soustraites à l'usage agricole. Ces acquisitions sont généralement portées par des désirs d'amélioration du cadre de vie ou le souhait de pratiquer une agriculture de loisir.

Évolution des surfaces du marché des espaces résidentiels et de loisirs non bâtis et du marché de l'urbanisation entre 1998 et 2022



Source : Groupe Safer.

(a) Pour la définition complète du marché, se référer en bas de la page 9.

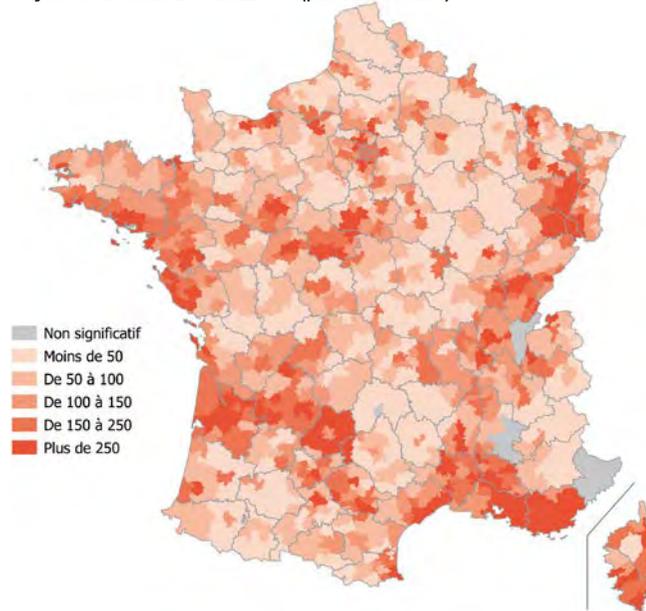
Si le marché de l'urbanisation a toujours été supérieur à celui des espaces de loisirs non bâtis, une situation inédite est enregistrée en 2022. Alors que le marché de l'urbanisation s'effondre (18 100 ha), le marché des espaces résidentiels et de loisirs continue à progresser, à 32 800 ha, et dépasse le marché de l'urbanisation.

L'INDICE DE PERTURBATION DU MARCHÉ FONCIER AGRICOLE

Cet indice permet d'apprécier la pression foncière de la part des urbains ou des ruraux non-agriculteurs sur l'espace qui, au regard des documents d'urbanisme, a vocation à rester agricole et productif. La perturbation du marché foncier agricole s'avère structurellement plus vive sur les littoraux ou dans les espaces de forte qualité résidentielle et touristique. Elle est aussi influencée par la proximité des pôles urbains et des grandes métropoles. Enfin, elle est peut-être renforcée dans des zones de déprise agricole.

Indice de perturbation du marché foncier agricole par EPCI (cumul 2001-2022)

Moyenne nationale 2001-2022 : 100 (par construction)



Définition du calcul de l'indice de perturbation du marché foncier agricole (IPMA) en trois étapes : 1/ L'échantillon du marché perturbateur est constitué des transactions de biens agricoles libres non bâtis, hors marchés des vignes, des forêts et de l'urbanisation, acquis par des non-agriculteurs, d'une surface de plus de 25 ares, dont les prix à l'hectare sont 3 fois supérieurs au prix triennal des terres et prés libres non bâtis de la petite région agricole à laquelle appartient la commune du bien considéré. 2/ Les surfaces de l'échantillon sont rapportées aux surfaces cadastrales de natures agricoles (terres, prés, landes) des années considérées, à l'échelle de chaque EPCI. 3/ Le ratio obtenu par EPCI est indexé sur le ratio national, qui correspond à la base 100 de l'IPMA. Note 1 : Il faut noter que, par construction, l'indice peut prendre des valeurs élevées dans les zones où les surfaces agricoles sont structurellement restreintes, notamment dans les secteurs forestiers. Note 2 : Non significatif : moins de 5 transactions dans l'échantillon du marché perturbateur ou absence de référence significative de prix des terres et prés libres. Source : Groupe Safer et DGFIP.



Repères.

MARCHÉ DE LA PROPRIÉTÉ DÉMEMBRÉE : DES NIVEAUX RECORD EN SURFACE ET EN VALEUR.

L'ÉQUIVALENT DE 1,81 % DE LA SURFACE DU MARCHÉ FONCIER RURAL VENDUE EN DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ

En 2022, 270 ventes d'usufruit ont été notifiées aux Safer pour une surface de 2 350 ha et une valeur de 44,1 millions d'euros. Les cessions de nue-propiété notifiées sont quant à elles au nombre de 980 pour 11 440 ha et 183,6 millions d'euros. Le nombre de ventes d'usufruit est stable depuis deux ans, tandis que la surface et la valeur augmentent respectivement de 10 % et 43 %.

