



LE MARCHÉ DES TERRES ET PRÉS.

Ce marché fait partie du marché des biens à destination agricole. Il comprend tous les biens dont la nature cadastrale est classée majoritairement en terres, prés, ou terres et prés à la fois (hors terres à vignes). Ces biens peuvent comporter du bâti. Dans l'analyse des parties *Volumes* et *Acquéreurs* du marché des terres et prés sont aussi intégrées les cultures spéciales (maraîchage, cultures légumières, horticulture, pépinières, tunnels et serres, marais salants, parcs à huîtres, vergers, etc.).

TYPOLOGIE DES TERRES ET PRÉS

L'analyse distingue :

- les terres et prés libres, exploités par un exploitant-propriétaire et non soumis à un bail rural au moment de leur vente (libres de bail) ;
- les terres et prés loués (ou occupés), exploités par un fermier en place non propriétaire et soumis à un bail rural au moment de leur vente.

LES PRIX DES TERRES ET PRÉS

Les séries de prix sont établies depuis 2011 en collaboration étroite avec le Service de la statistique et de la prospective (SSP) du Ministère de l'agriculture. Elles sont publiées au Journal officiel dans le barème indicatif de la valeur vénale des terres agricoles.

■ *Les prix nationaux* des terres et prés libres d'une part, et loués d'autre part, correspondent à une moyenne des prix régionaux (voir ci-après), pondérée par les surfaces agricoles utilisées (SAU) libres et louées respectives de chaque région administrative.

■ *Les prix régionaux* sont calculés à partir des prix de référence de l'année 1997 auxquels est appliqué un indice, issu d'une modélisation établie en collaboration entre le Groupe Safer, le SSP, l'Inrae et l'Insee. Elle mesure l'évolution du prix à qualité équivalente de biens d'une année sur l'autre (modèle hédonique). Il s'agit de prix annuels, établis sur la base d'un échantillon constitué après élimination des valeurs aberrantes par une méthode statistique :

- les prix régionaux des terres libres sont calculés sur les terres et prés non bâtis de plus de 70 ares ;
- les prix régionaux des terres louées sont calculés sur l'ensemble des biens loués non bâtis dont la surface est supérieure à un seuil calculé par l'Insee, propre à chaque département. Dans les départements du sud de la France, la part plus importante de faire-valoir direct a pour conséquence un marché des biens loués restreint qui ne permet pas de publier des références.



L'essentiel.

VOLUMES

LE MARCHÉ À SON PIC ?

DE NOUVEAUX RECORDS DE VOLUMES ÉCHANGÉS

Après une année 2021 marquée par un très fort rebond du marché des terres et prés, la progression des transactions se poursuit en 2022, même si le rythme est moins soutenu. De nouveaux niveaux record sont ainsi établis cette année. Le nombre de transactions demeure au-dessus de la barre des 100 000 (106 130 transactions, + 2,5 %) ; les surfaces progressent de 2,7 % et entraînent un taux d'ouverture du marché à 1,85 % ; la valeur totale augmente de 4,9 % et dépasse pour la première fois les 7 milliards d'euros.

INVERSION DE TENDANCE DANS CERTAINS DÉPARTEMENTS

Alors que le nombre de transactions progressait dans tous les départements en 2021, il diminue dans plusieurs secteurs géographiques cette année, notamment dans le Grand Est, en Franche-Comté, dans le Sud-Est, dans les Pyrénées, ainsi que dans plusieurs régions du Grand Ouest.

UN MARCHÉ DES BIENS LIBRES EN LÉGER REPLI

En forte progression en 2021, le marché des biens libres enregistre en 2022 une légère baisse en nombre de transactions (56 880 transactions, - 1 %) et plus sensiblement en surface (232 500 ha, - 5 %) ; la valeur est quant à elle stable (4,7 milliards d'euros, - 0,2 %).

Deux tendances se distinguent. D'une part, la quasi-stabilité du segment des parcelles non bâties, dont la valeur est même en progression nette (+ 7,4 %), en lien avec la hausse du prix moyen des terres et prés libres. D'autre part, le recul des transactions de biens bâtis en nombre (- 5,5 %) et en surface (- 11,2 %). La transmission d'exploitations s'était nettement accélérée en 2021, dans le contexte actuel des départs à la retraite. Elle semble marquer le pas en 2022.

LE MARCHÉ DES BIENS LOUÉS EN FORTE PROGRESSION

En progression moins vive que les biens libres en 2021, le marché des biens loués enregistre cette année une hausse de 11,1 % en surface, 7 % en nombre de transactions et 16,3 % en valeur, et porte donc l'augmentation globale du marché des terres et prés en 2022. La hausse des biens loués est portée par des biens bâtis à forte valeur. En effet, si le nombre de biens loués bâtis a augmenté de seulement 2,5 %, leur valeur a bondi de 18,2 %.

Marché des terres et prés en 2022

		Évolution 2022/2021
Nombre de transactions	106 130	+ 2,5 %
Surface	480 400 ha	+ 2,7 %
Valeur	7 144 M€	+ 4,9 %
Ouverture *	1,85 %	

* Rapport entre les surfaces vendues sur le marché des terres et prés et la SAU en terres et prés nationale (source Agreste).
Source : Groupe Safer.

Quelle conjoncture ?

- La valeur de la production agricole a nettement progressé en 2022, augmentant de 17,4 %, dans un contexte de hausse des prix qui compense la baisse des volumes dans certaines productions (céréales, viande...).
- En raison de conditions météorologiques défavorables dès le printemps 2022 (déficit de pluie, doublé de températures anormalement élevées) et d'un recul de surfaces, la récolte française de céréales 2022-2023 baisse de 10,8 % par rapport à 2021-2022, à 60,4 millions de tonnes. Les récoltes des céréales de printemps sont particulièrement touchées (- 26,1 %, contre - 4,1 % pour les cultures d'hiver).
- Les productions animales sont pour la plupart en retrait en 2022 par rapport à celles de 2021. S'agissant des productions bovine, ovine et porcine, la baisse s'explique en partie par la poursuite de la décapitalisation du cheptel en France et dans l'UE. Concernant la réduction de la collecte laitière, à l'impact de la décapitalisation s'ajoutent les moindres disponibilités fourragères liées aux conditions climatiques.

Source : Agreste.

Marché des terres et prés par sous-marché en 2022

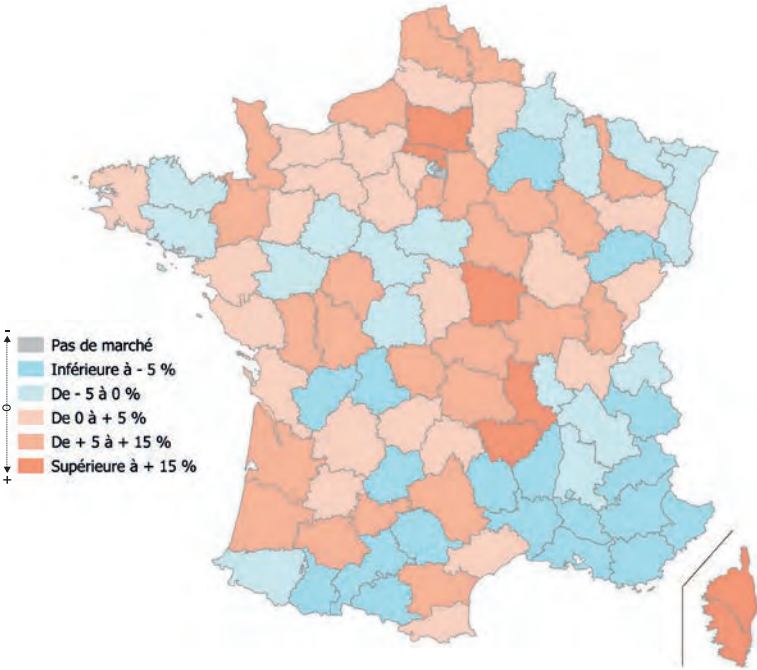
MARCHÉ DES BIENS LIBRES	Biens non bâtis		Biens bâtis		ENSEMBLE	
	2022	Évolution 2022/2021	2022	Évolution 2022/2021	2022	Évolution 2022/2021
Nombre de transactions	42 640	+ 0,6 %	14 240	- 5,5 %	56 880	- 1,0 %
Surface	140 300 ha	- 0,4 %	92 200 ha	- 11,2 %	232 500 ha	- 5,0 %
Valeur	1 098 M€	+ 7,4 %	3 600 M€	- 2,4 %	4 698 M€	- 0,2 %

MARCHÉ DES BIENS LOUÉS	Biens non bâtis		Biens bâtis		ENSEMBLE	
	2022	Évolution 2022/2021	2022	Évolution 2022/2021	2022	Évolution 2022/2021
Nombre de transactions	42 580	+ 7,7 %	6 680	+ 2,5 %	49 260	+ 7,0 %
Surface	197 200 ha	+ 10,2 %	50 800 ha	+ 14,7 %	248 000 ha	+ 11,1 %
Valeur	1 152 M€	+ 14,2 %	1 294 M€	+ 18,2 %	2 446 M€	+ 16,3 %

Source : Groupe Safer.

