

LE PRIX DES TERRES
2022

ANALYSE DES MARCHÉS FONCIERS RURAUX.

En partenariat avec



**MINISTÈRE
DE L'AGRICULTURE
ET DE LA SOUVERAINETÉ
ALIMENTAIRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



La statistique, l'évaluation et la prospective du
ministère de l'Agriculture et de la Souveraineté alimentaire



SOMMAIRE

4 GLOSSAIRE ET MÉTHODOLOGIE

7 LES GRANDES TENDANCES DES MARCHÉS FONCIERS RURAUX

13 LE MARCHÉ DES PARTS SOCIALES

21 LE MARCHÉ DES TERRES ET PRÉS

35 LE MARCHÉ DES VIGNES

45 LE MARCHÉ DES FORÊTS

53 LE MARCHÉ DES MAISONS À LA CAMPAGNE

61 LE MARCHÉ DE L'URBANISATION

71 CONTACTEZ VOTRE SAFER

Édité en mai 2023 par la FNSafer
91, rue du Faubourg Saint-Honoré, 75008 Paris
Tél. : 01 44 69 86 00 - Fax : 01 43 87 96 56
www.safer.fr

Prix : 30 euros. Dépôt légal : à parution.
ISSN : 2260-5177

Directrice de la publication : Muriel Gozal

Rédacteurs en chef : Delphine Golfier
et Loïc Jégouzo

Comité de rédaction : Nicolas Agresti,
Anne-Sophie Blancher, Hélène Breichner,
Christophe Brun, France Girand, Bérangère Lagarde,
Camille Le Bivic, Cécile Lecoq, Guillaume Pathier

Service de la statistique et de la prospective du
Ministère en charge de l'agriculture :

Isabelle Robert-Bobee, Thomas Sauvaget
et Gérard Thomas

Conception-réalisation graphique : Agence Solar

Impression : Imprimerie REBOUL,
42015 Saint-Etienne

Crédits photos : Thierry Borredon (page 3)

Cette édition 2023 présente pour la treizième année l'harmonisation complète de nos publications nationales concernant le prix des terres et prés agricoles et celui des vignes, en métropole comme dans les DROM. Ce travail est le résultat d'une étroite collaboration entre les Safer et les services régionaux de l'information statistique et économique du Ministère dans toutes les régions, ainsi qu'au niveau central, entre le service études de la FNSafer et le Bureau des synthèses statistiques conjoncturelles du Service de la statistique et de la prospective. Nous nous félicitons de ce travail conjoint qui améliore l'information du public. L'équipe tient à remercier vivement toutes les personnes des Safer qui assurent la codification, qui sont impliquées dans le traitement de l'information ou qui apportent leur expertise de terrain à l'analyse des marchés.

Emmanuel HYEST

Président
de la Fédération Nationale
des Safer



Corinne PROST

Cheffe du Service
de la statistique
et de la prospective du
Ministère de l'agriculture
et de la souveraineté
alimentaire



**MINISTÈRE
DE L'AGRICULTURE
ET DE LA SOUVERAINETÉ
ALIMENTAIRE**

Liberté
Égalité
Fraternité

 **agreste**
Le service national de l'information et de la statistique de
l'agriculture, de la pêche et de l'aquaculture

LE FONCIER : RESSOURCE STRATÉGIQUE, PILIER DE LA STABILITÉ.



L'actualité se charge de nous rappeler que ce que nous prenons pour acquis ne l'est malheureusement pas. La stabilité aux portes de l'Europe. Un climat qui nous permet une production agricole régulière. La sécurité : contre les incendies, contre le recul du trait de côte, contre la sécheresse ou les inondations. De l'énergie pour tous à des prix abordables.

Face à ces incertitudes, nous devons plus que jamais sécuriser ce qui est important : notre alimentation, notre territoire, notre résilience.

Or en 2022, près de 20 000 hectares ont encore été vendus pour être artificialisés. C'est trop. Encore. Toujours. Et en plus de ces surfaces consommées pour le logement, les activités, les infrastructures, des surfaces significatives sont aussi retirées à l'agriculture, à la forêt, aux espaces naturels pour devenir des jardins d'agrément ou des terrains de loisirs.

La crise économique touche également l'agriculture. Directement, par le coût de l'énergie, des intrants, les difficultés d'approvisionnement. Indirectement par les contraintes que subissent les consommateurs,

qui voient leur budget alimentation diminuer mais aussi par leurs choix. On mange moins de viande, on boit moins de vin. Les prairies sont retournées, les vignes arrachées. Le paysage change. S'y ajoute la crise climatique et certaines filières sont touchées de plein fouet par la sécheresse ou le gel.

Le foncier est une ressource stratégique. Il ne doit pas être la victime collatérale de cette conjoncture chaotique. Il ne doit pas être gaspillé par l'envie de disposer d'espace d'agrément. Les enjeux à long terme et l'impact sur nos territoires sont trop importants pour cela. Économisons-le, installons des agriculteurs, pour préserver notre avenir et notre souveraineté.

Au quotidien, les Safer continuent de s'appuyer sur des outils innovants (fonds de portage) et les nouvelles réglementations (ZAN, loi Sempastous) pour accompagner les filières stratégiques et préserver, au travers de nouveaux modèles d'aménagement, la diversité des territoires.

Emmanuel HYEST

Président de la Fédération Nationale des Safer

GLOSSAIRE ET MÉTHODOLOGIE.

Le périmètre de l'observatoire du marché de l'espace rural

L'observatoire du marché de l'espace rural réalisé par les Safer répond à la mission de transparence des marchés confiée par le législateur et précisée dans l'article L141-1 du Code rural et de la pêche maritime (CRPM).

LE MARCHÉ FONCIER RURAL

L'observatoire du marché foncier rural établi par les Safer s'appuie sur l'ensemble des notifications de projets de vente que les notaires sont tenus d'adresser aux Safer conformément à l'article L141-1-1 du CRPM.

Le périmètre de l'étude concerne les ventes de biens immobiliers ruraux, agricoles ou forestiers, cédés à titre onéreux en pleine propriété (et en démembrement de propriété uniquement pour l'analyse dédiée, page 12). Il concerne uniquement la France métropolitaine.

Le marché foncier rural se décompose en sous-marchés, classés selon la destination la plus probable des biens après la vente. Plusieurs critères sont utilisés pour effectuer ce classement, en particulier : nature de culture des parcelles, prix, profession de l'acquéreur, surface, situation locative, priorité ou exemption au droit de préemption de la Safer, présence de bâtiment. Six sous-marchés sont ainsi distingués : terres et prés, vignes, forêts, espaces résidentiels et de loisirs non bâtis, maisons à la campagne, urbanisation.

LE MARCHÉ DES PARTS SOCIALES

L'observatoire du marché des parts de sociétés s'appuie sur l'ensemble des notifications de projets de vente de parts sociales ou actions de sociétés agricoles transmises par les cédants aux Safer conformément à l'article L141-1-1 du CRPM (cf. ci-après *Impact des évolutions législatives sur les notifications de vente*). En pratique, cette transmission est principalement réalisée par les conseils ayant accompagné la transaction (notaires, centres de gestion, avocats).

Le périmètre de l'étude concerne les cessions de parts sociales ou actions de sociétés agricoles, en pleine propriété, pour la France métropolitaine.

→ La définition de chacun des marchés est présentée au début du chapitre concerné.

Les acteurs du marché de l'espace rural : typologie et définitions

DEUX GRANDES CATÉGORIES D'ACQUÉREURS

On distingue :

- les acquéreurs agricoles, regroupant les personnes physiques agricoles (retraités inclus) et les formes sociétaires (voir plus bas) ;
- les acquéreurs non agricoles, regroupant les personnes physiques et morales non agricoles, ainsi que les acquéreurs dont le statut n'est pas déclaré.

LES FERMIERS EN PLACE

Il s'agit de personnes louant à un propriétaire-bailleur les surfaces qu'elles exploitent. Le fermier en place peut être soit une personne physique agricole, soit une personne morale agricole.

LES PERSONNES MORALES AGRICOLES

Elles se décomposent en sociétés de portage du foncier et sociétés d'exploitation agricole :

- Les sociétés dédiées à porter le foncier et l'immobilier agricole :
 - SCI agricole : société civile immobilière agricole ;
 - GFA/GFF/GFR/GFV : groupement foncier agricole / forestier / rural / viticole.
- Les sociétés d'exploitation agricole :
 - GAEC : groupement agricole d'exploitation en commun : société composée d'associés nécessairement exploitants et personnes physiques ;
 - EARL : exploitation agricole à responsabilité limitée : les associés exploitants, personnes physiques uniquement, doivent détenir plus de 50 % du capital de l'exploitation ;
 - SCEA : société civile d'exploitation agricole : société de personnes, physiques ou morales, qui ne sont pas obligatoirement exploitantes ;
 - les sociétés commerciales, par exemple : les SA (société anonyme), SARL (société à responsabilité limitée, avec au moins deux associés), EURL (entreprise unipersonnelle à responsabilité limitée), ETA (entreprise de travaux agricoles), etc.

Les personnes morales agricoles peuvent être des vendeurs ou des acquéreurs de biens immobiliers ruraux sur le marché foncier rural. Elles peuvent aussi faire elles-mêmes l'objet de transactions sur le marché des parts sociales, *via* la cession partielle ou totale de leur capital social.

La mesure des prix

Les séries de prix sont établies en collaboration étroite avec le Service de la statistique et de la prospective (SSP) du Ministère de l'agriculture et de la souveraineté alimentaire, depuis 2009 pour les vignes et depuis 2011 pour les terres et prés. Elles sont publiées au Journal officiel dans le barème indicatif de la valeur vénale des terres agricoles.

Les prix nationaux et régionaux des terres et prés et des forêts sont basés sur une modélisation qui intègre l'évolution de l'inflation. Celle-ci est basée sur le déflateur du produit intérieur brut (PIB) (source Insee), dont la série est actualisée annuellement, donnant lieu à des révisions *a posteriori* de l'inflation sur les trois ou quatre dernières années. Cela peut donner lieu à de légères modifications des valeurs concernant les années récentes.

→ **Retrouvez plus d'informations sur la méthodologie de mesure des prix au début de chaque chapitre.**

Depuis le 31 mars 2021, les analyses et les prix des terres et prés au niveau des départements et des petites régions agricoles (PRA) regroupées, les prix des vignes au niveau des départements et des appellations viticoles ainsi que les prix des maisons à la campagne par département sont publiés sur le site :

www.le-prix-des-terres.fr

Ce site grand public est gratuit et libre d'accès. Pour tout autre public, pour des évaluations ou pour des commandes d'études ou de données spécifiques, contactez votre Safer régionale : coordonnées sur www.safer.fr

Les règles appliquées pour les arrondis

Dans toute la publication, aussi bien dans les tableaux que dans le corps du texte, le nombre de transactions est arrondi à la dizaine, les surfaces sont arrondies à la centaine et les valeurs sont exprimées en millions d'euros et arrondies à l'unité. Les évolutions affichées par rapport à l'année précédente ou à des années antérieures sont calculées sur la base des valeurs non arrondies. En raison des arrondis, des totaux peuvent légèrement différer de la somme des éléments qui les composent.

Impact des évolutions législatives sur les notifications de vente

Les biens ruraux

La loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF) renforce la transparence du marché de l'espace rural. Elle ajoute l'article L. 141-1-1 au Code rural et de la pêche maritime qui élargit le champ des ventes de biens ruraux notifiables aux Safer et introduit une sanction en cas de défaut de notification. Auparavant tenus d'informer les Safer des projets de vente de biens exploités par l'agriculture (utilisation agricole), les notaires doivent désormais aussi les informer des projets de vente de biens susceptibles de l'être (vocation agricole), y compris les bâtiments situés dans les zones agricoles ou naturelles et forestières des documents d'urbanisme ou, en l'absence d'un document d'urbanisme, dans les secteurs ou parties non encore urbanisés des communes. Cet élargissement a impacté différents marchés. En premier lieu, le marché des maisons à la campagne a enregistré un afflux de notifications à partir de 2015, entraînant une rupture de la série statistique. Cet effet s'estompe après 2018, reflétant l'intégration par les notaires de l'assiette des biens devant être notifiés aux Safer. Les évolutions observables, notamment à la hausse, ne sont depuis plus imputables à ce changement mais bien propres au marché. Dans une moindre mesure, la loi a aussi impacté une partie du marché de l'urbanisation, avec un surcroît de notifications de ventes de biens à vocation agricole destinés à l'urbanisation en 2016, ainsi qu'une partie du marché des forêts.

Les parts sociales ou actions de sociétés

Le 23 décembre 2021 est promulguée la loi « portant mesures d'urgence pour assurer la régulation de l'accès au foncier agricole au travers de structures sociétaires », dite « loi Sempastous » (texte n° 2021-1756). En application depuis début 2023, cette loi entraînera une rupture de série sur le marché des parts sociales à compter de l'analyse qui en sera faite en 2024.

ET SI VOUS NOUS PARLIEZ *de vos projets!*



**A travers la réalisation de projets privés ou publics,
la Safer répond à des missions d'intérêt général :**

Accompagner le développement économique et social des territoires

Assurer la transparence des marchés et **observer** les tendances

Protéger l'environnement, les ressources naturelles, les paysages

Dynamiser, préserver l'agriculture et la forêt

Contactez-nous sur www.safer.fr



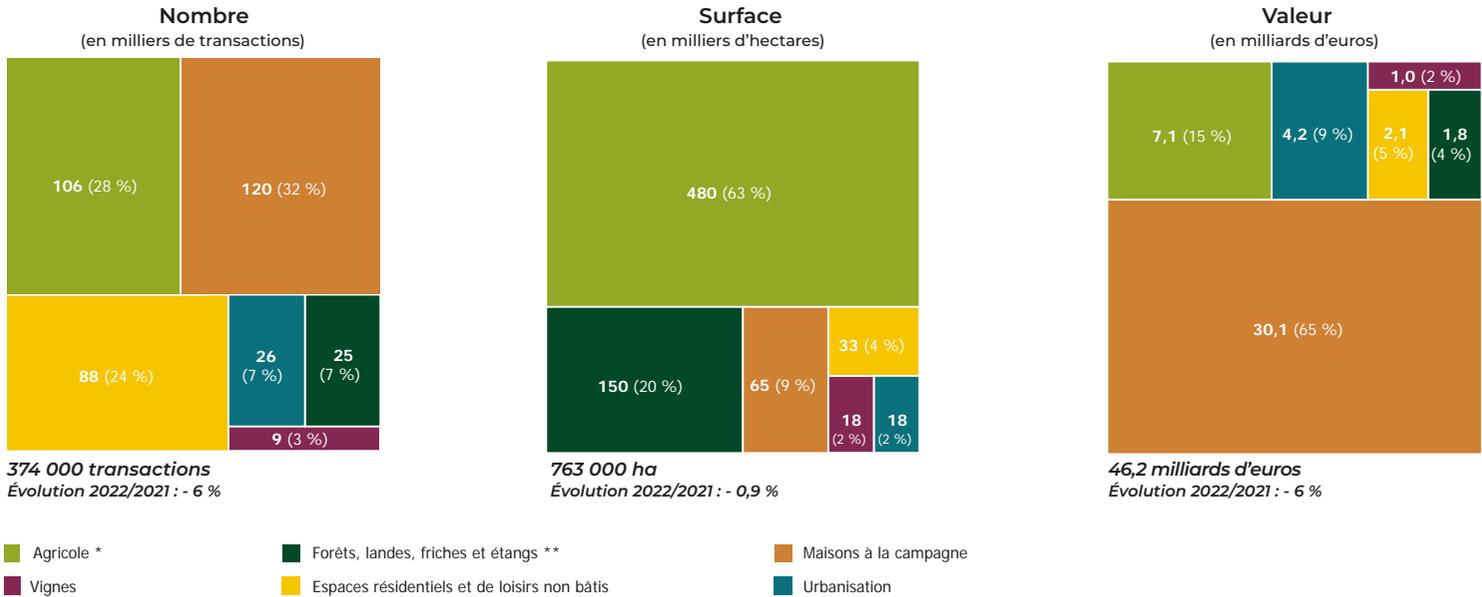
LES GRANDES TENDANCES DES MARCHÉS FONCIERS RURAUX.



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.



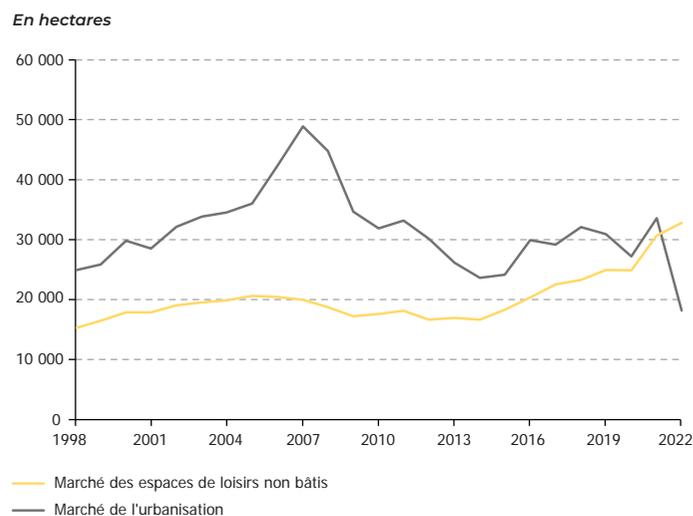
L'ÉROSION DES ESPACES À USAGES AGRICOLES ET NATURELS.

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.

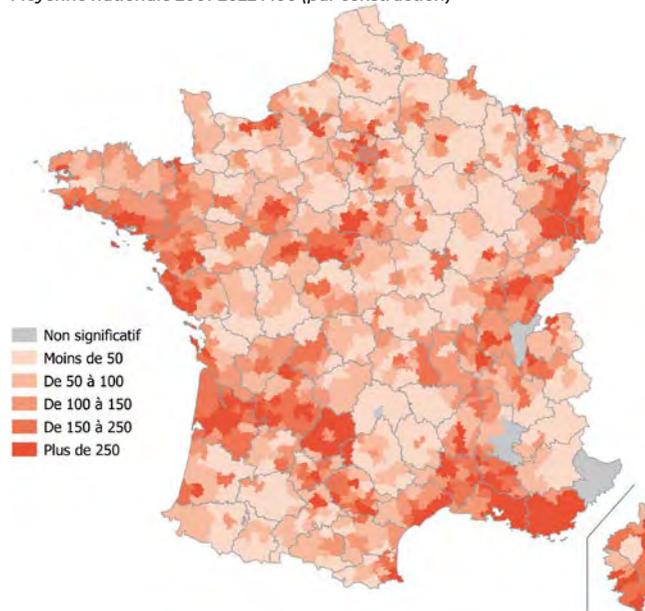
Si le marché de l'urbanisation a toujours été supérieur à celui des espaces de loisirs non bâtis, une situation inédite est enregistrée en 2022. Alors que le marché de l'urbanisation s'effondre (18 100 ha), le marché des espaces résidentiels et de loisirs continue à progresser, à 32 800 ha, et dépasse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

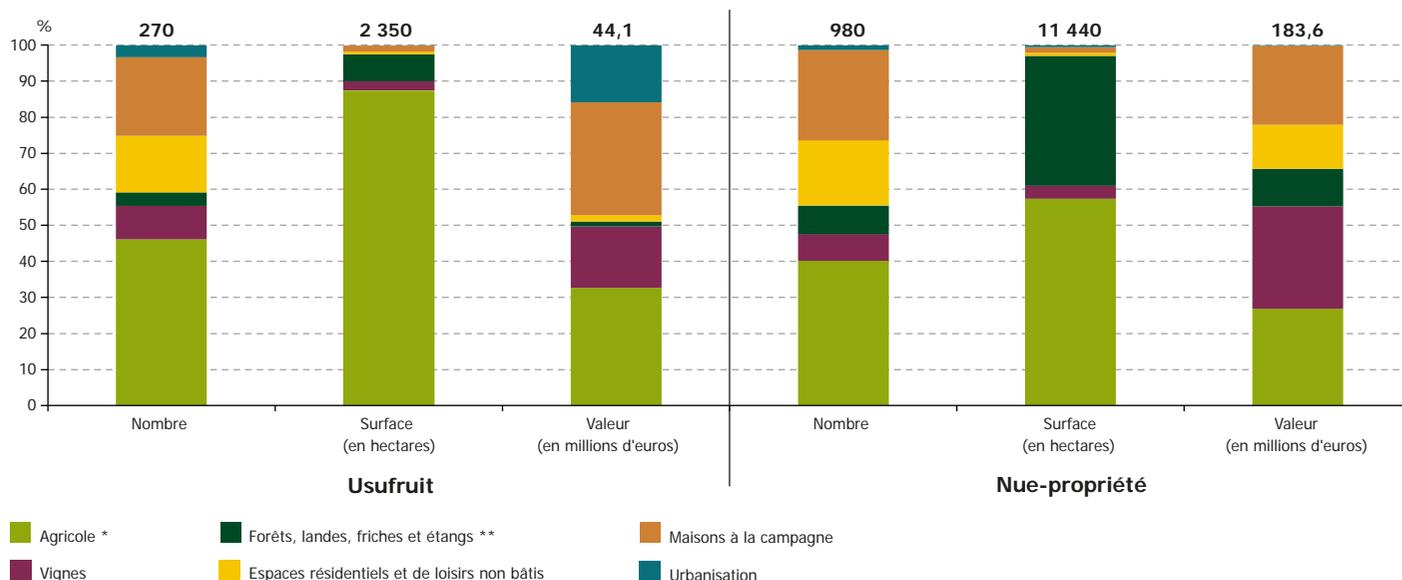
LES VENTES DE NUE-PROPRIÉTÉ : UN OUTIL DE TRANSMISSION DE TERRES AGRICOLES ET DE FORÊTS

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.



LE MARCHÉ DES PARTS SOCIALES.

Ce marché regroupe les cessions de parts ou actions de sociétés agricoles dont les formes juridiques peuvent être des sociétés de portage du foncier (GFA, GFV, GFR, SCI agricoles) * ; des sociétés d'exploitation agricole (civiles : GAEC, EARL, SCEA ; ou commerciales à vocation agricole : SA, SARL, SAS, SASU) * ; des groupements fonciers forestiers.

L'analyse concerne les cessions onéreuses en pleine propriété. Elle cible plus particulièrement les sociétés de portage du foncier et les sociétés d'exploitation.

** Pour le détail des sigles, se référer à la partie Glossaire et méthodologie.*



L'essentiel.

ACCÉLÉRATION DU MARCHÉ AVANT LE RENFORCEMENT DE LA RÉGULATION.

DES NIVEAUX INÉDITS DE TRANSACTIONS

En 2022, 9 490 projets de ventes concernant 6 650 sociétés ont été notifiés aux Safer, en hausse de 24,8 % par rapport à 2021. Quel que soit le mois de l'année 2022, le nombre de transactions enregistrées est supérieur au même mois de 2021, et *a fortiori* des années précédentes. Une accélération est même observée en décembre, avec 52 % de transactions supplémentaires par rapport à décembre 2021.

La valeur est quant à elle plus que doublée (+ 104,8 %), à 3,11 milliards d'euros ; même en ôtant les deux transactions les plus onéreuses – représentant 36 % de la valeur totale – la hausse est encore de 31,5 %. L'imminence de la mise en oeuvre de la loi du 23 décembre 2021, renforçant la régulation sur les opérations sociétaires, semble avoir contribué à intensifier les transactions.

L'ÉQUIVALENT DE 36,5 % DE LA VALEUR DU MARCHÉ FONCIER AGRICOLE

En ne considérant que les sociétés de portage du foncier et les sociétés d'exploitation agricole, 9 130 ventes de parts ont été notifiées, pour un total de surfaces concernées de 802 400 ha (cf. encadré *Estimation de la surface concernée par les cessions de parts*) et une valeur de 2,97 milliards d'euros. Comparés aux ventes réalisées sur le marché foncier agricole, ces chiffres représentent l'équivalent de 7,9 % du nombre de transactions, 1,6 fois la surface et 36,5 % de la valeur. Ces parts sont en progression par rapport à 2021, en particulier en surface et en valeur.

HAUSSE DE LA PART DES CESSIONS DE 50 % OU PLUS DU CAPITAL

Alors que la répartition des cessions en fonction du pourcentage de capital cédé était relativement stable d'une année sur l'autre, l'accélération du marché en 2022 s'accompagne d'une augmentation de la part des cessions concernant 50 % du capital ou plus : elles représentent 24 % des cessions en 2022, contre 19 % en 2021. Inversement, les cessions concernant moins de 20 % du capital représentent 39 % du total, contre 46 % en 2021. La mise en oeuvre imminente de la loi semble avoir dynamisé les cessions garantissant des prises de contrôle par le cessionnaire.

Marché des parts sociales par type de sociétés en 2022

Cessions onéreuses en pleine propriété

	Nombre de transactions	Nombre de sociétés	Valeur
Sociétés de portage du foncier	1 170	640	213 M€
Sociétés d'exploitation agricole	7 960	5 750	2 756 M€
Groupements fonciers forestiers	90	60	47 M€
Statut non déclaré	270	190	98 M€
ENSEMBLE	9 490	6 650	3 113 M€

Note : une société peut faire l'objet de plusieurs transactions.
Source : Groupe Safer.

PRÈS DE LA MOITIÉ DE CESSIONS FAMILIALES

La moitié (46 %) des cessions de parts a lieu entre membres d'une même famille, pour une part en valeur de 17 % (cette estimation est un minimum – cf. encadré *Estimation de la répartition des cessions de parts par type d'opérations*). Ces cessions sont donc d'une valeur moyenne limitée pouvant correspondre à des opérations de transmission progressive *via* des cessions partielles. Les cessions de réorganisation, notamment entre associés non familiaux d'une même société, représentent 13 % en nombre et 9 % en valeur. Ces deux types de cessions entrent dans le champ des exemptions prévues par la loi du 23 décembre 2021, sous certaines conditions (cf. Repères *Vers une meilleure régulation du marché sociétaire*).

Les cessions en faveur d'un tiers, n'ayant ni lien de parenté avec le cédant, ni étant déjà associé dans la société, représentent 41 % du nombre mais 74 % de la valeur des cessions. Cela traduit une valeur moyenne élevée, pouvant correspondre à des transmissions complètes d'exploitations, *via* un nombre réduit de cessions ou une seule. Ces cessions entre tiers sont plus particulièrement concernées par le contrôle instauré par la loi.

Quelle conjoncture ?

- La loi n° 2021-1756 portant mesures d'urgence pour assurer la régulation de l'accès au foncier agricole au travers de structures sociétaires a été promulguée le 23 décembre 2021.
- En application depuis début 2023, cette loi entraînera une rupture de série sur le marché des parts sociales à compter de l'analyse qui sera réalisée en 2024.
- Le marché sociétaire observé en 2022 reste donc à périmètre constant.



Marché des parts de sociétés de portage du foncier et d'exploitation agricole en 2022

	Sociétés de portage du foncier		Sociétés d'exploitation agricole	
	2022	Évolution 2022/2021	2022	Évolution 2022/2021
Nombre de transactions	1 170	+ 45 %	7 960	+ 23 %
Nombre de sociétés	640	+ 28 %	5 750	+ 21 %
Estimation de la surface concernée *	43 200 ha	+ 41 %	759 200 ha	+ 24 %
Valeur	213 M€	- 24 %	2 756 M€	+ 162 %

* Estimation : surface totale détenue (sociétés de portage) ou exploitée (sociétés d'exploitation) par les sociétés ayant fait l'objet d'une ou plusieurs transactions. Pour plus de détails, se référer à l'encadré Estimation de la surface concernée par les cessions de parts.

Note : une société peut faire l'objet de plusieurs transactions.
Source : Groupe Safer.

Marché des parts de sociétés de portage du foncier et d'exploitation agricole par type de sociétés en 2022

		Nombre de transactions	Nombre de sociétés	Part des sociétés concernées **	Valeur	Valeur du lot moyen
Sociétés de portage du foncier	GFA, GFV, GFR	1 050	560	ND	186 M€	177 k€
	SCI agricoles	120	80	ND	27 M€	223 k€
Sociétés d'exploitation agricole	GAEC	2 440	1 780	4,1 %	204 M€	84 k€
	EARL	2 880	2 220	2,9 %	339 M€	118 k€
	SCEA	2 440	1 600	4,0 %	779 M€	319 k€
	SA, SARL, autres *	210	150		1 433 M€	6 857 k€

* Autres sociétés commerciales à vocation agricole.

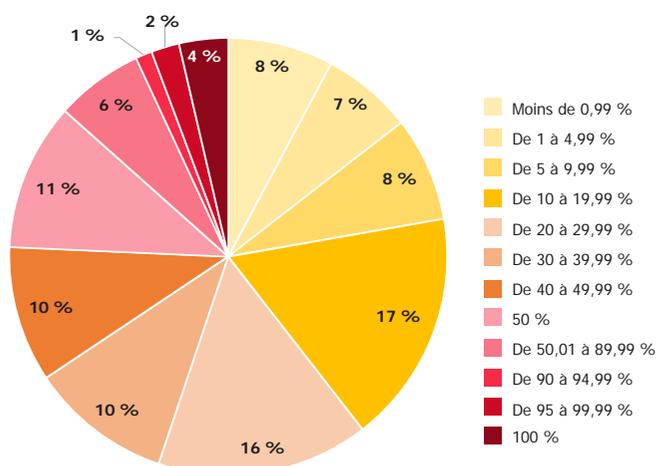
** Part des exploitations existantes, selon le Recensement agricole 2020, ayant fait l'objet d'une ou plusieurs cessions.

