



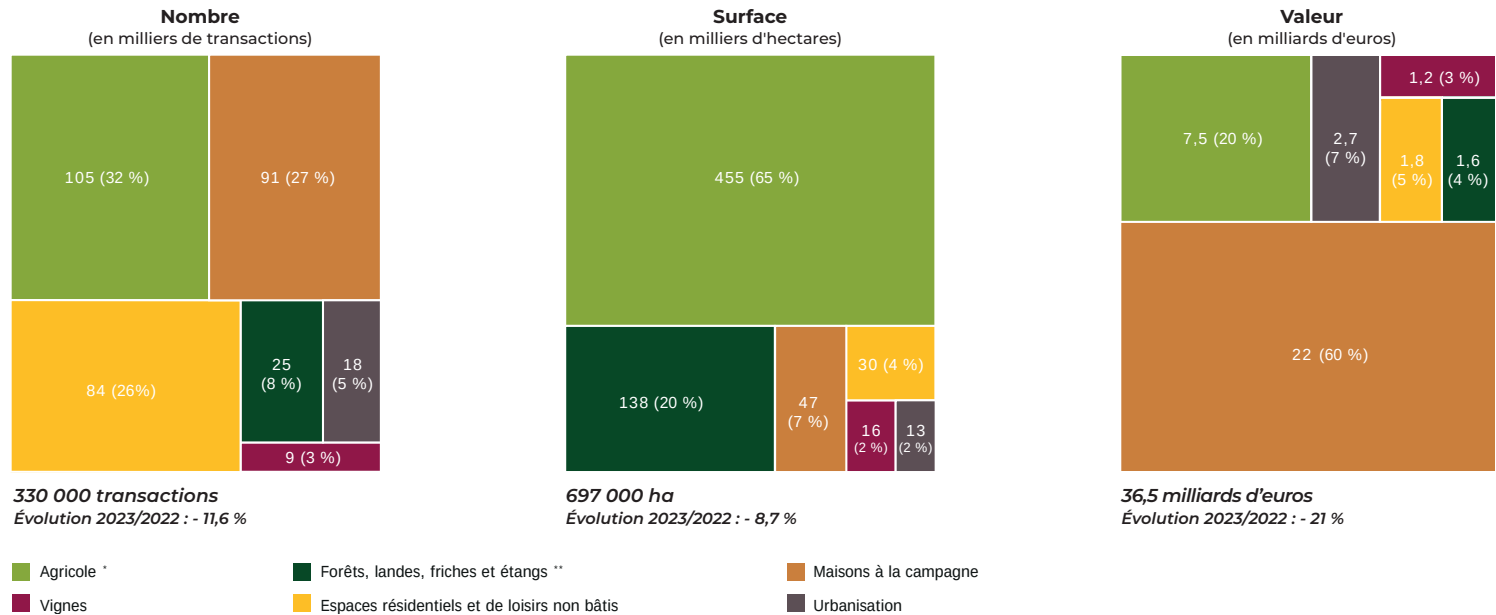
LES GRANDES TENDANCES DES MARCHÉS FONCIERS RURAUX.



2023.

LES MARCHÉS EN BERNE.

Répartition des sous-marchés de l'espace rural en 2023



* 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.

L'année 2023 est plus contrastée encore que 2022. Les pics atteints sur les marchés agricoles et forestier en 2022 laissent la place à des replis modérés en volumes et des évolutions de prix variées. La fermeture des marchés des maisons à la campagne et de l'urbanisation se confirme, les prix rejoignant cette année la tendance baissière des volumes amorcée en 2022.

LES MARCHÉS FONCIERS AGRICOLES ET FORESTIER EN REPLI, APRÈS LE PIC DE 2022

TERRES ET PRÉS : LES VENTES D'EXPLOITATIONS AU PLUS HAUT

Après deux années de progression du marché des terres et prés, les transactions marquent le pas sur l'année 2023. Le nombre de ventes recule de 1,5 % mais demeure au-delà de la barre des 100 000 pour la troisième année consécutive. Les surfaces échangées accusent une baisse de 5,3 %. En revanche, la valeur totale du marché augmente de 4,9 % et reste au-delà des 7 milliards d'euros. Les ventes de biens libres bâtis sont en effet en nette hausse, plaçant les ventes d'exploitations à un niveau inédit, dans le contexte des départs à la retraite.

Dans ce contexte baissier, et après un bond en 2022, les sociétés d'exploitation agricole et de portage du foncier voient leurs acquisitions diminuer (respectivement - 9,6 % et - 7,8 %). Seules les acquisitions des personnes physiques non agricoles connaissent une hausse.