Évolution du nombre de transactions sur le marché des terres et prés par département entre 2021 et 2022

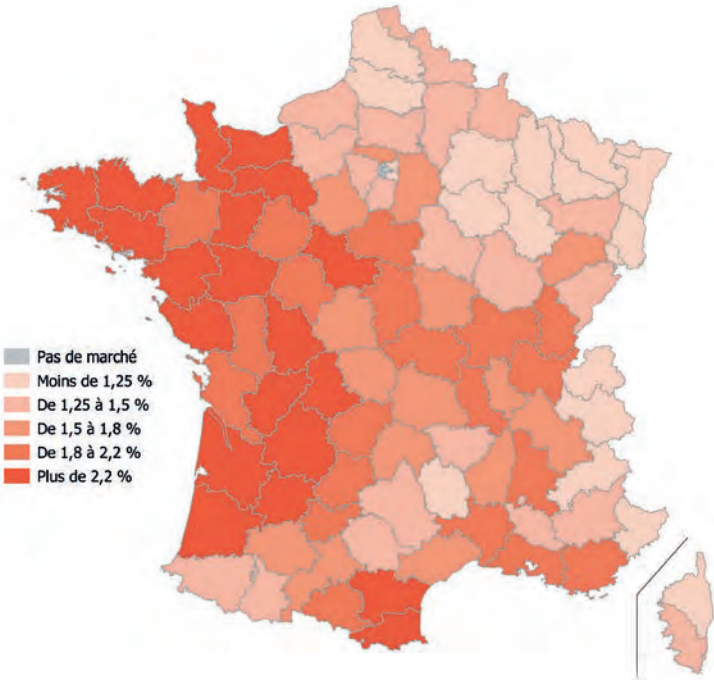
Moyenne nationale 2022 : + 2,5 %



Source : Groupe Safer.

Rapport entre les surfaces vendues sur le marché des terres et prés et la SAU départementale en 2022

Moyenne nationale 2022 : 1,85 %



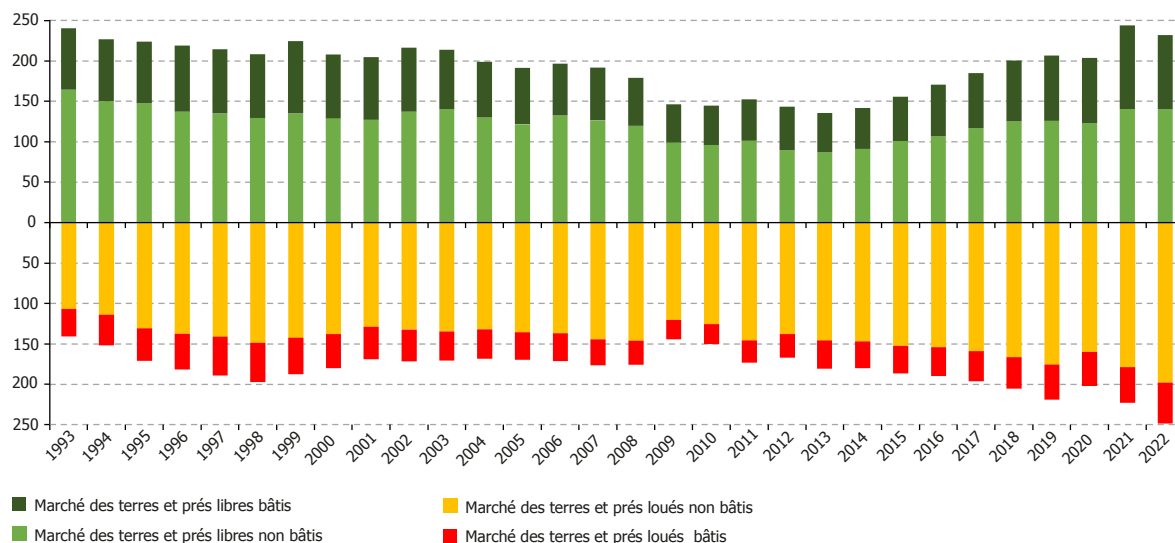
Source : Groupe Safer et Agreste.



Repères.

Évolution des surfaces échangées sur le marché des terres et prés entre 1993 et 2022

En milliers d'hectares



Source : Groupe Safer.

MARCHÉ DES BIENS LIBRES

Évolution 2022/2021	Surface 2022
- 11,2 %	92 200 ha
- 0,4 %	140 300 ha

MARCHÉ DES BIENS LOUÉS

Évolution 2022/2021	Surface 2022
+ 10,2 %	197 200 ha
+ 14,7 %	50 800 ha

Un niveau de transactions au plus haut en 2022

Le marché des terres et prés avait connu un maximum en 1999, avec 88 700 biens échangés, représentant 412 000 ha. Ce pic était dû à la mesure d'accompagnement, mise en oeuvre lors de la réforme de la politique agricole commune (PAC) de 1992, qui contraignait les candidats à la préretraite à louer leurs biens ; ce qu'ils firent avant de vendre quelques années plus tard. Ensuite, le marché n'a cessé de se fermer, à un rythme modéré d'abord, puis de manière brutale en 2009, en réaction à l'éclatement de la crise financière d'octobre 2008. En une année, le nombre d'acquisitions a alors chuté de 13 % et les surfaces échangées de 18 %. Les valeurs échangées qui, elles, n'avaient cessé de croître depuis 1995, passant de 2,2 milliards d'euros à 4,3 milliards d'euros en 2007 ^(a), ont été amputées d'un quart, tant sur le marché des biens loués que sur celui des biens libres.

Depuis, les échanges ont repris : les niveaux record de 1999 ont été dépassés en 2018 en nombre (91 290 transactions) et en 2019 en surface (425 700 ha).

Entre 2009 et 2022, le nombre de transactions a ainsi progressé de 58 %, les surfaces de 65 % et la valeur de 119 %.

(a) Dans ce paragraphe, les évolutions sont calculées en valeur constante.

En 2022, les surfaces vendues occupées sont à nouveau majoritaires

Le marché des terres et prés loués connaît une augmentation structurelle de ses surfaces échangées depuis le début des années 2000.

Il a montré une certaine résilience à la crise économique, retrouvant dès 2013 son niveau de 2008. Dans le même temps, le marché des biens libres poursuivait sa diminution et en 2010, les surfaces vendues occupées dépassaient pour la première fois les surfaces vendues libres.

L'augmentation des surfaces vendues occupées a accentué l'écart jusqu'en 2013 : le marché des biens loués représentait alors 57 % des surfaces du marché des terres et prés. Entre 2013 et 2021, le marché des biens libres progresse 3 fois plus vite en nombre et 3,4 fois plus vite en surface que le marché des biens loués. Par conséquent, il se replace en première position en surface en 2021. En 2022, à la faveur d'une progression plus soutenue, le marché des biens loués se reclassifie en première position en termes de surface (52 %) mais reste derrière le marché des biens libres en nombre de transactions (46 %) et en valeur (34 %).



ACQUÉREURS

VIVE HAUSSE DES ACHATS PAR LES PERSONNES MORALES.