ND : non disponible.

Source : Groupe Safer, SSP.

Répartition des cessions de parts sociales par pourcentage de parts cédées en 2022

Sociétés d'exploitation agricole et de portage du foncier uniquement



Source : Groupe Safer.

Répartition * des cessions de parts sociales par type d'opérations en 2022

	Nombre de transactions	Estimation de la surface concernée **	Valeur
Cessions familiales	46 %	50 %	17 %
Cessions de réorganisation	13 %	17 %	9 %
Cessions en faveur d'un tiers	41 %	33 %	74 %

* Estimation : pour la définition de chaque type d'opérations, se référer à l'encadré Estimation de la répartition des cessions de parts par type d'opérations.

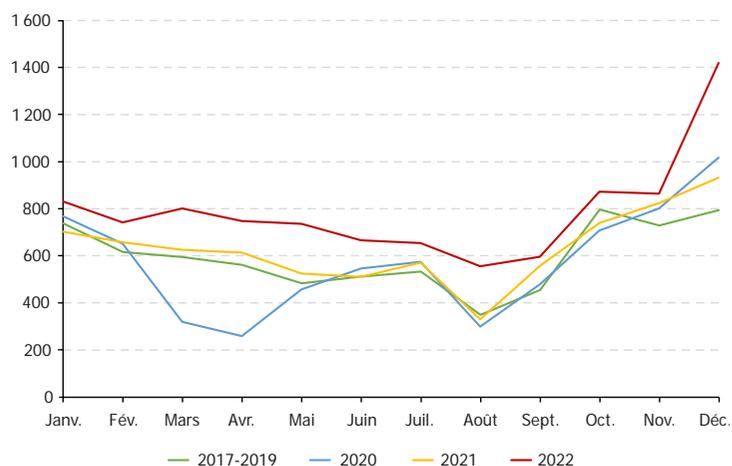
** Se référer à l'encadré Estimation de la surface concernée par les cessions de parts.
Source : Groupe Safer.



Accélération des opérations sociétaires en 2022 : les apports en société aussi en forte hausse

Évolution du nombre mensuel de transactions sur le marché des parts sociales en 2017-2019 (moyenne triennale), 2020, 2021 et 2022

Cessions onéreuses en pleine propriété



Source : Groupe Safer.

La mise en œuvre de la loi prévue en 2023 a induit en 2022 une accélération du marché sociétaire observé par les Safer depuis que la loi n° 2014-1170 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt le permet. Le nombre de cessions onéreuses de parts en pleine propriété notifiées aux Safer a ainsi progressé de 24,8 %, quand leur valeur a plus que doublé (+ 104,8 %).

La loi d'avenir de 2014 avait introduit la transparence sur les cessions de parts ou actions de sociétés agricoles. Les notifications reçues concernent diverses formes d'opérations sociétaires. Le mode d'aliénation peut être une vente, une donation, un apport en société ou encore un échange. Les droits cédés peuvent quant à eux concerner la pleine propriété, la nue-propriété ou l'usufruit.

Chaque année, l'analyse réalisée à partir de l'ensemble des notifications reçues par les Safer se focalise sur une partie de cet ensemble d'opérations sociétaires : les cessions de parts ou actions à titre onéreux (ventes) en pleine-propriété. Ce segment est majoritaire : il représentait 84 % des notifications reçues pour 92 % de la valeur totale en moyenne sur la période 2019-2021.

En 2022, alors que le marché sociétaire s'intensifie, la part que représentent les ventes en pleine-propriété est encore plus grande, à 87 %. Cela s'explique par la forte hausse de ce type d'opérations (+ 31 % par rapport à la moyenne 2019-2021), et également par une baisse de l'ensemble des donations (- 6 %). En valeur, toutefois, la part des ventes en pleine-propriété diminue, à 74 %, ce qui est dû à un bond des apports en société en pleine-propriété, qui dépassent le milliard d'euros en 2022 (contre 80 millions d'euros en moyenne entre 2019 et 2021).

Une modification de série à venir

La loi du 23 décembre 2021 prévoit la nullité de l'opération sociétaire en cas d'absence d'autorisation administrative préalable délivrée par l'autorité administrative ou en cas de non-conformité à la décision préfectorale. Les notifications transmises aux Safer vont donc vraisemblablement évoluer vers encore plus de transparence. En particulier, les ventes de parts ou actions de sociétés agricoles pourraient voir leur nombre augmenter en 2023.

Nombre d'opérations sociétaires notifiées aux Safer par mode d'aliénation et type de droits cédés en 2022 et évolution par rapport à 2019-2021 (moyenne triennale)

	Pleine-propriété		Propriété démembrée				ENSEMBLE	
	2022	Évolution 2022/2021*	Nue-propriété		Usufruit		2022	Évolution 2022/2021*
			2022	Évolution 2022/2021*	2022	Évolution 2022/2021*		
Vente	9 490	+ 31 %	150	+ 48 %	60	+ 68 %	9 690	+ 31 %
Donation	710	- 6 %	350	- 3 %	20	- 41 %	1 080	- 6 %
Apport	170	+ 61 %	< 5	+ 9 %	< 5	+ 20 %	180	+ 59 %
Échange	10	+ 34 %	< 5	+ 50 %	< 5	- 100 %	20	+ 25 %
ENSEMBLE	10 380	+ 28 %	510	+ 8 %	70	+ 15 %	10 960	+ 27 %

* Évolution par rapport à 2019-2021 (moyenne triennale).
Source : Groupe Safer.



Vers une meilleure régulation du marché sociétaire, au bénéfice du renouvellement des générations en agriculture

La loi n° 2021-1756 portant mesures d'urgence pour assurer la régulation de l'accès au foncier agricole au travers de structures sociétaires (dite « loi Sempastous ») a été promulguée le 23 décembre 2021.

Cette loi a vocation à renforcer la régulation du marché des parts de sociétés agricoles, en essor constant, mais qui échappait largement aux deux axes actuels de la régulation que constituent le contrôle des structures ^(a) et l'intervention des Safer ^(b). Cette loi instaure un dispositif de contrôle administratif dédié au marché sociétaire. Ces nouvelles dispositions ont principalement pour objectif de favoriser l'installation d'agriculteurs et le renouvellement des générations agricoles en luttant contre la concentration excessive des exploitations et l'accaparement des terres agricoles. Le dispositif de contrôle repose sur les trois piliers indissociables de la régulation du foncier, que sont :

- la transparence, *via* la notification des opérations sociétaires pour connaître le marché et le territoire ;
- le contrôle, pour mesurer l'impact des projets notifiés et de la concentration de foncier, au regard des besoins ou enjeux des territoires et de l'agriculture, et pour intervenir à bon escient afin de limiter les effets de cette concentration et de libérer du foncier ;
- l'orientation, pour donner accès au foncier dans des conditions transparentes et équitables et permettre d'allouer le foncier libéré à un agriculteur réalisant une installation ou, à défaut, à un agriculteur ayant besoin de consolider son exploitation.

Le nouveau dispositif de demande d'autorisation concerne les sociétés possédant ou exploitant, directement ou indirectement, des biens immobiliers à usage ou à vocation agricole. Les opérations soumises à déclaration sont les cessions totales ou partielles de parts ou actions des sociétés citées précédemment, mais aussi les opérations de modification du capital social (augmentation, réduction) ou des droits de vote, ainsi que toute autre restructuration (transformation de société, fusion, scission, etc.) aboutissant à une prise de contrôle.

La loi prévoit le déclenchement d'un mécanisme de contrôle à deux conditions cumulatives :

- l'opération sociétaire doit conduire à une prise de contrôle ^(c) d'une société possédant ou exploitant, directement ou indirectement, des biens immobiliers à usage ou à vocation agricole ;
- l'opération doit aboutir, par addition de toutes les surfaces agricoles possédées ou exploitées par le bénéficiaire de la prise de contrôle, à dépasser un seuil en surface défini par le préfet de région (par région naturelle ou par territoire) compris entre 1,5 et 3 fois la SAURM (surface agricole utile régionale moyenne) fixée dans le SDREA (schéma directeur régional des exploitations agricoles) – il sera tenu compte des équivalences en fonction des natures de culture.

Les exemptions à ce contrôle concernent :

- les opérations sociétaires réalisées par les Safer ;
- les opérations réalisées à titre gratuit (donation) ;
- les cessions de parts entre époux ou personnes liées par un pacte civil de solidarité, et entre parents ou alliés jusqu'au quatrième degré inclus (cousins germains), à condition que le cessionnaire s'engage à participer effectivement à l'exploitation des biens et à conserver la totalité des titres sociaux acquis pour une durée d'au moins neuf ans ;
- les cessions entre associés ou actionnaires détenant des titres depuis au moins neuf ans ; la condition d'ancienneté n'étant pas retenue si la cession est due à une invalidité totale et définitive.

(a) Ce contrôle ne s'applique que lorsque l'agrandissement résulte d'un rachat, par une personne physique, de parts d'une société à objet agricole et si cette personne participe effectivement aux travaux.

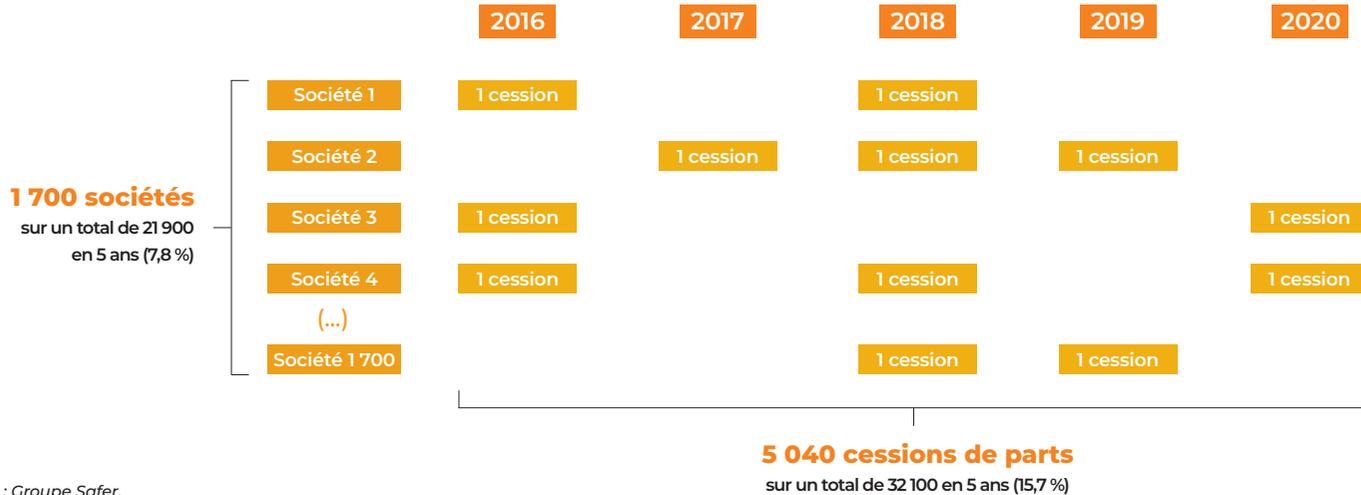
(b) Les Safer ne peuvent réguler le marché sociétaire que de façon très limitée puisque leur droit de préemption ne peut s'exercer qu'en cas de cession à titre onéreux de la totalité des parts ou actions d'une société ayant pour objet principal l'exploitation ou la propriété agricole : art. L. 143-1, 8^{ème} alinéa, du Code rural et de la pêche maritime.

(c) La notion de « prise de contrôle » est définie par le Code du commerce : participation au capital qui confère, de droit ou de fait, la majorité des droits de vote ; généralement, le droit de vote est proportionnel au nombre de parts sociales détenues par chaque associé.



Caractéristiques des ventes successives de parts de sociétés

Schéma de synthèse concernant les sociétés ayant fait l'objet d'au moins deux cessions de parts sur deux années différentes entre 2016 et 2020



Source : Groupe Safer.

Dans cette partie, les chiffres mentionnés sont des moyennes sur la période 2016-2020 et concernent uniquement les sociétés d'exploitation agricole et de portage du foncier.

Une part plus grande d'opérations entre tiers que dans l'ensemble du marché

Depuis 2016, près de 32 100 informations de cessions de parts de sociétés de portage du foncier ou d'exploitation agricole ont été adressées aux Safer. Parmi elles, 5 040 cessions (15,7 %) concernent des sociétés qui ont fait l'objet d'au moins deux cessions sur deux années différentes. Ces cessions concernent 1 700 sociétés, soit 7,8 % des 21 900 sociétés qui ont fait l'objet d'une cession notifiée aux Safer. Le cas de deux cessions sur deux années consécutives est le plus fréquent (45 % des cas).

Parmi les 5 040 cessions analysées, près de 9 sur 10 concernent des sociétés d'exploitation agricole, et 1 sur 10 des sociétés de portage du foncier. Cette ventilation est strictement identique à celle constatée sur l'ensemble des 32 100 cessions de parts.

L'analyse par type d'opérations (cf. encadré *Estimation de la répartition des cessions de parts par type d'opérations*) montre une plus grande fréquence d'opérations en faveur d'un tiers (59 %), contre seulement 28 % d'opérations familiales. Sur un intervalle de cinq ans, la vente de parts d'une même société, échelonnée sur plusieurs années, serait donc moins à relier à des transmissions familiales qu'à des prises de participation externes. Agrégées, les cessions étalées dans le temps permettent de réaliser des cessions totales, c'est-à-dire un transfert total du capital. Sur les 5 040 cessions, 423 concernent des sociétés dont les parts sont entièrement transférées au terme des différentes cessions enregistrées au cours des années 2016 à 2020.

Davantage de SCEA concernées

Les cessions de parts de SCEA sont davantage représentées dans les opérations s'étalant sur plusieurs années (29 % des cessions de parts de sociétés d'exploitation) que dans l'ensemble des opérations (21 %). Près d'un achat sur quatre (22 %) est le fait d'une société d'exploitation, contre un sur six (16 %) dans l'ensemble des cessions de parts de sociétés d'exploitation. Ces transactions peuvent correspondre à une prise de participation dans une société d'exploitation par une autre société d'exploitation jouant le rôle de holding.

La proportion des parts de GAEC est quant à elle quasi identique dans les deux ensembles : représentant respectivement 38 % et 37 % des cessions de parts de sociétés d'exploitation, il s'agit des sociétés d'exploitation faisant le plus l'objet de cessions de parts.

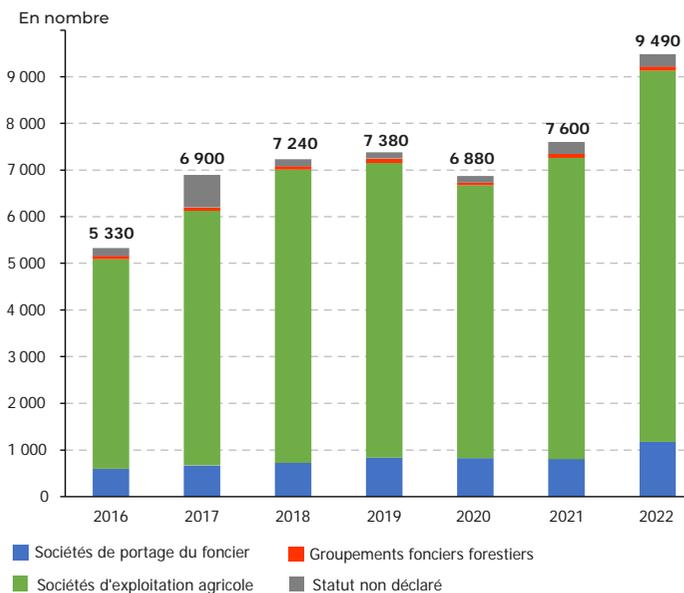
Les sociétés commerciales à vocation agricole (SA, SARL) partagent elles aussi la même proportion dans les deux ensembles. Les achats de personnes physiques non agricoles sont surreprésentés (39 %) dans le cas des cessions réalisées sur plusieurs années par rapport à l'ensemble (28 %). Ils peuvent correspondre à des prises de participation progressives d'un associé non exploitant.

Du côté des GFA, la proportion d'acquéreurs personnes physiques non agricoles est de 61 % dans les cessions réalisées sur plusieurs années, contre 55 % dans l'ensemble. Cette prépondérance peut s'expliquer par le fait que de nombreuses cessions concernent des groupements fonciers viticoles : 40 % des cessions sont situées dans l'Aube, la Marne, la Côte-d'Or et la Gironde.



Sept années d'observation

Évolution des cessions de parts sociales notifiées aux Safer par type de sociétés entre 2016 et 2022



Source : Groupe Safer.

Estimation de la répartition des cessions de parts par type d'opérations

Le contenu des notifications permet de ventiler les opérations selon trois catégories.

1/ Les cessions familiales :

- cessions en faveur des cohéritiers, des parents, des alliés jusqu'au 4^e degré ;
- cédant et cessionnaire portent le même nom (y compris nom d'usage) ;
- cédant et cessionnaire partagent une adresse strictement identique (numéro, rue, commune).

2/ Les cessions de réorganisation :

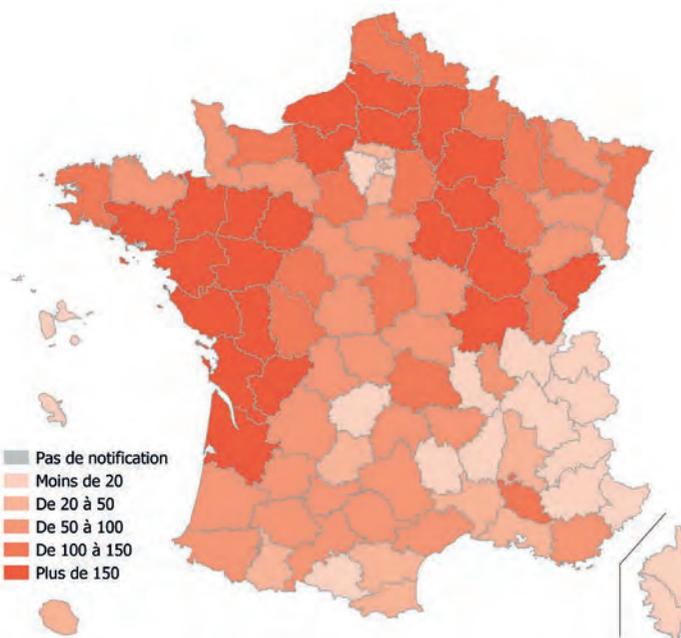
- le cédant ou le cessionnaire est le représentant légal de la société ;
- l'adresse du cédant ou du cessionnaire est l'adresse de la société ;
- cessions entre associés ;
- le cessionnaire est la société (réduction du capital social par rachat des parts).

3/ Les cessions en faveur d'un tiers :

- le cessionnaire est un nouvel associé ;
- toutes les autres cessions.

Nombre de cessions de parts sociales ou d'actions de sociétés agricoles en pleine propriété notifiées aux Safer par département en 2022

Moyenne 2022 : 101 notifications



Note : il s'agit du département de la Safer notifiée du projet de vente. Il peut être différent de celui de la localisation des biens détenus ou exploités par la société.
Source : Groupe Safer.

Il est important de préciser que cette méthodologie ne se basant que sur les informations contenues dans les notifications, la part des opérations familiales est vraisemblablement sous-estimée, tandis que les opérations en faveur d'un tiers sont surestimées. Cette ventilation permet toutefois d'apprécier la part du marché sociétaire qui sera soumis au régime d'autorisation de la loi du 23 décembre 2021.

Estimation de la surface concernée par les cessions de parts

La surface détenue par les sociétés de portage du foncier ou exploitée par les sociétés d'exploitation agricole est renseignée dans respectivement 80 % et 85 % des cas pour ces deux types de sociétés en 2022. A partir de ces deux sous-échantillons dont la surface est connue, il est possible d'extrapoler la surface totale des sociétés ayant fait l'objet d'une cession.

Il est important de rappeler que cette estimation ne correspond pas à une surface réellement transférée, les parts ou actions de sociétés n'incluant pas uniquement du foncier et les cessions étant majoritairement partielles. En revanche, cela donne un point de comparaison avec le marché foncier agricole.



Caractéristiques des sociétés d'exploitation

	GAEC <i>Groupement agricole d'exploitation en commun</i>	EARL <i>Exploitation agricole à responsabilité limitée</i>	SCEA <i>Société civile d'exploitation agricole</i>	SARL <i>Société à responsabilité limitée</i>	SAS <i>Société par actions simplifiée</i>
Forme	Société civile Société de personnes		Société commerciale Société de capitaux		
Nombre d'associés au capital	Minimum 2, maximum 10	Minimum 1, maximum 10	Minimum 2, pas de maximum	Minimum 1 (EURL), maximum 100	Minimum 1 (SASU), pas de maximum
Qualité des membres	Personnes physiques uniquement		Personnes physiques ou personnes morales		
Statut d'exploitant	Associés exploitants uniquement	Associés non exploitants possibles		-	
Capital	Minimum 1 500 €	Minimum 7 500 € Minimum 50 % détenus par les associés exploitants	Pas de minimum		
Participation au travail	Obligatoire pour tout associé	Obligatoire pour les associés exploitants (les associés exploitants doivent être majoritaires)	Pas d'obligation	-	
Représentant / Gérance	Simple ou multiple Obligatoirement associé(s)	Simple ou multiple Obligatoirement : associé(s) exploitant(s), titulaire(s) du capital social	Simple ou multiple, associé(s) ou non	Associé(s) ou non	Associé(s) ou non (Président)
Contrôle des structures	Obligatoire si dépassement des seuils		Obligatoire si dépassement des seuils ou si aucun associé exploitant	Obligatoire si dépassement des seuils	
Foncier	Bail par associé propriétaire exploitant	Bail au nom de la société ou mise à disposition du propriétaire exploitant au GAEC	Bail au nom de la société ou mise à disposition du propriétaire exploitant à l'EARL	Bail au nom de la société ou mise à disposition du propriétaire exploitant à la SCEA	Bail au nom de la société si société à objet principalement agricole Mise à disposition par associé sous condition
	Bail par associé propriétaire non exploitant	-	Bail possible au nom de l'EARL ou à un associé exploitant	Bail possible à la SCEA ou à un associé exploitant	
	Bail par associé fermier exploitant	Mise à disposition du bail par associé exploitant fermier			
Droits de vote	1 homme = 1 voix	Une voix par part sociale sauf disposition contraire des statuts			Décisions prises selon les modalités fixées dans les statuts
Responsabilité des associés	Limitée à 2 fois le montant du capital	Limitée au montant des apports	Responsabilité indéfinie	Limitée au montant des apports	

Source : Groupe Safer.



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.



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

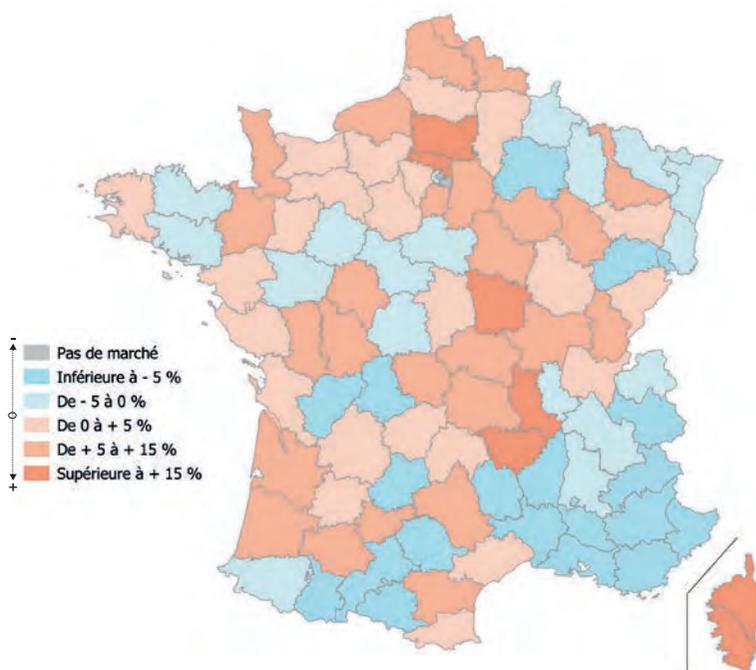
MARCHÉ DES BIENS LIBRES	Biens non bâtis		Biens bâtis		ENSEMBLE	
	2022	Évolution 2022/2021	2022	Évolution 2022/2021	2022	Évolution 2022/2021
Nombre de transactions	42 640	+ 0,6 %	14 240	- 5,5 %	56 880	- 1,0 %
Surface	140 300 ha	- 0,4 %	92 200 ha	- 11,2 %	232 500 ha	- 5,0 %
Valeur	1 098 M€	+ 7,4 %	3 600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

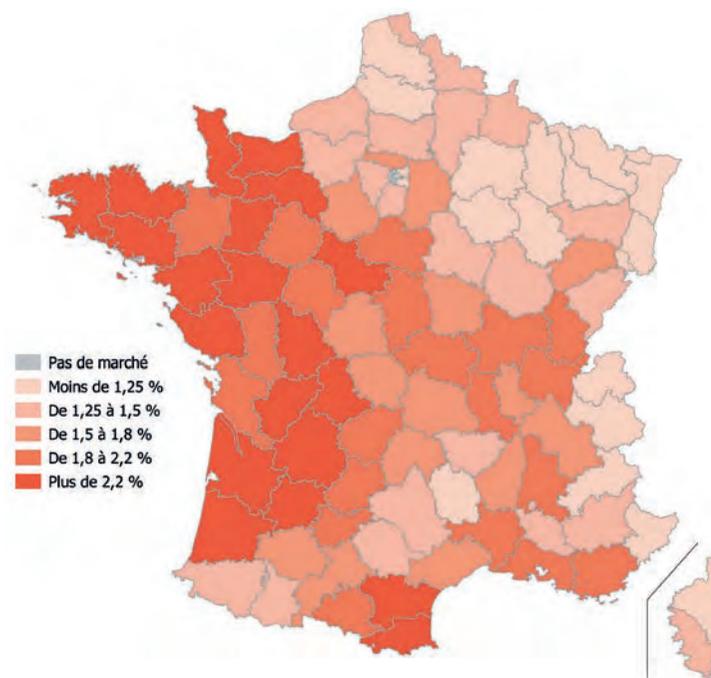
Moyenne nationale 2022 : + 2,5 %



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 %



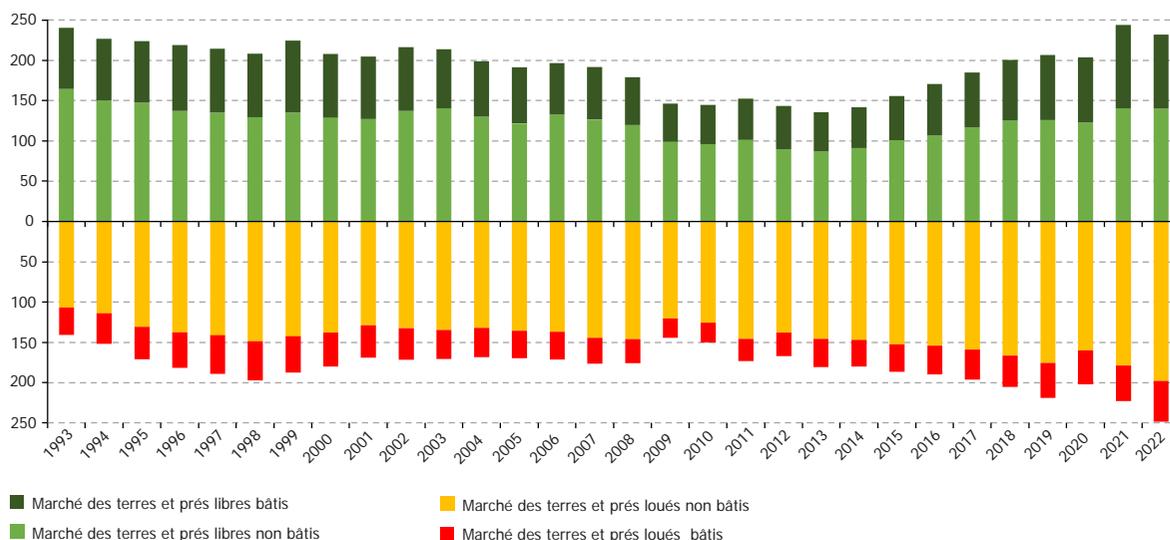
Source : Groupe Safer et Agreste.



Repères.

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

En milliers d'hectares



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

Source : Groupe Safer.

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 %	
	GAEC	2 570	+ 5,3 %	9 100	+ 12,5 %	134	+ 13,1 %
	EARL	2 320	- 0,4 %	10 700	+ 8,0 %	181	+ 9,4 %
Sociétés d'exploitation agricole	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.