VIGNES : VIVE BAISSSE DES SURFACES ÉCHANGÉES DANS UN CONTEXTE DE CRISE VITICOLE

En hausse en 2021 et 2022, le nombre de transactions enregistrées sur le marché foncier viticole se replie de 7,6 % en 2023. Les surfaces enregistrent leur plus forte baisse (- 12,8 %) depuis 2009 – à l'exception de la contraction liée au Covid en 2020. Ces baisses s'expliquent en grande partie par les bassins Bordeaux-Aquitaine et Vallée du Rhône-Provence, affectés à des degrés différents par la crise touchant le vin rouge. En revanche, soutenue par quelques ventes d'exception, la valeur repart à la hausse (+ 15,8 %) et demeure au-dessus du milliard d'euros pour la troisième année.

Dans ce contexte délicat, les viticulteurs personnes physiques diminuent leurs acquisitions (- 18,4 % pour les fermiers, - 7 % pour les non-fermiers) tandis que les sociétés d'exploitation agricole affichent des baisses moins marquées.



FORÊTS : LA BAISSÉ DU MARCHÉ ATTÉNUÉE PAR LES VENTES DE PETITES FORÊTS

Alors que le dynamisme des ventes de grands massifs portait les ventes de forêts à des niveaux inédits en 2022, celles-ci accusent en 2023 un net recul, qui contribue largement à la baisse de 8,5 % des surfaces échangées. À l'inverse, les forêts de moins de 10 ha, qui constituent l'essentiel des biens échangés (89 % des transactions), restent stables (+ 0,1 %), limitant la baisse du nombre total de transactions (- 0,8 %). Dans le sillage des maisons à la campagne, les biens bâtis affichent des baisses particulièrement élevées, notamment en valeur (- 22,8 %), expliquant la contraction de 14,3 % de la valeur globale du marché.

Les surfaces acquises par les personnes morales privées non agricoles ou forestières enregistrent une cinquième année de hausse (+ 12 %), au détriment de celles des particuliers dont la part de marché diminue encore de 4 points, à un niveau historiquement faible (22 %).

ACCÉLÉRATION DE LA FERMETURE DES MARCHÉS DES MAISONS À LA CAMPAGNE ET DE L'URBANISATION

MAISONS À LA CAMPAGNE : LA REMONTÉE DES TAUX D'INTÉRÊT ÉTEINT L'ENGOUEMENT POST-COVID

Le repli du marché des maisons à la campagne, amorcé en 2022, s'accélère en 2023, mettant un terme aux dynamiques exceptionnelles de 2020 et 2021. En 2023, la baisse concerne tant le nombre (- 24,2 %), les surfaces (- 27,5 %) que les valeurs (- 27 %), et s'inscrit dans la diminution globale du marché immobilier ancien. Cette tendance baissière s'explique principalement par la remontée des taux d'intérêt, multipliés par 4 entre décembre 2021 et décembre 2023, et des conditions difficiles d'accès au crédit, malgré les différents relèvements du taux maximal d'emprunt autorisé effectués au cours de l'année. Dans ces conditions, l'âge moyen des acquéreurs augmente encore (+ 7 mois). La part des acquéreurs étrangers reste quant à elle stable (4,7 % des acquisitions, + 0,2 point).

URBANISATION : UN RALENTISSEMENT QUI SE CONFIRME

Le marché de l'urbanisation continue de ralentir fortement en 2023, en nombre de transactions (- 31,3 %), en surface (- 29 %) et en valeur (- 35,3 %). Les superficies agricoles et naturelles vendues pour être urbanisées passent ainsi sous le seuil des 15 000 ha en 2023, un niveau plancher inédit en 30 ans. Il est probable que cette rétractation procède davantage d'un contexte macro-économique (inflation, augmentation des coûts de construction et des taux d'intérêt, durcissement des conditions d'attribution de prêts) que de la mise en œuvre de politiques d'aménagement en faveur de l'environnement tels que l'objectif Zéro artificialisation nette. La contraction touche toutes les catégories

d'acquéreurs. Les achats de terrains constructibles de moins de 1 ha par les particuliers poursuivent notamment leur diminution en 2023, en baisse de plus d'un tiers (en nombre, surface et valeur).