De leur côté, les cessions de nue-propiété sont en hausse de 6 % en nombre, 9 % en surface et 14 % en valeur. Sur l'ensemble des deux segments, le nombre de transactions augmente de près de 5 % mais ne retrouve pas le niveau de 2019, antérieur à la crise sanitaire. Les surfaces et les valeurs, quant à elles, atteignent de nouveaux niveaux record à 13 790 ha échangés (+ 9 %) et 228 millions d'euros (+ 19 %). Les surfaces échangées sur le marché en nue-propiété équivalent à 1,5 % des surfaces du marché foncier rural en pleine propriété, celles en usufruit à 0,31 %, soit une part globale du marché en démembrement de propriété s'élevant à 1,81 % (contre 1,64 % en 2021).

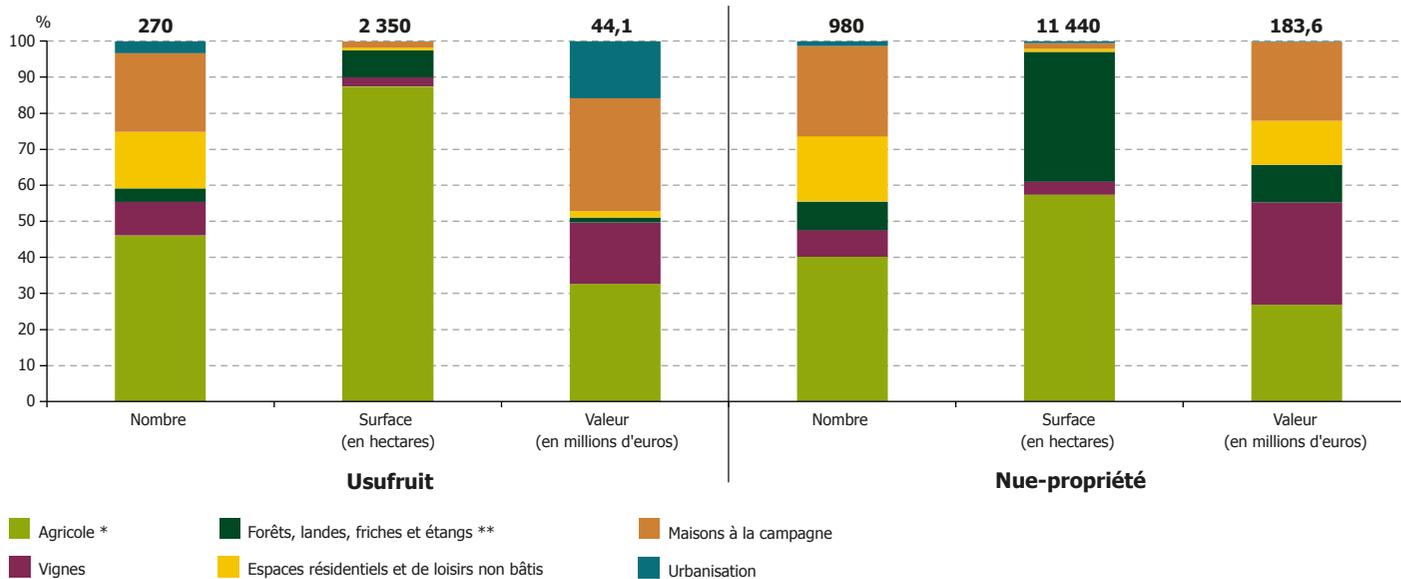
LES VENTES DE NUE-PROPIÉTÉ : UN OUTIL DE TRANSMISSION DE TERRES AGRICOLES ET DE FORÊTS

Le marché agricole représente la part la plus importante du marché démembre. Le marché des vignes représente à lui seul 28,4 % de la valeur, pour seulement 3,7 % des surfaces vendues en nue-propiété. L'écart est aussi marqué pour les ventes d'usufruit (respectivement 17 % et 2,6 %). Le segment de marché démembre des terres et prés représente en surface 87,4 % des transactions en usufruit et 57,4 % en nue-propiété. La part en nue-propiété des surfaces forestières est stable à 36 %.

Géographiquement, le marché de la propriété démembre est le plus dynamique dans les régions suivantes :

- d'une part, les régions du sud de la France : Nouvelle-Aquitaine, Occitanie, Provence-Alpes-Côte d'Azur et Auvergne-Rhône-Alpes. La région Nouvelle-Aquitaine concentre à elle seule 41 % des surfaces et 30 % de la valeur échangées en 2022 ;
- d'autre part, les régions Grand Est et Hauts-de-France. Ces deux régions totalisent 20 % des transactions en usufruit et nue-propiété, et 19 % des surfaces en 2022.

Répartition des ventes en usufruit et en nue-propiété par sous-marché en 2022



* Marché des terres et prés et des cultures spéciales, se référer à la page d'ouverture du chapitre concerné.

** Segmentation différente du chapitre Le marché des forêts, se référer à la page d'ouverture du chapitre concerné.

Source : Groupe Safer.