Marché des terres et prés par type d'acquéreurs en 2022

		Nombre de transactions	Évolution 2022/2021	Surface (ha)	Évolution 2022/2021	Valeur (M€)	Évolution 2022/2021
Personnes physiques agricoles		60 790	+ 1,4 %	244 200	+ 2,5 %	2 334	+ 5,0 %
Sociétés d'exploitation agricole	GAEC	2 570	+ 5,3 %	9 100	+ 12,5 %	134	+ 13,1 %
	EARL	2 320	- 0,4 %	10 700	+ 8,0 %	181	+ 9,4 %
	SCEA	1 570	+ 4,5 %	12 100	+ 11,3 %	208	+ 18,3 %
	SA-SARL	930	+ 7,9 %	4 700	- 28,7 %	214	- 6,0 %
	Autres sociétés d'exploitation	470	+ 16,0 %	2 100	+ 3,2 %	58	+ 40,2 %
Sociétés de portage du foncier	GFA	3 560	+ 6,8 %	30 000	+ 5,8 %	214	- 1,0 %
	SCI agricoles	1 090	- 6,9 %	7 800	+ 20,6 %	218	+ 13,3 %
	Autres sociétés de portage du foncier	510	+ 4,9 %	4 000	+ 21,5 %	26	+ 15,6 %
Autres personnes	Personnes physiques non agricoles	25 270	- 1,0 %	112 300	- 5,9 %	1 947	- 10,8 %
	Personnes morales non agricoles	4 130	+ 20,0 %	32 000	+ 25,5 %	1 390	+ 25,7 %
	État et collectivités	2 050	+ 75,9 %	7 000	+ 60,8 %	162	+ 113,3 %
	Statut non déclaré	890	+ 2,5 %	4 500	- 8,4 %	57	- 11,4 %
ENSEMBLE		106 130	+ 2,5 %	480 400	+ 2,7 %	7 144	+ 4,9 %

Source : Groupe Safer.

Moins de surfaces acquises par les particuliers non agricoles

Les personnes physiques agricoles affichent en 2022 une légère progression qui leur permet de rester les premiers acquéreurs en surface (51 %). Cette part, en diminution constante depuis plusieurs années, est stable en 2022. Réunies, les différentes formes de sociétés d'exploitation affichent une progression globale de 4,3 % en nombre et 3,4 % en surface, supérieure à la progression moyenne du marché. Dans le détail, les SCEA acquièrent la plus grande part en surface (12 100 ha, + 11,3 %), suivies des EARL (10 700 ha, + 8 %). La part de marché des sociétés de portage du foncier poursuit son augmentation régulière. En 2022, il faut noter que les surfaces acquises par les GFA, en hausse de 5,8 %, atteignent pour la première fois les 30 000 ha. Après un premier bond en 2021, les personnes morales non agricoles poursuivent de manière soutenue leur progression en 2022. En deux ans, leurs surfaces d'achat sont passées de 19 800 ha à 32 000 ha (+ 61,3 %). À l'inverse, les acquisitions des personnes physiques non agricoles connaissent une légère déprise, la première depuis 2010 en nombre et depuis 2013 en surface. Enfin, les acquisitions de l'État et des collectivités progressent vivement en 2022, même si elles ne représentent que 2 % des acquisitions.

Les personnes physiques non agricoles : premiers vendeurs du marché

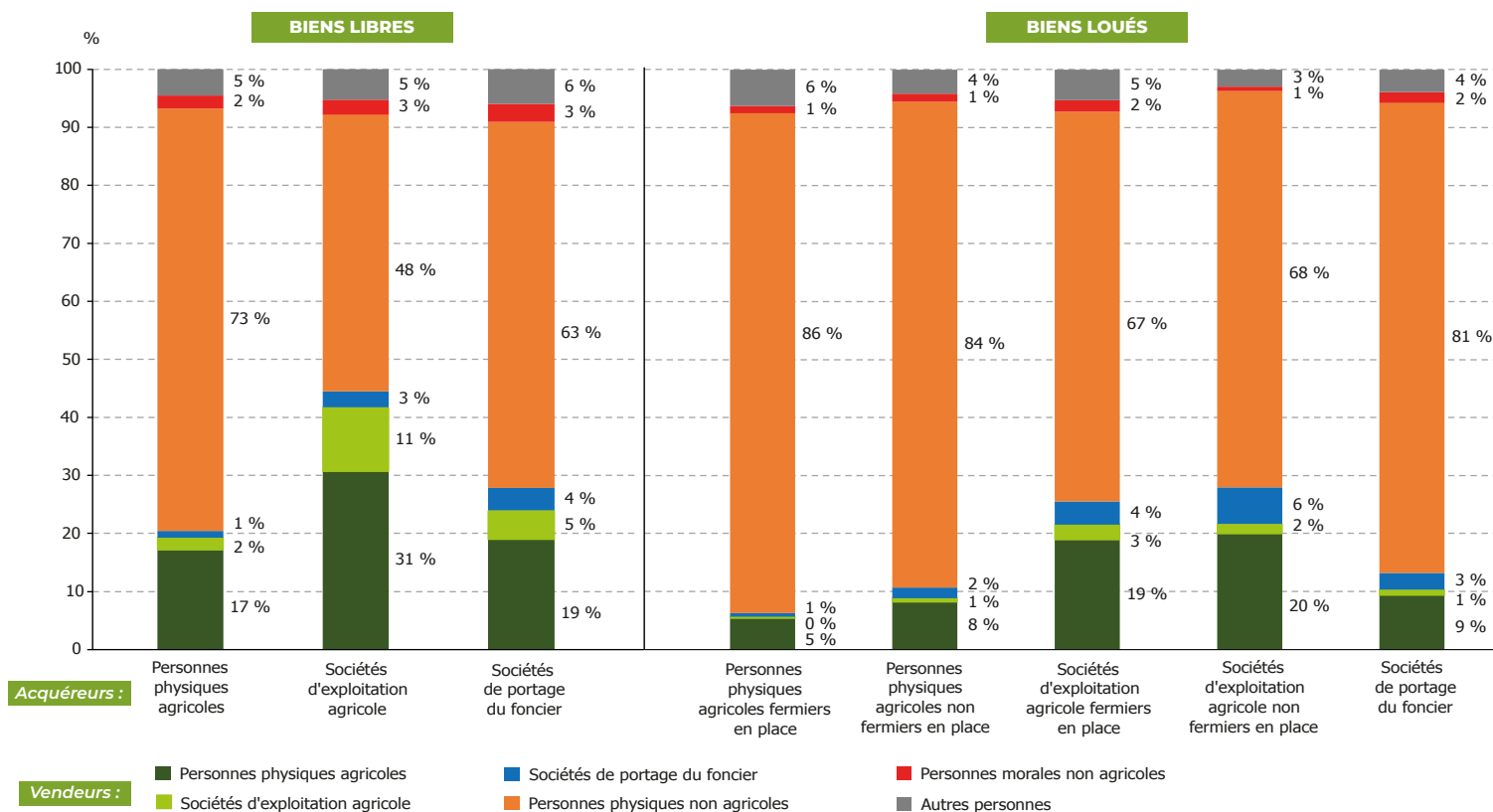
Les personnes physiques non agricoles demeurent les premiers pourvoyeurs de terre agricole, quel que soit l'acquéreur et la situation locative : il peut s'agir notamment d'anciens agriculteurs ou de membres de leur famille. En particulier, sur le marché des biens loués, 86 % des achats des agriculteurs fermiers en place se font auprès de personnes physiques non agricoles, traduisant le mouvement de rachat de foncier par l'exploitant à son propriétaire-bailleur.

Pour les sociétés d'exploitation, près du tiers des achats de biens libres (31 %) sont conclus auprès de personnes physiques agricoles, ce qui peut correspondre à la vente par un associé exploitant du foncier qu'il mettait jusqu'alors à disposition de sa société. Par ailleurs, un cinquième de leurs achats de biens loués est conclu auprès de personnes physiques agricoles. Ce cas peut correspondre à la vente par un associé exploitant du foncier qu'il avait mis à bail à sa société.