ESPACES RÉSIDENTIELS ET DE LOISIRS NON BÂTIS ^(a) : UNE SURFACE PLUS DE 2 FOIS SUPÉRIEURE À CELLE DE L'URBANISATION

Les ventes de surfaces d'agrément connaissent un coup d'arrêt en 2023 : - 4,5 % en nombre, - 9 % en surface et - 14,3 % en valeur. L'augmentation presque ininterrompue en surface prend fin, après avoir presque doublé entre 2014 et 2022 (+ 96 %). La crise sanitaire avait catalysé l'intérêt des acquéreurs pour ce type de biens (+ 34 % en surface entre 2020 et 2022), ces derniers offrant une amélioration du cadre de vie ou la possibilité de pratiquer une agriculture de loisir. Pour autant, en 2023, la surface totale du marché atteint 29 800 ha, soit plus de 2 fois celle du marché de l'urbanisation, qu'elle a dépassé pour la première fois en 2022. Cette nouvelle hiérarchie montre la nécessité de veiller à ce marché dans la mesure où il contribue au mitage de l'espace rural : ce marché représente 84 500 transactions, pour un lot moyen de 3 500 m².

^(a) Se référer à la partie Glossaire et méthodologie.

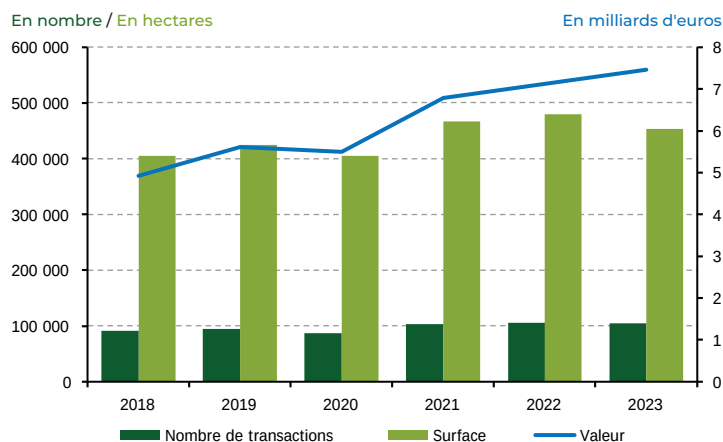


Atlas.

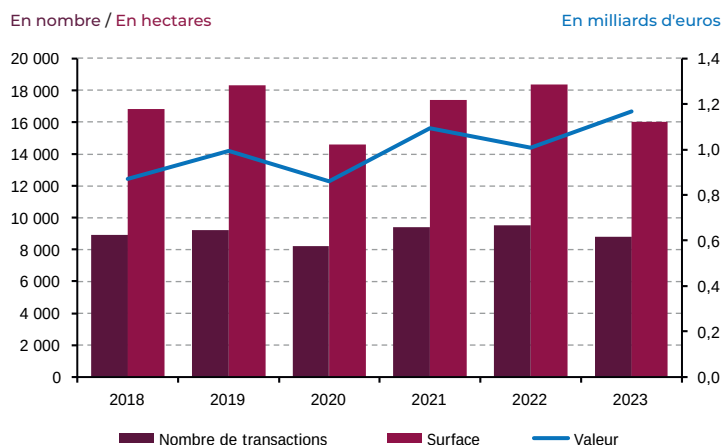
Évolution des marchés entre 2018 et 2023



