

# LE MARCHE

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.



# LES TRANSMISSIONS AU PLUS HAUT SUR UN MARCHÉ EN REPLI.

# NOMBRE DE TRANSACTIONS ET SURFACE MARQUENT LE PAS

Après deux années de progression du marché des terres et prés, les transactions marquent le pas sur l'année 2023. Si le nombre de ventes demeure au-delà de la barre des 100 000 pour la troisième année consécutive (104 560 transactions), elles sont légèrement en recul (-1,5 %) par rapport à 2022. Les surfaces échangées diminuent de 5,3 %, entraînant la baisse du taux d'ouverture du marché à 1,76 %. En revanche, la valeur totale du marché augmente de 4,9 % et demeure au-delà des 7 milliards d'euros. Par rapport à la situation pré-Covid, le marché des terres et prés se situe 10,2 % au-dessus du marché de 2019 en nombre de transactions, 6,8 % en surface et 32.8 % en valeur.

## LE MARCHÉ DES BIENS LIBRES SOUTENU PAR LES BIENS BÂTIS

Après un léger recul en 2022, le marché des biens libres retrouve une dynamique positive en 2023 avec une hausse en nombre de transactions (58 940 transactions, + 3,6 %) et plus sensiblement en valeur (5,3 milliards d'euros, + 12,4 %). Les surfaces sont toutefois en recul (224 400 ha, - 3,5 %).

Ces évolutions masquent néanmoins deux dynamiques contraires. D'une part, la légère déprise du segment des parcelles non bâties, malgré une progression des surfaces (+ 1,6 %) et des valeurs (+ 3,9 %), en lien avec la hausse du prix moyen des terre et prés. D'autre part, la forte progression des transactions de biens bâtis en nombre (+ 20,2 %) et en valeur (+ 15 %) mais néanmoins une baisse en surface (- 11,2 %). Dans le contexte actuel des départs à la retraite, la transmission d'exploitations, qui s'était nettement accélérée en 2021 avant de marquer le pas en 2022, semble reprendre en 2023.

## LE MARCHÉ DES BIENS LOUÉS EN NET REPLI

La situation est inverse sur le marché des biens loués. En progression en 2022, il enregistre cette année une baisse de 7 % en surface, 7,4 % en nombre de transactions et 9,4 % en valeur. La baisse est environ 3 fois plus forte concernant les biens bâtis (-18,7 % en nombre) que pour les biens non bâtis (-5,6 %).

## DES DYNAMIQUES GÉOGRAPHIQUES HÉTÉROGÈNES

Au niveau départemental, les évolutions restent diverses. Les Hauts-de-France, les départements champardennais connaissent ainsi des dynamiques positives, tout comme plusieurs départements du Grand Ouest. Les tendances sont en revanche globalement plutôt inverses dans la moitié sud, à l'exception de quelques secteurs (littoral sud-est, Hautes-Pyrénées, Lozère).

#### Marché des terres et prés en 2023

Nombre

Surface

Valeur

Ouverture\*

		Evolution 2023/2022
de transactions	104 560	- 1,5 %
	454 900 ha	- 5,3 %
	7 496 M€	+ 4,9 %

'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.

1,76 %

## **Quelle conjoncture?**

- Les évolutions des volumes des productions nationales sont très contrastées en 2023, entre hausse pour les céréales, les oléagineux et les pommes de terre, et baisse pour les betteraves, ainsi que pour la plupart des fruits et des productions animales.
- Les récoltes céréalières augmentent en France en 2023 (+ 5,8 % sur un an), à 64,2 millions de tonnes, au niveau de la moyenne des cinq dernières années (+ 0,3 %). Les prix diminuent par rapport à 2022 (- 27 % sur les dix premiers mois), après leur envolée en 2022 à la suite du déclenchement de la guerre en Ukraine.
- À l'inverse, la plupart des productions animales reculent de nouveau en France en 2023. Dans le même temps, la consommation globale baisse pour toutes les viandes, hormis celle de volaille, après une année 2022 de reprise post-Covid. La collecte de lait de vache recule pour la troisième année consécutive. Ces baisses s'inscrivent dans un contexte de poursuite de la décapitalisation des cheptels français, voire européens.

Source : Agreste.