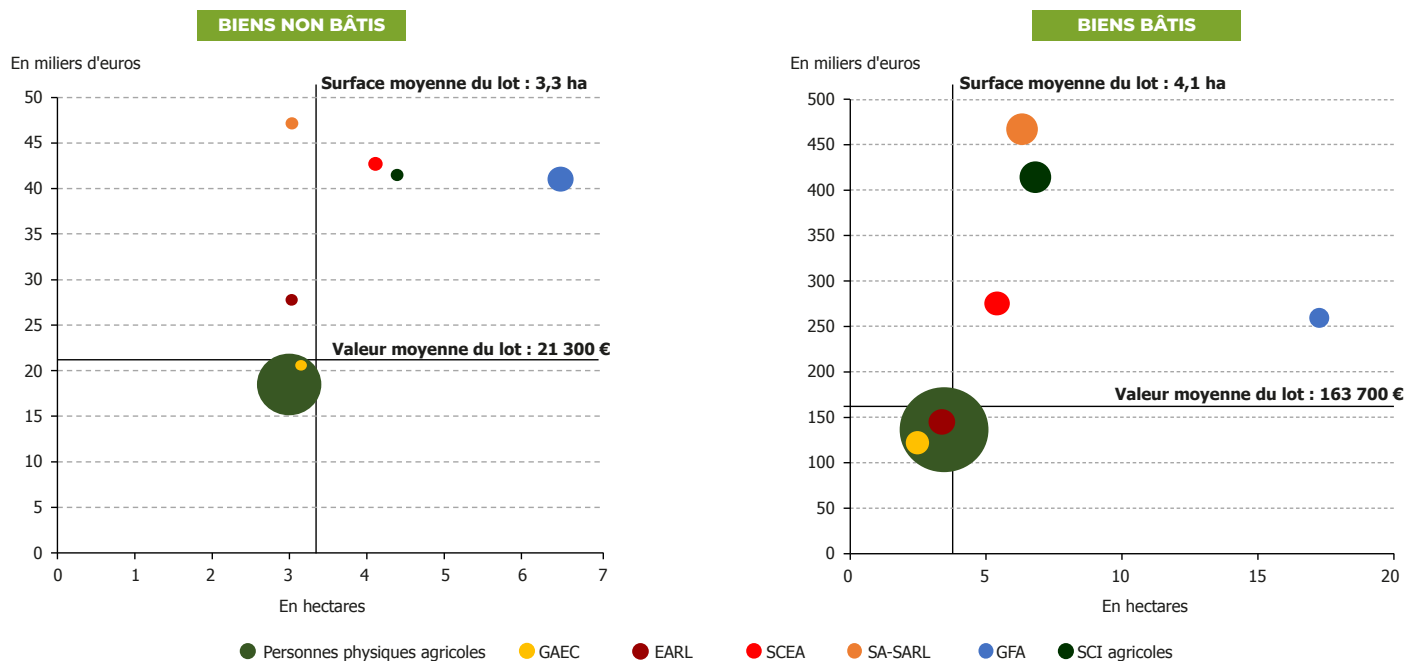
L'atlas.

Répartition du nombre d'acquisitions par les acquéreurs agricoles en fonction des vendeurs * par sous-marché en 2022



* Hors ventes réalisées par l'intermédiaire des Safer. Source : Groupe Safer.

Valeur et surface des lots sur le marché des terres et prés libres par type d'acquéreurs agricoles en 2022

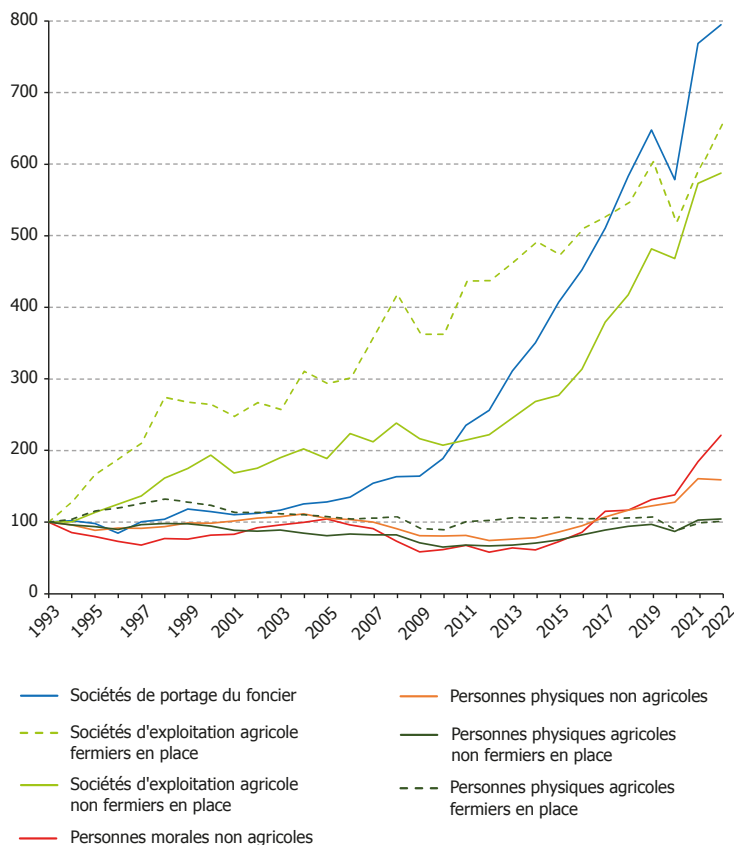


Note : la taille des disques est proportionnelle à la part en valeur de chaque catégorie d'acquéreurs. Source : Groupe Safer.



Évolution du nombre d'acquisitions sur le marché des terres et prés par type d'acquéreurs entre 1993 et 2022

Base 100 en 1993

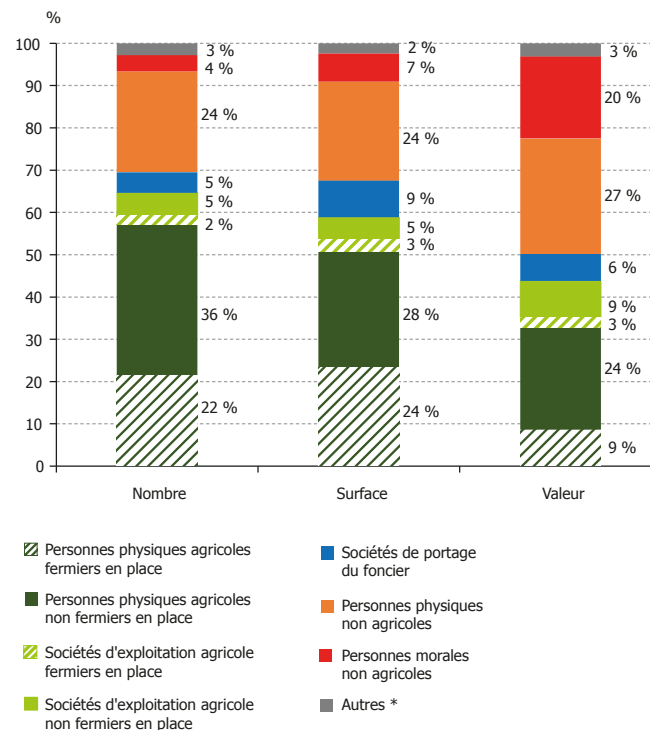


Source : Groupe Safer.

Les sociétés de portage du foncier affichent la plus forte progression

Les personnes morales (agricoles et non agricoles) affichent un rythme de progression marqué depuis 1993, avec un nombre de transactions multiplié par 4,5 entre 1993 et 2022, une surface multipliée par 3,5 et une valeur multipliée par 7,6 (en valeur constante). L'augmentation du nombre de transactions est tirée par une hausse régulière des sociétés d'exploitation agricole fermiers en place (facteur de multiplication de 6,5 sur la période 1993-2022). La hausse est d'un facteur 5,9 pour les sociétés d'exploitation non fermiers en place, avec une accélération depuis 2015 vraisemblablement liée au rebond du marché des terres et prés libres. La progression des sociétés de portage du foncier est encore plus marquée (facteur 8) mais elle provient surtout d'une accélération entamée en 2010, au lendemain de la crise financière et alors que la plupart des autres acquéreurs reculait. En surface, la tendance est identique, avec des facteurs de progression de 5,6 pour les sociétés de portage, 4,9 pour les sociétés d'exploitation fermiers en place et 2,9 pour les sociétés d'exploitation non fermiers en place. En termes de valeur,

Répartition des transactions sur le marché des terres et prés par type d'acquéreurs en 2022



* État, collectivités et statut non déclaré.
Source : Groupe Safer.

les sociétés de portage présentent un facteur de progression de 11,3, les sociétés d'exploitation non fermiers en place de 7,4 et les fermiers en place de 6,7 (en valeur constante). Sur la même période, les personnes physiques agricoles enregistrent une baisse de 3,8 % en surface et une hausse de 3,4 % du nombre de transactions.