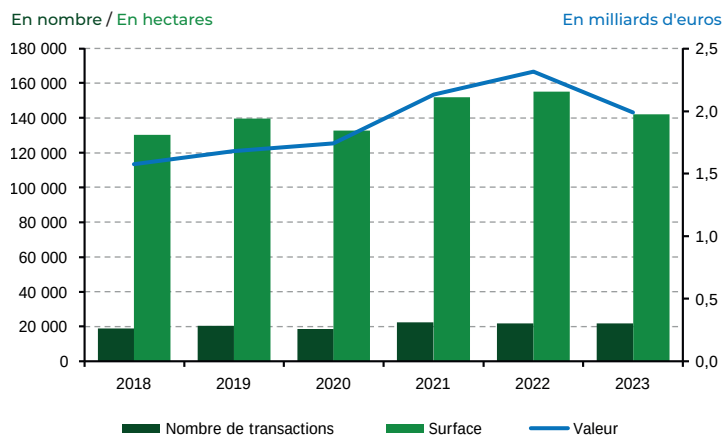
TERRES ET PRÉS



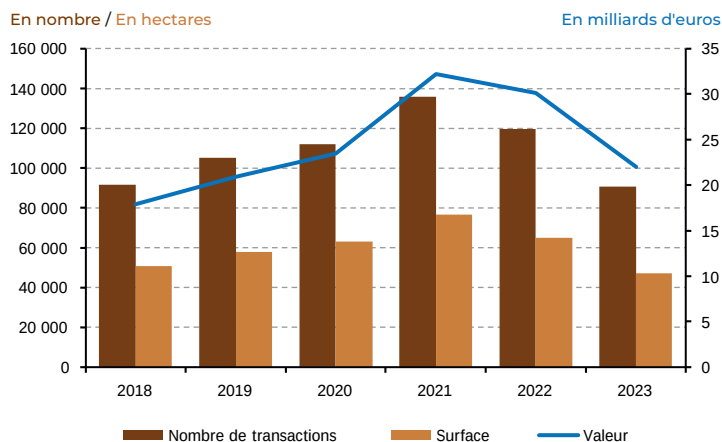
VIGNES



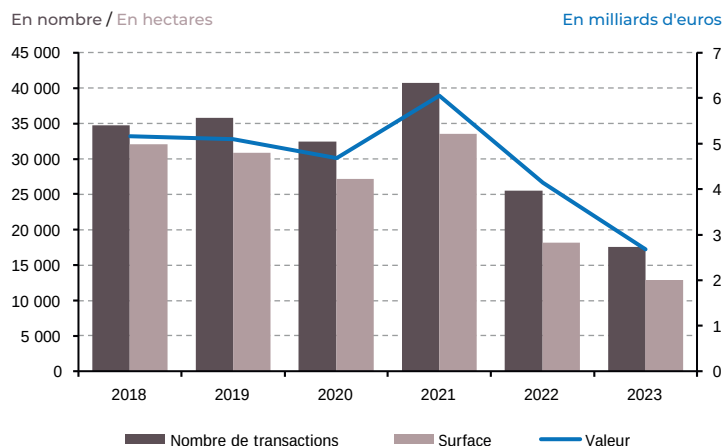
FORÊTS



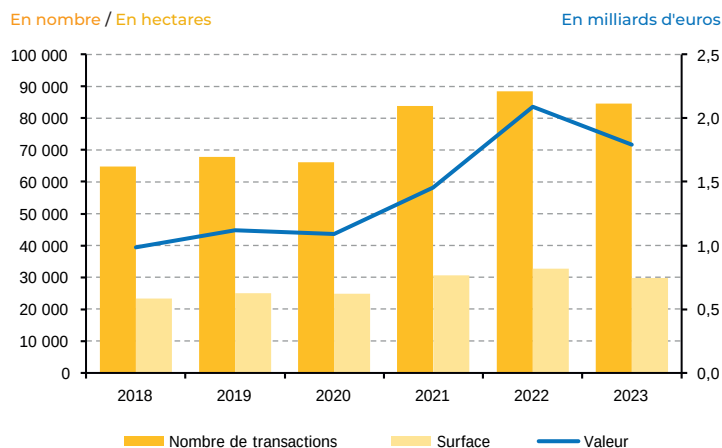
MAISONS À LA CAMPAGNE



URBANISATION



LOISIRS



Source : Groupe Safer.



LES PRIX AGRICOLES ET FORESTIER CONTINUENT DE PROGRESSER

 TERRES ET PRÉS LIBRES	 TERRES ET PRÉS LOUÉS	 VIGNES AOP	 FORÊTS	 MAISONS À LA CAMPAGNE	 TERRAINS CONSTRUCTIBLES	 ESPACES RÉSIDENTIELS ET DE LOISIRS NON BÂTIS
6 200 €/ha	5 120 €/ha	153 500 €/ha	4 750 €/ha	202 000 € le lot	80 400 € le lot	39 500 €/ha
+ 1,5 %	+ 1,4 %	+ 1,5 %	+ 5,2 %	- 4,1 %	+ 0,8 %	- 12,0 %

HAUSSES MESURÉE POUR LES TERRES ET PRÉS ET VIVE POUR LES FORÊTS, NOMBREUSES BAISSES EN VIGNES

Le prix des terres et prés libres non bâtis gagne 1,5 % et s'établit à 6 200 euros/ha en 2023, sur un marché des biens libres qui progresse encore en nombre de transactions, et dans un contexte de stabilisation des revenus agricoles et de poursuite de l'augmentation des taux d'intérêt. Le prix en grandes cultures progresse plus nettement (+ 4,8 %), après la hausse des revenus de la filière céréalière en 2022. Le prix des terres et prés loués s'affermite dans les mêmes proportions que le prix des biens libres (+ 1,4 %), à 5 120 euros/ha. Cette progression s'inscrit dans un marché des biens loués en repli, après les niveaux record atteints en 2022.

Le prix des vignes AOP gagne 1,5 %, tiré à la hausse par certaines appellations prestigieuses qui continuent de progresser, de manière mesurée (Champagne, Vaucluse) ou encore vive (Côte-d'Or). Les baisses sont toutefois plus nombreuses qu'en 2022, la crise du vin rouge se propageant désormais aux appellations intermédiaires du Bordelais (Médoc, Haut-Médoc, Satellites de Saint-Émilion) et se confirmant dans les Côtes du Rhône. Le prix des vignes à eaux-de-vie AOP baisse brusquement de 6,4 %, après six années d'augmentation annuelle comprise entre 3 % et 8 %, conséquence directe du recul des volumes exportés : - 22 % en moyenne et - 45 % en particulier vers les États-Unis.