# **VOLUMES | Atlas.**

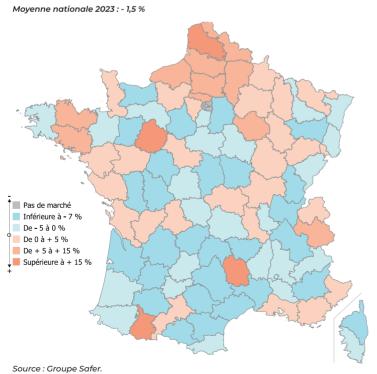
#### Marché des terres et prés par sous-marché en 2023

MARCHÉ DES BIENS LIBRES	Biens non bâtis		Biens bâtis		ENSEMBLE	
	2023	Évolution 2023/2022	2023	Évolution 2023/2022	2023	Évolution 2023/2022
Nombre de transactions	41 820	- 1,9 %	17 110	+ 20,2 %	58 940	+ 3,6 %
Surface	142 500 ha	+ 1,6 %	81 900 ha	- 11,2 %	224 400 ha	- 3,5 %
Valeur	1 141 M€	+ 3,9 %	4 139 M€	+ 15,0 %	5 279 M€	+ 12,4 %

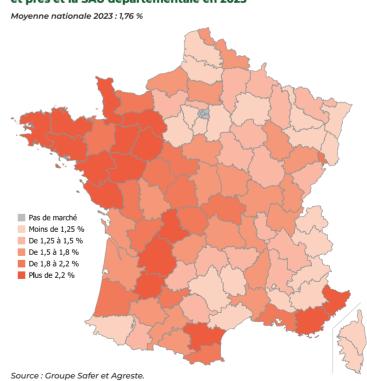
MARCHÉ DES BIENS LOUÉS	Biens non bâtis		Biens bâtis		ENSEMBLE	
	2023	Évolution 2023/2022	2023	Évolution 2023/2022	2023	Évolution 2023/2022
Nombre de transactions	40 190	- 5,6 %	5 430	- 18,7 %	45 620	- <b>7,4</b> %
Surface	186 300 ha	- 5,5 %	44 200 ha	- 13,0 %	230 500 ha	- 7,0 %
Valeur	1 069 M€	- 7,2 %	1147 M€	- 11,3 %	2 216 M€	- 9,4 %

Source : Groupe Safer.

### Évolution du nombre de transactions sur le marché des terres et prés par département entre 2022 et 2023



#### Rapport entre les surfaces vendues sur le marché des terres et prés et la SAU départementale en 2023

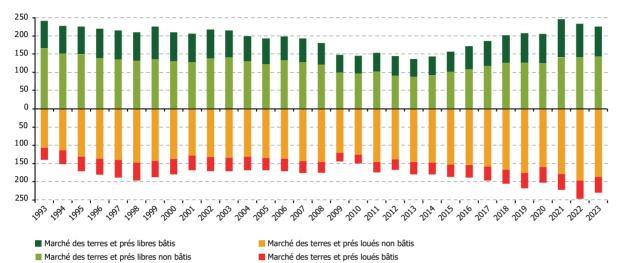




## **VOLUMES | Repères.**

# Évolution des surfaces échangées sur le marché des terres et prés entre 1993 et 2023

En milliers d'hectares



MARCHÉ DES	MARCHÉ DES BIENS LIBRES				
Évolution 2023/2022					
- 11,2 %	81 900 ha				
+ 1,6 %	142 500 ha				

MARCHÉ	MARCHÉ DES BIENS LOUÉS				
Évolution 2023/202					
- 5,5 %	186 300 ha				
<b>- 13,0</b> %	44 200 ha				

Source : Groupe Safer.

## Un niveau de transactions en repli en 2023

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.

Les échanges ont ensuite repris : les niveaux record de 1999 ont été dépassés en 2018 en nombre (91 290 transactions) et en 2019 en surface (425 700 ha), avant que le marché ne connaisse un creux dû à la crise Covid en 2020. Entre 2009 et 2022, le nombre de transactions a progressé de 58 %, les surfaces de 65 % et la valeur de 119 %  $^{\rm (a)}$ . L'année 2023 enregistre un léger infléchissement de cette tendance (-1,5 % en nombre, -5,3 % en surface mais toutefois + 4,9 % en valeur).