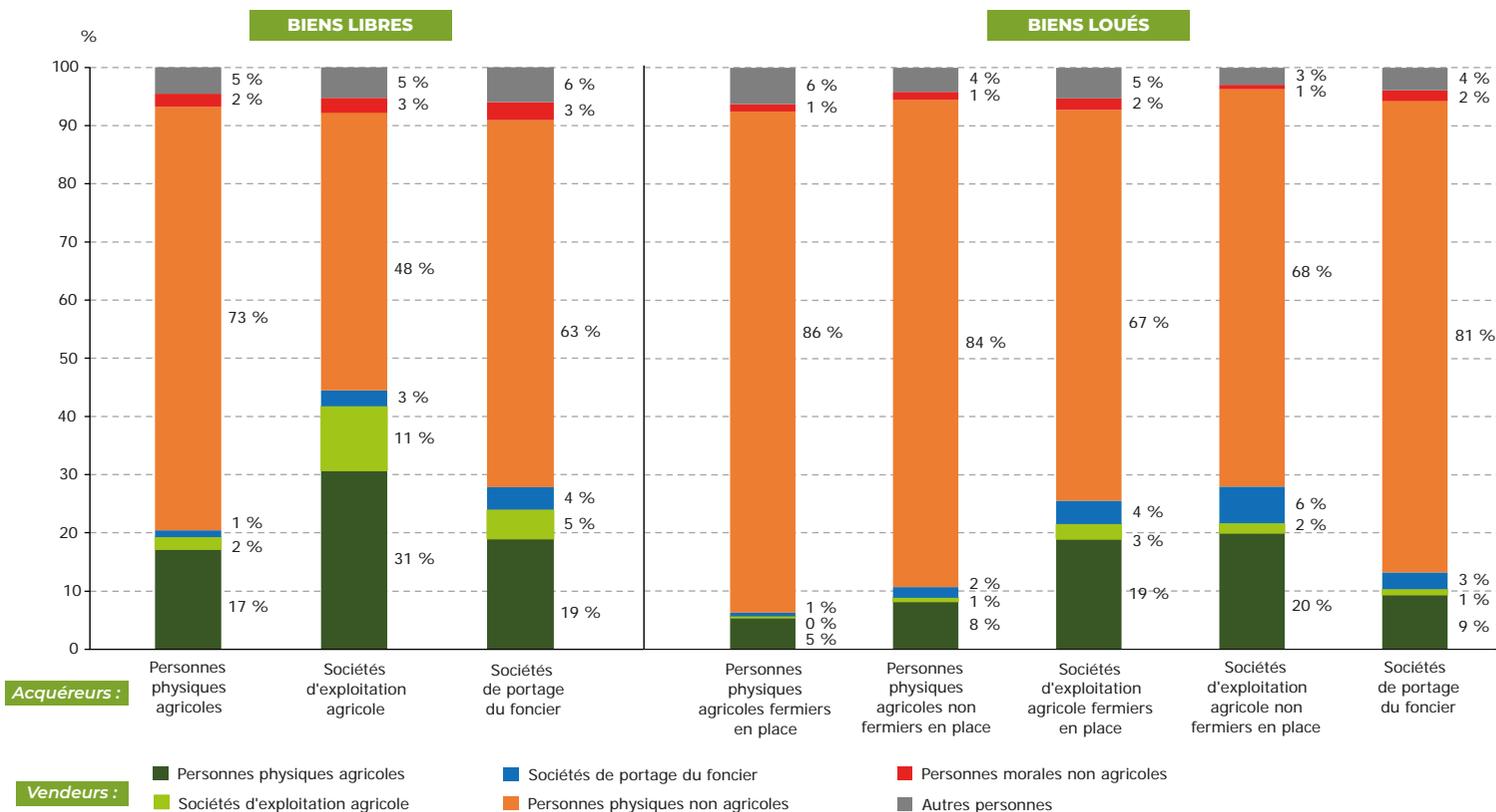
Les personnes physiques non agricoles : premiers vendeurs du marché

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.

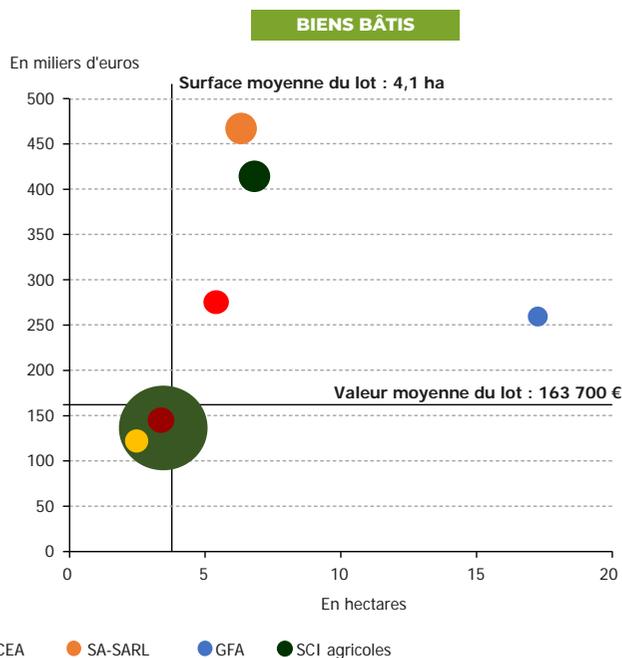
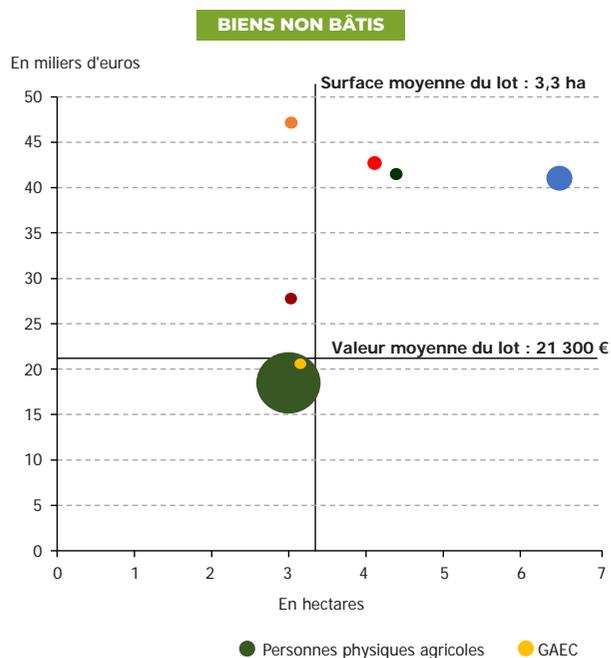


Répartition du nombre d'acquisitions par les acquéreurs agricoles en fonction des vendeurs * par sous-marché en 2022



* 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

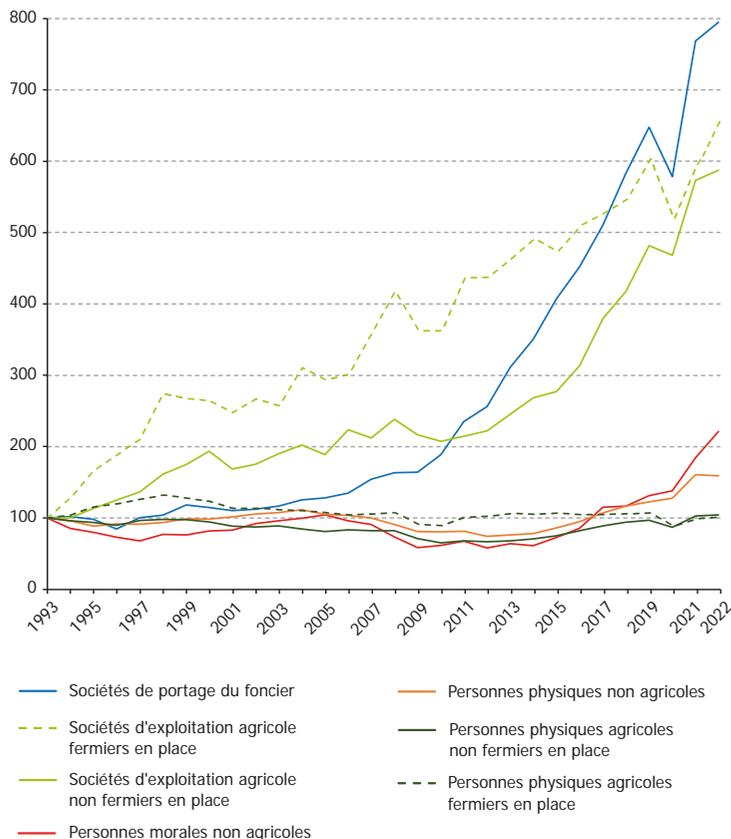


Note : la taille des disques est proportionnelle à la part en valeur de chaque catégorie d'acquéreurs. Source : Groupe Safer.



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

Base 100 en 1993

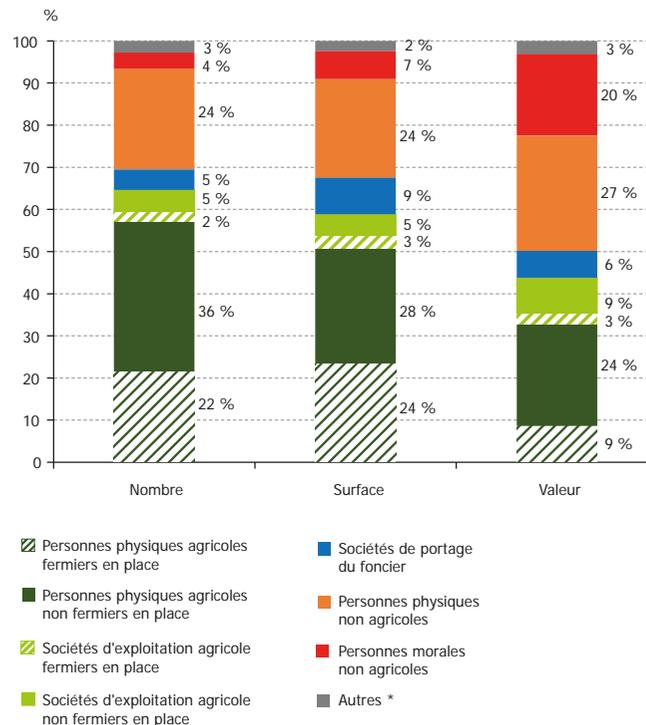


Source : Groupe Safer.

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'IMPORTANTES 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 POLY-CULTURE-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 ?

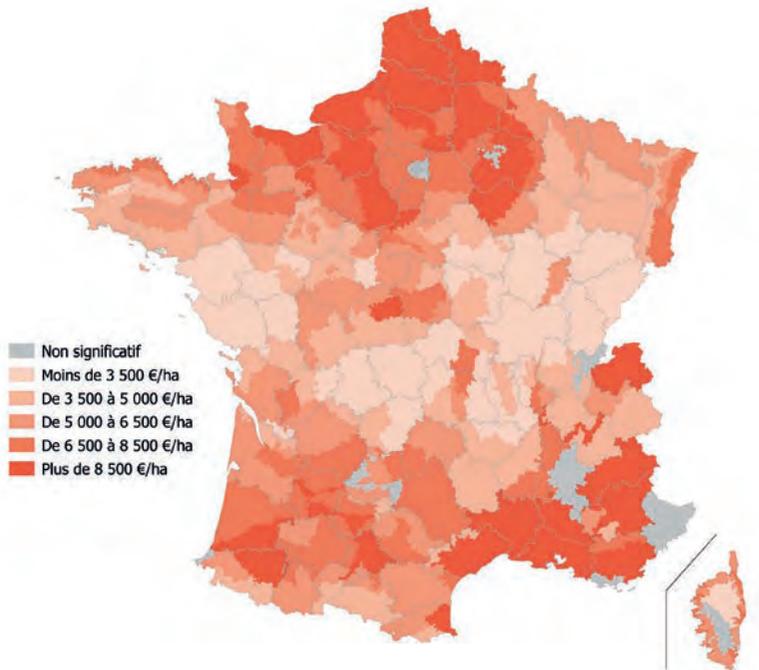
- Les revenus de la branche agricole se redressent sensiblement, portés par les revenus de la filière céréalière et le décalage dans l'impact du coût des intrants.
- Déjà en hausse en 2021, les prix à la production des produits agricoles s'envolent en 2022 (+ 22,7 % sur les dix premiers mois, après + 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)

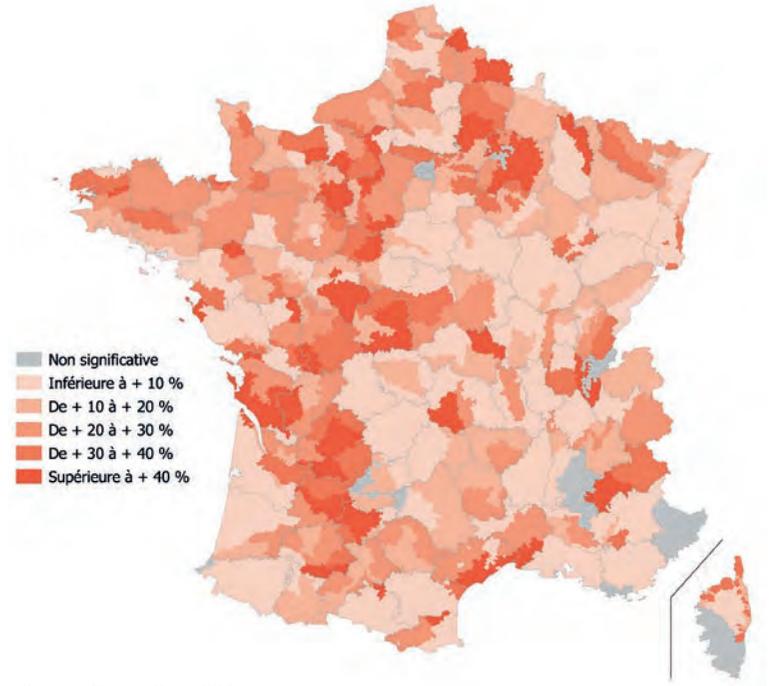
Moyenne nationale 2020-2022 : 6 050 euros/ha
Moyenne nationale 2022 : 6 130 euros/ha



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)

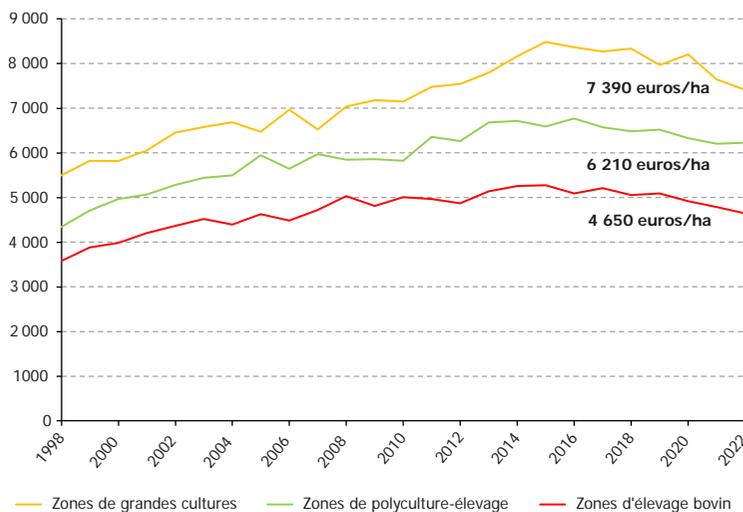
Moyenne nationale : + 15 %



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

Région administrative	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.



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.

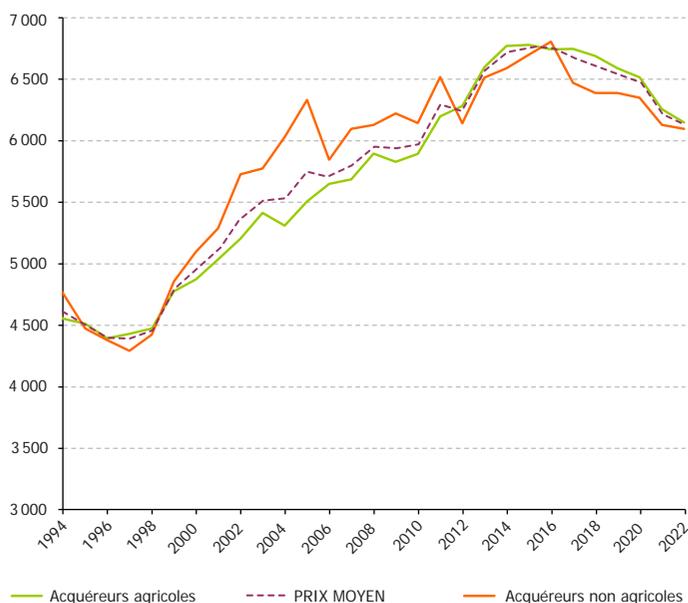
Certains de leurs achats correspondaient à des anticipations de changement d'usage. Depuis 2012, et à l'exception de 2016, leur prix d'achat est inférieur à celui des agriculteurs. Cette évolution pourrait refléter l'importance des achats de foncier à des fins de placement alternatif. Après la crise 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.

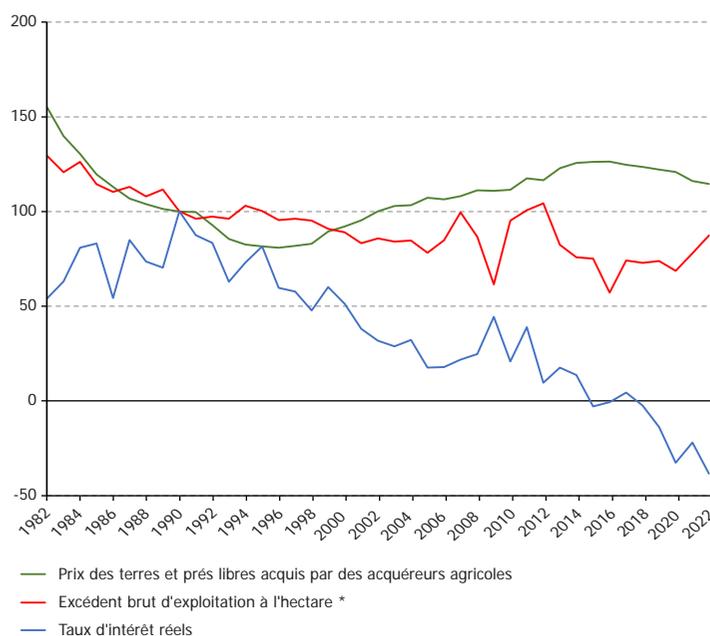
Entre 2016 et 2021, la faiblesse des taux d'intérêt ne semble plus suffisante pour compenser la faiblesse des revenus agricoles.

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

		Évolution 2022/2021
PRIX MOYEN	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 ?

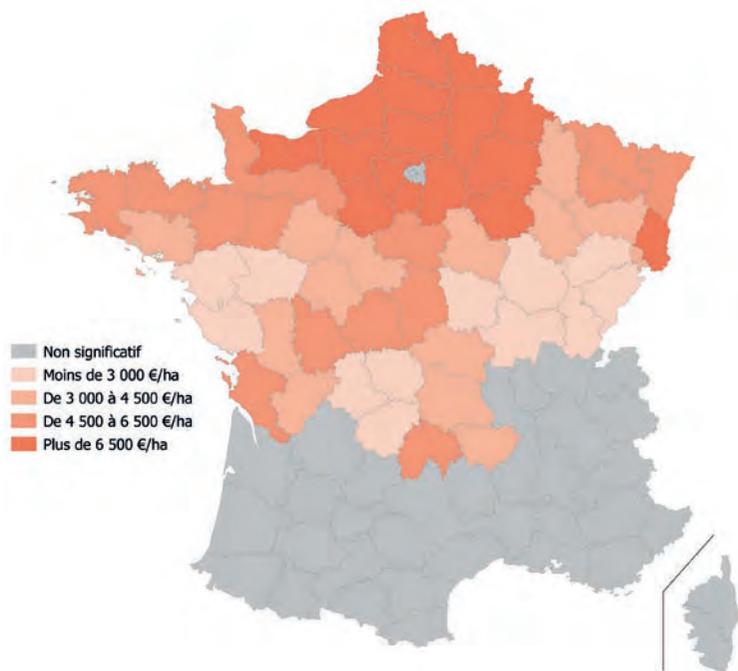
- L'indice national des fermages progresse pour la quatrième année consécutive : la hausse, significative, est de 3,55 % par rapport à 2021.
- Évolution des placements d'épargne :
 - dans un contexte d'inflation marquée, le taux du Livret A et du Livret développement durable a été revalorisé à deux reprises 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.



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

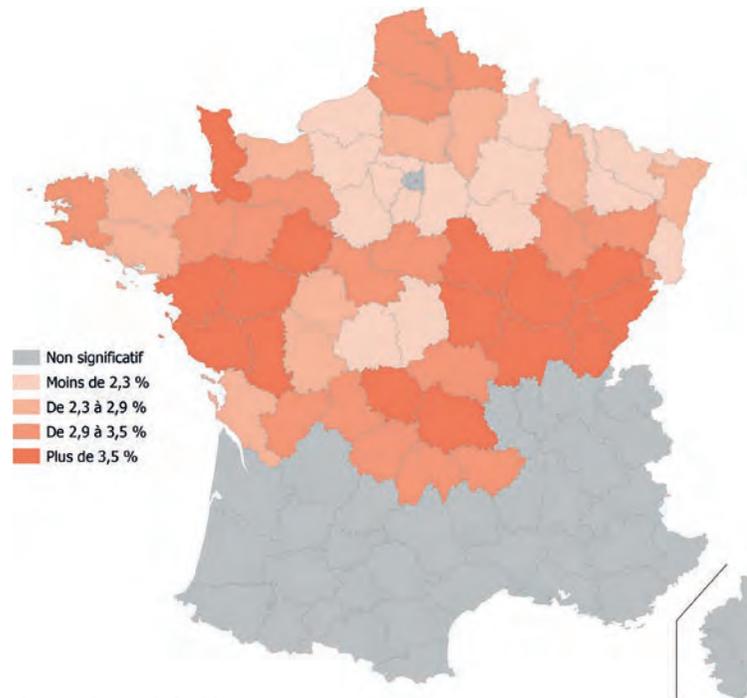
Moyenne nationale 2020-2022 : 4 970 euros/ha
Moyenne nationale 2022 : 5 060 euros/ha



Source : Groupe Safer-SSP.

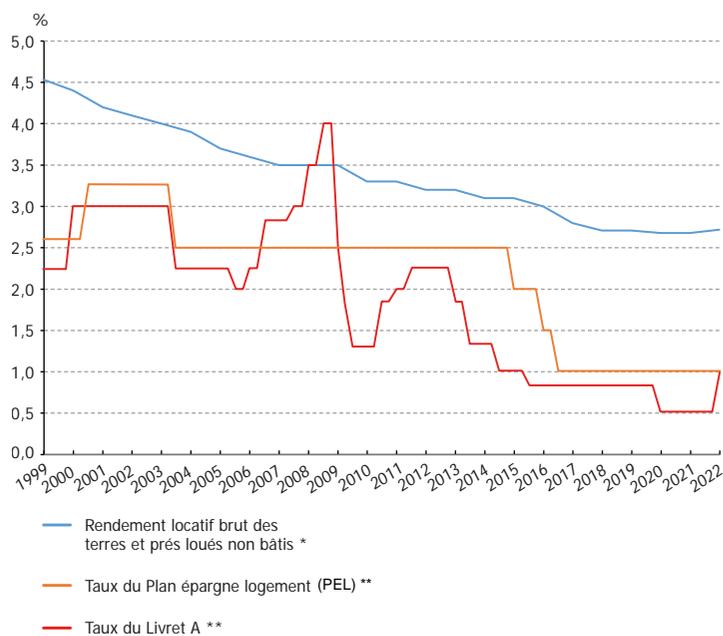
Rendement locatif brut des terres et prés loués non bâtis par département en 2022

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.



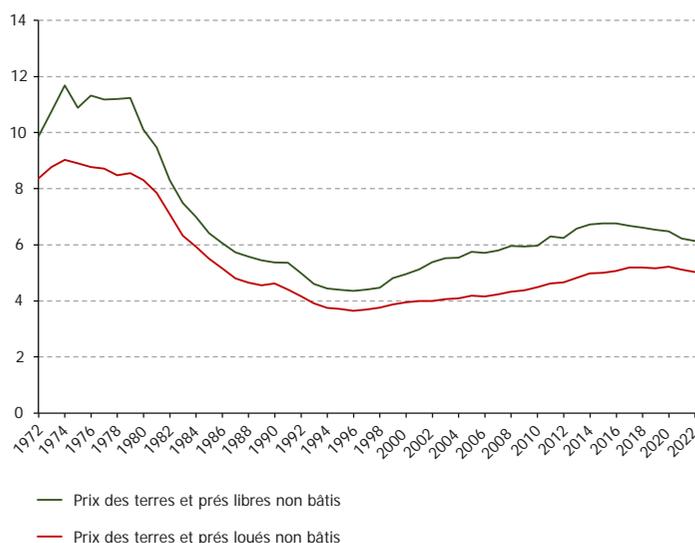
Une progression très régulière des prix depuis 1996

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



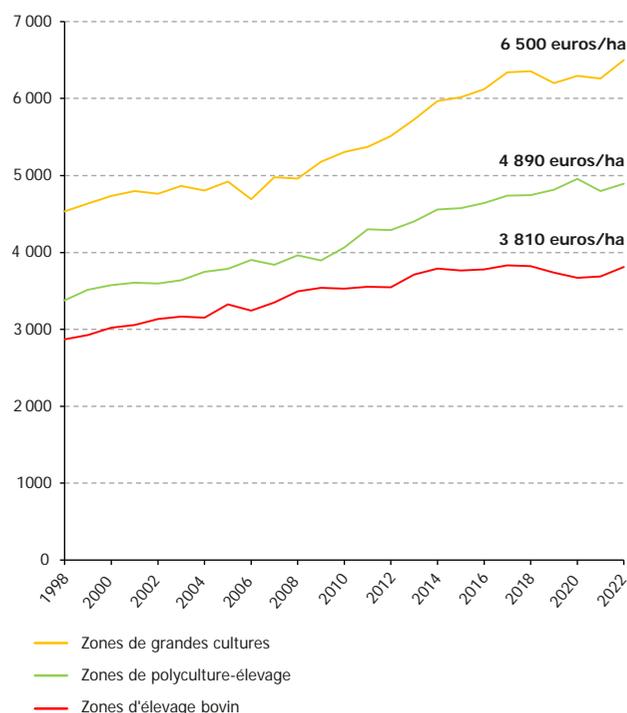
Source : Groupe Safer-SSP.

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.



les idées
poussent !



Antoine



Laurence



@groupe_safer

Julien



**Installés
par la Safer,
découvrez
leurs histoires
sur Instagram.**

@groupe_safer

Une
graine
de projet ?

François



Joël



**Faisons-la
pousser
ensemble !**

Jan



Maya



safer |

**Foncièrement engagés,
foncièrement humains.**

© Adobe Stock, Safer Auvergne - Rhône-Alpes, Bretagne, du Centre, Grand Est, de l'Île-de-France, Nouvelle-Aquitaine - Toma Dagon - Katya Berrian - Laurence Gauthier - François Duro - Julien Martins - Maya Jouhin



LE MARCHÉ DES VIGNES

Ce marché fait partie du marché des biens à destination agricole. Il comprend tous les biens dont la nature cadastrale est classée majoritairement en vignes (incluant notamment les vignes destinées à la production viticole et les terres à vignes). Ces biens peuvent comporter du bâti.

TYPOLOGIE DES VIGNES

L'analyse des prix s'appuie sur la nomenclature de l'Institut national de l'origine et de la qualité (INAO) :

- *les vignes AOP* (appellation d'origine protégée) correspondent, au niveau européen, depuis le 1^{er} août 2009, à l'appellation d'origine contrôlée (AOC) française, délivrée depuis 1935 pour les vins ;
- *les vignes VEDVAOP* produisent les vins à eaux-de-vie d'appellation d'origine protégée, principalement le cognac (majoritaire en surface) et l'armagnac ;
- *les vignes hors AOP* correspondent aux vignes à vins de consommation courante, qui regroupent les vins IGP (indication géographique protégée) et les vins sans IG (sans indication géographique).

LES PRIX DES VIGNES

Les séries de prix sont établies depuis 2009 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* par type de vignes correspondent aux moyennes des prix par bassin viticole (voir ci-après) pondérées par leur surface respective plantée en vigne. Les surfaces considérées reposent sur le casier viticole informatisé pour les vins d'appellation (CVI, source DGFIP) et sur le recensement agricole pour les vins IGP et sans IG (source SSP). Le périmètre des bassins est basé sur le décret n° 2008-1359 du 18 décembre 2008 portant création des conseils de bassin viticole.

■ *Les prix par bassin viticole* correspondent aux moyennes des prix des appellations du bassin, pondérées par leur surface respective. Ces prix des appellations sont établis à dire d'expert conjointement par les Safer et les Services régionaux de la statistique du Ministère de l'agriculture (SRISE). Deux exceptions : en Alsace et en Champagne, le nombre annuel de transactions de vignes libres non bâties est suffisant pour procéder à un calcul statistique. En 2021, la révision du zonage des prix du Champagne dans la Marne a entraîné une modification des séries de prix du bassin viticole Champagne et de la moyenne nationale AOP.



VOLUMES ET ACQUÉREURS

UN MARCHÉ ANIMÉ PAR LES PERSONNES MORALES.