Le prix des forêts est en hausse pour la troisième année (+ 5,2 %), et de manière plus marquée que l'année précédente. Cette augmentation s'inscrit dans un contexte de prix des essences de bois toujours élevés, voire en hausse pour les feuillus, et de baisses des surfaces échangées sur le marché des forêts, en particulier celles de grands massifs. Le prix des forêts de plus de 25 ha atteint ainsi un niveau inédit de 5 800 euros/ha (+ 10,3 %). Tout le territoire est concerné par cette tendance, y compris l'Est, où les prix augmentent pour la deuxième année, après avoir diminué quatre années de suite, impactés par l'épidémie de scolytes.

MAISONS À LA CAMPAGNE, URBANISATION, TERRAINS DE LOISIRS : UNE BAISSÉ DES PRIX ROMPANT AVEC LES ANNÉES PRÉCÉDENTES

En 2023, le prix des maisons à la campagne diminue de 4,1 %. Cette évolution marquée fait suite à six années de croissance continue, dont une année 2021 exceptionnelle (+ 9,3 % par rapport à 2020). Cette baisse est plus marquée que celle observée sur le marché immobilier ancien. Malgré tout, le niveau de prix moyen demeure très élevé et reste au-dessus de la barre des 200 000 euros. Comme en 2022, la surface moyenne du terrain attenant est en recul (- 4,6 %, 5 200 m²) reflétant une offre toujours plus limitée de terrains de plus grande superficie comparativement à 2022.

Le prix du lot moyen des terrains constructibles non bâtis de moins de 1 ha acquis par des particuliers augmente (+ 0,8 %) mais moins fortement que la surface (+ 100 m², pour une surface moyenne de 2 000 m²), ce qui conduit le prix moyen au mètre carré à diminuer (- 1,3 %) pour atteindre 40,90 euros/m². La baisse du prix moyen au mètre carré peut s'expliquer par l'augmentation des taux d'intérêt et des coûts de construction en 2023, comme en témoigne la baisse des demandes d'autorisations de permis de construire pour un usage résidentiel. Cette tendance se retrouve pour presque tous les acquéreurs et le mètre carré non bâti destiné à être urbanisé perd en moyenne 7,5 %.

Le prix des espaces résidentiels et de loisirs non bâtis se négocie quant à lui autour de 39 500 euros/ha, en baisse de 12 % par rapport à 2022 et retrouvant le niveau de 2021. L'inflation, l'augmentation des taux d'intérêt et le durcissement des conditions d'attribution de prêts peuvent expliquer cette diminution du prix moyen à l'hectare.



CONSOMMATION « MASQUÉE » DES ESPACES AGRICOLES.

En France, si la consommation des terres agricoles par l'artificialisation est un phénomène connu et observé, celle liée aux achats de foncier pour un usage de loisirs ou du détournement d'usage l'est moins. Pourtant, cette érosion continue des surfaces agricoles affecte la souveraineté alimentaire d'un territoire, l'accès à la terre pour la nouvelle génération d'agriculteurs et la gestion des conflits et des concurrences autour de l'usage des terres. Ce phénomène impacte également l'évolution de la biodiversité et des services écosystémiques ou encore la gestion des risques naturels (inondations, incendies, etc.).

Le Groupe Safer a élaboré une définition ^(a) de la consommation dite masquée et mis en place des indicateurs permettant de la mesurer et d'identifier les territoires concernés par ces acquisitions de parcelles vraisemblablement destinées à des usages de loisirs, de stockage informel, d'aménagements souvent illicites ou dans une stratégie de mise à distance du voisinage ou encore d'anticipation de l'urbanisation.

UN PHÉNOMÈNE DIFFUS AFFECTANT SURTOUT LES PETITES PARCELLES

La consommation masquée concerne les espaces sous pression urbaine et sujets à l'artificialisation mais aussi des territoires