(a) En valeur constante.

# En 2023, les surfaces vendues occupées restent 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. À la faveur d'une hausse plus marquée que le marché des biens libres, le marché des biens loués redevient majoritaire en surface en 2022. Il le reste en 2023, malgré une baisse 2 fois plus soutenue (-7 %) que celui des biens libres (-3,5 %), mais avec un nombre de transactions et une valeur qui demeurent inférieurs à ceux du marché des biens libres.



# RECUL GÉNÉRALISÉ, SAUF POUR LES ACQUÉREURS NON AGRICOLES.

Marché des terres et prés par type d'acquéreurs en 2023

		Nombre de transactions	Évolution 2023/2022	Surface (ha)	Évolution 2023/2022	Valeur (M€)	Évolution 2023/2022
Personnes physiques agricoles		58 570	- 3,7 %	235 400	- 3,6 %	2 173	- 6,9 %
	GAEC	2 310	- 10,0 %	8 500	- 6,5 %	116	- 13,5 %
	EARL	2 070	- 10,7 %	9 600	- 10,5 %	143	- 21,0 %
Sociétés	SCEA	1 490	- 5,3 %	10 800	- 10,9 %	311	+ 49,3 %
d'exploitation agricole	SA-SARL	890	- 4,2 %	5 400	+ 15,2 %	206	- 3,8 %
	Autres sociétés d'exploitation	330	- 28,6 %	1 600	- 22,8 %	42	- 27,4 %
	GFA	3 260	- 8,6 %	28 200	- 6,1 %	208	- 2,8 %
Sociétés	SCI agricoles	1 110	+ 1,6 %	8 500	+ 9,4 %	174	- 19,9 %
de portage du foncier	Autres sociétés de portage du foncier	400	- 22,2 %	3 500	- 13,2 %	22	- 14,5 %
	Personnes physiques non agricoles	27 230	+ 7,8 %	101 500	- 9,7 %	2 321	+ 19,2 %
	Personnes morales non agricoles	4 300	+ 4,1 %	31 500	- 1,5 %	1 550	+ 11,5 %
Autres personnes	État et collectivités	2 050	+ 0,4 %	7 200	+ 3,3 %	185	+ 14,2 %
	Statut non déclaré	560	- 37,4 %	3 200	- 28,5 %	43	- 23,5 %
ENSEMBLE		104 560	- 1,5 %	454 900	- 5,3 %	7 496	+ 4,9 %

Source : Groupe Safer.

## REPLI DES SOCIÉTÉS AGRICOLES APRÈS LE BOND DE 2022

Les personnes physiques agricoles affichent en 2023 un léger repli (-3,7 % en nombre, -3,6 % en surface). Elles restent néanmoins les premiers acquéreurs en surface (51,8 %). Cette part, en diminution depuis plusieurs années (70 % en 1995), est stable pour la troisième année.

Réunies, les différentes formes de sociétés d'exploitation affichent un repli global de 9,6 % en nombre et 7,1 % en surface, après une hausse générale en 2022. Le repli le plus marqué concerne les SCEA (10 800 ha, -10,9 %), qui conservent néanmoins leur première place parmi les sociétés d'exploitation, pour la cinquième année consécutive.

De même, les acquisitions des sociétés de portage du foncier diminuent de 7,8 % en nombre et 3,9 % en surface, du fait d'un repli des GFA.

Pour les personnes morales non agricoles, les hausses entamées en 2021 et 2022 marquent le pas en 2023. Les surfaces d'achat avoisinent désormais les 31500 ha (-1,5%). Les acquisitions des personnes physiques non agricoles affichent la plus nette progression en nombre (+7,8%) mais pour des surfaces en baisse (-9,7%). Enfin, les acquisitions de l'État et des collectivités sont stables en nombre (+0,4%) mais augmentent en surface (+3,3%).