Les personnes morales : plus du tiers de la valeur du marché des terres et prés

Ces tendances d'évolution rapide permettent aux personnes morales agricoles et non agricoles de progresser sur le marché foncier. En 2022, elles totalisent 16,3 %^(a) des transactions (+ 11,6 points depuis 1993), 23,6 % des surfaces (+ 15,2 points) et 37,3 % de la valeur (+ 22,4 points). En parallèle, la place des personnes physiques agricoles s'érode au sein du marché foncier, malgré une légère reprise en 2022. Elles représentent désormais 57,8 % des transactions (en baisse de 13,7 points par rapport à 1993), pour 51,3 % des surfaces (- 15,4 points) et 32,9 % de la valeur (- 20,3 points).

(a) Calculs excluant la catégorie « Non déclaré » du total.



L'essentiel.

PRIX DES TERRES ET PRÉS LIBRES

LES PRIX REPARTENT À LA HAUSSE.

NETTE HAUSSE DU PRIX MOYEN NATIONAL

Après un repli en 2021, le prix des terres et prés libres non bâtis repart à la hausse en 2022, à la faveur de la progression la plus importante depuis 2013 (+ 3,2 %). Le prix atteint ainsi son niveau maximal depuis 1997 à 6 130 euros/ha. Cette hausse s'inscrit dans un contexte de baisse de 5 % des surfaces échangées sur le marché des terres et prés libres, d'une deuxième année de hausse des revenus agricoles et de taux d'intérêt restant encore faibles malgré une remontée progressive en cours d'année.

D'IMPORTANTS CONTRASTES TERRITORIAUX

Les évolutions sont contrastées selon les régions. Les prix sont ainsi en hausse dans trois régions du sud du territoire : Provence-Alpes-Côte-d'Azur (+ 26,1 %), Occitanie (+ 6,5 %) et Nouvelle-Aquitaine (+ 5,5 %). A noter également la progression des prix en Normandie (+ 7,2 %). A l'inverse, les prix accusent une baisse dans les régions du quart nord-est : Hauts-de-France (- 2,6 %) et Grand Est (- 3,4 %).

LA PLUS FORTE HAUSSE EN ZONES DE POLYCLTURE-ÉLEVAGE

Après un repli de 5,3 % en 2021, le prix dans les zones de grandes cultures gagne 1,6 % en 2022. Le prix progresse plus nettement en zones de polyculture-élevage (+ 5,2 %), réduisant l'écart de prix avec les zones de grandes cultures, à son plus faible niveau depuis 10 ans. Enfin, le prix en zones d'élevage bovin progresse dans des proportions similaires à celui des zones de grandes cultures (+ 1,7 %). En 2022, les prix dans les zones en grandes cultures demeurent 59 % plus élevés que ceux en zones d'élevage bovin, un écart stable par rapport à 2021.

Prix des terres et prés libres non bâtis en 2022

	2022	Évolution 2022/2021
PRIX MOYEN	6 130 €/ha	+ 3,2 %
Grandes cultures	7 390 €/ha	+ 1,6 %
Polyculture-élevage	6 210 €/ha	+ 5,2 %
Élevage bovin	4 650 €/ha	+ 1,7 %

Source : Groupe Safer-SSP.

Quelle conjoncture ?

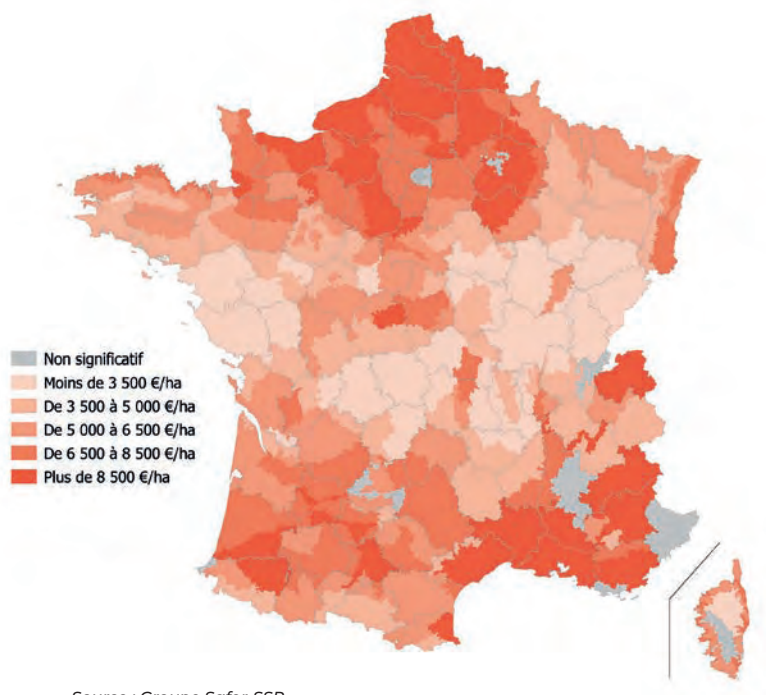
- Les revenus de la branche agricole se redressent sensiblement, portés par les revenus de la filière céréalière et le décalage dans l'impact du coût des intrants.
- Déjà en hausse en 2021, les prix à la production des produits agricoles s'envolent en 2022 (+ 22,7 % sur les dix premiers mois, après + 7,3 % en 2021). À l'exception des fruits, les niveaux de prix sont inédits, sous l'effet de divers chocs sur l'offre et de la hausse des coûts de production, coïncidant avec la reprise post-Covid.
- Sous l'effet d'une demande mondiale toujours ferme malgré le ralentissement des achats chinois, les prix à la production de l'ensemble des animaux et du lait de vache accélèrent fortement en 2022. Sur les dix premiers mois de 2022, les prix des animaux s'accroissent de 23,4 % sur un an, après + 3,2 % en 2021, quand les prix du lait progressent de 18 % sur un an, après + 3,4 % en 2021. Ils atteignent des niveaux sans précédent depuis 20 ans dans un contexte où les éleveurs font face à une hausse historique du coût de leurs intrants.

Source : Agreste, FranceAgriMer, Insee.



Prix des terres et prés libres non bâtis par région agricole en 2020-2022 (moyenne triennale)

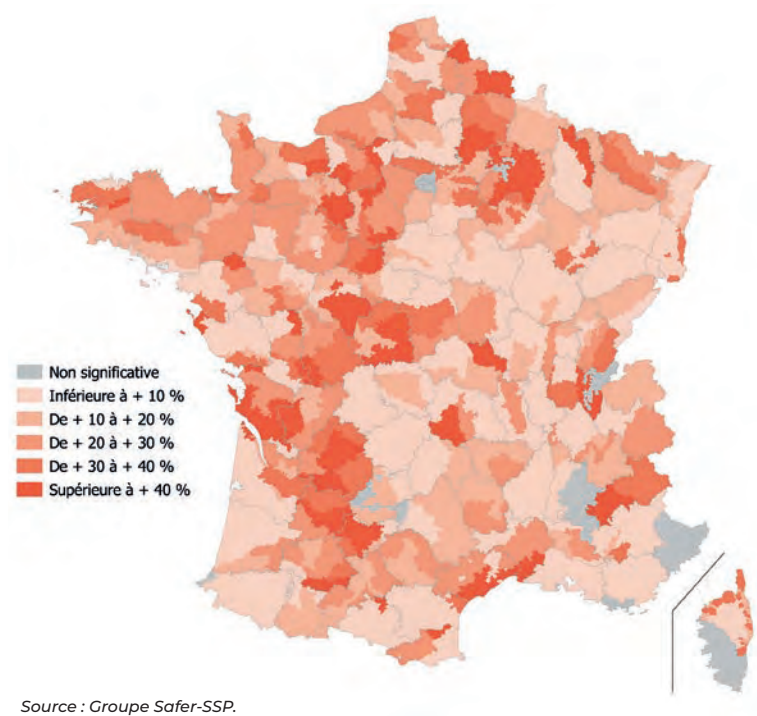
Moyenne nationale 2020-2022 : 6 050 euros/ha
Moyenne nationale 2022 : 6 130 euros/ha



Source : Groupe Safer-SSP.