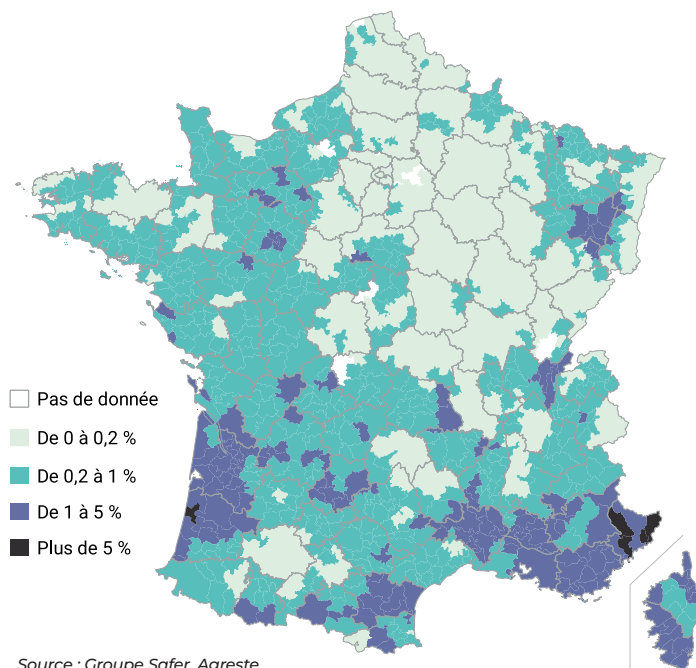
ruraux *a priori* moins concernés par la pression foncière.

La spatialisation du phénomène apporte des éléments de compréhension. D'abord, les territoires caractérisés par une activité agricole importante et dynamique seraient moins affectés (Bretagne, Hauts-de-France). Ensuite, dans certains espaces sous influence métropolitaine davantage affectés par l'artificialisation (Ile-de-France, Strasbourg, Lille, Lyon), les surfaces de consommation masquée sont plus réduites. Enfin, la consommation masquée est faible là où le foncier est structuré en grandes parcelles (régions céréalières), tandis qu'elle est forte dans les espaces bocagers ou de montagne. L'analyse montre que les petites parcelles sont les plus concernées : 72,5 % sont inférieures à 1 ha.

La carte du rapport entre la surface de consommation masquée et la surface agricole utile par intercommunalité montre les espaces où la pression sur le foncier agricole est très forte. La carte des surfaces de consommation masquée en valeurs absolues complète la première. Elle met en évidence les intercommunalités concernées par le phénomène, quand bien même les territoires disposent d'un volume de surface agricole utile relativement important (Normandie, Vienne, Charente).

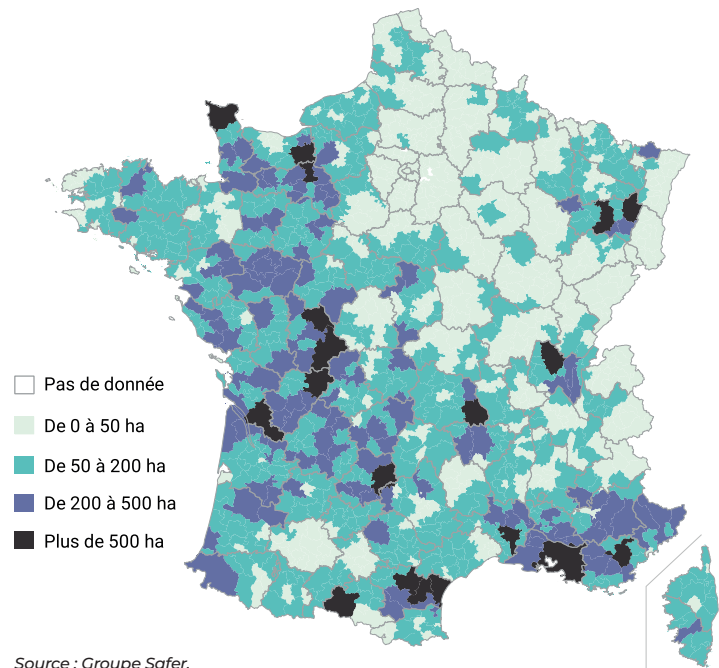
^(a) Se référer à l'encadré ci-contre.

Rapport entre la surface de consommation masquée et la SAU par EPCI entre 2011 et 2020



Source : Groupe Safer, Agreste.

Surface de consommation masquée par EPCI entre 2011 et 2020



Source : Groupe Safer.



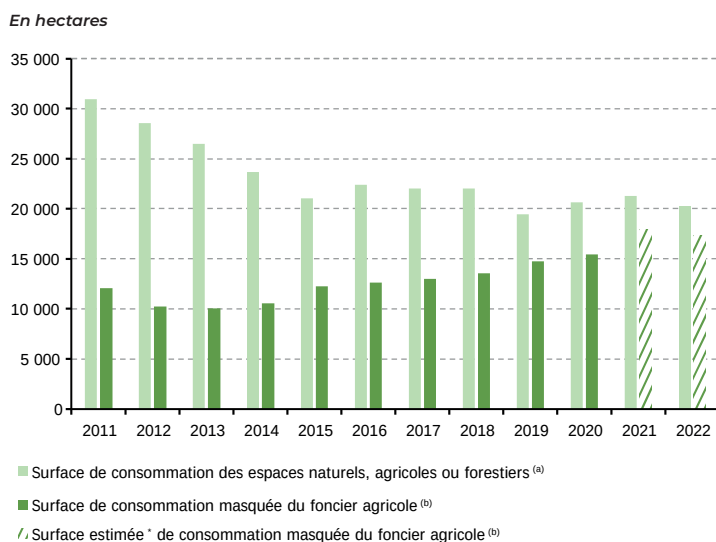
AUGMENTATION DES SURFACES DE CONSOMMATION MASQUÉE