## LES PERSONNES PHYSIQUES NON AGRICOLES : PREMIERS VENDEURS DU MARCHÉ

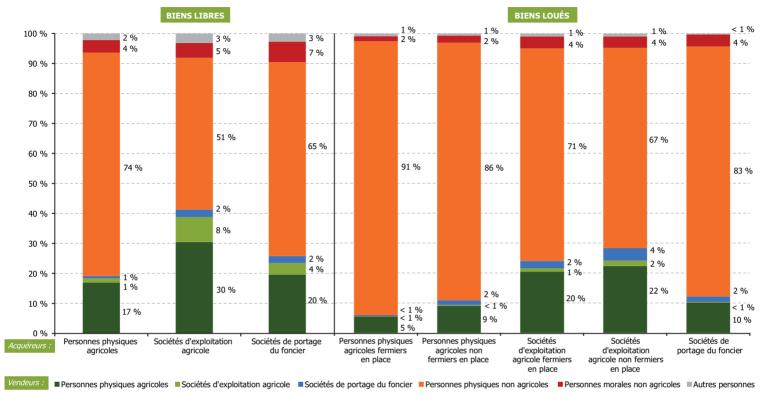
Les personnes physiques non agricoles demeurent les premiers pourvoyeurs de terre agricole, quel que soit l'acquéreur et la situation locative: il peut s'agir notamment d'anciens agriculteurs ou de membres de leur famille. En particulier, sur le marché des biens loués, 91 % des achats des agriculteurs 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 (30 %) 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.



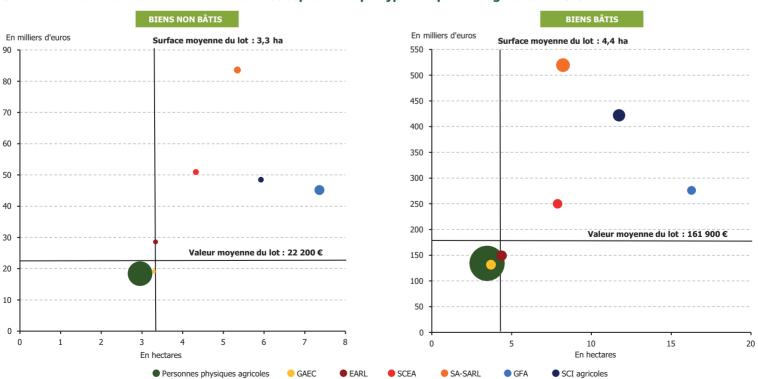
# ACQUÉREURS | Atlas.

#### Répartition du nombre d'acquisitions par les acquéreurs agricoles en fonction des vendeurs par sous-marché en 2023



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

#### Surface et valeur des lots sur le marché des terres et prés libres par type d'acquéreurs agricoles en 2023

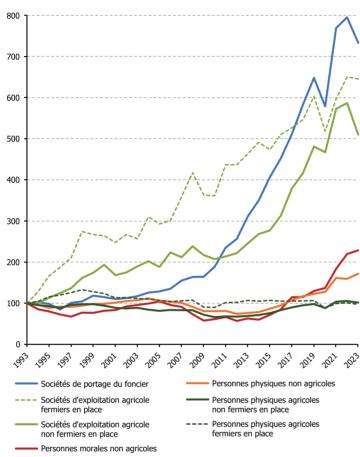


Note : la taille des disques est proportionnelle à la part en valeur de chaque catégorie d'acquéreurs. Source : Groupe Safer.

## **ACQUÉREURS | Repères.**

# Évolution du nombre d'acquisitions sur le marché des terres et prés par type d'acquéreurs entre 1993 et 2023





Source : Groupe Safer.

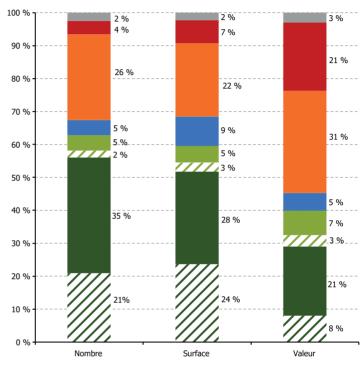
# 10 années de hausse des personnes morales non agricoles

Sur longue période, les personnes morales (agricoles et non agricoles) affichent un rythme de progression marqué, avec un nombre de transactions multiplié par 4,2 entre 1993 et 2023, une surface multipliée par 3,3 et une valeur multipliée par 7,8 (en valeur constante). L'augmentation du nombre de transactions est notamment tirée par la hausse des sociétés de portage du foncier (facteur de multiplication de 7,3 sur la période 1993-2023), observée notamment depuis 2010, au lendemain de la crise financière et alors que la plupart des autres acquéreurs reculait.