Évolution du prix des terres et prés libres non bâtis par région agricole entre 2010-2012 et 2020-2022 (moyenne triennale)

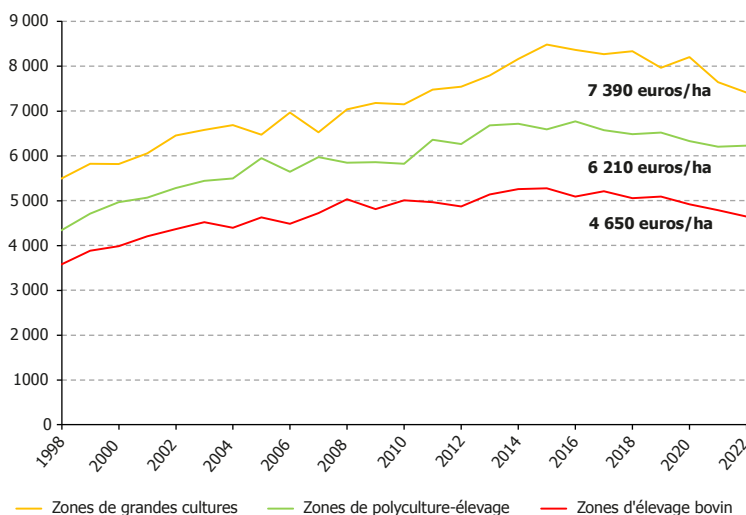
Moyenne nationale : + 15 %



Source : Groupe Safer-SSP.

Évolution du prix des terres et prés libres non bâtis par système de production * dominant entre 1998 et 2022

En euros constants 2022/ha



* Orientation technico-économique (OTEX) communale d'après RA 2010.
Note : l'inflation est de 4,7 % en 2022. Lors du passage en valeur constante, les hausses inférieures à 4,7 % apparaissent comme des baisses.
Source : Groupe Safer-SSP.

Prix des terres et prés libres non bâtis par région administrative

Prix annuels hédoniques * en euros courants par hectare

	2021	2022	Évolution 2022 / 2021
Auvergne-Rhône-Alpes	4 640	4 780	+ 3,1 %
Bourgogne-Franche-Comté	2 830	2 950	+ 4,2 %
Bretagne	5 920	5 960	+ 0,7 %
Centre-Val de Loire	6 210	6 020	- 3,1 %
Grand Est	6 620	6 390	- 3,4 %
Hauts-de-France	9 840	9 590	- 2,6 %
Ile-de-France	9 060	7 690	NS
Normandie	8 410	9 010	+ 7,2 %
Nouvelle-Aquitaine	5 190	5 470	+ 5,5 %
Occitanie	6 570	7 000	+ 6,5 %
Pays de la Loire	3 810	3 900	+ 2,3 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	9 530	12 020	+ 26,1 %
PRIX MOYEN	5 940	6 130	+ 3,2 %

* Cf. définition en ouverture de chapitre.
NS : non significatif.

Source : Groupe Safer-SSP.



Repères.

Les acquéreurs agricoles achètent à des prix supérieurs aux acquéreurs non agricoles

Entre 1999 et 2011, les acquéreurs non agricoles consentaient à acquérir des terres et prés non bâtis à des prix supérieurs (jusqu'à 15 % en 2005) à ceux des acquéreurs agricoles.

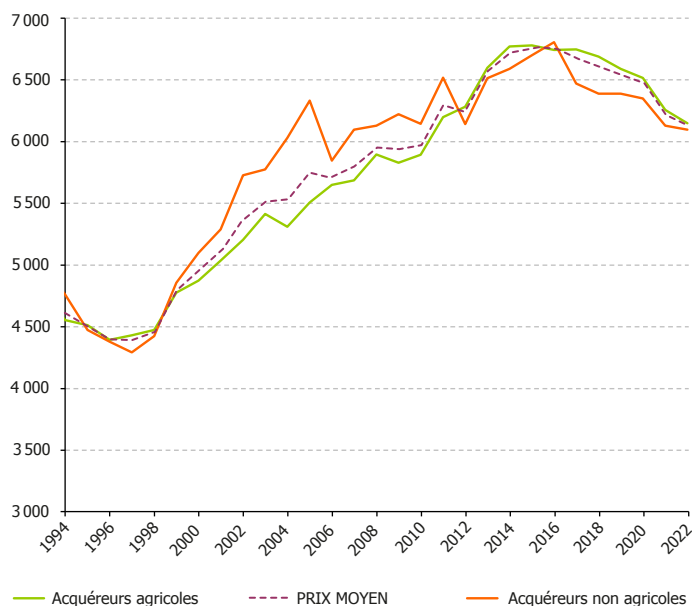
Certains de leurs achats correspondaient à des anticipations de changement d'usage. Depuis 2012, et à l'exception de 2016, leur prix d'achat est inférieur à celui des agriculteurs. Cette évolution pourrait refléter l'importance des achats de foncier à des fins de placement alternatif. Après la crise financière de 2008, le foncier a revêtu auprès de nombreux particuliers et institutionnels un caractère de valeur refuge. Dans un contexte de faiblesse des placements financiers à taux garantis, des rendements équivalents voire supérieurs peuvent être attendus de la location du foncier, tout en étant soumis à de moindres risques. Les loyers étant indexés à 40 % sur le coût de la vie et à 60 % sur les résultats agricoles à l'hectare, le risque lié à la volatilité des revenus agricoles est partiellement limité. S'y ajoutent enfin des avantages fiscaux consentis en cas de signature de baux à long terme.

Entre 2014 et 2021, les transactions des acquéreurs non agricoles ont progressé sans discontinuer. En 2022, ils se replient légèrement et acquièrent 12 900 biens pour 42 600 ha et 410 millions d'euros sur le marché des terres et prés libres non bâtis.

Le rendement d'un placement foncier dépendant du coût d'achat, les non-agriculteurs préféreraient cibler des biens moins onéreux, ce qui expliquerait le niveau de prix inférieur à celui consenti par des agriculteurs, constaté depuis 2012.

Évolution du prix des terres et prés libres non bâtis par type d'acquéreurs entre 1994 et 2022

En euros constants 2022/ha



Note : l'inflation est de 4,7 % en 2022. Lors du passage en valeur constante, les hausses inférieures à 4,7 % apparaissent comme des baisses.

Source : Groupe Safer-SSP.

Redressement du prix à la faveur de la remontée des revenus agricoles

Le prix des terres agricoles est principalement influencé par deux fondamentaux : les taux d'intérêt et les résultats économiques agricoles. En baisse tendancielle depuis une trentaine d'années, les taux d'intérêt réels (taux d'intérêt à long terme, corrigés de l'inflation) sont devenus négatifs depuis 2018. Cette baisse facilite les possibilités d'emprunt et augmente la capacité financière des acquéreurs potentiels, ce qui peut contribuer à soutenir la hausse des prix.

Entre 2012 et 2016, les résultats économiques agricoles à l'hectare ont connu une baisse marquée, ce qui n'a pas empêché le prix des terres de poursuivre son augmentation, soutenu par la poursuite de la diminution des taux d'intérêt.

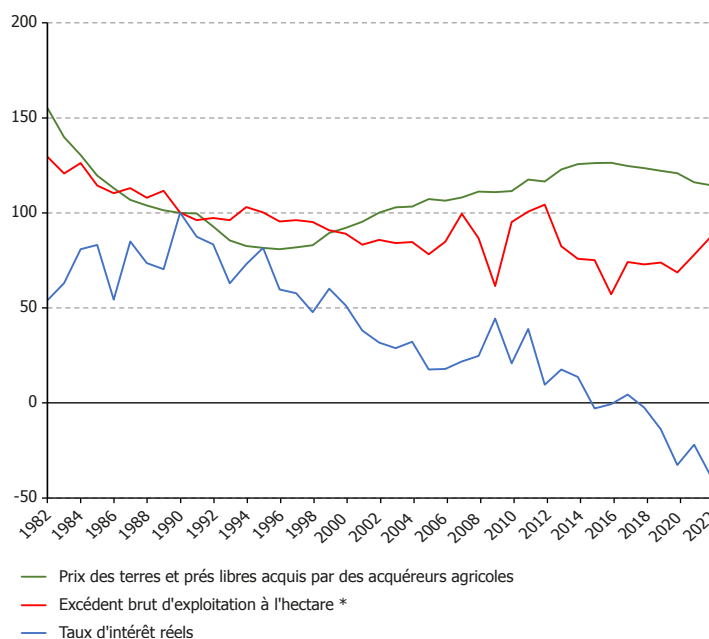
Entre 2016 et 2021, la faiblesse des taux d'intérêt ne semble plus suffisante pour compenser la faiblesse des revenus agricoles.