La surface d'espaces naturels, agricoles et forestiers consommée annuellement pour l'urbanisation diminue (tout en restant supérieure à 20 000 ha/an jusqu'en 2022), selon les chiffres du Cerema. À l'inverse, la surface annuelle de consommation masquée augmente, se rapprochant même ces dernières années de celle consommée pour l'urbanisation, mettant en évidence le besoin de réguler et d'agir collectivement pour en limiter les effets.

DES PERSPECTIVES D'ACTION

Pour limiter le phénomène, différents leviers existent ou demandent à être imaginés. Par exemple, les collectivités peuvent orienter les ventes par des actions de veille, de gestion ou d'intervention foncière. Dans les territoires les plus affectés et ceux porteurs de projets de relocalisation agricole, les acteurs publics locaux peuvent mobiliser des instruments de planification foncière. Il est par ailleurs possible d'envisager un accompagnement des propriétaires fonciers concernés par les collectivités ou les Safer, notamment pour les sensibiliser sur les enjeux environnementaux. Enfin, des adaptations législatives pourraient contribuer à limiter le phénomène.

Évolution des surfaces de la consommation masquée entre 2011 et 2022



*Le besoin de deux années de recul sur les données PAC explique le fait que les données 2021 et 2022 sont une estimation. Pour plus de détails, se référer à l'encadré ci-contre.
Source : ^(a) Cerema 2024, ^(b) Groupe Safer.

DÉFINITION.

La consommation dite masquée du foncier agricole

concerne des biens bâtis et non bâtis, acquis par des non-agriculteurs, pour un détournement probable de l'usage agricole. Sont exclus les biens à destination de l'urbanisation (de types infrastructures, construction, immobilier urbain, activités et équipements) car ils ne relèvent pas de ce phénomène.

Elle prend en compte les biens dont la surface est inférieure au seuil minimal d'assujettissement de l'usager à la MSA (pour les biens agricoles) ou d'obligation de plan simple de gestion pour les biens forestiers (20 ha) ou ne fait pas l'objet d'une déclaration PAC (deux ans ou plus après l'achat).

Concernant les biens bâtis, seuls ceux dont la surface pouvant accueillir une activité agricole (surface cadastrale de type terres, prés, vignes, vergers et landes) est supérieure à 1 000 m² sont inclus. Ceci de manière à ne pas prendre en compte la surface utile associée au bâti.

Cette définition de la consommation masquée du foncier agricole se différencie du marché des espaces résidentiels et de loisirs non bâtis^(a) à plusieurs égards : elle peut prendre en compte des biens bâtis, des biens inférieurs à 1 ha, des biens dont le prix ne dépasse pas 3 fois le prix triennal des terres et prés libres non bâtis de la PRA ; les biens à destination des activités économiques sont exclus, tout comme d'autres biens correspondant à des biens urbains ou liés à un projet d'urbanisation planifié.

NB : la consommation masquée n'est pas un marché issu de la segmentation réalisée par ailleurs par le Groupe Safer. En effet, les surfaces de consommation masquée se retrouvent dans différents marchés (par exemple : terres et prés, vignes, espaces résidentiels non bâtis).

^(a) Se référer à la partie Glossaire et méthodologie.



UN MARCHÉ DE LA PROPRIÉTÉ DÉMEMBRÉE TOUJOURS EN PROGRESSION.