En 2023, les sociétés de portage et les sociétés d'exploitation marquent le pas, tandis que les sociétés non agricoles poursuivent leur progression, qui est désormais d'un facteur 2,3 en nombre entre 1993 et 2023.

Sur la même période, les personnes physiques agricoles enregistrent une baisse de  $7.3\,\%$  en surface et restent stables en nombre de transactions (-  $0.3\,\%$ ).

# Répartition des transactions sur le marché des terres et prés par type d'acquéreurs en 2023



- ➢ Personnes physiques agricoles fermiers en place
- lacktriangle Personnes physiques agricoles non fermiers en place
- Sociétés d'exploitation agricole fermiers en place
- Sociétés d'exploitation agricole non fermiers en place
- Sociétés de portage du foncierPersonnes physiques non agricoles
- ■Personnes morales non agricoles
- Personnes morales non agricolAutres personnes\*
- \*État, collectivités et statut non déclaré. Source : Groupe Safer.

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

Ces évolutions différenciées permettent aux personnes morales agricoles et non agricoles de progresser sur le marché foncier. En 2023, elles totalisent 15,4 % des transactions (+ 10,8 points depuis 1993), 23,6 % des surfaces (+ 15,2 points) et 37 % de la valeur (+ 22,1 points).

En parallèle, la place des personnes physiques agricoles s'érode au sein du marché foncier. Elles représentent désormais 56 % des transactions (en baisse de 15,4 points par rapport à 1993), pour 51,8 % des surfaces (-15 points) et 29 % de la valeur (-24,2 points).



# PRIX DES TERRES ET PRÉS LIBRES | L'essentiel.

# **UN PRIX MOYEN NATIONAL** EN LÉGÈRE PROGRESSION.

Après un rebond en 2022, le prix des terres et prés libres non bâtis poursuit sa dynamique en 2023, bien qu'à un rythme plus faible (+1,5%). Le prix atteint ainsi un nouveau maximum depuis 1997 à 6 200 euros/ha. Cette hausse s'inscrit dans une dynamique de progression des ventes (+ 3,6 % en nombre de transactions) mais de repli des surfaces échangées sur le marché des terres et prés libres (-3,5 %). À noter également, le contexte de redressement rapide des taux d'intérêt, multipliés en moyenne par 4 en l'espace de deux ans.

#### D'IMPORTANTS CONTRASTES TERRITORIAUX

Les niveaux de prix importants sont localisés dans le nord (Hautsde-France, Normandie) et le sud du territoire (arc méditerranéen en particulier). Les évolutions sont contrastées selon les régions. Les prix connaissent ainsi une hausse sensible dans trois régions du nord du territoire : Centre-Val de Loire (+ 5,8 %), Hauts-de-France (+ 6,7 %) et Pays de la Loire (+ 4,1 %). À noter également la progression des prix en Bretagne et Occitanie. À l'inverse, les prix accusent une baisse sensible en Provence-Alpes-Côte d'Azur (-4,7%). Les prix dans les autres régions restent stables.

## LES GRANDES CULTURES À LA HAUSSE, LES AUTRES FILIÈRES EN LÉGER REPLI

Le prix dans les zones de grandes cultures enregistre la seule hausse (+ 4,8 %), suite à un premier rebond de 1,6 % entre 2021 et 2022 et après une augmentation des revenus de la filière céréalière en 2023. À l'inverse, les prix restent à la baisse dans les zones de polyculture-élevage (-0,4%) et d'élevage bovin (-0,3%). En 2023, les prix dans les zones en grandes cultures demeurent 66 % plus élevés que ceux en zones d'élevage bovin, un écart record, équivalent à celui de 2020.