NOMBRE DE TRANSACTIONS AU PLUS HAUT DEPUIS 15 ANS

Après un rebond en 2021, consécutif à la crise de 2020, le nombre de transactions progresse encore légèrement en 2022 (+ 1,1 %) pour atteindre son plus haut niveau depuis 2008. Les surfaces échangées augmentent plus vivement (+ 5,4 %), après avoir déjà gagné 19,3 % en 2021. Conséquence, elles dépassent d'une centaine d'hectares le précédent record (18 300 ha en 2019). La valeur se replie quant à elle de 7,9 %, tout en restant au-dessus du milliard d'euros (1 008 millions d'euros) comme en 2021 et 2017.

UN MARCHÉ PARTICULIÈREMENT ACTIF EN CHAMPAGNE ET EN LANGUEDOC-ROUSSILLON

La hausse du nombre de transactions est portée par les ventes de parcelles non bâties, en progression en particulier en Val de Loire-Centre (+ 10,8 %), en Champagne (+ 8,7 %) et Bourgogne-Beaujolais-Savoie-Jura (+ 3,9 %). Les ventes de biens bâtis se replient légèrement mais restent tout de même au deuxième niveau le plus haut depuis 30 ans. Cette évolution est soutenue par une hausse de 58 % en Languedoc-Roussillon, bassin qui représente ainsi 20 % des cessions de domaines viticoles en 2022.

En termes de surfaces, deux bassins contribuent particulièrement à soutenir la progression : Languedoc-Roussillon, pour les surfaces rattachées aux domaines bâtis, et Val de Loire-Centre pour l'ensemble des ventes (non bâties et bâties). En léger repli, les surfaces restent aussi à un niveau élevé en Bordeaux-Aquitaine.

Enfin, le niveau élevé de valeur est soutenu par les bassins Champagne, Languedoc-Roussillon et Vallée du Rhône-Provence.

BOND DES SURFACES ACQUISES PAR LES SOCIÉTÉS DE PORTAGE DU FONCIER

Une dichotomie nette apparaît concernant les agriculteurs personnes physiques. La hausse des acquisitions se poursuit pour les fermiers en place (+ 5 % en nombre), tandis qu'elle s'interrompt pour les non-fermiers (- 5,7 %). Ces derniers restent les premiers acquéreurs du marché foncier viticole mais leur part de marché en surface diminue (26,1 % en 2022, contre 30,4 % en 2019).

Marché des vignes par sous-marché en 2022

	Biens libres	Biens loués	ENSEMBLE	Évolution 2022/2021
Nombre de transactions	6 520	2 970	9 490	+ 1,1 %
Surface	11 800 ha	6 500 ha	18 400 ha	+ 5,4 %
Valeur	495 M€	513 M€	1 008 M€	- 7,9 %
Ouverture*			2,35 %	

* Rapport entre les surfaces vendues sur le marché des vignes et la SAU viticole nationale (source Agreste).

Source : Groupe Safer.

À l'inverse, les sociétés d'exploitation agricole intensifient leurs achats en 2022, en particulier en surface : + 20,9 % pour les fermiers en place, et + 16,5 % pour les non-fermiers.

La hausse est encore plus nette concernant les surfaces acquises par les sociétés de portage du foncier, qui enregistrent un bond de 47,9 %.

Dans le sillage des personnes morales agricoles, leurs homologues non agricoles affichent une nette progression en 2022, en particulier en surface (+ 43,1 %).

Enfin, après deux années de hausse soutenue, les acquisitions des personnes physiques non agricoles marquent le pas mais restent à un niveau élevé (un bien sur quatre en 2022).

Quelle conjoncture ?

- Rebond de la production viticole (+ 21 % par rapport à 2021, + 7 % par rapport à la moyenne 2016-2020). Les pluies de fin d'été ont compensé la sécheresse estivale, et la production se redresse, sauf dans les vignobles du Sud-Ouest et des Charentes (gel au printemps, grêle en juin).
- Les prix à la production des vins tranquilles se replient (- 3 %), ceux du champagne gagnent 2 %. Les ventes de vin rouge se replient, affectant notamment le vignoble bordelais.
- Les exportations progressent en valeur mais souffrent en volume, du fait du contexte inflationniste et des confinements prolongés en Chine.

Source : Agreste.

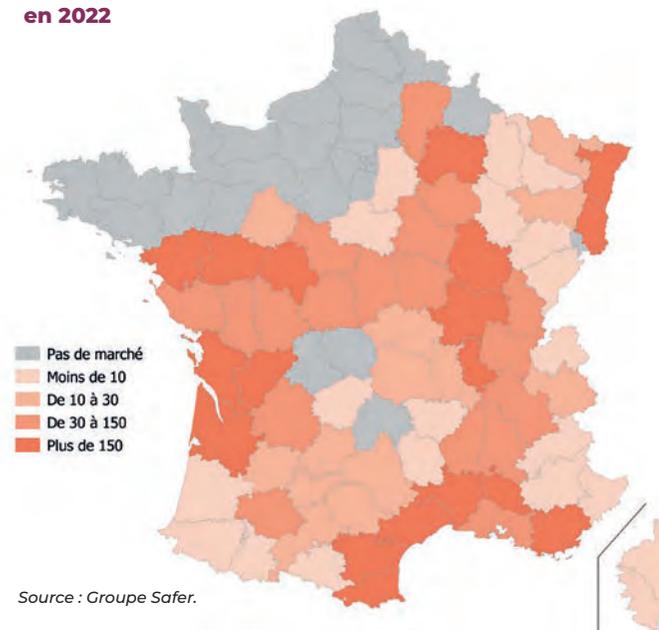


Marché des vignes par type de biens en 2022

	BIENS NON BÂTIS		BIENS BÂTIS	
	2022	Évolution 2022/2021	2022	Évolution 2022/2021
Nombre de transactions	9 070	+1,2 %	430	-1,2 %
Surface	13 900 ha	+2,5 %	4 500 ha	+15,6 %
Valeur	620 M€	-6,3 %	388 M€	-10,4 %

Source : Groupe Safer.

Nombre de transactions de vignes non bâties par département en 2022



Source : Groupe Safer.

Marché des vignes par bassin viticole en 2022

	Nombre de transactions	Évolution 2022/2021	Surface (ha)	Évolution 2022/2021	Valeur (M€)	Évolution 2022/2021	Taux d'ouverture du marché foncier viticole en 2022
Alsace-Est	720	-5,5 %	210	+30,1 %	23	+29,8 %	1,3 %
Bordeaux-Aquitaine	860	-1,9 %	3 110	-1,0 %	224	-36,0 %	2,3 %
Bourgogne-Beaujolais-Savoie-Jura	1 060	+3,9 %	1 050	+3,4 %	102	-26,6 %	2,0 %
Champagne	960	+8,7 %	210	+12,5 %	209	+13,1 %	0,6 %
Charentes-Cognac	610	-6,3 %	2 040	-13,3 %	65	-25,9 %	2,6 %
Corse	10	-23,1 %	70	+135,5 %	1	-38,3 %	1,1 %
Languedoc-Roussillon	2 120	-4,3 %	5 450	+1,8 %	108	+40,4 %	2,7 %
Sud-Ouest	190	+2,8 %	930	+32,7 %	14	+47,7 %	2,3 %
Val de Loire-Centre	1 560	+10,8 %	2 280	+26,4 %	42	+20,4 %	3,7 %
Vallée du Rhône-Provence	1 400	+2,0 %	2 990	+12,9 %	222	+14,4 %	2,0 %
ENSEMBLE	9 490	+1,1 %	18 400	+5,4 %	1 008	-7,9 %	2,35 %

Source : Groupe Safer.

Marché des vignes par type d'acquéreurs en 2022

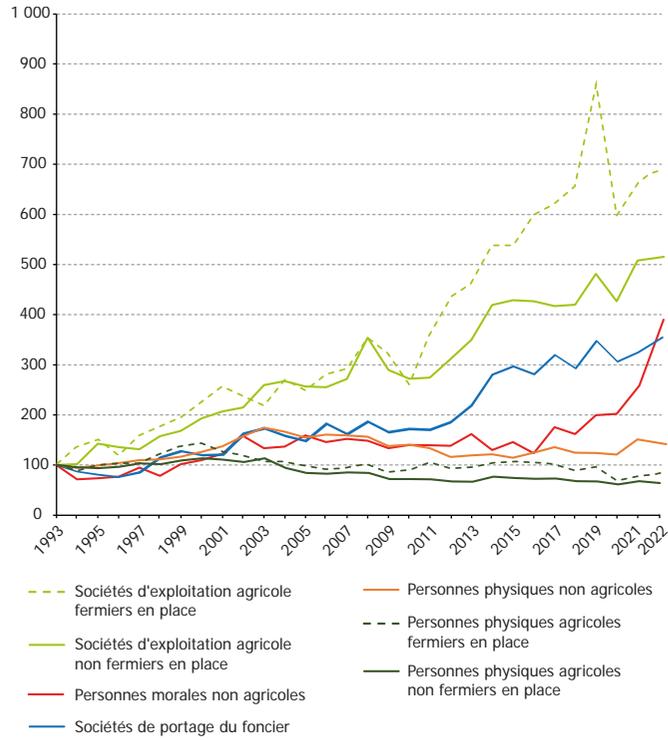
	Nombre	Évolution 2022/2021	Part de marché	Surface (ha)	Évolution 2022/2021	Part de marché	Valeur (M€)	Évolution 2022/2021	Part de marché
Personnes physiques agricoles fermiers en place	910	+5,0 %	9,6 %	1 400	+1,8 %	7,6 %	45	+19,1 %	4,5 %
Personnes physiques agricoles non fermiers en place	3 340	-5,7 %	35,2 %	4 800	-14,5 %	26,1 %	138	-11,2 %	13,7 %
Sociétés d'exploitation agricole fermiers en place	260	+4,9 %	2,7 %	1 400	+20,9 %	7,6 %	161	+4,1 %	16,0 %
Sociétés d'exploitation agricole non fermiers en place	920	+0,9 %	9,7 %	3 400	+16,5 %	18,5 %	252	-36,5 %	25,0 %
Sociétés de portage du foncier	870	+12,4 %	9,2 %	2 900	+47,9 %	15,8 %	165	+59,9 %	16,4 %
Personnes physiques non agricoles	2 410	-4,6 %	25,4 %	2 600	-15,1 %	14,1 %	123	-25,4 %	12,2 %
Personnes morales non agricoles	530	+47,0 %	5,6 %	1 400	+43,1 %	7,6 %	108	+47,2 %	10,7 %
État et collectivités ou statut non déclaré	260	+47,2 %	2,7 %	300	+92,7 %	1,6 %	15	+150,7 %	1,5 %
ENSEMBLE	9 490	+1,1 %	100 %	18 400	+5,4 %	100 %	1 008	-7,9 %	100 %

Source : Groupe Safer.



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

Base 100 en 1993

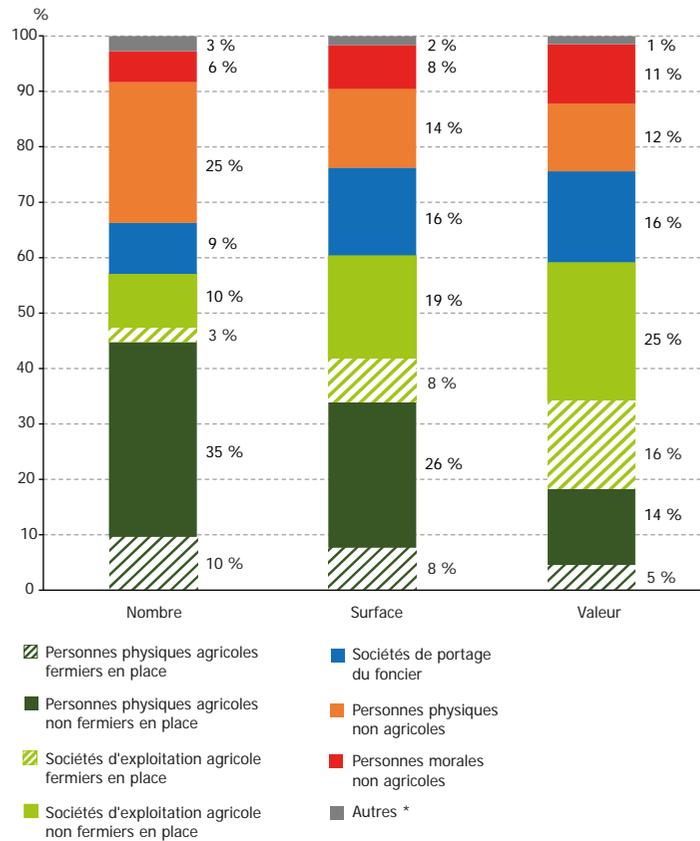


Source : Groupe Safer.

En 30 ans, recul d'un tiers des achats par les viticulteurs personnes physiques

Les personnes morales agricoles (sociétés d'exploitation agricole et de portage du foncier) entretiennent la dynamique d'évolution la plus rapide sur le marché foncier viticole depuis 1993, multipliant leur nombre d'acquisitions par 4,5, leur surface acquise par 5,3 et leur valeur investie par 7,7 (en valeur constante). Concernant les sociétés d'exploitation agricole, la dynamique se déroule en deux temps. Entre 1993 et 2010, la progression est conjointe pour les sociétés fermiers en place et non fermiers en place. Puis, entre 2010 et 2022, elle est 2 fois plus importante (en surface) pour les sociétés fermiers en place que non fermiers en place. Cette évolution peut refléter la part croissante des surfaces vendues occupées sur le marché des vignes : elles représentent près de 1 hectare sur 3 mis en vente en 2022, contre 1 hectare sur 6 en 1993. Concernant les sociétés de portage du foncier, la hausse mesurée jusqu'en 2010 s'est accentuée depuis, reflétant l'essor du recours aux groupements fonciers viticoles pour l'achat de vignes. A l'inverse, les personnes physiques agricoles voient leur nombre d'acquisitions reculer de 33 % sur la période 1993-2022. Ces évolutions croisées redéfinissent les parts de marché respectives. Les deux

Répartition des transactions sur le marché des vignes par type d'acquéreurs en 2022



* État, collectivités et statut non déclaré.

Source : Groupe-Safer.

catégories de personnes morales agricoles, qui représentaient 5 % du nombre, 12,3 % de la surface et 23,1 % de la valeur en 1993, comptent désormais pour 21,6 % des acquisitions, 41,8 % de la surface et 57,4 % de la valeur en 2022. Sur la même période (1993-2022), les personnes physiques agricoles voient à l'inverse leur part passer de 69,4 % à 44,8 % en nombre, de 62,9 % à 33,7 % en surface et de 54,1 % à 18,2 % en valeur.

En 10 ans, trois fois plus de surfaces acquises par les groupements fonciers viticoles

En 2012, année de reprise du marché à la suite de trois années de contraction consécutives à la crise économique, les sociétés de portage du foncier ont connu un développement rapide et soudain sur le marché foncier viticole. Parmi elles, les GFV en ont été la forme la plus prisée. Cette dynamique se construit en réaction à l'augmentation continue du capital des exploitations viticoles, en particulier du capital foncier, dans un contexte d'augmentation du prix des vignes. Le GFV, via les personnes physiques qui abondent à son capital, permet de rassembler le montant nécessaire à l'achat de la vigne, qui est ensuite mise à bail à l'exploitant. Depuis 2012, les acquisitions des sociétés de portage du foncier ont été multipliées par 1,9 en nombre et 3 en surface.



LE MARCHÉ DES VINS EN 2022

HAUSSE DES DISPONIBILITÉS ET BAISSÉ DE LA DEMANDE PÈSENT SUR LES PRIX DES VINS.

REBOND DE LA PRODUCTION EN FRANCE ET EN EUROPE

Selon les Douanes, la production viticole française s'établirait à 45,8 millions d'hectolitres en 2022, supérieure de 21 % à celle historiquement basse de 2021 et dépassant de 7 % la moyenne des cinq dernières années. Malgré un potentiel de rendement limité par la sécheresse estivale, la production se redresse dans la plupart des bassins. Les pluies de fin d'été ont permis la maturation finale du raisin. Ces conditions favorables n'ont cependant pas été suffisantes dans les vignobles du Sud-Ouest et des Charentes, touchés par le gel au printemps puis la grêle en juin.

Dans l'Union européenne à 27, la production viticole augmenterait de 2 %, selon l'Organisation internationale de la vigne et du vin, hausse essentiellement due à la progression de la production en France, celle de l'Italie restant stable.

HAUSSE DES DISPONIBILITÉS DES VINS EN FRANCE MALGRÉ UNE BAISSÉ DES STOCKS

Tous vins confondus, les disponibilités de vins pour la campagne de commercialisation 2022-2023 (ensemble formé par la récolte et les stocks) sont supérieures de 5 % à l'an dernier, tirées par l'augmentation de la production en 2022. Les augmentations sont plus modérées en vins AOP (+ 3 %).

Parmi les stocks disponibles, les réserves présentes à la propriété baissent de 12 %, du fait de la chute de la récolte en 2021. Pour conserver ses parts de marché, la France a puisé largement dans ses stocks. Les réserves de vins AOP à la propriété diminuent ainsi de 10 % ; les baisses atteignent respectivement 27 % et 19 % pour les vins sans IG et IGP.

EFFRITEMENT DES PRIX À LA PRODUCTION DES VINS D'APPELLATION

D'août à décembre 2022, les prix à la production des vins de la plupart des appellations (hors Champagne) sont en léger repli (- 3 %), tout en restant fermes par rapport à la moyenne des cinq dernières années (+ 4 %), avec de fortes différences selon les appellations (+ 48 % pour les vins de Bourgogne contre - 18 % pour les vins de Bordeaux). Les tensions inflationnistes freinent les échanges extérieurs ainsi que les ventes en grande et moyenne surfaces (GMS). En 2022, les ventes de vins tranquilles en GMS auraient baissé de 6 % ^(a) (- 9 % pour les rouges, contre - 6 % pour les blancs ou - 1 % pour les rosés). La baisse des ventes de vins rouges en GMS affecte particulièrement les crus du Bordelais, dont la moitié des volumes produits s'écoulent dans les grandes enseignes. Cette région est aussi touchée par le décrochage de ses

ventes sur le marché chinois, sa première zone d'exportation depuis 2015. Le repli des ventes concerne également le vignoble du Languedoc. Sur la même période, les prix à la production des vins d'appellation du Roussillon sont bien orientés (+ 4 %), ceux de Champagne gagnent 2 %. A l'inverse, les cours des Bordeaux reculent (- 5 %), avec des évolutions contrastées entre couleurs : + 9 % pour les blancs, contre - 7% pour les rouges ; niveaux très inférieurs aux prix moyens des cinq dernières campagnes (- 21 %). Les prix des Côtes-du-Rhône, d'Anjou, d'Alsace et de Provence baissent également. Ce repli fait suite à la nette hausse sur la précédente campagne 2021-2022 (+ 22 %). Les prix des vins de Bourgogne et du Languedoc sont en revanche stables.

HAUSSE EN VALEUR DES EXPORTATIONS MAIS BAISSÉ EN VOLUME

D'août à décembre 2022, les exportations de vins français, hors spiritueux, progressent en valeur par rapport à 2021 mais se contractent en volume (- 5 %). Les tensions inflationnistes accentuées par le conflit en Ukraine mais également la poursuite des confinements en Chine et les tensions sur l'approvisionnement des consommations intermédiaires pèsent sur les échanges commerciaux de vins.

Les États-Unis deviennent la première destination des vins d'appellation français. Les ventes françaises y sont en léger retrait par rapport à 2021 (- 2 %), mais très dynamiques en valeur (+ 22 %). Deuxième marché en volume, le Royaume-Uni : les exportations de vins d'appellation y chutent de 21 %, du fait de l'inflation particulièrement élevée, mais augmentent de 3 % en valeur.

Sur la même période, les confinements imposés dans les plus grandes villes de Chine freinent la consommation de vins. Les exportations de vins AOP chutent de 11 % par rapport à 2021 mais augmentent de 10 % en valeur. Destination privilégiée des vins AOP de Bordeaux, les exportations vers la Chine restent toutefois bien orientées en vins blancs (+ 29 %), contrairement aux rouges (- 14 %). Après une forte reprise l'an dernier, les exportations de Champagne ralentissent.

(a) Source : panel IRI.

Ministère de l'agriculture et de la souveraineté alimentaire - Service de la statistique et de la prospective - Bureau des statistiques végétales et animales

En partenariat avec



MINISTÈRE DE L'AGRICULTURE ET DE LA SOUVERAINÉTÉ ALIMENTAIRE

Liberté
Égalité
Fraternité



Le Ministère, l'Institut de la statistique et de la prospective de l'agriculture et de la souveraineté alimentaire



PRIX

HAUSSES CONTENUES, PRIX SOUTENUS.

Le prix des vignes AOP progresse de 2,3 % en 2022, pour s'établir à 151 200 euros/ha, seuls les bassins Bordeaux-Aquitaine et Corse restant à l'écart de la hausse générale des prix. L'augmentation du prix des vignes à eaux-de-vie AOP (VEDVAOP) se poursuit, à un rythme moins soutenu que les années précédentes (+ 3,2 %). Le prix des vignes hors AOP enregistre quant à lui sa treizième année de hausse (+ 1,9 %).

LA CÔTE-D'OR ET LE CHAMPAGNE EN HAUSSE, LE BORDEAUX ROUGE EN CRISE

En Bourgogne-Beaujolais-Savoie-Jura, la hausse de 9,4 % est, encore plus significativement que les années précédentes, soutenue par l'ensemble des appellations de la Côte-d'Or ; les hausses s'y étalent de + 7% pour les appellations communales jusqu'à + 15 % pour les premiers crus, sur un marché foncier en retrait et convoité par les professionnels comme par les investisseurs.

Après trois années de baisse, le prix moyen de l'hectare en Champagne repart à la hausse (+ 2,4 %), sur un marché foncier très actif. Les prix sont stables sur la Côte des Blancs (Marne) et progressent dans toutes les autres zones, y compris dans l'Aube et l'Aisne. Après un rebond conséquent en 2021, la filière champenoise enregistre en 2022 un nombre record de ventes de bouteilles (326 millions), qui laisse définitivement derrière elle l'année 2020 (244 millions) ^(a).

En Val de Loire-Centre, de nombreuses hausses alimentent la progression globale de 11,1 %, la plus notable étant celle du Sancerre dans le Cher (+ 24 %).

Dans le Sud-Ouest, le prix gagne 7,9 %, à la faveur notamment des hausses des appellations Cahors (Lot) et Marcillac (Aveyron).

Dans le Languedoc-Roussillon (+ 1,4 %), l'appréciation des valeurs foncières se poursuit dans plusieurs appellations héraultaises, notamment le Pic Saint-Loup, tandis que le Muscat de Rivesaltes continue à diminuer (Pyrénées-Orientales, Aude).

En Vallée du Rhône-Provence, des évolutions variées conduisent à une quasi-stabilité du prix (+ 0,8 %). D'une part, les appellations du Diois poursuivent leur baisse, et les difficultés des Côtes du Rhône génériques entraînent cette année des baisses dans la Drôme et le Gard. D'autre part, plusieurs appellations enregistrent des hausses, notamment Châteauneuf-du-Pape (Vaucluse).

En Bordeaux-Aquitaine, le prix diminue de 3 %. Après 15 années de hausse, le prix moyen départemental girondin enregistre en effet

Prix des vignes par type de vignes en 2022

		Évolution 2022/2021
AOP	151 200 €/ha	+ 2,3 %
AOP hors Champagne	81 600 €/ha	+ 2,1 %
Eaux-de-vie (VEDVAOP)	60 400 €/ha	+ 3,2 %
Hors AOP	15 300 €/ha	+ 1,9 %

Source : Groupe Safer-SSP.

un repli, dû aux difficultés commerciales du Bordeaux et des Côtes de Bordeaux – les vignes en Bordeaux rouge ont désormais perdu plus d'un tiers de leur valeur en 4 ans (- 36 %). Les appellations prestigieuses (Pauillac, Pomerol, Saint-Julien), stables, ne contrebalancent pas cette baisse.

HAUSSE PRUDENTE POUR LE COGNAC

Le prix des vignes permettant la production d'eau-de-vie, sous AOP, continue d'augmenter (+ 3,2 %), à un rythme moins soutenu qu'en 2021 (+ 5,8 %) et 2020 (+ 6,9 %). Ce ralentissement peut traduire le repli des ventes en volumes du cognac (- 4,8 %) ^(b), même s'il s'agit du troisième niveau le plus haut de l'histoire de l'eau-de-vie, exportée à 97 %, principalement vers les États-Unis.

HORS AOP, LE LANGUEDOC SOUTIENT L'AUGMENTATION

Le prix des vignes hors AOP poursuit son augmentation régulière (+ 1,9 %). Les vignes de Haute-Corse et du Languedoc-Roussillon (Aude, Hérault) sont en hausse. Le prix baisse en revanche sensiblement dans le Var (Vallée du Rhône-Provence).

(a) Source : Comité Champagne.

(b) Source : Bureau national interprofessionnel du cognac.



Prix des vignes AOP par bassin viticole

Prix annuels en euros courants par hectare

	2021	2022	Évolution 2022/2021
Alsace-Est	111 800	113 200	+ 1,3 %
Bordeaux-Aquitaine	117 500	114 000	- 3,0 %
Bourgogne-Beaujolais-Savoie-Jura	201 900	220 900	+ 9,4 %
Champagne	1 040 600	1 065 700	+ 2,4 %
Corse	24 000	22 200	- 7,7 %
Languedoc-Roussillon	12 800	13 000	+ 1,4 %
Sud-Ouest	12 900	14 000	+ 7,9 %
Val de Loire-Centre	35 200	39 200	+ 11,1 %
Vallée du Rhône-Provence	51 400	51 800	+ 0,8 %
PRIX MOYEN AOP	147 900	151 200	+ 2,3 %
PRIX MOYEN AOP hors Champagne	80 000	81 600	+ 2,1 %

Source : Groupe Safer-SSP.

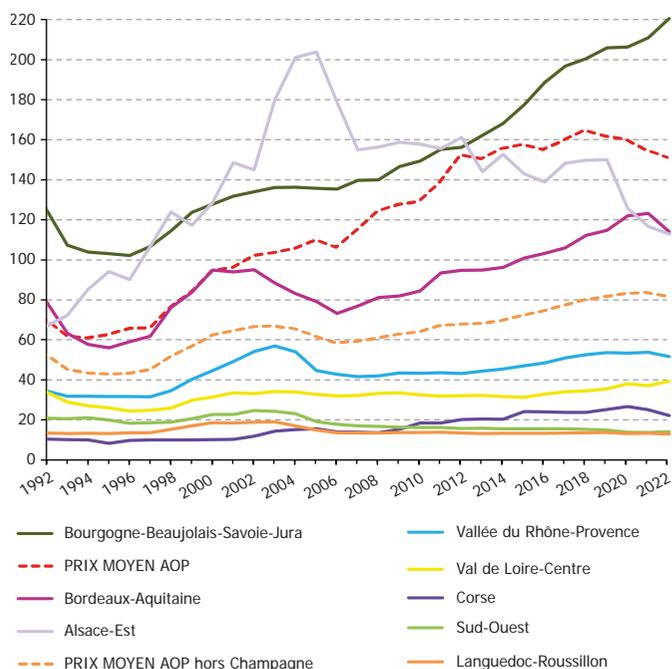
Bassins viticoles *



* Délimitation des bassins viticoles selon le décret 2008-1359 du 18 décembre 2008 portant création des conseils de bassins viticoles. Source : Groupe Safer d'après Ministère de l'agriculture.