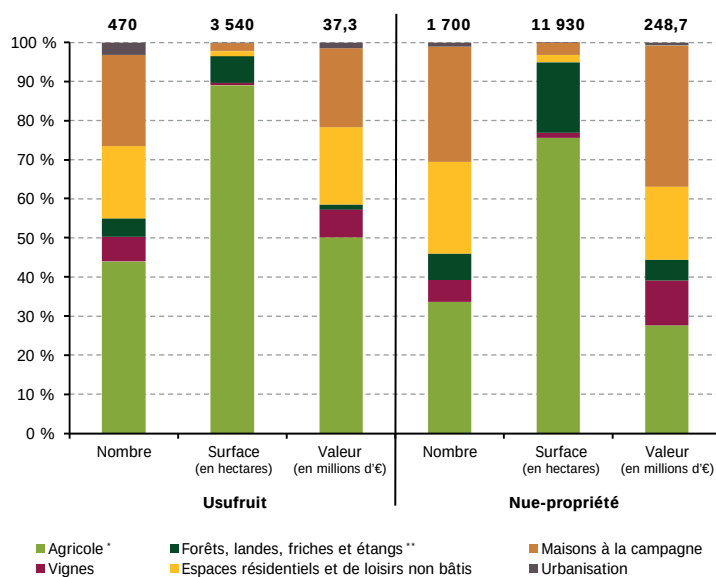
L'ÉQUIVALENT DE 2,22 % DE LA SURFACE DU MARCHÉ FONCIER RURAL VENDUE EN DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ

En 2023, 470 ventes d'usufruit ont été notifiées aux Safer pour 3 540 ha et une valeur de 37,3 millions d'euros. Les cessions de nue-propiété notifiées sont quant à elles au nombre de 1 700 pour 11 930 ha et 248,7 millions d'euros.

Le nombre et la surface des ventes d'usufruit sont en forte hausse en 2023 (respectivement + 74 % et + 51 %), tandis que la valeur baisse de 15 %. De leur côté, les cessions de nue-propiété sont en hausse de 73 % en nombre, 4 % en surface et 35 % en valeur. Sur les deux segments pris ensemble, le niveau de 2023 atteint de nouveaux records avec 2 170 transactions (+ 74 %), 15 470 ha échangés (+ 12 %) pour 286 millions d'euros (+ 26 %). Depuis 2015, les surfaces échangées sur le marché démembré ont été multipliées par 3.

Les surfaces échangées sur le marché en nue-propiété correspondent à 1,71 % des surfaces du marché foncier rural en pleine propriété, celles en usufruit à 0,51 %, soit une part globale du marché en démembrement de propriété s'élevant à 2,22 % (contre 1,81 % en 2022 et 1,64 % en 2021).

Répartition des ventes en usufruit et en nue-propiété par sous-marché en 2023



* 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.

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

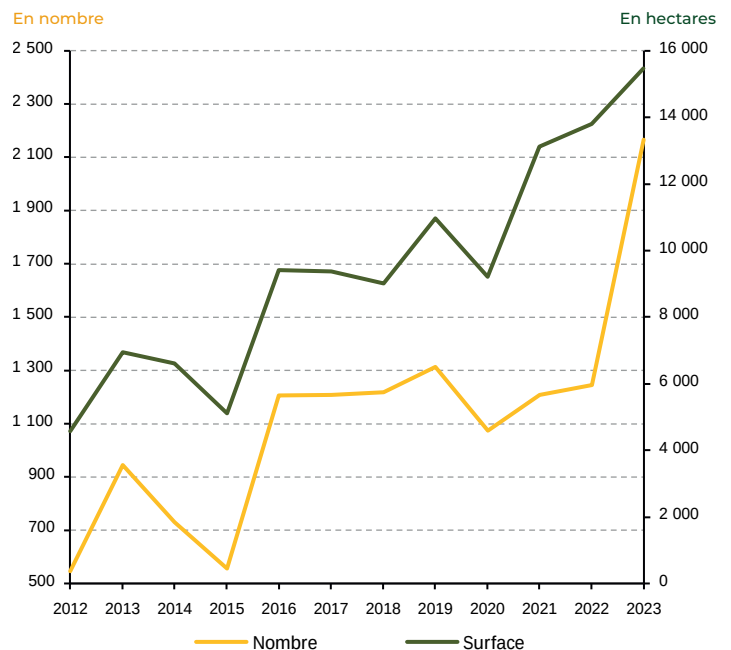
La part la plus importante du marché démembré est occupée par le marché agricole, principalement celui des terres et prés.

Le segment de marché démembré des terres et prés représente à lui seul, en surface, 89 % des transactions en usufruit et 76 % en nue-propiété.

Géographiquement, le marché de la propriété démembrée 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. Les régions Nouvelle-Aquitaine et Occitanie partagent la première place en termes de surface avec 16 % chacune de la totalité des surfaces échangées en 2023. La région Provence-Alpes-Côte d'Azur concentre à elle seule plus de 20 % de la valeur ;
- d'autre part, la région Grand Est qui totalise 14 % des transactions en usufruit et nue-propiété, et 15 % des surfaces en 2023.

Évolution du marché du démembrement de propriété* entre 2012 et 2023



* L'ensemble du marché du démembrement de propriété comprend à la fois les transactions en usufruit et en nue-propiété.

Source : Groupe Safer.