#### Prix des terres et prés libres non bâtis en 2023

Évalution 2023/2022

PRIX MOYEN	6 200 €/ha	+ 1,5 %
Grandes cultures	7 710 €/ha	+ 4,8 %
Polyculture-élevage	6 170 €/ha	- 0,4 %
Élevage bovin	4 630 €/ha	- 0,3 %

Source: Groupe Safer-SSP

## Quelle conjoncture ?

- En 2023, la production de la branche agricole hors subventions sur les produits se replierait de 0,8 % en valeur, dans un contexte premières, après deux années de fortes hausses. Les prix des produits agricoles demeurent néanmoins nettement supérieurs à leurs niveaux d'avant 2021.
- Les prix de la production diminuent pour les produits végétaux (-10,1%), du fait notamment d'une récolte de céréales s'annonçant à un niveau record et tirant les cours à la baisse, en dépit de la persistance de la guerre en Ukraine. Une exception, les prix des fruits et légumes sont tirés à la hausse par la fragilité des récoltes et le coût de l'énergie.
- Dans un contexte de fort recul de la production animale en d'augmenter (+ 7,9 %), notamment le porc.
- Le prix du lait a augmenté de 5,7 % par rapport à 2022, dans un contexte de repli structurel de la filière, qui voit le volume de collecte, le cheptel et le nombre de livreurs diminuer en 2023. Cette hausse du prix cache une évolution mensuelle contrastée après deux années (2021, 2022) de progressions ininterrompues et sans baisse saisonnière. Les prix ont globalement mieux résisté que dans d'autres pays de l'Union européenne.

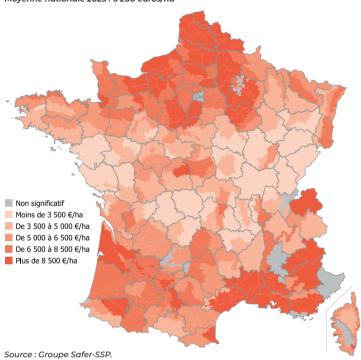
Source : Agreste, FranceAgriMer, Insee.

## PRIX DES TERRES ET PRÉS LIBRES | Atlas.



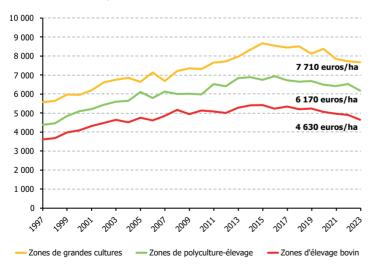
# Prix des terres et prés libres non bâtis par région agricole en 2021-2023 (moyenne triennale)

Moyenne nationale 2021-2023 : 6 080 euros/ha Moyenne nationale 2023 : 6 200 euros/ha



#### Évolution du prix des terres et prés libres non bâtis par système de production dominant entre 1997 et 2023

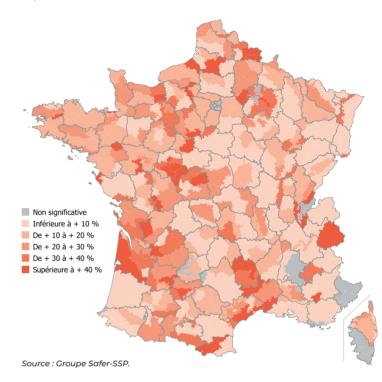
En euros constants 2023/ha



<sup>\*</sup>Orientation technico-économique (OTEX) communale d'après RA 2010. Note : l'inflation est de 5,4 % en 2023. Lors du passage en valeur constante, les hausses entre 2022 et 2023 inférieures 5,4 % apparaissent comme des baisses. Source : Groupe Safer-SSP.

# Évolution du prix des terres et prés libres non bâtis par région agricole entre 2011-2013 et 2021-2023 (moyenne triennale)

Moyenne nationale : + 10 %



#### Prix des terres et prés libres non bâtis par région administrative

Prix annuels\* en euros courants par hectare

	2022	2023	Évolution 2023/2022
Auvergne-Rhône-Alpes	4 790	4 680	- 2,3 %
Bourgogne-Franche-Comté	2 950	2 930	- 0,7 %
Bretagne	5 960	6 160	+ 3,4 %
Centre-Val de Loire	6 020	6 370	+ 5,8 %
Grand Est	6 390	6 350	- 0,6 %
Hauts-de-France	9 530	10 170	+ 6,7 %
Ile-de-France	7 690	7 580	- 1,4 %
Normandie	9 020	9 020	0,0 %
Nouvelle-Aquitaine	5 470	5 440	- 0,5 %
Occitanie	6 990	7 230	+ 3,4 %
Pays de la Loire	3 900	4 060	+ 4,1 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	11 020	10 500	- 4,7 %
PRIX MOYEN	6 110	6 200	+ 1,5 %

\*Cf. définition en ouverture de chapitre. Source : Groupe Safer-SSP-INRAE.