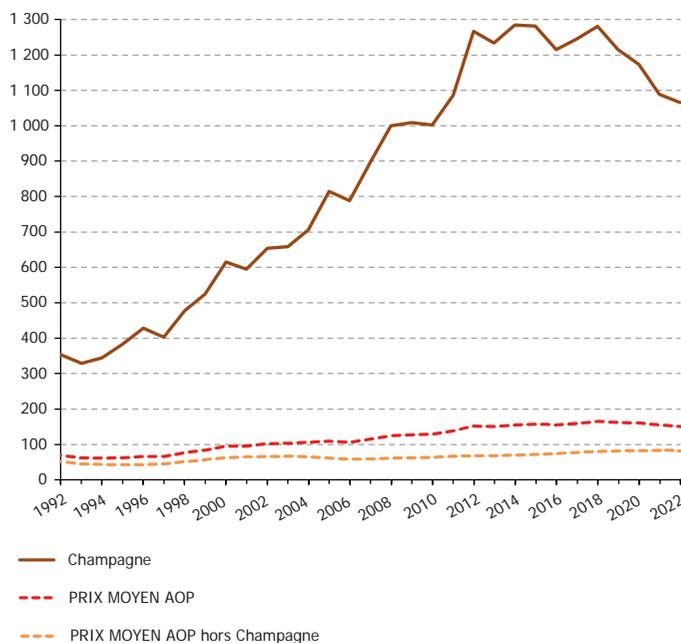
Évolution du prix des vignes AOP par bassin viticole entre 1992 et 2022

En milliers d'euros constants 2022/ha



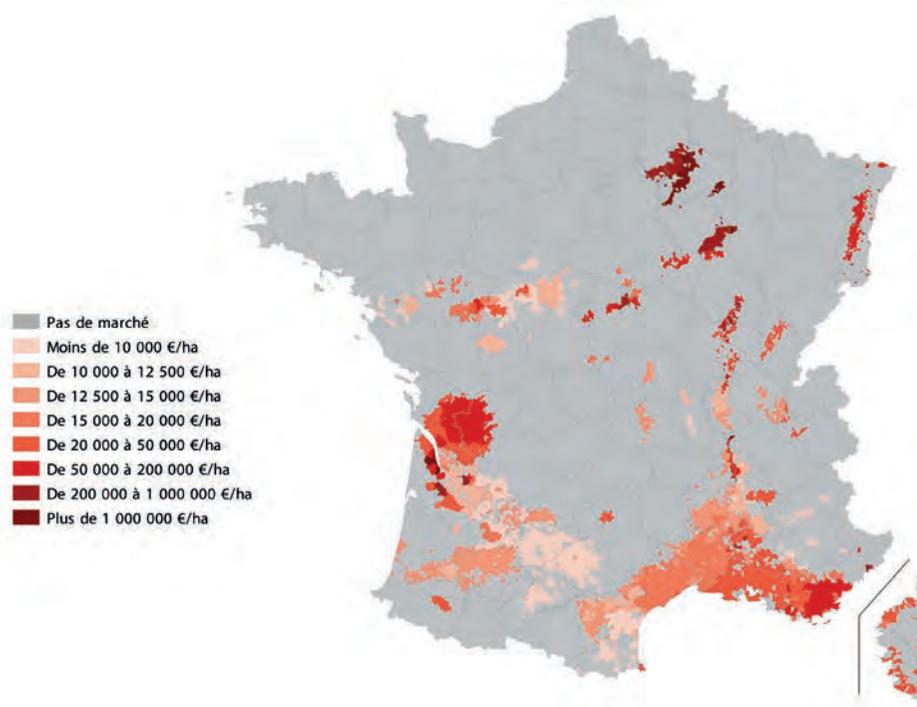
Source : Groupe Safer-SSP.

En milliers d'euros constants 2022/ha



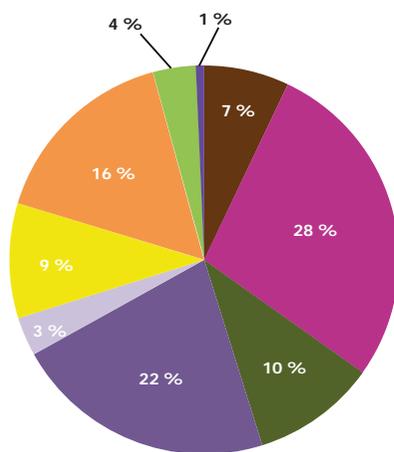


Prix des vignes par appellation en 2022

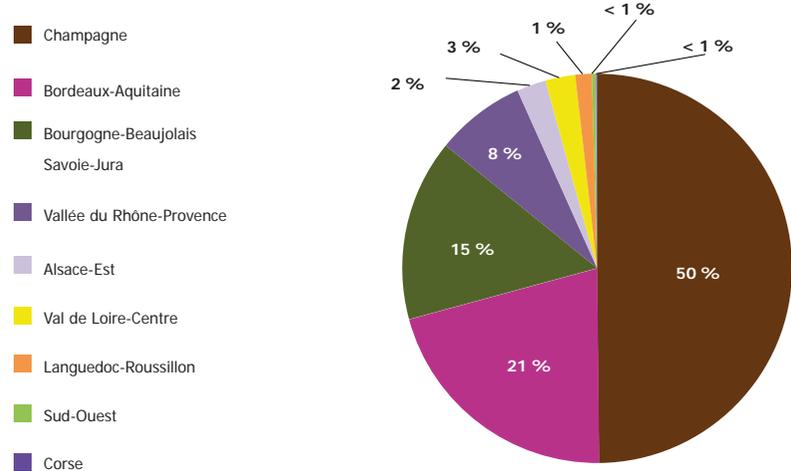


Source : Groupe Safer-SSP.

Répartition des surfaces plantées en vignes AOP * par bassin viticole en 2022



Répartition de la valeur du patrimoine foncier viticole AOP ** par bassin viticole en 2022



* Surfaces plantées d'après le recensement agricole 2010. Source : Agreste, SSP. Source : Groupe Safer-SSP.

** La valeur du patrimoine foncier viticole correspond au montant total des surfaces AOP multipliées par leur prix à l'hectare respectif. Source : Groupe Safer-SSP.



Le prix des vignes AOP tiré vers le haut par les appellations prestigieuses

Hormis deux inflexions d'environ 1 % en 2006 et 2013, le prix moyen national des vignes AOP a enregistré, en valeur constante, une hausse ininterrompue entre 1997 et 2018 et a été multiplié par 2,4 sur cette période. Cette évolution était notamment soutenue par la progression rapide du prix du Champagne, lui-même multiplié par 3,2 en 21 ans. La baisse des prix en Champagne entre 2019 et 2021 a ensuite ramené la moyenne autour de 150 000 euros/ha.

Hors Champagne, après avoir enregistré une baisse de 13 % entre 2003 et 2006, le prix moyen a repris 39 % entre 2006 et 2022. Depuis sept ans, la hausse de la valeur moyenne est tractée par la progression régulière des prix dans les appellations prestigieuses, qui bénéficient d'un attrait en tant que valeur refuge auprès d'investisseurs fortunés. En 2022, cette accentuation des prix s'est notamment poursuivie en Côte-d'Or mais aussi dans le Cher (Sancerre) ou encore dans le Vaucluse (Châteauneuf-du-Pape). Seules les appellations bordelaises ne contribuent pas cette année à cette tendance, restant stables, à des niveaux très élevés.

Le prix des vignes à eaux-de-vie AOP porté par les exportations de cognac

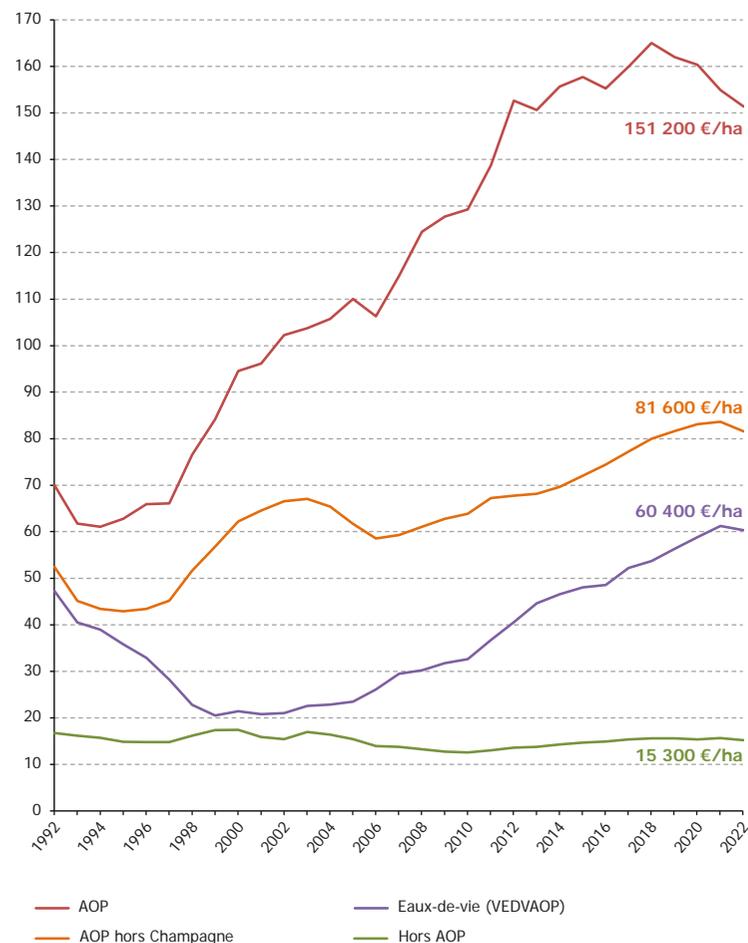
Le prix moyen national des vignes à eaux-de-vie AOP reflète majoritairement le prix des vignes destinées à la production de cognac. Après avoir baissé de plus de moitié en valeur constante entre 1992 et 1999, puis avoir stagné au début des années 2000 autour de 20 000 euros/ha, le prix a été multiplié par 2,6 entre 2004 et 2022, dépassant le niveau de 1992, depuis 2015. Cette remontée progressive s'explique par la diminution des taux d'intérêt et le développement des exportations de cognac, en particulier vers les États-Unis et la Chine. Le cognac est en effet quasiment entièrement exporté (97 % des volumes en 2022) et il a été relativement peu affecté par la pandémie de Covid. La progression du prix des vignes se déroule en dépit de l'extension progressive de la surface plantée du vignoble, amorcée en 2016 sous l'impulsion du BNIC, et qui se poursuit encore en 2022 (3 129 ha accordés en autorisations de plantation). Cette politique induit une pression sur les prix des terres plantables, sans pour autant relâcher celle sur les vignes plantées.

La progression du prix hors AOP, reflet des modifications des habitudes de consommation

Le prix des vignes hors AOP a diminué de 27 % en valeur constante entre 2000 et 2010, dans un contexte de crise aiguë du secteur. Depuis 2010, la tendance s'est inversée et le prix est en 2022 supérieur de 22 % à la valeur plancher de 2010. Cette tendance reflète en particulier le regain d'activité du vignoble languedocien, qui représente 70 % des surfaces hors AOP comptabilisées pour le calcul du prix national.

Évolution du prix des vignes par type de vignes entre 1992 et 2022

En milliers d'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.

Vous avez un projet d'installation en milieu rural ?

Le site proprietes-rurales.com des Safer, mis à jour quotidiennement, vous donne accès à une sélection de biens à vendre, sur l'ensemble du territoire français.

Créées il y a plus de soixante ans, les Safer acquièrent des biens agricoles et ruraux pour les attribuer à des porteurs d'un projet viable - qu'il soit agricole, artisanal, de service, résidentiel ou environnemental.

Ces projets doivent être en cohérence avec les missions d'intérêt général confiées aux Safer par le législateur : assurer la transparence du marché foncier rural, dynamiser et protéger l'agriculture et la forêt, accompagner le développement local et participer à la protection de l'environnement.

**DÉCOUVREZ LES OFFRES DE BIENS À VENDRE
SUR WWW.PROPRIETES-RURALES.COM**

P Propriétés
Rurales



LE MARCHÉ DES FORÊTS.

Ce marché est constitué de forêts acquises dans un objectif d'exploitation forestière ainsi que pour d'autres usages, lucratifs ou non (chasse, bois de chauffage, agrément). Il comprend les ventes d'1 ha ou plus, comportant au moins 80 % de surfaces en natures cadastrales de bois, taillis, futaies et résineux (« biens forestiers »). Il intègre aussi les surfaces boisées de transactions mêlant bois, terres, prés et/ou vignes (« biens mixtes »). Ces deux types de biens peuvent comporter du bâti. L'analyse du marché porte sur l'ensemble des biens forestiers et mixtes.

LES PRIX DES FORÊTS

■ *Le prix national* correspond à la moyenne des prix régionaux (voir ci-après) pondérés par les surfaces forestières respectives.

Les régions forestières considérées sont définies comme des regroupements de grandes régions écologiques (GRECO), elles-mêmes correspondant à des regroupements de sylvoécotésions (SER), conformément à la nomenclature de l'IGN. Le calcul ne prend pas en compte les régions forestières Alpes-Méditerranée-Pyrénées et Corse.

■ *Les prix régionaux* sont calculés à partir du prix de référence de l'année 1997 auquel est appliqué un indice, issu d'une modélisation, qui 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, et n'incluant que des biens forestiers non bâtis.



VOLUMES

LES VENTES DE GRANDES FORÊTS FREINENT LA CONTRACTION DU MARCHÉ.

LES GRANDS MASSIFS PLUS ATTRACTIFS

En repli de 5,3 % en nombre et de 2,2 % en surface en 2021, les ventes de grands massifs rebondissent en 2022, avec des hausses de 14,2 % et 20,3 % respectivement. Le précédent record de 2007 est dépassé en nombre (190, contre 180 en 2007) et presque égalé en surface (40 000 ha, contre 42 000 ha). Ce dynamisme porte la surface totale du marché à un nouveau sommet (155 100 ha), en hausse de 2,2 %. A l'inverse, les transactions de forêts comprises entre 1 et 50 ha, qui avaient particulièrement soutenu le marché en 2021, sont orientées à la baisse en 2022 (entre - 2,7 % et - 6,5 %). Leur repli est toutefois limité et le repli global du nombre de transactions n'est que de 2,8 %.

LA VALEUR MOYENNE DES LOTS BÂTIS ET NON BÂTIS EN HAUSSE

Le nombre de ventes des biens bâtis diminue plus fortement (- 6,8 %) que celui des forêts non bâties (- 1,4 %), tendance faisant écho au repli du marché des maisons à la campagne. En revanche, la valeur des transactions progresse pour les deux types de biens, induisant des lots moyens plus onéreux. Cette évolution peut s'expliquer par la hausse des prix à l'hectare pour les biens non bâtis, et s'inscrit dans le sillage de celle des maisons à la campagne pour les lots bâtis. La part des forêts non bâties dans la valeur totale du marché est relativement stable d'année en année (32 % en 2022).

REPLI DU NOMBRE DE TRANSACTIONS SAUF DANS L'EST ET EN CORSE

Le repli du nombre de transactions concerne l'ensemble des régions à l'exception de l'Est (+ 1,9 %) et de la Corse (+ 5,9 %). La hausse des surfaces provient des régions Massif Central (+ 17,4 %, 28 900 ha), Sud-Ouest (+ 12,3 %, 36 900 ha) et dans une moindre mesure Ouest (+ 9,1 %, 6 600 ha). La région Est reste stable, à un niveau inédit (+ 0,1 %, 21 300 ha). Enfin, le Nord-Bassin parisien cède 7,6 %, à 42 200 ha.

Marché des forêts par classe de surface en 2022

	Nombre de transactions	Évolution 2022/2021	Surface *	Évolution 2022/2021	Valeur **	Évolution 2022/2021
Moins de 10 ha	19 280	- 2,7 %	54 900 ha	- 2,8 %	969 M€	- 2,5 %
De 10 à 25 ha	1 630	- 6,5 %	24 800 ha	- 6,5 %	355 M€	+ 0,8 %
De 25 à 50 ha	480	- 5,7 %	16 500 ha	- 5,3 %	221 M€	- 3,2 %
De 50 à 100 ha	270	+ 4,6 %	18 900 ha	+ 4,1 %	258 M€	+ 24,6 %
Plus de 100 ha	190	+ 14,2 %	40 000 ha	+ 20,3 %	512 M€	+ 46,1 %
ENSEMBLE	21 850	- 2,8 %	155 100 ha	+ 2,2 %	2 315 M€	+ 8,6 %

Ouverture ***

1,28 %

* La surface considérée est la surface en bois et taillis.

** La valeur indiquée comprend le bâti éventuellement associé aux biens.

Elle est la somme de 1) la valeur du marché des biens forestiers et 2) une estimation de la valeur du marché des biens mixtes, au prorata des surfaces boisées.

*** Rapport entre la surface vendue sur le marché des forêts et la surface forestière privée.

Source : Groupe Safer.

Quelle conjoncture ?

- L'année 2022 est marquée par de graves incendies qui ont ravagé les forêts européennes. Dans l'hexagone, ce sont plus de 66 000 ha boisés qui ont disparu au cours de l'année.
- En décembre, le Président de la République a présenté les grands objectifs du chantier national de replantation des forêts, prévoyant la plantation d'un milliard d'arbres d'ici 10 ans.
- Dans le cadre de France 2030, le gouvernement a annoncé le lancement de plusieurs dispositifs de soutien à la filière forêt/bois, dotés d'une enveloppe de 500 millions d'euros.
- La demande intérieure (construction, énergie) et internationale (fermeture du marché russe) tire le prix du bois vers des niveaux inédits, quelle que soit l'essence. La hausse est en particulier de 49 % pour le chêne et de 50 % pour l'épicéa.

Source : EFFIS (European Forest Fire Information System), ONF, MASA.



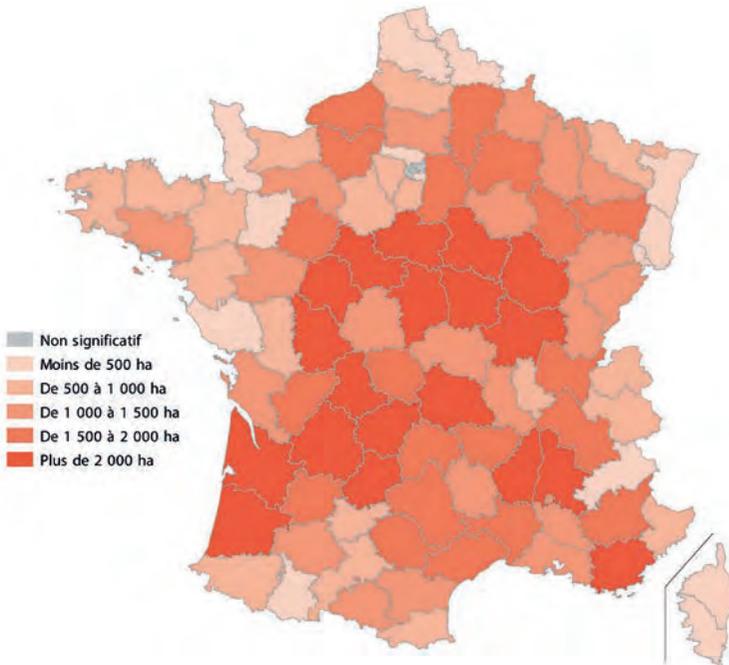
Marché des forêts par type de biens en 2022

	Nombre de transactions	Évolution 2022/2021	Surface *	Évolution 2022/2021	Valeur	Évolution 2022/2021
Biens non bâtis	16 200	-1,4 %	99 500 ha	-3,7 %	746 M€	+10,6 %
Biens bâtis	5 660	-6,8 %	55 600 ha	+14,7 %	1 569 M€	+7,6 %
ENSEMBLE	21 850	-2,8 %	155 100 ha	+2,2 %	2 315 M€	+8,6 %

* La surface considérée est la surface en bois et taillis.
Source : Groupe Safer.

Surface des ventes sur le marché des forêts par département en 2020-2022 (moyenne triennale)

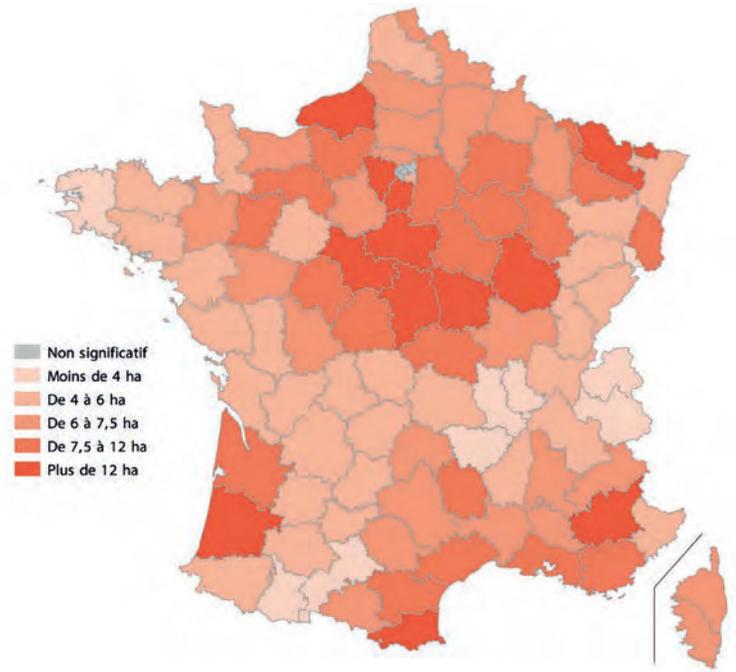
Moyenne 2020-2022 : 1 630 ha



Source : Groupe Safer.

Surface du lot moyen sur le marché des forêts par département en 2020-2022 (moyenne triennale)

Moyenne 2020-2022 : 7,0 ha



Source : Groupe Safer.



Une progression des ventes de forêts de 1 à 10 ha sur le long terme

L'année 2021 était marquée par une forte reprise consécutive à la crise de 2020 et confirmait une progression structurelle ininterrompue des transactions de biens de 1 à 10 ha. Celle-ci s'explique par plusieurs facteurs : placement dans une valeur refuge, recherche d'une parcelle d'agrément ou pour du bois de chauffage. Depuis 2016, le plafonnement des émoluments des notaires (10 %, minimum 90 euros)^(a) a pu également stimuler la tendance. Destinée à lutter contre le morcellement forestier, ce plafonnement limite les frais qui auparavant pouvaient représenter plusieurs fois la valeur du bien et constituer un obstacle à la vente. La progression du nombre de transactions s'est accélérée depuis l'application de la mesure, avec une hausse annuelle moyenne de 6,2 % entre 2015 et 2019, contre seulement 3,3 % entre 2009 et 2015. En revanche, l'instauration en 2010 d'un droit de préférence au profit des propriétaires forestiers voisins d'une parcelle boisée de moins de 4 ha mise en vente ne semble pas avoir d'impact. Entre 2010 et 2019, la progression du nombre de transactions de biens bâtis et non bâtis de moins de 4 ha (+ 48 %) est moins rapide que celle des biens de 4 à 10 ha (+ 56 %). En 2022, la contraction des ventes de forêts de 1 à 10 ha (- 2,7 %) ne freine pas la tendance de fond observée ces quinze dernières années.

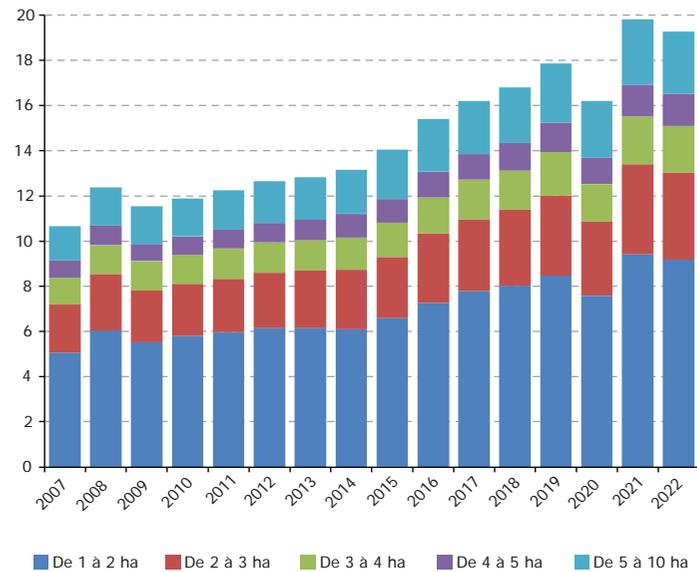
(a) Loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques.

Poursuite de la hausse des surfaces échangées

Après avoir franchi le seuil des 100 000 ha en 1979, les surfaces échangées sur le marché des forêts plongent jusqu'en 1984, dans le sillage du marché agricole qui atteint son niveau minimal en 1983. La bulle immobilière parisienne de 1990 entraîne une augmentation sans précédent de la surface du marché : le seuil des 120 000 ha est alors dépassé. Elle retombe ensuite rapidement sous les 80 000 ha. A partir du milieu des années 1990, une remontée progressive est enregistrée mais enrayée par les tempêtes de 1999 ; les volumes se stabilisent autour des 100 000 ha. Un nouveau regain d'activité est enregistré jusqu'en 2008, où la barre des 120 000 ha est presque atteinte. La crise financière et économique qui éclate à la fin de l'année 2008 donne un coup d'arrêt à cette hausse : les surfaces échangées chutent de 27 % en 2009. Le marché se reprend dès 2010 et, en 2011, le niveau des échanges est supérieur de 21 % au creux de 2009. Les années suivantes affichent une tendance haussière, interrompue en 2020 (- 5 %) mais reprenant en 2021. En 2022, le marché poursuit son ascension, en enregistrant une hausse de surface supplémentaire de 2,2 %, plus modérée toutefois que celle de 2021 (+ 14,6 %), et atteint ainsi un niveau inédit de 155 100 ha échangés.

Évolution du nombre de transactions sur le marché des forêts de 1 à 10 ha par classe de surface entre 2007 et 2022

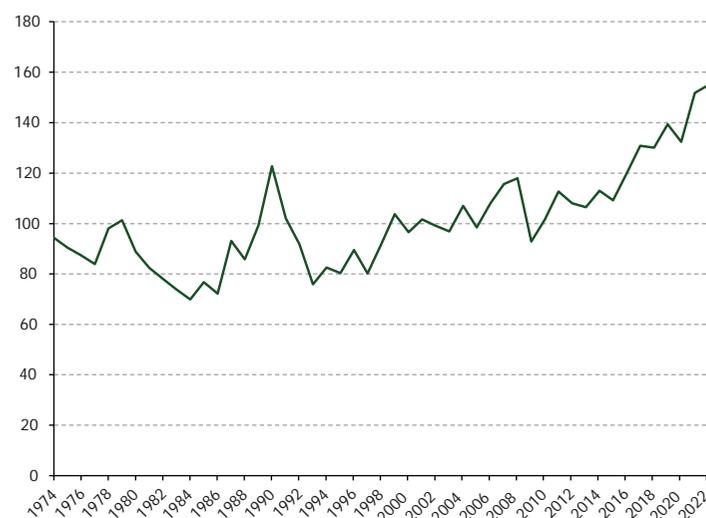
En milliers de transactions



Source : Groupe Safer.

Évolution des surfaces échangées sur le marché des forêts entre 1974 et 2022

En milliers d'hectares



Source : Groupe Safer.



ACQUÉREURS

LES ACHATS DES PERSONNES MORALES AU PLUS HAUT.

Répartition annuelle des surfaces échangées et surface triennale du lot moyen sur le marché des forêts par type d'acquéreurs en 2022

	Achat	Vente	Bilan	Surface du lot moyen acquis (moyenne triennale) 2020-2022
Personnes physiques agricoles	15 100 ha	5 900 ha	+ 9 200 ha	4,4 ha
Personnes morales privées agricoles et forestières *	45 500 ha	22 200 ha	+ 23 300 ha	20,8 ha
Personnes morales privées non agricoles et non forestières **	23 200 ha	13 800 ha	+ 9 400 ha	11,8 ha
Personnes publiques ***	3 900 ha	1 200 ha	+ 2 700 ha	6,4 ha
Personnes physiques non agricoles	39 600 ha	51 000 ha	- 11 400 ha	5,3 ha
Indivisions	26 500 ha	57 600 ha	- 31 100 ha	4,5 ha
Statut non déclaré	1 200 ha	3 300 ha	- 2 100 ha	5,8 ha
ENSEMBLE	155 100 ha	155 100 ha	0 ha	7 ha

* Y compris les groupements forestiers. ** Institutionnels, banques, assurances, autres sociétés privées, etc.

*** État, collectivités et établissements publics.

Source : Groupe Safer.

44 % des surfaces acquises par les personnes morales privées

Les acquisitions de personnes morales privées agricoles et forestières s'élèvent à 45 500 ha cette année et continuent leur progression (+ 13,9 %). Cette catégorie d'acquéreurs pèse désormais pour 29 % dans le marché. Les autres personnes morales privées voient également leurs acquisitions progresser (+ 15,1 %), à 23 200 ha, soit 15 % du marché. Cumulées, les surfaces acquises par les personnes morales privées progressent de 29 % et représentent 68 700 ha, soit 44 % des surfaces acquises en 2022.

Dans le même temps, les surfaces achetées par des particuliers se replient de 11,4 % et leur part de marché diminue de 4 points (26 %).

Bien que leur solde d'acquisitions soit positif, les achats des personnes physiques agricoles sur les biens boisés sont en repli (- 8,4 %).

Les acquisitions des personnes publiques diminuent quant à elles de 10,4 % après deux années de stabilité. Leur part de marché, déjà très faible, se réduit encore (2 % en 2022 contre 3 % en 2021).

A l'instar des années précédentes, ce sont les personnes physiques non agricoles et les indivisions qui alimentent le plus le marché en ventes de surfaces boisées (70 % du marché, soit 108 600 ha).