En 2022, la remontée des revenus agricoles se confirme tandis que les taux d'intérêt réels restent négatifs. Le prix des terres se redresse, bien que cette hausse reste inférieure à l'inflation.

Évolution du prix des terres et prés libres non bâtis, de l'excédent brut d'exploitation et des taux d'intérêt réels entre 1982 et 2022

Base 100 en 1990

Prix des terres et EBE : valeur constante



* Valeur 2022 estimée sur la base de l'évolution du résultat brut de la branche agricole ; source : Commission des comptes de l'agriculture de la nation, décembre 2022.

Note : l'inflation est de 4,7 % en 2022. Lors du passage en valeur constante, les hausses inférieures à 4,7 % apparaissent comme des baisses.

Source : Groupe Safer, SSP, Agreste, Insee et OCDE.



PRIX DES TERRES ET PRÉS LOUÉS

UNE HAUSSE GLOBALE DES PRIX.

UN MARCHÉ EN REPRISE

Après une légère baisse du prix des terres et prés loués en 2021 (- 0,4 %), l'année 2022 est marquée par une augmentation du prix à l'hectare, qui s'établit à 5 060 euros (+ 2,9 %), et la relative stabilité du rendement locatif, inchangé depuis 2020. Cette progression s'inscrit dans un marché encore en nette hausse en 2022, contrairement au marché des biens libres. Les acquisitions par les particuliers de terres et prés loués non bâtis sont notamment encore en progression (+ 13 %), représentant près d'une transaction sur six de terres louées non bâties (15 %).

LE RENDEMENT LOCATIF TOUJOURS SUPÉRIEUR À CELUI DES PLACEMENTS À TAUX GARANTIS

En 2022, le rendement locatif brut moyen ^(a) est de 2,72 % (+ 0,04 point par rapport à 2021). Il s'est stabilisé sur un palier depuis 2017. Pour autant, celui-ci reste supérieur au rendement des placements à taux garantis (Livret A, Plan épargne logement) et à celui des assurances-vie en fonds euros, expliquant aussi l'intérêt des investisseurs pour ce marché. En 2022, le rendement est le plus élevé (supérieur à 3,5 %) là où le prix des terres louées est le plus bas : en région Pays de la Loire (hors Mayenne), dans la Manche, dans le nord de la Nouvelle-Aquitaine (Deux-Sèvres, Creuse), dans le Puy-de-Dôme ainsi que dans majorité des départements de Bourgogne-Franche-Comté. A l'inverse, le prix élevé des terres maintient un rendement locatif bas (inférieur à 2,5 %) dans la majorité des secteurs du Bassin parisien.

UNE ÉVOLUTION DIFFÉRENCIÉE PAR OTEX

Le prix en zones de grandes cultures poursuit sa hausse (+ 3,9 %). De même, pour l'élevage bovin (+ 3,3 %), qui enregistre une accélération des prix (+ 1,7 % en 2021). Dans les zones de polyculture-élevage, le prix reprend 2 %, après un recul de 2,1 % en 2021. La hiérarchie des prix reste inchangée. Comme pour les terres et prés libres, les zones de grandes cultures affichent le prix le plus élevé (6 500 euros/ha), 70 % au-dessus du prix en zones d'élevage bovin (3 810 euros/ha).

(a) Rapport entre le loyer à l'hectare perçu à l'année (N) et le prix d'un hectare de terre louée acheté à l'année (N-1), calculé avant fiscalité (taxe sur le foncier non bâti dont le taux est fixé par commune, impôts sur les revenus fonciers) et en valeur constante.

Prix des terres et prés loués non bâtis en 2022

PRIX MOYEN	Évolution 2022/2021	
	5 060 €/ha	+ 2,9 %
Grandes cultures	6 500 €/ha	+ 3,9 %
Polyculture-élevage	4 890 €/ha	+ 2,0 %
Élevage bovin	3 810 €/ha	+ 3,3 %
Rendement locatif brut	2,72 %	+ 0,04 point

Source : Groupe Safer-SSP.

Quelle conjoncture ?

- L'indice national des fermages progresse pour la quatrième année consécutive : la hausse, significative, est de 3,55 % par rapport à 2021.
- Évolution des placements d'épargne :
 - dans un contexte d'inflation marquée, le taux du Livret A et du Livret développement durable a été revalorisé à deux reprises en 2022, passant d'abord de 0,5 à 1 % au 1^{er} février, puis à 2 % au 1^{er} août 2022 ;
 - le taux du Plan épargne logement est depuis 2016 à son niveau plancher à 1 %, hors prélèvements sociaux – une revalorisation à 2 % intervenant au 1^{er} janvier 2023 ;
 - le rendement moyen des assurances-vie en fonds euros s'établirait à 2,0 %, en hausse de près de 1 point.

Source : Ministère de l'agriculture, Banque de France, Fédération française de l'assurance.

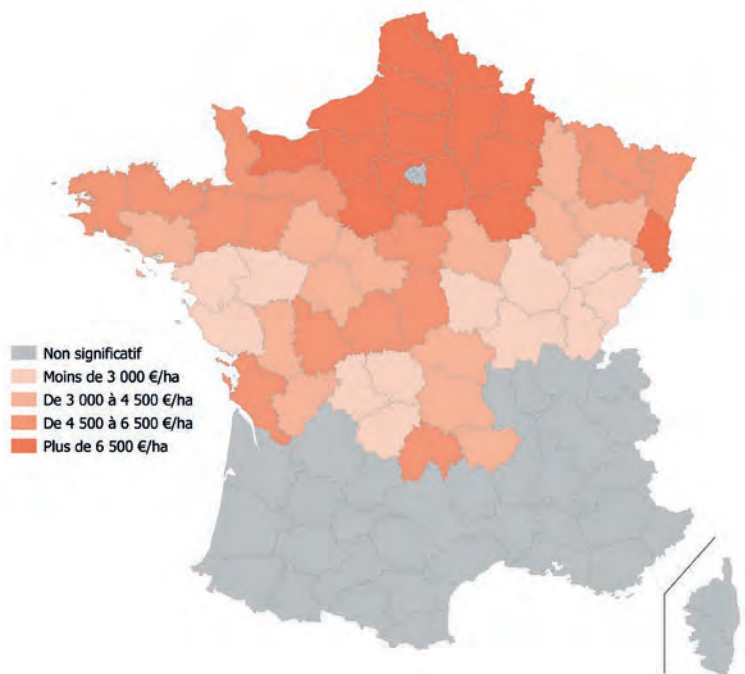


L'atlas.

Prix des terres et prés loués non bâtis par département 2020-2022 (moyenne triennale)

Moyenne nationale 2020-2022 : 4 970 euros/ha

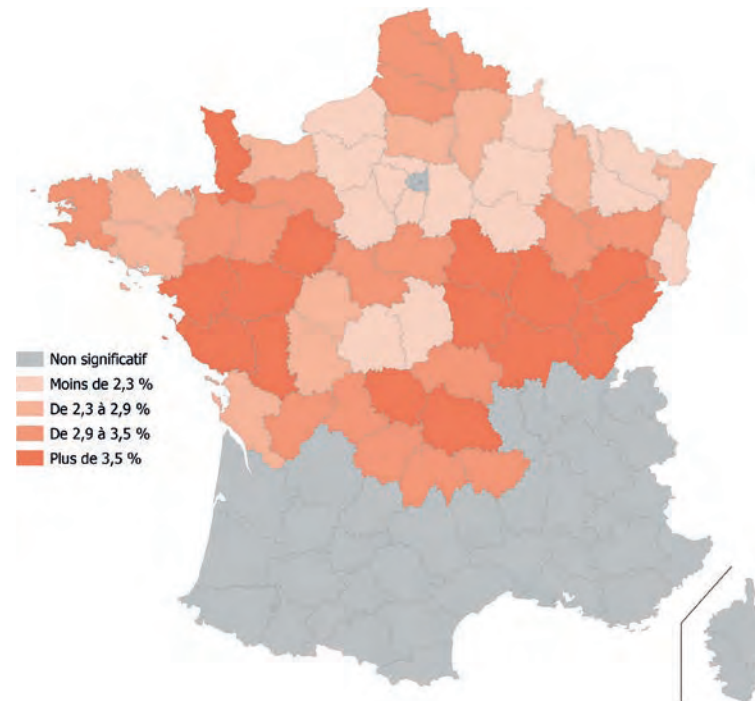
Moyenne nationale 2022 : 5 060 euros/ha



Source : Groupe Safer-SSP.