## PRIX DES TERRES ET PRÉS LIBRES | Repères.

# Acquéreurs agricoles et non agricoles achètent au même niveau de prix

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.

Le rendement d'un placement foncier dépendant du coût d'achat, les non-agriculteurs préfèreraient cibler des biens moins onéreux, ce qui expliquerait le niveau de prix inférieur à celui consenti par des agriculteurs, constaté depuis 2012. Cet écart tend toutefois à se réduire depuis 2020 et le prix est identique pour les deux catégories d'acquéreurs en 2023.

# Évolution du prix des terres et prés libres non bâtis par type d'acquéreurs entre 1993 et 2023

En euros constants 2023/ha



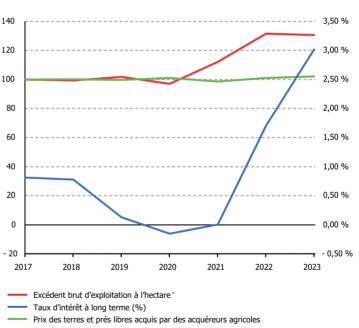
Note: l'inflation est de 5,4 % en 2023. Lors du passage en valeur constante, les hausses entre 2022 et 2023 inférieures 5,4 % apparaissent comme des baisses. Source: Groupe Safer-SSP.

# Léger repli du prix en lien avec la faiblesse des revenus agricoles

Le prix des terres agricoles est principalement influencé par deux fondamentaux: les taux d'intérêt et les résultats économiques agricoles. Depuis 2017, en valeur courante, le prix des terres et prés libres non bâtis acquis par des agriculteurs affiche une relative stabilité, compris entre 5 980 euros et 6 190 euros/ha. Entre 2017 et 2020, la baisse rapide des taux d'intérêt n'entraîne pas de hausse du prix moyen, dans un contexte de stabilité des revenus agricoles. Puis, alors que les revenus augmentent sensiblement en 2021 et en 2022, la remontée des taux amorcée en 2022 et qui s'est prolongée en 2023 semble limiter la hausse du prix moyen (+ 4,3 % en deux ans).

# Évolution du prix des terres et prés libres non bâtis, de l'excédent brut d'exploitation et des taux d'intérêt entre 2017 et 2023

Prix des terres et EBE : base 100 en 2017



'Valeur 2023 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 2023. Source : Groupe Safer, SSP, Agreste, Insee et OCDE.





# UNE HAUSSE DES PRIX MESURÉE.

2023 confirme la reprise du prix pour les terres et prés loués (+ 1,4 %), qui s'établit à 5 120 euros/ha. Cette progression s'inscrit dans un marché en repli, après les niveaux record atteints en 2022. Les acquisitions par les particuliers de terres et prés loués non bâtis sont en repli (- 10,4 %), représentant près d'une transaction sur cinq de terres louées non bâties (18 %).

## LE LIVRET A SUPÉRIEUR AU RENDEMENT LOCATIF

À la faveur d'une hausse sensible de l'indice national des fermages, supérieure à celle du prix des terres louées, le rendement locatif brut moyen (a) gagne 0,16 point en 2023, à 2,84 %, après être resté pendant cinq ans au niveau plancher de 2,7 %. Dans le même temps, le taux du Livret A a été relevé à 3 %, dans un contexte inflationniste, le plaçant au-dessus du rendement locatif agricole pour la première fois depuis 15 ans (2008). Pour autant, ce dernier reste encore supérieur au rendement d'autres placements à taux garantis (Plan épargne logement) et à celui des assurances-vie en fonds euros, expliquant aussi l'intérêt des investisseurs pour ce marché. En 2023, 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, dans la Manche, en Bourgogne-Franche-Comté et dans les départements auvergnats et limousins (Allier, Puy-de-Dôme, Cantal, Haute-Loire, Haute-Vienne, Creuse). À l'inverse, le prix élevé des terres maintient un rendement locatif bas (inférieur à 2,5 %) dans l'ouest du Bassin parisien et le sud du Centre-Val de Loire.