Les biens de grande taille davantage acquis par des non-locaux

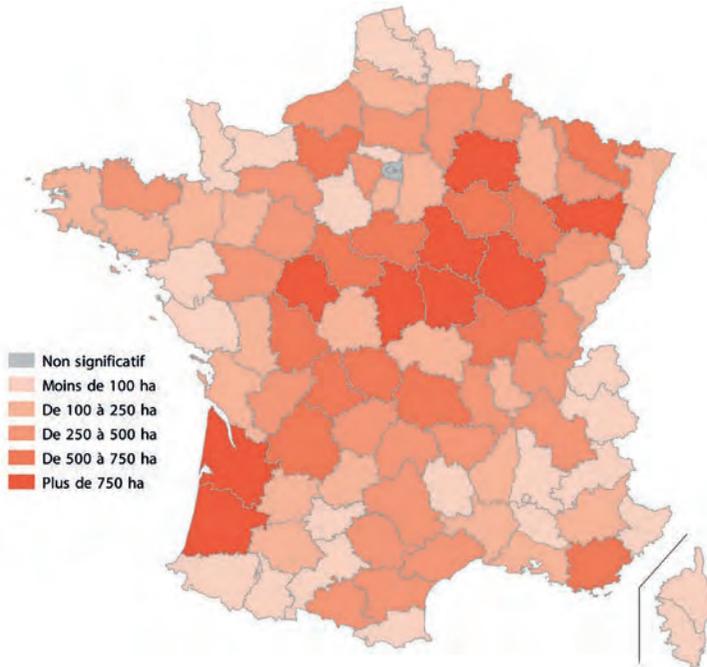
L'origine des acquéreurs de forêts est étroitement liée à la classe de surface des biens. Les petites forêts sont plutôt destinées à un marché local : 37 % d'acquéreurs sont localisés dans la même commune qu'un bois vendu de 1 à 2 ha. Les grands massifs sont eux plus prisés par une clientèle plus éloignée. Les acheteurs domiciliés hors région représentent ainsi au minimum 48 % des transactions réalisées sur des biens supérieurs à 50 ha et jusqu'à 49 % sur les forêts de plus de 100 ha.

L'échelle départementale semble l'origine la plus récurrente sur l'ensemble des transactions, quelle que soit la surface concernée par les biens boisés, avec une proportion d'acquéreurs départementaux comprise entre 23 % et 37 % selon la classe de surface, soit 30 % en moyenne sur l'ensemble du marché.



Surfaces acquises par les personnes morales agricoles et forestières par département en 2020-2022 (moyenne triennale)

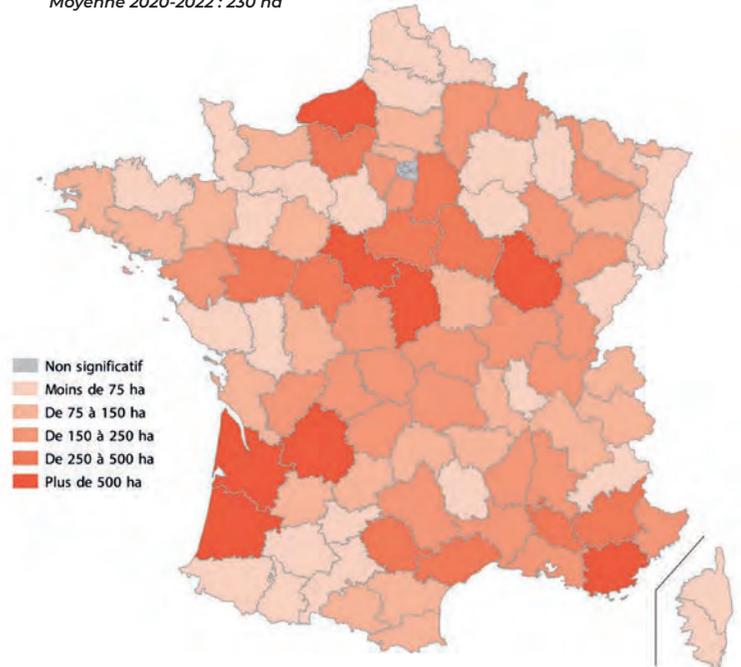
Moyenne 2020-2022 : 450 ha



Source : Groupe Safer.

Surfaces acquises par les personnes morales non agricoles et non forestières par département en 2020-2022 (moyenne triennale)

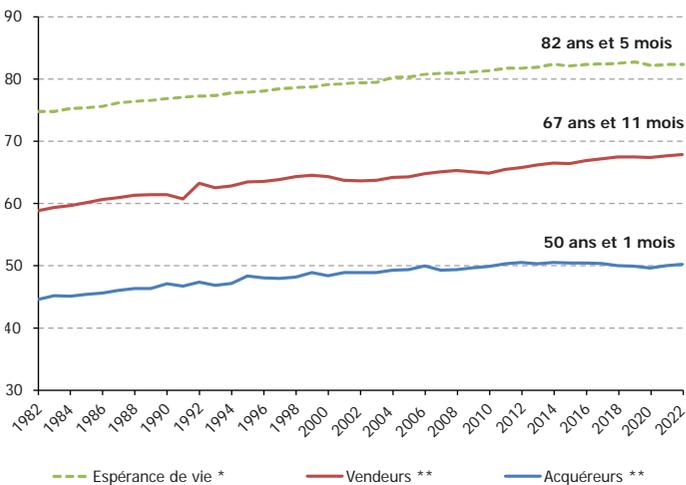
Moyenne 2020-2022 : 230 ha



Source : Groupe Safer.

Évolution de l'âge moyen des acquéreurs et des vendeurs sur le marché des forêts et de l'espérance de vie entre 1982 et 2022

En nombre d'années

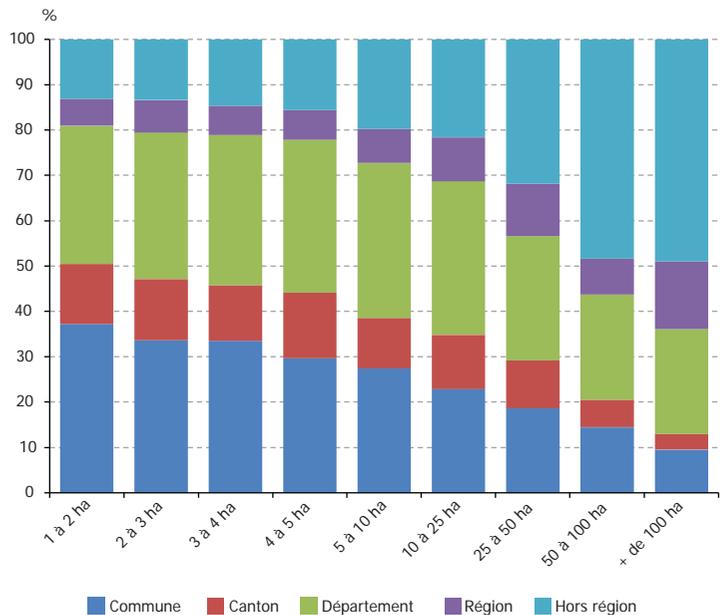


* Espérance de vie à la naissance en France métropolitaine, moyenne hommes et femmes.

** Age des acquéreurs et des vendeurs personnes physiques.

Source : Groupe Safer et Insee.

Répartition du nombre d'acquisitions * par origine géographique des acquéreurs et par classe de surface sur le marché des forêts en 2022



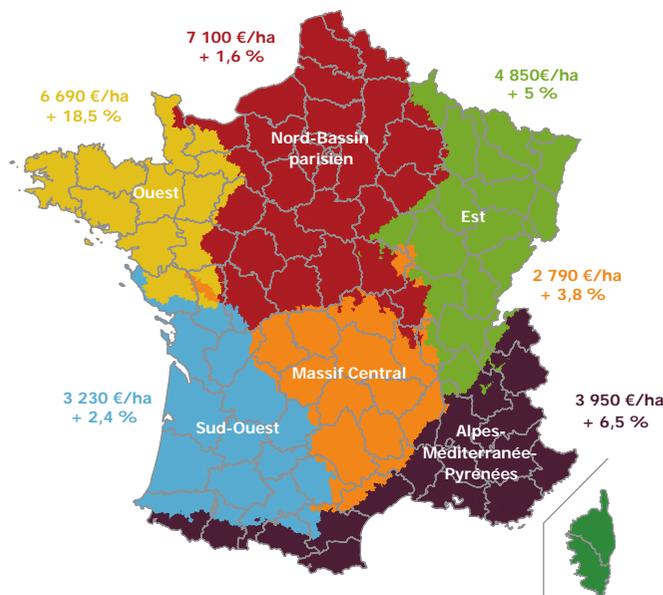
* Acquisitions réalisées par des personnes physiques, soit 51 % des acquisitions en 2022.

Source : Groupe Safer.



PRIX HAUSSE GÉNÉRALE DES PRIX.

Prix des forêts par région forestière en 2022 et évolution par rapport à 2021



Nette hausse du prix moyen national, dans un contexte de forte demande

Après une hausse de 2,8 % en 2021, due à la reprise post-Covid, le prix des forêts non bâties enregistre une deuxième année consécutive de progression, encore plus franche (+ 4,2 %), dans un contexte d'augmentation soutenue et généralisée du prix des essences (+ 31 % en moyenne^(a)). Le prix moyen d'un hectare s'établit désormais à 4 630 euros/ha. Les écarts de prix se creusent cette année avec des seuils à 700 euros/ha (stable) et des valeurs maximales qui atteignent désormais 14 800 euros/ha (+ 11,8 %).

Le prix des forêts de plus de 25 ha à un niveau inédit

Après deux années de hausse du prix des forêts de 1 à 10 ha entre 2018 et 2020, celui-ci baisse pour la deuxième année consécutive en 2022 (- 5,8 % à 3 580 euros/ha). A l'inverse, le prix des forêts de 10 ha à 25 ha progresse encore (+ 3 %), repassant au-dessus des 4 000 euros/ha. Le prix des forêts de plus de 25 ha bondit cette année de 10,2 %, dépassant le seuil de 5 000 euros/ha, pour atteindre un niveau inédit à 5 350 euros/ha.

Prix des forêts par classe de surface en 2022

Classe de surface	Prix 2022 (€/ha)	Évolution 2022/2021 (%)
De 1 à 10 ha	3 580	- 5,8 %
De 10 à 25 ha	4 200	+ 3,0 %
Plus de 25 ha	5 350	+ 10,2 %
PRIX MOYEN	4 630	+ 4,2 %

Note : les prix par classe de surface sont des moyennes biennales.
Source : Groupe Safer.

Note : les régions forestières sont basées sur les découpages de l'IGN. Elles correspondent à des regroupements de grandes régions écologiques, elles-mêmes correspondant à des regroupements de sylvoécotégions.
Source : Groupe Safer.

Forte progression dans l'Ouest, la contraction s'arrête enfin dans l'Est

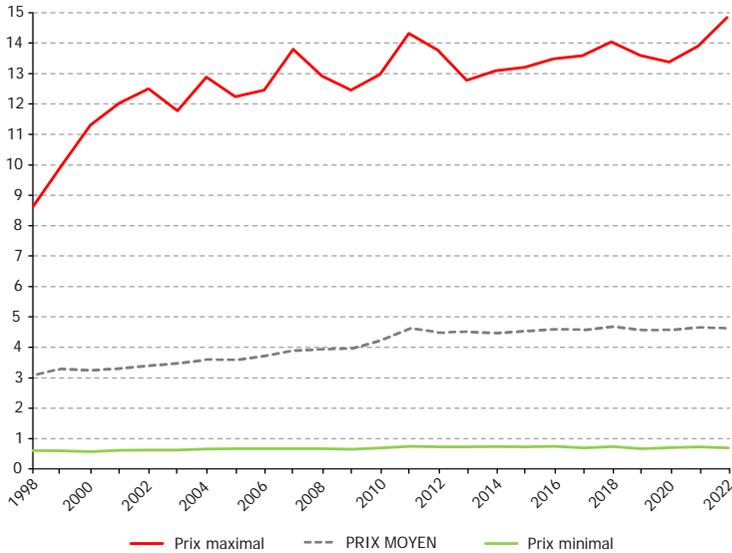
Affectées durablement par l'épidémie de scolytes, les forêts de l'Est subissaient depuis plusieurs années une baisse régulière de prix. En 2022, l'hectare s'échange à 4 850 euros en moyenne (+ 5 %), ce qui reste toujours en deçà des niveaux les plus bas atteints depuis une décennie. Le prix des forêts du Massif Central, les moins chères du marché (2 790 euros/ha), poursuit la tendance dynamique des deux précédentes années avec une hausse de 3,8 %. Les régions du Sud-Ouest ainsi que le Nord-Bassin parisien sont également concernées par des hausses des prix (respectivement de + 2,4 % et + 1,6 %). Les prix élevés des forêts de l'Ouest grimpent cette année très rapidement (+ 18,5 %) et atteignent un record avec 6 690 euros/ha. Dans la région Alpes-Méditerranée-Pyrénées, une fois encore, le prix moyen fluctue d'une année sur l'autre : il augmente en 2022 de 6,5 % pour s'établir à 3 950 euros/ha alors qu'il perdait 2,8 % en 2021.

(a) Source ONF, prix annuels, bois vendu en bloc et sur pied.



Évolution du prix des forêts entre 1998 et 2022

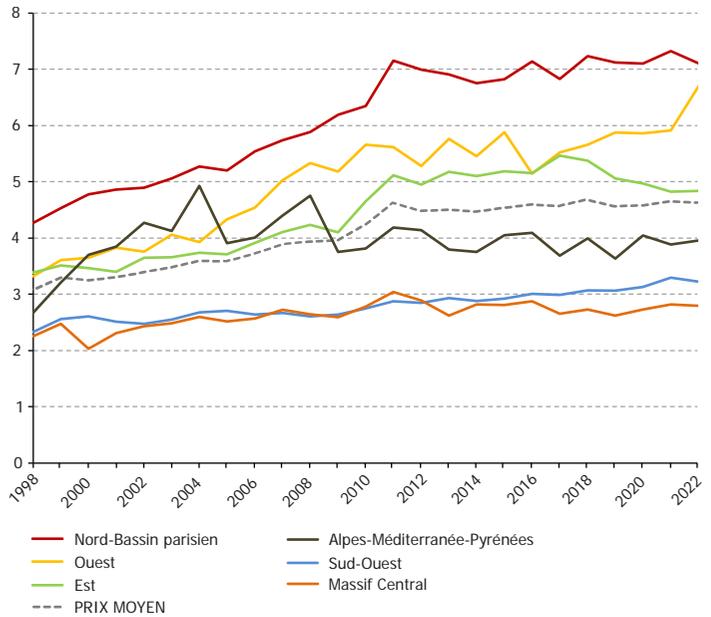
En milliers d'euros constants 2022/ha



Source : Groupe Safer.

Évolution du prix des forêts par région forestière entre 1998 et 2022

En milliers d'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.

Repères.

Le prix des forêts soutenu par la faiblesse des taux d'intérêt

Jusqu'à la fin des années 1990, l'évolution du prix des forêts est guidée structurellement par deux facteurs : le prix du bois et le prix des terres agricoles, ce dernier étant influencé par les taux d'intérêt réels et les résultats économiques agricoles à l'hectare. Entre 1997 et 1999, le prix des forêts augmente dans le sillage du marché des terres agricoles, lui-même soutenu par la baisse des taux d'intérêt. Suite aux tempêtes de décembre 1999, les cours du bois se sont effondrés. Pour autant, grâce à une fermeture du marché en 2000, le prix des forêts s'est maintenu. A partir de cette année-là, le prix du bois entre dans une période de forte volatilité, dans une fourchette de 10 à 40 % en dessous de son niveau pré-tempêtes (1999). Depuis 2000, la progression du prix des forêts serait donc davantage à relier à la hausse du prix des terres agricoles, elle-même fortement influencée par la baisse des taux d'intérêt. Les acquéreurs jugent, peut-être à raison, que le prix du bois peut se redresser à terme. Il est vrai qu'en tendance, depuis 2000, le prix du bois remonte progressivement vers le niveau de la décennie 1990.

Évolution en valeur constante du prix des forêts, du bois et des terres et prés libres entre 1970 et 2022

Base 100 en 1997



Source : Groupe Safer, SSP et ONF.



LE MARCHÉ DES MAISONS À LA CAMPAGNE.

Ce marché recouvre les achats de bâtiments à usage de résidence principale ou secondaire, vendus avec un terrain agricole ou naturel de moins de 5 ha, libres (non soumis à bail rural), réalisés par des citoyens ou des ruraux non agriculteurs.

LE PRIX DES MAISONS À LA CAMPAGNE

■ *Le prix national* est une moyenne brute annuelle : elle correspond à la valeur totale des biens divisée par leur nombre. L'échantillon de calcul correspond au regroupement des échantillons départementaux, eux-mêmes constitués de 80 % des transactions notifiées : sont exclus le premier et le dernier décile des transactions départementales, correspondant respectivement aux prix les plus faibles et les plus élevés.



VOLUMES ET ACQUÉREURS

UN MARCHÉ EN NET REcul.

UNE TENDANCE QUI S'INVERSE EN 2022

En 2022, le marché des maisons à la campagne connaît un net revirement. Après une augmentation constante du nombre de transactions (+ 14 % entre 2018 et 2021), le marché accuse pour la première fois une baisse sensible, tant en nombre qu'en surface et en valeur. Sur l'année 2022, le nombre de transactions est de 119 740, en baisse de 11,8 % par rapport à 2021, pour une surface de 65 100 ha (- 15 %) et une valeur totale du marché d'environ 30 milliards d'euros (- 6,6 %). Malgré cette dynamique en berne, l'attrait des maisons à la campagne demeure néanmoins élevé, avec un nombre de transactions qui reste supérieur à celui de 2019 (+ 14 600). Sur l'année 2022, les transactions de maisons à la campagne sont restées importantes de mars à juillet, avant de nettement chuter (à moins de 10 000 ventes par mois) sur les 5 derniers mois de l'année.

Des disparités territoriales notables sont en revanche à souligner. Les plus fortes densités de transactions sont toujours situées sur le quart nord-ouest (les quatre départements bretons, la Manche et la Loire-Atlantique notamment), le littoral sud-est ou encore la région lyonnaise. A l'inverse, les ventes de maisons à la campagne sont nettement moins nombreuses dans les départements lorrains et champs-ardennais, ainsi que dans les Alpes méridionales.

LES SURFACES DIMINUENT, LES ACQUÉREURS ÉVOLUENT

Les tendances observées en 2021 s'inversent également en surface. Après des années de hausse constante de la surface des acquisitions, celles-ci se rétractent (- 15 %) en 2022. Elles sont désormais autour des 65 100 ha. Par ailleurs, l'âge moyen des acquéreurs (45 ans et 7 mois) continue de progresser, ce qui pourrait refléter le rapide relèvement des taux d'intérêt.

Un autre fait marquant de l'année 2022 est le retour des résidents étrangers parmi les acquéreurs. Ils représentent 4,6 % des projets de vente au niveau national, contre 3,6 % en 2021. A un niveau plus fin, leur part dépasse les 15 % dans certains territoires, tels que les zones transfrontalières luxembourgeoises et belges (nord des Ardennes et de l'Aisne), le bocage ornais et mayennais, le Poitou ou l'arrière-pays provençal.

A noter, une très légère reprise des acquisitions par les Britanniques, qui représentent 1,2 % des acquisitions en 2022. Ils sont notamment très présents en Dordogne et dans les départements voisins, ainsi qu'en Mayenne.

Marché des maisons à la campagne en 2022

		Évolution 2022/2021
Nombre de transactions	119 740	- 11,8 %
Surface	65 100 ha	- 15,0 %
Valeur	30 108 M€	- 6,6 %

Source : Groupe Safer.

Acquéreurs de maisons à la campagne en 2022

		Évolution 2022/2021
Age moyen	45 ans et 7 mois	+ 4 mois
Part des acquéreurs étrangers	4,6 %	+ 1 point

Source : Groupe Safer.

Quelle conjoncture ?

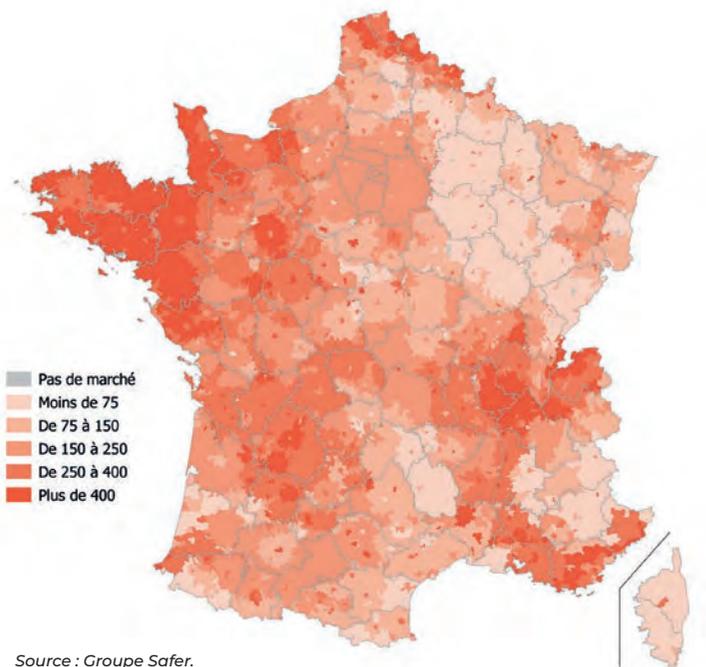
- Le marché immobilier, bien que toujours élevé, confirme son inversion en 2022. Si la hausse des prix dans l'ancien se poursuit, le volume des transactions s'établit à 1,1 million de ventes au 31 décembre 2022, en repli de 5 % par rapport à 2021. Il demeure néanmoins supérieur de 8 % à la moyenne des ventes annuelles entre 2018 et 2020.
- L'inversion est particulièrement sensible à partir du second semestre 2022, notamment dans le logement ancien (- 2 % entre le troisième et le quatrième trimestre 2022).
- Une évolution du contexte financier, du fait d'un redressement rapide des taux d'intérêt en 2022 et d'une limitation des octrois de crédits immobiliers.

Sources : IGEDD d'après Direction Générale des Finances Publiques (Fidji et MEDOC) ; Notaires de France.



Nombre de transactions de maisons à la campagne pour 1 000 km² par unité géographique en 2022

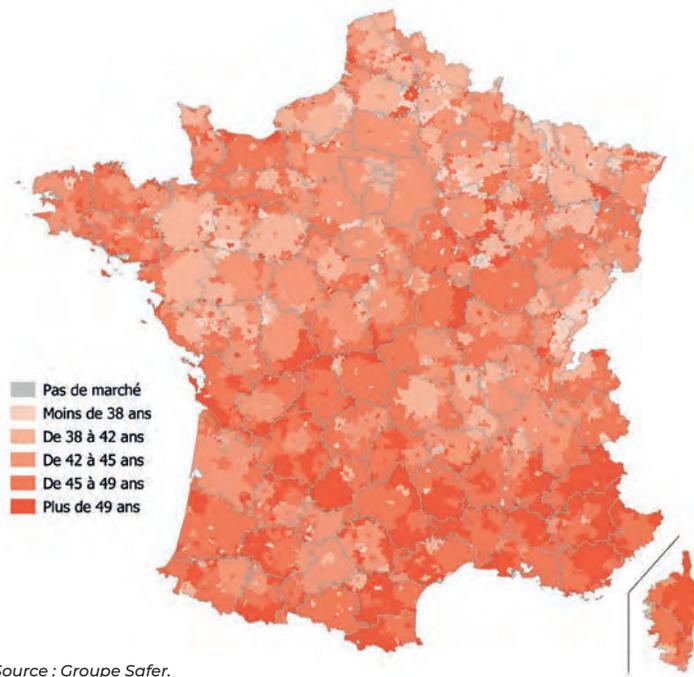
Moyenne nationale 2022 : 220 transactions/1 000 km²
Évolution par rapport à 2021 : - 11 %



Source : Groupe Safer.

Age moyen des acquéreurs de maisons à la campagne par unité géographique en 2022

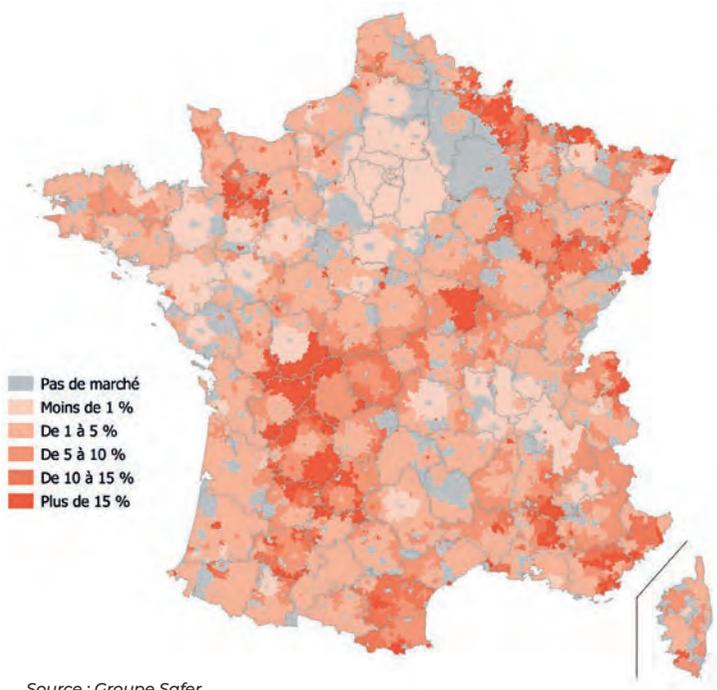
Moyenne nationale 2022 : 45 ans et 7 mois
Évolution par rapport à 2021 : + 4 mois



Source : Groupe Safer.

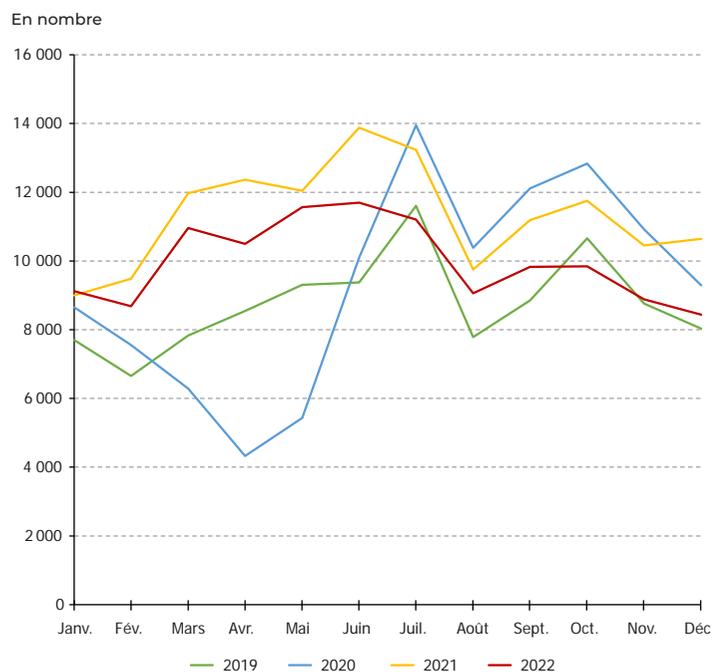
Part des acquéreurs de maisons à la campagne résidant à l'étranger par unité géographique en 2022

Moyenne nationale 2022 : 4,6 %
Évolution par rapport à 2021 : + 1 point



Source : Groupe Safer.

Évolution du nombre mensuel de transactions sur le marché des maisons à la campagne entre 2019 et 2022



Source : Groupe Safer.



Méthodo.

Repères.

L'espace urbain et rural vu par l'Insee

L'Insee propose depuis 2020 un nouveau découpage fonctionnel de l'espace, le **zonage en aires d'attraction des villes**. L'aire d'attraction d'une ville définit l'étendue de son influence sur les communes environnantes. Il succède au zonage en aires urbaines de 2010.

Une aire est composée d'un pôle, défini à partir de critères de population et d'emploi, et d'une couronne, constituée des communes dont au moins 15 % des actifs travaillent dans le pôle. Au sein du pôle, la commune la plus peuplée est appelée commune-centre. Chaque commune est ainsi classée selon les modalités suivantes :

- commune-centre d'un pôle (code 11) ;
- autre commune du pôle principal (code 12) ;
- commune d'un pôle secondaire (code 13) ;
- commune de la couronne d'un pôle (code 20) ;
- commune hors attraction des villes (code 30).

En France, les 699 aires d'attraction des villes regroupent neuf personnes sur dix. 51 % de la population habite dans les pôles et 43 % dans les couronnes. Une personne sur cinq vit dans l'aire d'attraction de Paris. Cette nouvelle typologie a été élaborée à partir de l'observation des déplacements domicile-travail des habitants lors du dernier recensement national de 2016.

Un découpage géographique spécifique pour l'analyse du marché

Les unités géographiques utilisées pour l'analyse du marché des maisons à la campagne sont créées :

- *dans les aires d'attraction d'une ville* :
 - par fusion des communes des pôles principaux (commune-centre ou autres communes, codes 11 et 12) ;
 - par commune des pôles secondaires (code 13) ;
 - par fusion des communes de la couronne du pôle (code 20) ;
- *hors des aires d'attraction des villes* :
 - par fusion des communes par petite région agricole, pour affiner le découpage des espaces ruraux.

Précaution méthodologique

Depuis l'année d'exercice 2022, la segmentation des marchés fonciers ruraux a été affinée. Le nombre de transactions des maisons à la campagne a été légèrement affecté par un ajustement de définition. Cette amélioration peut, sur certains territoires, avoir pour conséquence d'accentuer la diminution des transactions constatée entre 2021 et 2022. Il est important de noter que l'évolution globale à la baisse est réelle et n'est pas due à cette adaptation méthodologique.

L'évolution territoriale du marché des maisons à la campagne

Le marché des maisons à la campagne constitue un angle d'analyse intéressant dans les parcours résidentiels et les trajectoires d'investissement immobilier au niveau national. Avec deux années de recul sur les impacts de la crise sanitaire de 2020, il est ainsi possible de distinguer plusieurs dynamiques nationales.