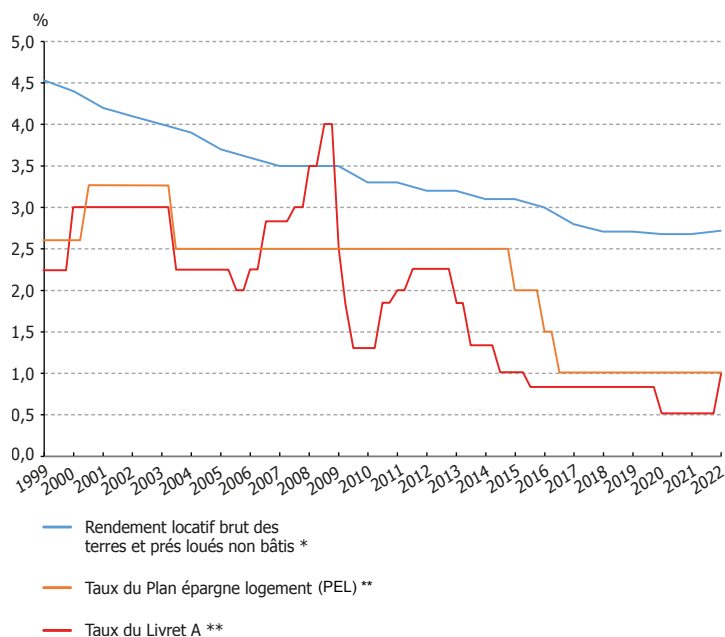
Rendement locatif brut des terres et prés loués non bâtis par département en 2022

Moyenne nationale 2022 : 2,72 %



Source : Groupe Safer-SSP.

Évolution du rendement locatif brut et des taux du Plan épargne logement et du Livret A entre 1999 et 2022



Source : Groupe Safer et * SSP, ** Banque de France.

Prix des terres et prés loués non bâtis par région administrative

Prix annuels hédoniques * en euros courants par hectare

	2021	2022	Évolution 2022/2021
Auvergne-Rhône-Alpes	3 800	3 870	+ 1,8 %
Bourgogne-Franche-Comté	2 560	2 650	+ 3,5 %
Bretagne	4 830	4 920	+ 1,9 %
Centre-Val de Loire	5 080	5 430	+ 6,8 %
Grand Est	6 660	6 720	+ 0,8 %
Hauts-de-France	6 640	6 880	+ 3,5 %
Ile-de-France	6 570	6 640	+ 1,0 %
Normandie	7 330	7 500	+ 2,4 %
Nouvelle-Aquitaine	3 590	3 720	+ 3,8 %
Pays de la Loire	3 110	3 180	+ 2,3 %
PRIX MOYEN	4 910	5 060	+ 2,9 %

* Cf. définition en ouverture de chapitre.

Source : Groupe Safer-SSP.



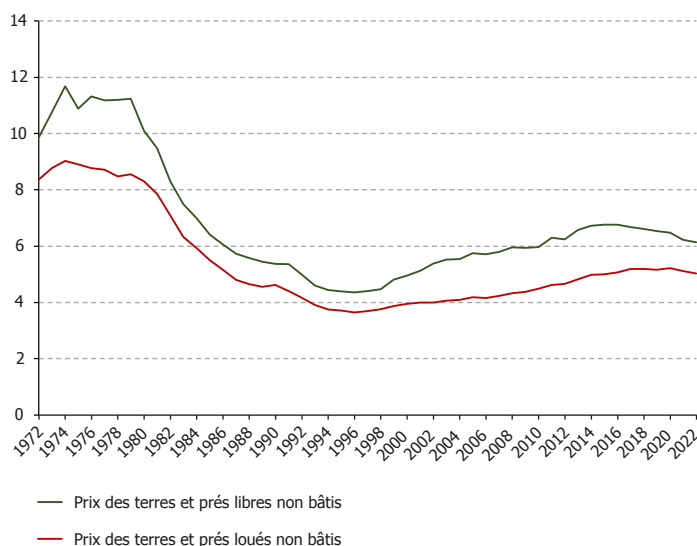
Une progression très régulière des prix depuis 1996

Les terres et prés loués connaissent d'une année à l'autre des fluctuations de prix moins marquées que les terres et prés libres, et ce pour plusieurs raisons :

- le marché des terres et prés loués est faiblement influencé par les pressions d'origine urbaine : les biens susceptibles de changer d'usage à moyen terme ne passent pas par ce marché, le propriétaire souhaitant évidemment réaliser lui-même la plus-value plutôt que d'en faire bénéficier son fermier ;
- les fermiers en place disposent d'un droit de priorité en cas de vente du bien, ce qui limite la concurrence d'autres candidats à l'acquisition comme sur le marché des biens libres ;
- le prix des biens loués est négocié en avance, éventuellement avec plusieurs années d'anticipation, entre bailleurs et fermiers, ce qui réduit l'influence des facteurs conjoncturels comme la flambée des cours des céréales ou les crises financières ou économiques ;
- la SAU en fermage ne cesse de progresser en France, même en excluant le « faux fermage » (lorsqu'un des membres agriculteurs met un bien à disposition de sa société d'exploitation), qui s'apparente davantage à du faire-valoir direct. Le développement des locations, couplé à une propriété foncière qui reste morcelée comparée à l'augmentation de la taille des exploitations, conduit à la négociation des prix à l'avantage des fermiers, et donc à une hausse plus modérée sur le long terme du prix des fonds occupés. Depuis 1997, le prix des fonds loués a augmenté de 36,7 % quand celui des fonds libres a augmenté de 39,5 % en valeur constante.

Évolution du prix des terres et prés libres et loués non bâtis entre 1972 et 2022

En milliers d'euros constants 2022/ha



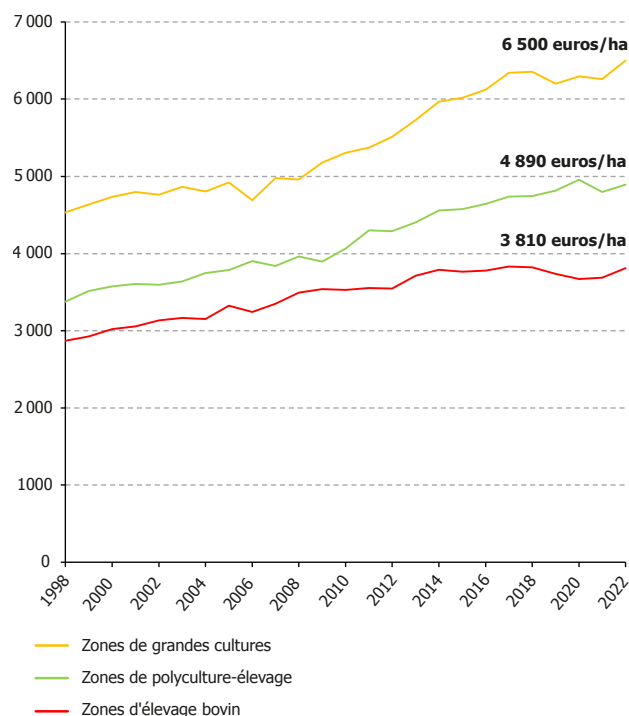
Source : Groupe Safer-SSP.

Prix par système de production : une hiérarchie inchangée mais un écart croissant

Depuis 1997, la hiérarchie des prix est inchangée entre les trois grands systèmes de production rattachés aux terres et prés. Les prix les plus élevés, en grandes cultures, ont progressé de 37,1 % sur la période 1997-2022, en valeur constante. En zones de polyculture-élevage, la progression est plus marquée (+ 39,4 %), ce qui peut s'expliquer par le niveau initialement plus faible des prix et la vraisemblable mutation de ces zones, notamment en plaine, vers des exploitations majoritairement dévolues aux grandes cultures. En zones d'élevage, les prix sont les moins élevés et augmentent de 29,9 % sur la période. Il résulte de ces rythmes divers un écart grandissant entre zones d'élevage et zones de grandes cultures : de 50 % en 2010, il est passé à 70 % en 2022.

Évolution du prix des terres et prés loués non bâtis par système de production dominant * entre 1998 et 2022

En euros constants 2022/ha



* Orientation technico-économique (OTEX) communale d'après RA 2010.
Source : Groupe Safer-SSP.