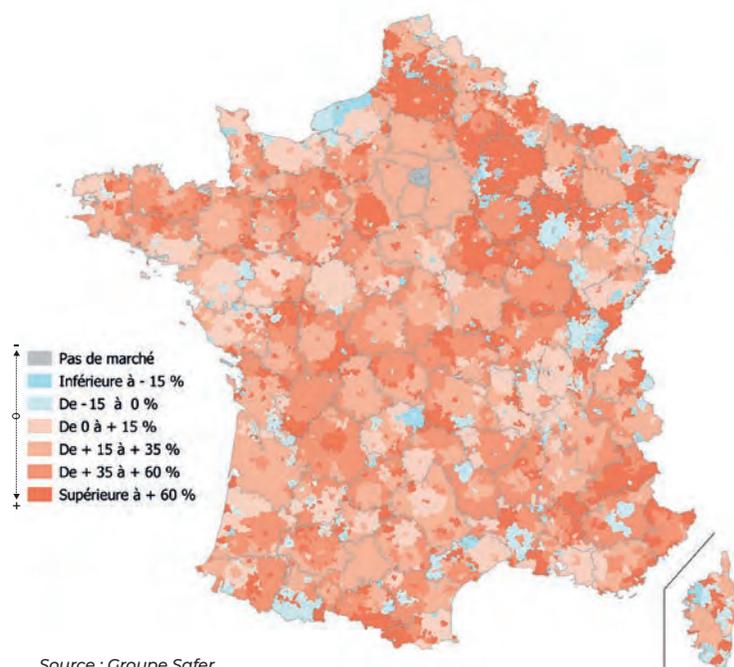
En premier lieu, malgré le renversement du marché en 2022, l'attractivité des biens en secteurs ruraux demeure. Sur l'ensemble de la période 2019-2022, les transactions dans ces secteurs ont globalement augmenté. En analysant les parcours résidentiels, il apparaît d'ailleurs que les mouvements des secteurs urbains vers les secteurs ruraux tendent à s'intensifier. Les achats en zone rurale constituent ainsi une composante majeure du marché immobilier national.

L'approche sous l'angle des aires d'attraction des villes permet de mettre en évidence des flux infra-territoriaux dans les projets de vente de maisons à la campagne. Une approche territorialisée souligne ainsi le poids de certains acheteurs, notamment ceux issus des aires d'attraction de Paris, Lyon, Nantes et dans une moindre mesure de Bordeaux. Cette analyse permet aussi de mettre en avant les territoires privilégiés par les acquéreurs issus de ces mêmes aires d'attraction des villes : il s'agit de la Bretagne, la Dordogne et le littoral sud-est. Les acheteurs parisiens sont très représentés sur l'ensemble du territoire national, avec des niveaux sensiblement plus élevés en Normandie, le long de l'axe de la Seine, en Dordogne ou encore dans le Var.

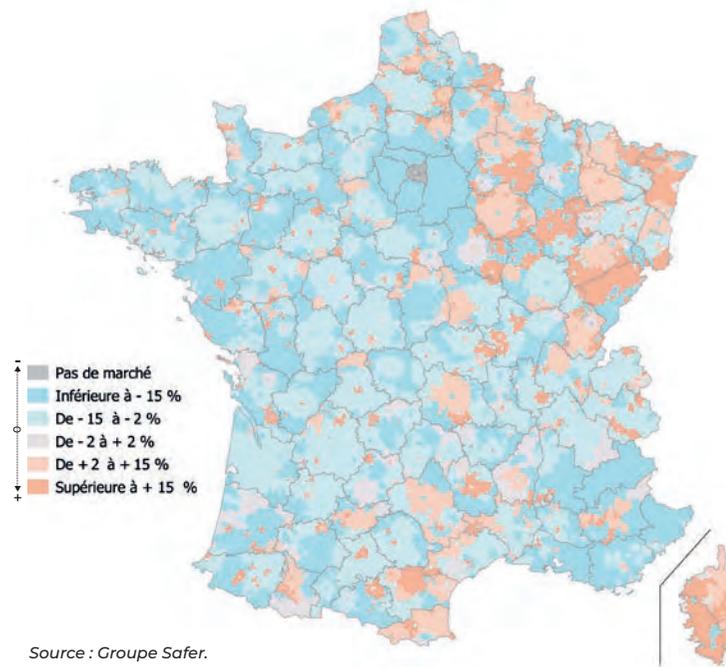
Enfin, un dernier angle d'analyse au regard des évolutions dans les transactions de maisons à la campagne permet de rendre compte d'effets de saturation de certains marchés, voire d'inversement de tendances. Ainsi, les secteurs à fort niveau de ventes (arc atlantique, littoral méditerranéen) ont vu leur nombre de transactions chuter entre 2021 et 2022, bien que les ventes soient encore très nombreuses. Il est possible d'en déduire une forme d'aboutissement du marché, ou dans une autre optique une baisse d'accessibilité de ces zones par rapport aux années précédentes. A l'inverse, certains secteurs comme l'Aube, la Marne, le Doubs ou encore les Pyrénées-Orientales, ont vu leur ventes progresser.



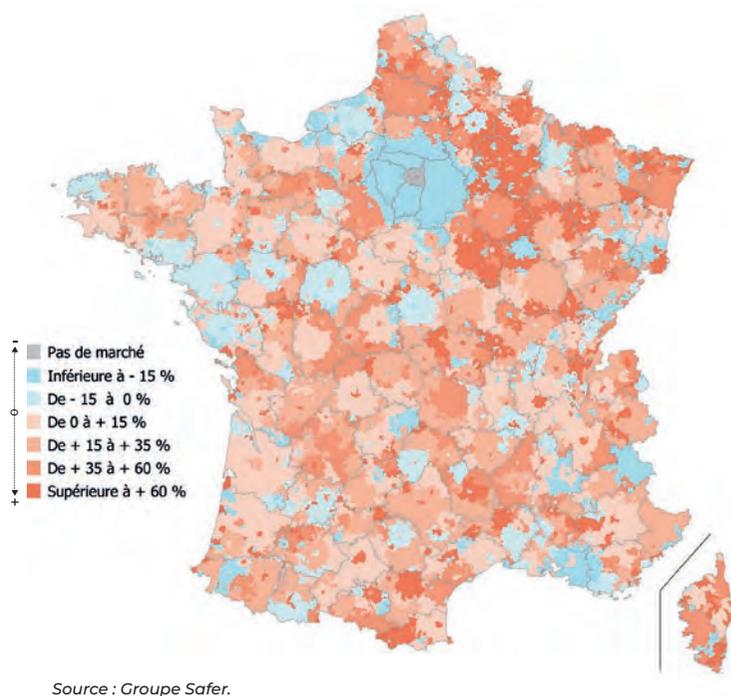
Évolution du nombre de transactions sur le marché des maisons à la campagne par unité géographique entre 2019 et 2021



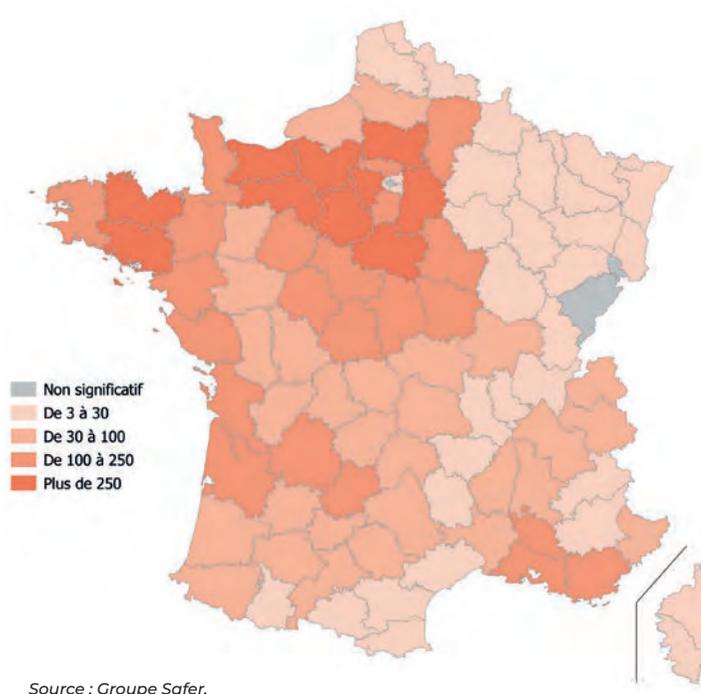
Évolution du nombre de transactions sur le marché des maisons à la campagne par unité géographique entre 2021 et 2022



Évolution du nombre de transactions sur le marché de maisons à la campagne par unité géographique entre 2019 et 2022



Nombre d'acquéreurs de maisons à la campagne résidant dans l'aire d'attraction de Paris par département en 2022





PRIX

LES PRIX TOUJOURS EN HAUSSE.

DES PRIX TOUJOURS ÉLEVÉS, DANS UN MARCHÉ EN REPLI

En 2022, les prix des maisons à la campagne continuent de progresser nettement. Une maison à la campagne est vendue 211 000 euros en moyenne : + 5,7 % par rapport à 2021. Cette évolution marquée fait suite à une année 2021 exceptionnelle, et une hausse déjà largement entamée les années précédentes : + 9,3 % en 2021, + 2,2 % en 2020 et + 1,7 % en 2019.

Cette hausse du prix moyen s'inscrit dans un marché en recul, y compris en termes de surface moyenne des lots. Celle-ci se replie de 3,4 % en 2022 et s'établit à 5 450 m².

L'âge moyen des acquéreurs progresse également légèrement (+ 4 mois) (voir partie *Volumes et acquéreurs*). La hausse des prix s'accompagne d'un léger vieillissement des acquéreurs de maisons à la campagne, peut-être lié au durcissement des conditions d'accès au crédit en cours.

DES SINGULARITÉS TERRITORIALES

Dans un marché en recul mais dont les prix demeurent élevés, plusieurs cas de figure sont à distinguer.

Les secteurs qui présentent les prix moyens les plus élevés sont majoritairement situés dans l'arc méditerranéen (Vaucluse, Var, Bouches-du-Rhône), la couronne ouest francilienne (Yvelines, Val-d'Oise) et dans une moindre mesure les départements de montagne. A l'inverse les départements très ruraux conservent des moyennes de prix modestes (Creuse, Indre, Cher, Cantal, Meuse...).

Les prix progressent de plus de 10 % dans des secteurs d'offre limitée mais aussi dans des départements ruraux qui connaissent une hausse des transactions, à rebours de la tendance nationale : Meuse (+ 16,2 %), Haute-Vienne (+ 12 %).

A l'opposé, dans les départements du Doubs (+ 22,1 % de transactions), de l'Aube (+ 18,8 %) et de la Meurthe-et-Moselle (+ 7,8 %), la hausse du nombre de transactions n'a eu qu'une faible influence sur le prix moyen des maisons à la campagne.

D'autres départements voient le prix des maisons à la campagne augmenter alors que le nombre de ventes diminue. C'est par exemple le cas en région Provence-Alpes-Côte d'Azur. Il semble que la demande dépasse l'offre, dans ces départements où les maisons à la campagne ont été très recherchées et où les prix sont déjà très élevés.

Prix et surface des maisons à la campagne en 2022

Lot moyen

		Évolution 2022/2021
Prix	211 000 €	+ 5,7 %
Surface	5 450 m ²	- 3,4 %

Source : Groupe Safer.

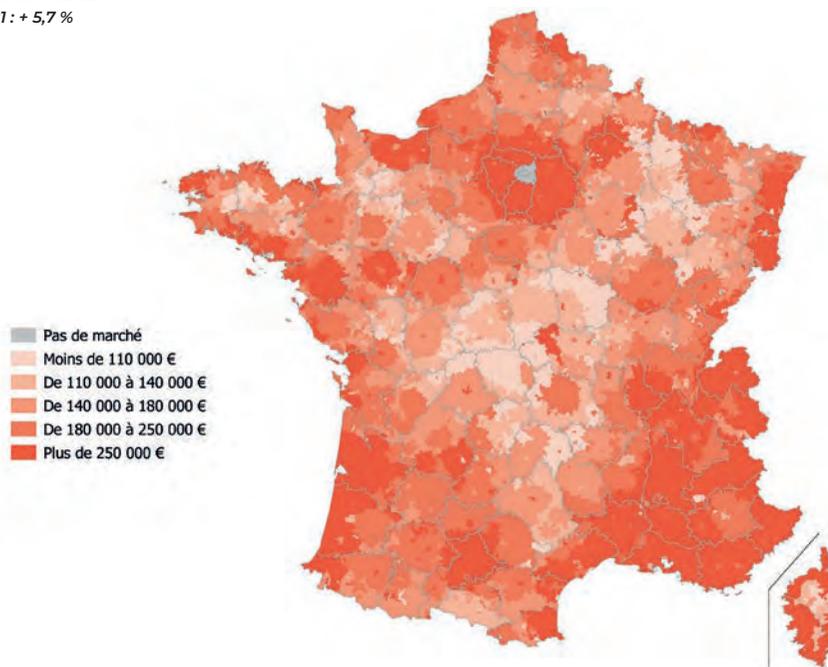
Quelle conjoncture ?

- Les prix des logements anciens augmentent de 4 % sur l'année 2022.
- En revanche, ces prix marquent le pas en fin d'année : la hausse est ainsi de 1,4 % au quatrième trimestre 2022, contre + 1,9 % au troisième trimestre et + 2,4 % au deuxième.
- La hausse reste plus marquée pour les maisons (+ 5,8 % sur un an au quatrième trimestre 2022) que pour les appartements (+ 3,5 %), et ce depuis le quatrième trimestre 2020.
- Le taux d'intérêt à long terme de la France est en très nette augmentation et le taux d'inflation progresse (+ 4,7 %), renforçant la baisse des taux d'intérêt réels.

Sources : Insee-Notaires, OCDE et SSP.

Prix des maisons à la campagne par unité géographique en 2022

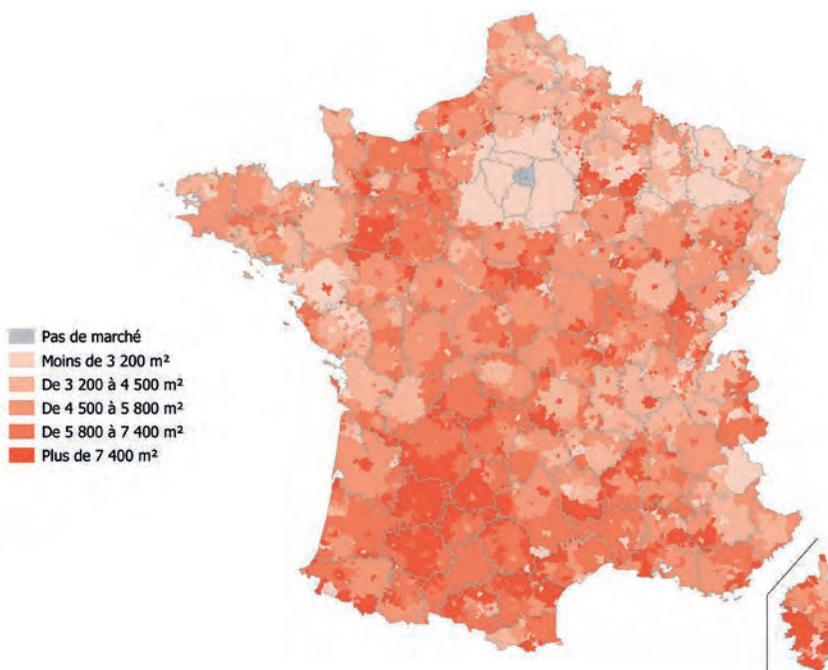
Moyenne nationale 2022 : 211 000 euros
Évolution par rapport à 2021 : + 5,7 %



Source : Groupe Safer.

Surface du lot moyen des maisons à la campagne par unité géographique en 2022

Moyenne nationale 2022 : 5 450 m²
Évolution par rapport à 2021 : - 3,4 %



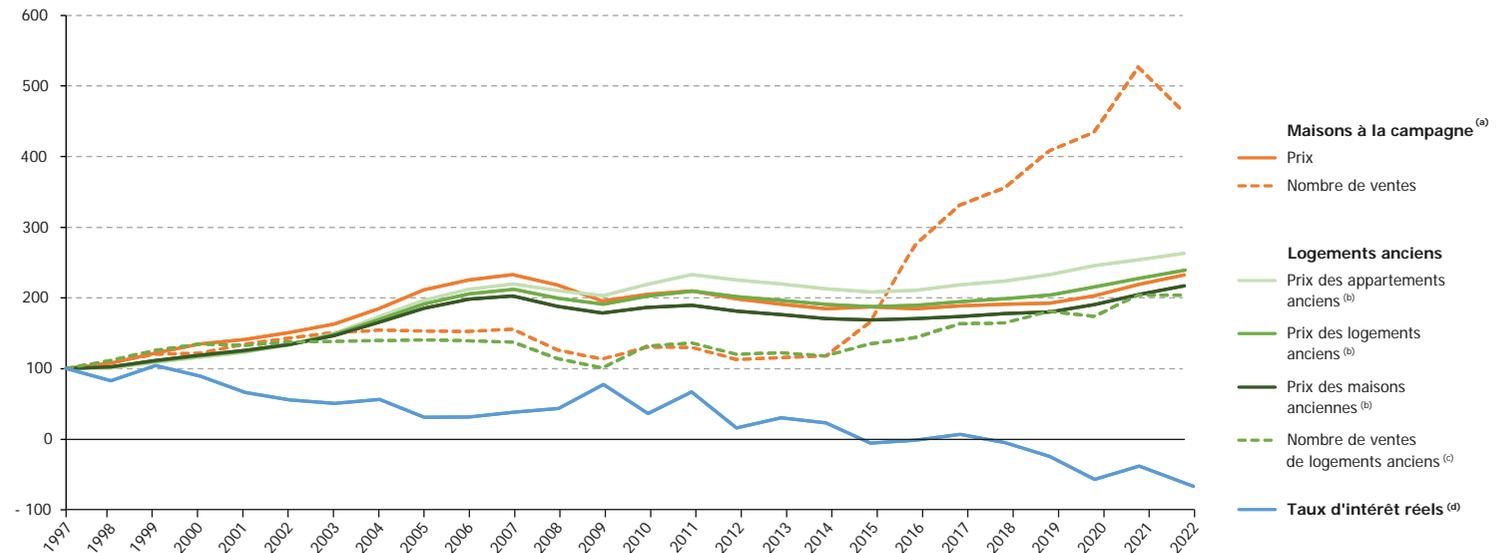
Source : Groupe Safer.



Les marchés immobiliers sur longue tendance

Évolution des prix, du nombre de ventes et des taux d'intérêt réels entre 1997 et 2022

Base 100 en 1997, prix en valeur constante



Note 1 : les logements anciens regroupent les maisons anciennes et les appartements anciens.

Note 2 : à partir de 2015, le nombre de transactions de maisons à la campagne enregistrées par les Safer explose en raison du changement d'assiette de notification des projets de ventes acté par la Loi d'avenir (LAAAF).

Sources : (a) Groupe Safer, (b) Insee-Notaires, (c) IGEDD, (d) Taux d'intérêt à long terme (OCDE), corrigé de l'évolution du prix du PIB (SSP).

Le marché des maisons à la campagne suit globalement une évolution comparable à celle de l'ensemble du marché immobilier ancien depuis le point bas de 1997, tant en nombre de transactions qu'en prix. L'ampleur des hausses et des baisses de prix est toutefois plus marquée sur le marché des maisons à la campagne. Plusieurs phases peuvent être distinguées :

- les taux d'intérêt réels (corrigés de l'inflation) décroissent de 1999 à 2005, alimentant une hausse de prix jusqu'en 2007 malgré la légère remontée des taux en fin de période ;
- la crise financière et économique de 2008 entraîne une forte remontée des taux d'intérêt et donc la baisse des prix, plus sensible sur le marché des maisons à la campagne dont la demande diminue ;
- la hausse du nombre de transactions et des prix en 2010 reflète la forte baisse des taux d'intérêt ; en fin d'année, les taux amorcent une remontée, avec des répercussions rapides sur le marché : le nombre d'acquisitions se stabilise et les prix baissent ;
- début 2011, la baisse des taux relance la hausse des prix. Elle s'achève en juillet, sous l'effet conjugué de la réforme de l'imposition des plus-values et de la légère remontée des taux ;
- de 2012 à 2014, les taux d'intérêt sont faibles et continuent de décroître, sans pour autant relancer la hausse des prix ;
- le prix de l'immobilier ancien baisse en 2015 puis se stabilise en 2016. Sous l'effet combiné de cette baisse de prix et de la baisse des taux d'intérêt, le volume des ventes de logements anciens repart fortement à la hausse ;
- en 2017 et 2018, les prix de l'immobilier ancien connaissent une forte hausse puis un plafonnement dans un contexte de maintien à un niveau très bas des taux d'intérêt. Le prix des maisons à la campagne progresse plus modérément ;
- en 2019, les taux d'intérêt réels deviennent nettement négatifs entraînant une plus forte hausse des prix, notamment des appartements, et un rebond du nombre de ventes qui atteignent un niveau jamais enregistré ;
- en 2020 et 2021, la crise sanitaire soutient le marché : les tendances haussières se poursuivent et s'intensifient, tant sur le nombre de transactions que sur les prix, soulignant la très forte attractivité des maisons à la campagne ;
- en 2022, la tendance s'inverse fortement. Si les prix restent encore élevés, le nombre de ventes recule singulièrement, corrélé à un redressement soutenu des taux d'intérêt.



LE MARCHÉ DE L'URBANISATION.

Ce marché correspond à des biens qui ont un usage ou une vocation agricole au moment de la vente et destinés à être urbanisés. Il s'agit donc de la phase amont de la production immobilière, les terrains n'étant ni équipés, ni viabilisés, ni divisés en lots. Ce marché recouvre des ventes de biens non bâtis, mais aussi de biens déjà bâtis, destinés à être construits davantage ou à accueillir un nouvel usage urbain.

TYPOLOGIE DES BIENS DESTINÉS À L'URBANISATION

L'analyse distingue :

■ *les terrains constructibles*, en théorie non viabilisés, acquis par les personnes physiques et les personnes morales, dont les promoteurs et les collectivités. Il s'agit de biens dont la notification de vente transmise par le notaire comprend la destination « terrain à bâtir » et/ou l'exemption « construction » au droit de préemption de la Safer. Ces biens ont vocation à être bâtis dans les trois ans (cinq ans avant le

17 mars 2012) après acquisition, par engagement de l'acquéreur ;

■ *les biens acquis en vue d'équipements collectifs industriels, artisanaux ou commerciaux*, soit par le secteur public, soit par le secteur privé ;

■ *les emprises d'infrastructures* (axes routiers et autoroutiers, lignes à grande vitesse, canaux) acquises par l'État, les collectivités ou des sociétés privées ;

■ *les carrières* : biens dont la nature de culture est classée en carrière et/ou dont la notification de vente transmise par le notaire comprend l'exemption au droit de préemption de la Safer « extraction de substances minérales ».

LES PRIX DES TERRAINS DESTINÉS À L'URBANISATION

Le prix de chaque type de biens destinés à l'urbanisation est une moyenne brute annuelle. L'échantillon inclut les biens non bâtis uniquement.



L'essentiel.

VOLUMES ET ACQUÉREURS

ENCORE PRÈS DE 20 000 ha DESTINÉS À L'URBANISATION.

DES SURFACES À UN NIVEAU PLANCHER DEPUIS 30 ANS

Le marché de l'urbanisation se contracte fortement en 2022. Le nombre de transactions baisse de 37,3 % à 25 540, la surface de 46 % à 18 100 ha et la valeur de 31,4 % pour un montant de 4,15 milliards d'euros.

Cette année est donc marquée de nouveau par une inflexion très prononcée du marché de l'urbanisation. En 2021, une vigoureuse reprise avait succédé au repli imputable à la crise sanitaire de 2020.

Les indicateurs de 2022, en très forte baisse, sont-ils liés à une conjoncture particulière ? Il serait tentant d'y déceler les premiers effets de la politique du ZAN (Zéro artificialisation nette), impulsée par la loi dite Climat et Résilience ^(a). L'objectif fixé est en effet une diminution de 50 % d'ici 2031 de la consommation foncière, sur la base de la consommation réalisée sur la période 2011-2021. D'autres éléments contextuels, tels que la remontée des taux d'intérêt ou le durcissement des conditions d'octroi des prêts pourraient également expliquer ce ralentissement brutal.

Dans une perspective structurelle, on observe depuis la crise de 2007 des oscillations beaucoup plus marquées du marché de l'urbanisation, tandis que la décennie précédente enregistrait plutôt une hausse régulière et quasi exponentielle de ce marché.

Il faut souligner que les surfaces destinées à l'artificialisation diminuent fortement et passent sous le seuil des 20 000 ha en 2022, un niveau plancher inédit en 30 ans. Les évolutions erratiques de la dernière décennie ne permettent toutefois pas de préjuger d'une diminution régulière des surfaces consommées pour atteindre les objectifs du ZAN.

(a) Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.

Marché de l'urbanisation en 2022

		Évolution 2022/2021
Nombre de transactions	25 540	- 37,3 %
Surface	18 100 ha	- 46,0 %
Valeur	4 150 M€	- 31,4 %

Source : Groupe Safer.

CONTRACTION DES ACHATS PAR LES PARTICULIERS

L'analyse des volumes du marché de l'urbanisation par type d'acquéreurs montre que la régression générale du nombre de transactions affecte aussi bien les particuliers (- 34,3 %) que les personnes morales privées (- 35,5 %).

Après une brève reprise des activités d'urbanisation des personnes publiques en 2021, celles-ci sont particulièrement concernées par le repli du marché en 2022. Elles voient ainsi réduire de moitié le nombre de leurs transactions et les surfaces correspondantes. De plus, l'érosion de leur part de marché se poursuit et s'accélère, passant de 20 % du nombre de transactions en 2019 à 18 % en 2020, puis 17 % en 2021 et enfin 14 % en 2022.

Les projets de construction des particuliers sont également en repli, plus sensiblement sur les emprises de moins de 1 ha (- 26,3 %).

À rebours de la tendance générale, on relève une augmentation très importante des projets liés aux infrastructures, en nombre (+ 37,6 %), en surface (+ 27,3 %) et surtout en valeur, qui est multipliée par 2,5 entre 2021 et 2022.

Quelle conjoncture ?

- En 2022, les dépôts de demandes d'autorisations du secteur résidentiel augmentent de 3,6 % pour 482 200 logements, soit 14 300 de plus qu'au cours de l'année précédente. Paradoxalement, les démarrages de travaux ont ralenti dans des proportions équivalentes : 376 200 logements ont été mis en chantier, soit 14 200 de moins qu'en 2021 (- 3,6 %).
- Pour les locaux non résidentiels, on recense environ 1,88 million de mètres carrés d'autorisations supplémentaires (+ 5 %). Les surfaces de locaux agricoles et artisanaux diminuent (- 13,6 % et - 8,7 %) alors que les entrepôts et locaux industriels s'étalent davantage (+ 8,9 % et + 13,8 %) (cf. Repères *Éléments-clés du marché de l'urbanisation*).

Source : Sit@del2 MEEM/CGDD/SOeS.



Marché de l'urbanisation par type d'acquéreurs en 2021 et 2022

Bâti et non-bâti confondus, hors carrières

	Nombre de transactions				Surface (ha)				Valeur (M€)			
	2021	2022	Évolution 2022/2021	Part de marché	2021	2022	Évolution 2022/2021	Part de marché	2021	2022	Évolution 2022/2021	Part de marché
Personnes physiques	24 630	16 180	- 34,3 %	63 %	12 330	6 470	- 47,5 %	36 %	2 443	1 516	- 38,0 %	37 %
Personnes morales privées	8 620	5 560	- 35,5 %	22 %	12 810	7 740	- 39,5 %	43 %	3 221	2 315	- 28,1 %	56 %
Personnes publiques	7 170	3 500	- 51,1 %	14 %	8 400	3 800	- 54,7 %	21 %	328	286	- 12,7 %	7 %
Statut non déclaré	470	300	- 35,1 %	1 %	150	110	- 30,6 %	1 %	55	29	- 47,7 %	1 %
ENSEMBLE	40 890	25 540	- 37,5 %	100 %	33 690	18 120	- 46,2 %	100 %	6 047	4 146	- 31,4 %	100 %

Source : Groupe Safer.

Marché de l'urbanisation par sous-marché en 2021 et 2022

Non-bâti

	Nombre de transactions			Surface (ha)			Valeur (M€)		
	2021	2022	Évolution 2022/2021	2021	2022	Évolution 2022/2021	2021	2022	Évolution 2022/2021
Carrières ou stockage de déchets	300	280	- 3,7 %	1 190	1 420	+ 19,1 %	25	33	+ 28,7 %
Constructible agriculteurs	620	530	- 14,7 %	320	380	+ 18,3 %	41	34	- 16,3 %
Constructible particuliers ≤ 1 ha	17 280	12 730	- 26,3 %	3 350	2 450	- 26,8 %	1 319	1 015	- 23,0 %
Constructible particuliers > 1 ha	510	440	- 14,3 %	1 050	920	- 12,3 %	51	37	- 26,5 %
Constructible personnes morales ≤ 1 ha	2 230	2 010	- 9,7 %	690	630	- 8,9 %	403	397	- 1,5 %
Constructible personnes morales > 1 ha	440	450	+ 2,3 %	1 260	1 200	- 5,1 %	446	317	- 29,0 %
Constructible profession inconnue	350	240	- 31,4 %	60	50	- 26,3 %	29	21	- 28,4 %
Équipements privés	5 330	2 460	- 53,8 %	6 470	2 740	- 57,6 %	736	718	- 2,5 %
Équipements publics	5 120	1 310	- 74,5 %	5 690	1 640	- 71,2 %	198	114	- 42,6 %
Infrastructures	1 470	2 030	+ 37,6 %	1 420	1 810	+ 27,3 %	27	68	+ 154,7 %
ENSEMBLE	33 660	22 490	- 33,2 %	21 520	13 240	- 38,5 %	3 274	2 753	- 15,9 %

Source : Groupe Safer.



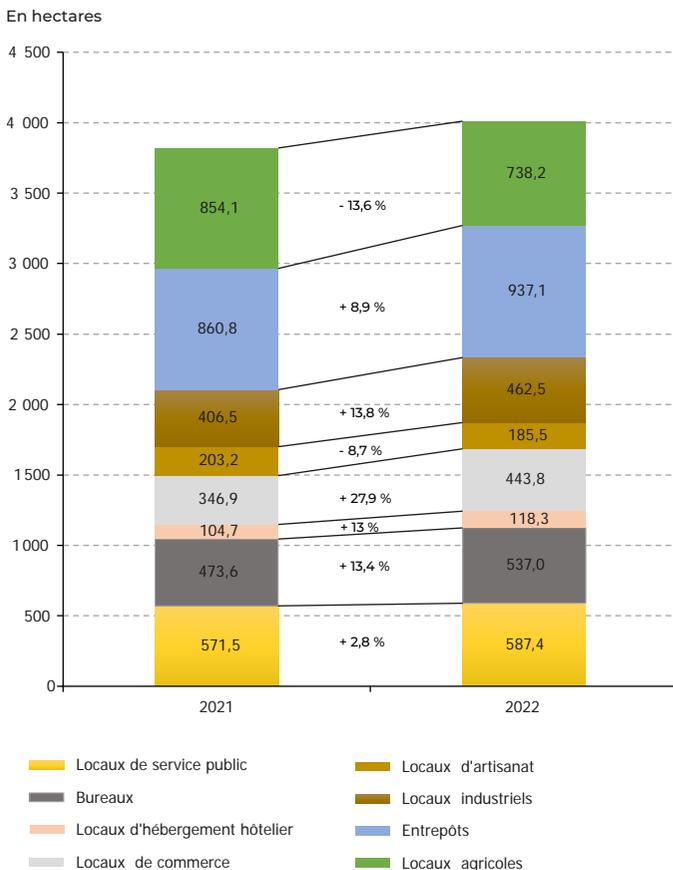
Éléments-clés du marché de l'urbanisation

Évolution du marché de l'urbanisation entre 1993 et 2022



Source : Groupe Safer.

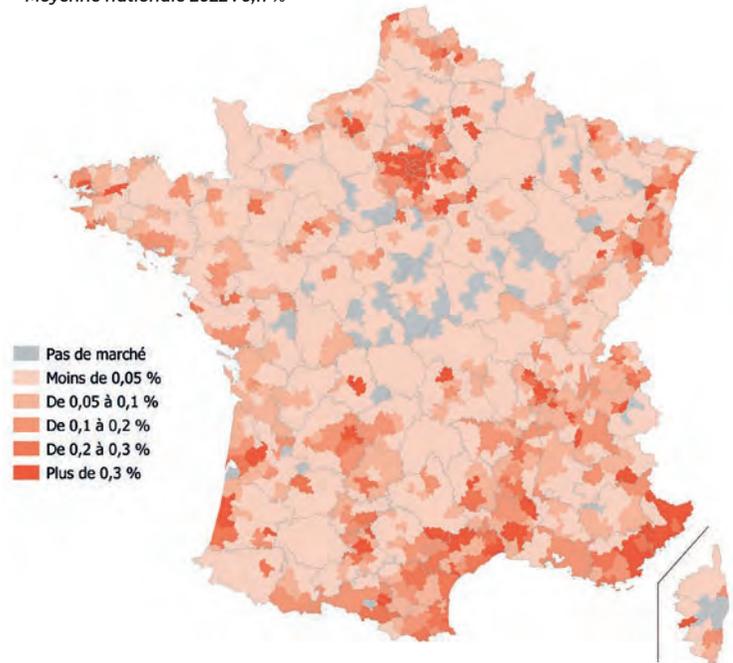
Surfaces de constructions de locaux autorisées en 2021 et 2022



Source : Groupe Safer d'après Sit@del2 MEEM/CGDD/SOEs.

Surface du marché de l'urbanisation rapportée à la surface agricole par EPCI en 2022

Moyenne nationale 2022 : 0,11 %



Note : les surfaces agricoles comprennent les natures de cultures terres, prés, vignes et vergers. Source : Groupe Safer et fichiers fonciers DGFiP.

La perte d'espaces agricoles au profit de l'urbanisation est un problème encore plus sensible pour les territoires dont les surfaces agricoles sont déjà très limitées. Ces territoires peuvent être identifiés en rapportant le marché de l'urbanisation à la surface agricole cadastrée.

En 2022, la pression urbaine continue à s'exercer fortement sur les littoraux méditerranéens provençaux et diffuse en retrait de la frange maritime, sur l'arrière-pays languedocien en particulier. Elle est encore soutenue autour de Paris et des métropoles.



PRIX

DES PRIX TOUJOURS À LA HAUSSE.

Marché de l'urbanisation par sous-marché en 2021 et 2022

Non-bâti

	Prix du lot (€)			Surface du lot (m ²)			Prix du m ² (€/m ²)		
	2021	2022	Évolution 2022/2021	2021	2022	Évolution 2022/2021	2021	2022	Évolution 2022/2021
Carrières ou stockage de déchets	86 300	115 400	+ 33,6 %	40 400	49 900	+ 23,7 %	2,10	2,30	+ 8,0 %
Constructible agriculteurs	65 700	64 500	- 1,9 %	5 100	7 100	+ 38,6 %	12,80	9,00	- 29,2 %
Constructible particuliers ≤ 1 ha	76 300	79 700	+ 4,5 %	1 900	1 900	- 0,7 %	39,40	41,40	+ 5,2 %
Constructible particuliers > 1 ha	99 300	85 200	- 14,2 %	20 600	21 100	+ 2,3 %	4,80	4,00	- 16,1 %
Constructible personnes morales ≤ 1 ha	180 700	197 100	+ 9,1 %	3 100	3 100	+ 0,9 %	58,20	62,90	+ 8,1 %
Constructible personnes morales > 1 ha	1 007 400	699 300	- 30,6 %	28 500	26 500	- 7,2 %	35,30	26,40	- 25,2 %
Constructible profession inconnue	81 300	84 900	+ 4,5 %	1 800	2 000	+ 7,5 %	44,40	43,10	- 2,8 %
Équipements privés	138 000	291 500	+ 111,2 %	12 100	11 100	- 8,3 %	11,40	26,20	+ 130,3 %
Équipements publics	38 600	87 000	+ 125,3 %	11 100	12 600	+ 13,1 %	3,50	6,90	+ 99,2 %
Infrastructures	18 100	33 400	+ 85,0 %	9 600	8 900	- 7,5 %	1,90	3,70	+ 100,1 %
Autres	79 400	130 200	+ 64,0 %	7 400	8 600	+ 16,8 %	10,80	15,10	+ 40,4 %
ENSEMBLE	97 200	122 500	+ 26,0 %	6 400	5 900	- 7,5 %	15,20	20,70	+ 36,3 %

Source : Groupe Safer.

En 2022, la surface moyenne du lot, tous acquéreurs confondus, continue de baisser (- 7,5 %) et atteint 5 900 m², pour un montant moyen en forte hausse, qui est désormais de 122 500 euros (+ 26 %). Le prix moyen des terrains destinés à l'urbanisation est donc de 20,70 euros/m², soit une augmentation particulièrement importante par rapport à 2021 (+ 36,3 %). A titre de comparaison, le prix des terres et prés libres non bâtis est de 0,61 euros/m², soit un ratio de 33,8. Il n'est pas surprenant de constater sur la carte métropolitaine ci-contre que les prix des terrains les plus élevés se situent dans des territoires attractifs où la tension foncière est la plus importante : dans les zones littorales, en région parisienne et plus généralement dans les aires d'attraction urbaines, ainsi qu'à proximité des régions frontalières économiquement dynamiques (Suisse, Allemagne).

DEUXIÈME ANNÉE DE HAUSSE SOUTENUE POUR LES PARTICULIERS

La surface des terrains constructibles non bâtis de moins de 1 ha acquis par des particuliers est de 1 900 m². Elle est stable depuis quatre années consécutives. En 2022, le prix moyen 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). Le marché des terrains constructibles non bâtis de plus de 1 ha acquis par des particuliers connaît quant à lui une baisse du prix moyen à 4 euros/m² (- 16,1 % par rapport à 2021) pour une surface du lot moyen en légère hausse à 21 100 m² (+ 2,3 %). L'enquête annuelle sur le prix des terrains à bâtir^(a) indique que le prix moyen du mètre carré de terrain à bâtir s'élève à 90 euros en 2021.



L'essentiel.

Ce prix moyen varie selon les régions de 47 euros/m² en Bourgogne-Franche-Comté à 233 euros/m² en Ile-de-France. Ce niveau de prix est cohérent avec ceux établis à partir des ventes notifiées aux Safer, qui concernent des terrains se situant plutôt à la phase amont de la production immobilière.

Le prix moyen du lot des terrains non bâtis de plus de 1 ha acquis par les personnes morales privées avait considérablement augmenté en 2021 (+ 48,8 %) dépassant le million d'euros. En 2022, on constate de nouveau un renversement de la tendance, avec un prix de lot moyen se situant désormais aux alentours de 700 000 euros, en nette baisse (- 30,6 %). La surface moyenne des lots baissant moins fortement (- 7,2 %), les prix du mètre carré diminuent de 25,2 % pour s'établir à 26,40 euros.

Le prix des lots des terrains constructibles des agriculteurs diminue (- 1,9 %) alors que leur surface augmente significativement (+ 38,6 %), le prix du mètre carré s'établit à 9 euros.

LES PRIX DES TERRAINS MULTIPLIÉS PAR DEUX POUR LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET LES INFRASTRUCTURES

Le prix moyen des terrains à destination des équipements privés est de 26,20 euros/m², soit 130,3 % de plus qu'en 2021. Leur surface baisse de 8,3 % alors que le prix moyen du lot double et s'établit à 291 500 euros. Parallèlement, le prix moyen au mètre carré des terrains non bâtis destinés à la construction d'équipements publics est lui aussi doublé (+ 99,2 %, à 6,90 euros/m²) alors que la surface du lot continue de progresser (+ 13,1 %) à 12 600 m².

En ce qui concerne le marché des terrains non bâtis destinés aux infrastructures, la surface moyenne est de 8 900 m² et continue de diminuer (- 7,5 %). Inversement, le prix du mètre carré s'envole (3,70 euros/m² contre 1,90 en 2021), soit une augmentation de 100,1 %.

(a) Enquête EPTB réalisée par le Service de la donnée et des études statistiques du Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires (janvier 2023).

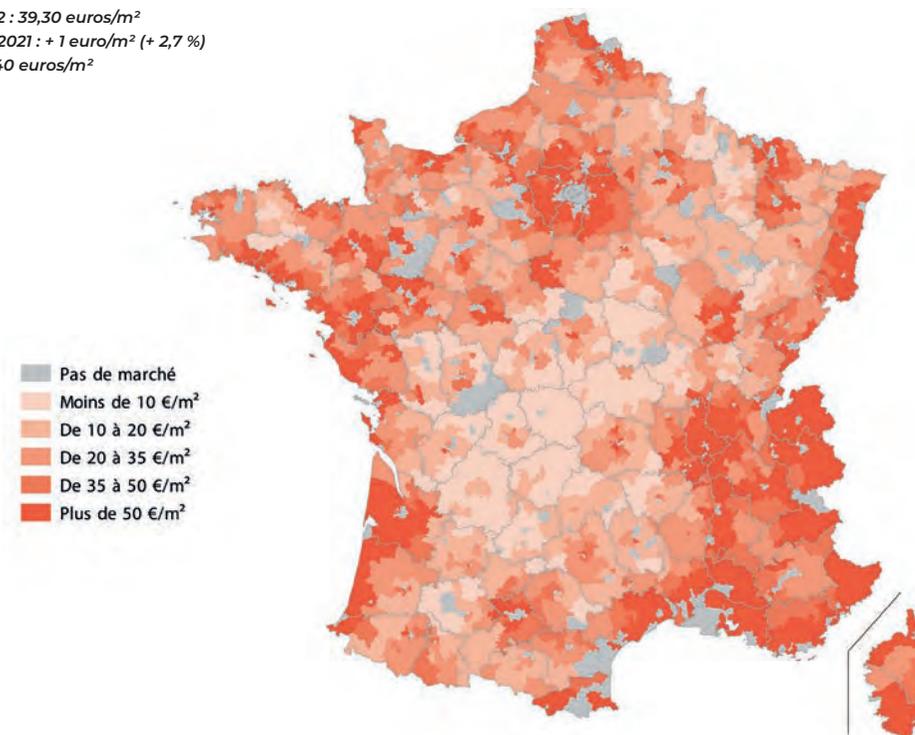
L'atlas.

Prix des terrains constructibles de moins de 1 ha acquis par des particuliers par canton en 2020-2022 (moyenne triennale)

Moyenne nationale 2020-2022 : 39,30 euros/m²

Évolution par rapport à 2019-2021 : + 1 euro/m² (+ 2,7 %)

Moyenne nationale 2022 : 41,40 euros/m²



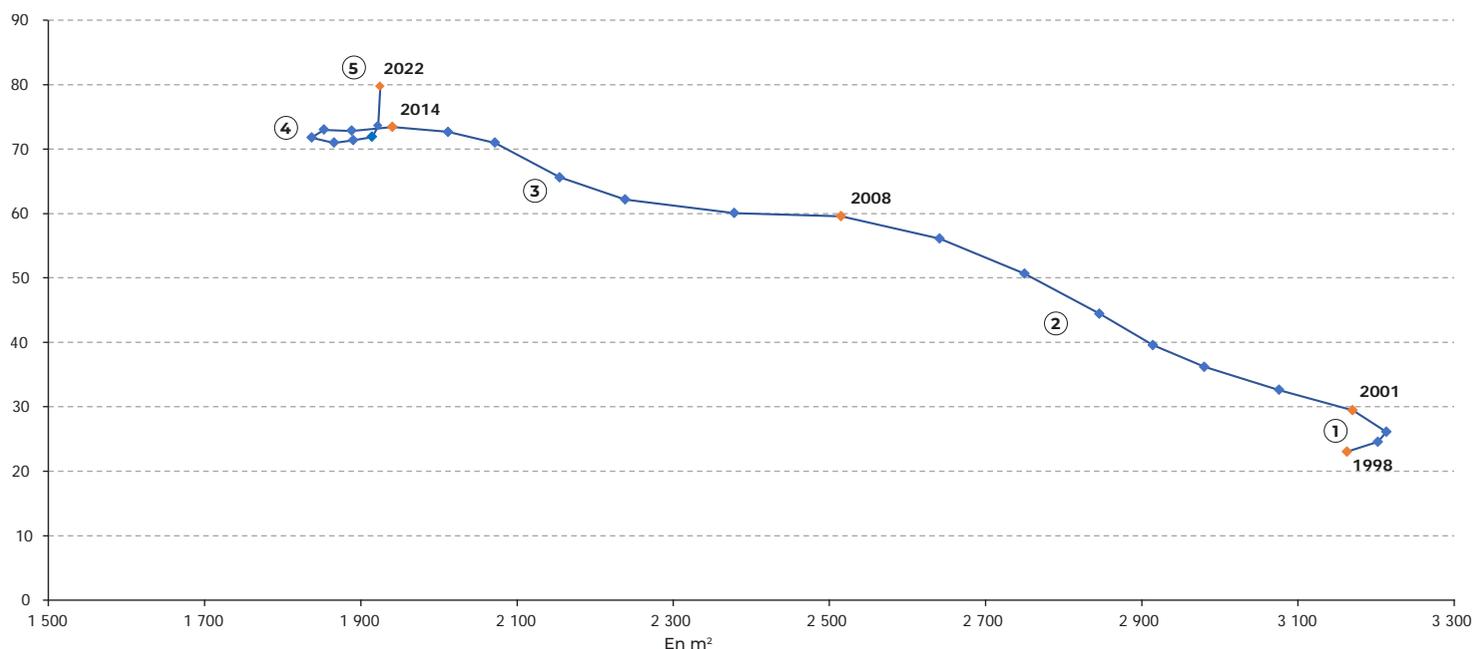
Source : Groupe Safer.



La surface des lots acquis par les particuliers stable depuis 2014, autour de 1 900 m²

Évolution conjointe du prix et de la surface des terrains constructibles de moins de 1 ha acquis par des particuliers entre 1996-1998 et 2020-2022 (moyennes triennales)

En milliers d'euros



Note : les années indiquées dans le graphique correspondent à la dernière année de la période triennale.
Source : Groupe Safer.

Depuis le point le plus bas de 1998 ^(a), le prix moyen au mètre carré des terrains constructibles a plus que triplé alors que leur surface moyenne a baissé de 41 %, passant de 3 200 m² en 2015 à environ 1 900 m² depuis 2019.

Si on décompose le prix final du bien construit, le prix du terrain nu est la composante qui varie le plus en fonction de la demande.

En comparaison, les coûts de viabilisation et de construction ont augmenté beaucoup moins rapidement. Les acheteurs raisonnent souvent plus sur le prix du lot que sur celui au mètre carré.

Les évolutions du prix du lot, du prix au mètre carré et de la taille du lot sont fortement liées. De 1998 à 2021, quatre grandes périodes se distinguent : entre 1998 et 2001, à surface constante, le prix au mètre carré augmente ① ; de 2001 à 2008, le prix au mètre carré augmente quand la surface moyenne du lot diminue régulièrement et nettement d'année en année ② ; entre 2008 et 2014, la surface du lot continue de diminuer quand les prix freinent leur progression ③.

De plus en plus de communes ou d'intercommunalités ont la volonté de diminuer la consommation d'espace en donnant des permis de construire sur des lots plus petits, ce qui favorise la hausse du prix ramenée au mètre carré. Par ailleurs, pour des raisons financières, une partie des acquéreurs n'a d'autre choix que d'accepter un lot plus petit pour accéder à la propriété.

Depuis 2014, la surface des terrains constructibles de moins de 1 ha acquis par des particuliers semble atteindre un plancher (autour de 1 900 m²) et les prix varient faiblement ④.

L'année 2022 est marquée par une brusque hausse du prix ⑤. La surface du lot est quant à elle stable. Elle reste dépendante de la taille minimale permettant de rendre un terrain constructible : elle ne peut descendre en dessous d'un certain seuil, variable selon les communes et leurs documents d'urbanisme.

(a) Moyenne triennale calculée sur l'année citée et les deux années précédentes.



« CHOISIR POUR NE PAS SUBIR ».

Changement climatique, amplification des risques naturels, mutations du commerce, enjeux de réindustrialisation et de souveraineté alimentaire, évolution démographique avec notamment le vieillissement de la population, lutte contre l'artificialisation des sols et les émissions de gaz à effet de serre, la France vit aujourd'hui une véritable révolution dans l'aménagement de son territoire.

Pour permettre aux élus de définir de nouveaux projets stratégiques d'aménagement et de développement des territoires, la Fédération des SCoT^(a) invite les territoires à « choisir pour ne pas subir ».

Définitions des besoins, de la création de valeurs, conditions d'une densité appropriée par les habitants, rôle des espaces non bâtis comme épicerie des transitions ou encore enjeux de qualité des aménagements et du dialogue local, autant de pistes de travail qui peuvent permettre aux territoires de faire face aux changements de trajectoires à amorcer et prévoir des stratégies territoriales compatibles avec la disponibilité des ressources foncières et en eau notamment. D'autant que les enjeux de souveraineté alimentaire et énergétique, mais aussi de préservation paysagère, d'attractivité rurale ou de production de matériaux d'écoconstruction, entre autres, reposent sur un secteur professionnel particulier : l'agriculture ! La nécessaire sobriété de consommation foncière – dans laquelle s'inscrit la trajectoire vers l'objectif ZAN (Zéro artificialisation nette) prévu par la loi Climat et Résilience – est la condition pour qu'elle soit durablement en mesure de remplir ces missions et répondre à ces attentes nationales et locales.

DES SCOT DÉJÀ ENGAGÉS SUR UNE TRAJECTOIRE DE SOBRIÉTÉ

Une part de plus en plus significative de territoires s'engage dans des stratégies de transition, poussés par un portage politique local et par des textes législatifs de plus en plus ambitieux dans le domaine, qu'illustrent parfaitement l'ordonnance de modernisation des SCoT avec le pilier obligatoire sur la transition écologique, énergétique et l'adaptation au changement climatique, ou encore la loi Climat et Résilience qui accentue l'ambition sur les questions foncières au travers de l'objectif ZAN.

Le SCoT est un bon outil pour exprimer la stratégie de transition des territoires, pour territorialiser et faire atterrir les stratégies régionales des SRADDET^(b). Les territoires, d'après les données du Cerema, ont déjà diminué la consommation foncière de 30 % ces dix dernières années. Plus récemment, le bloc local (communes,

intercommunalités, établissements publics compétents en matière de SCoT) s'est mis en mouvement pour discuter des conséquences et des attendus de la loi Climat et Résilience à travers les Conférences des SCoT. Il faut le souligner, car il est assez exceptionnel que ce nouveau dispositif ait permis de mettre le sujet de la trajectoire ZAN à l'agenda politique aussi rapidement et qu'il ait permis de mobiliser autant d'élus locaux.

Les travaux des Conférences des SCoT ont ainsi permis d'engager un débat sur la territorialisation de la trajectoire ZAN, c'est-à-dire les critères de son affectation géographique. De manière unanime, les élus ont souhaité ne pas s'enfermer dans une approche chiffrée de l'objectif ZAN. Ils ont priorisé une approche qualitative de l'objectif en identifiant notamment les critères collectifs à retenir pour cette territorialisation, à soumettre à chacune des Régions, en fonction des spécificités locales. Bien entendu, ils ont tout de même fait des états des lieux des consommations passées et parfois même des scénarios prospectifs.

DES FREINS À LA MISE EN ŒUVRE DE L'OBJECTIF ZAN

Certaines problématiques reviennent fréquemment, comme la question de la fiabilité et l'exhaustivité des données d'observation de l'artificialisation des sols, quel que soit le motif de consommation du foncier. Les travaux engagés par les Conférences des SCoT ont montré que nous n'avons pas la vision rétrospective complète, notamment pour le foncier utilisé ces dix dernières années pour les grands projets, la transition énergétique ou encore le bâti agricole. Or la loi n'écarte aucun motif de consommation de foncier pour les dix prochaines années. Il faudrait donc que les enveloppes foncières de ces dix dernières années soient complètes avant de les diviser par deux (ou plus) d'ici 2031.

Dans une vision plus prospective, la place des « grands projets » pose également problème, à la fois sur les critères à retenir pour les qualifier, mais surtout sur leur poids foncier et les conséquences pour le bloc local. Le sujet est par exemple criant dans les Hauts-de-France où les projets du Canal Seine-Nord Europe, les parkings Brexit et l'OIN^(c) du Grand Port Maritime de Dunkerque représentent près de 35 % de l'enveloppe de foncier restant à urbaniser dont disposent les collectivités pour atteindre le ZAN à horizon 2050. Cette problématique des grands projets doit inviter l'État et les Régions, en discussion avec les élus locaux, à prioriser et optimiser foncièrement les projets à venir... et à renoncer aussi à certains projets.



D'autres sujets sensibles restent également d'actualité, comme le décret relatif à la nomenclature de l'artificialisation des sols, qui risque de compliquer significativement la manière dont nous réalisons les documents d'urbanisme (SCoT, PLU-PLUi et cartes communales). Certaines évolutions vont certes dans le bon sens mais méritent d'être considérablement amplifiées : le Fonds vert ^(d), notamment le fonds friche, la fiscalité et le financement de la massification du renouvellement urbain, le développement d'une filière artisanale à la hauteur des enjeux. Il reste aussi une attente importante sur l'accompagnement en ingénierie à l'intérieur des collectivités pour accompagner le changement de modèle vers la sobriété foncière et le ZAN.

VERS DE NOUVEAUX MODÈLES D'AMÉNAGEMENT

La trajectoire de diminution drastique du foncier urbanisable disponible invite les acteurs de l'aménagement à engager des actions immédiatement et à définir un cadre de réflexion sur les nouveaux modèles d'aménagement du territoire.

Cela commence par une nouvelle approche des besoins des territoires, y compris ceux de la nature, en élargissant le prisme, mais aussi en inversant le regard des acteurs de l'aménagement sur les espaces naturels, agricoles et forestiers vus jusqu'ici uniquement sous l'angle de la stricte protection, de leur sanctuarisation et qui doivent être appréhendés comme des espaces de projet, alimentaire ou encore de reconquête de la biodiversité.

Il est nécessaire de passer d'une vision patrimoniale de la nature à une dimension écosystémique. D'autant que ces espaces non bâtis peuvent renforcer la résilience des territoires et lutter contre les effets du changement climatique, comme les inondations, en favorisant les sols éponges.

La question de la densité urbaine est également importante, puisque le levier du renouvellement urbain devient la modalité prioritaire pour l'urbanisation. La densification devra se penser en fonction de ce qu'elle peut apporter à la population en termes de contreparties : accès à un espace extérieur, jardins partagés, commerces ou services. Le dialogue avec les habitants sur cette question sera primordial : il passe par la proposition de scénarios pré-opérationnels, la réalisation d'ateliers dédiés à la programmation des rez-de-chaussée, les échanges avec les opérateurs privés sur le modèle économique d'une densité de qualité et sur une approche multi-sites pour équilibrer les opérations.

L'objectif ZAN obligera aussi à sortir progressivement de l'urbanisme dit « de zone dédiée », en particulier en ce qui concerne les zones d'activités. Il sera donc nécessaire de travailler sur leur optimisation, notamment en arrêtant d'y mettre des activités qui n'ont pas à y être – le tertiaire, en mutualisant les parkings, les aires de stockage, voire même des bâtiments des entreprises, à tout le moins créer des bâtiments mitoyens.

En bref, les récentes actualités, notamment le stress hydrique, le déclin très rapide et sans précédent de la biodiversité – rappelons qu'en trente ans, les populations d'insectes ont chuté de près de 80 % en Europe – ou encore l'accroissement des risques naturels imposent aux territoires d'agir, d'innover et d'apprendre à urbaniser différemment.

Si ces changements vont s'inscrire sur 30 ans, ces trajectoires doivent être engagées dès maintenant, avec tous les acteurs publics et privés, mais aussi avec les habitants dont les modes de vie vont être bouleversés par les mutations à venir.

(a) SCoT : schéma de cohérence territoriale.

(b) SRADDET : schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires.

(c) OIN : opération d'intérêt national.

(d) Annoncé par la Première ministre en août 2022, le fonds d'accélération de la transition écologique dans les territoires, aussi appelé Fonds vert, est doté de 2 milliards d'euros afin d'aider, dès 2023, les collectivités territoriales et leurs partenaires à accélérer leur transition écologique.

Texte rédigé par Stella Gass



PROTÉGEZ VOTRE TERRITOIRE ET ANTICIPEZ LA MISE EN ŒUVRE DE VOS PROJETS

AVEC **Vigifoncier.fr** 

**Un outil
cartographique
unique en ligne**



RENDEZ-VOUS SUR www.vigifoncier.fr

**POUR VOUS ABONNER,
contactez votre Safer : www.safer.fr**

**Pour connaître
en temps réel les projets
de vente sur votre territoire**

Être informé des biens agricoles et ruraux mis en vente, connaître leur nature, les localiser sur une carte en regard de vos documents d'urbanisme, vous porter candidat, anticiper vos projets d'aménagement...

**Pour disposer
d'indicateurs fonciers**

Mesurer l'évolution de l'urbanisation, la consommation de vos espaces naturels, agricoles et forestiers, visualiser les zones de pression foncière, l'ensemble des ventes réalisées, définir votre politique d'aménagement...



SAFER, FONCIÈREMENT ENGAGÉS, FONCIÈREMENT HUMAINS.



CONTACTEZ VOTRE SAFER

EN CONSULTANT LES COORDONNÉES RÉGIONALES ET DÉPARTEMENTALES
SUR WWW.SAFER.FR, RUBRIQUE CONTACTEZ LA SAFER DE VOTRE RÉGION

Porteurs de projets agricoles ou ruraux, cédants,
propriétaires fonciers, investisseurs

LE-PRIX-
des-terres.fr

UN PROJET D'ACHAT OU DE VENTE

à court, moyen ou long terme ?

BESOIN D'UN AVIS DE VALEUR

pour une déclaration ou une succession ?



Consultez le site internet
WWW.LE-PRIX-DES-TERRES.FR

La Safer vous accompagne dans l'évaluation de vos biens
et la réalisation de vos projets fonciers !