## LA HAUSSE DU PRIX SE POURSUIT EN ZONES D'ÉLEVAGE ET POLYCULTURE-ÉLEVAGE

Le prix en zones de grandes cultures se stabilise (- 0,6 %), après une hausse sensible en 2022 (+ 3,9 %). À l'inverse, le prix poursuit sa hausse dans les zones d'élevage bovin (+ 2,6 %), de même que dans les zones de polyculture-élevage (+ 2,4 %). La hiérarchie des prix reste inchangée. Comme pour les terres et prés libres, les zones de grandes cultures affichent le prix le plus élevé (6 450 euros/ha), 65 % au-dessus du prix en zones d'élevage bovin (3 910 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 2023

EVO	lution	2023/	ZUZZ

PRIX MOYEN	5 120 €/ha	+ 1,4 %
Grandes cultures	6 450 €/ha	- 0,6 %
Polyculture-élevage	5 010 €/ha	+ 2,4 %
Élevage bovin	3 910 €/ha	+ 2,6 %
Rendement locatif brut	2,84 %	+ 0,16 point

Source: Groupe Safer-SSP.

# **Quelle conjoncture?**



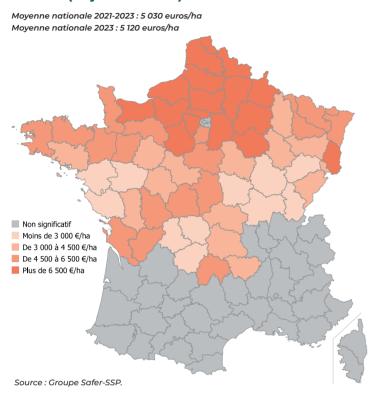
- L'indice national des fermages progresse pour la cinquième année consécutive : la hausse, significative, est de 5,63 % par rapport à 2022.
- Évolution des placements d'épargne :
- dans un contexte d'inflation marquée, le taux du Livret A et du Livret développement durable a été revalorisé à 3 % au 1<sup>er</sup> février 2023, contre 2 % au 1<sup>er</sup> août 2022;
- après être resté à un niveau plancher depuis 2016 (1 %, hors prélèvements sociaux), le taux du Plan épargne logement est réhaussé à 2 % au 1er janvier 2023 ;
- · le rendement moyen des assurances-vie en fonds euros s'établirait à 2,6 %, en hausse de près de 0,7 point.

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

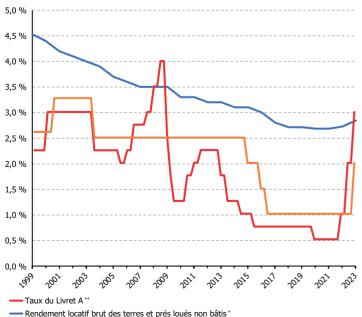


# PRIX DES TERRES ET PRÉS LOUÉS | Atlas.

#### Prix des terres et prés loués non bâtis par département 2021-2023 (moyenne triennale)



## Évolution du rendement locatif brut et des taux du Plan épargne logement et du Livret A entre 1999 et 2023



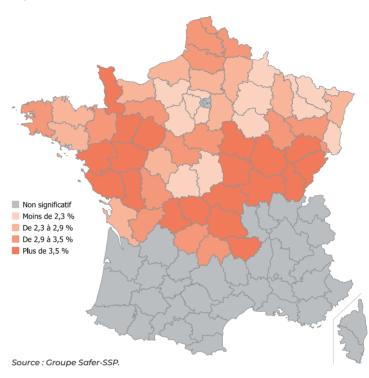
Rendement locatif brut des terres et prés loués non bâtis

Taux du Plan épargne logement (PEL) \*\*

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

#### Rendement locatif brut des terres et prés loués non bâtis par département en 2023

Moyenne nationale 2023 : 2,84 %



#### Prix des terres et prés loués non bâtis par région administrative

Prix annuels\* en euros courants par hectare

	2022	2023	Évolution 2023/2022
Auvergne-Rhône-Alpes	3 850	4 010	+ 4,2 %
Bourgogne-Franche-Comté	2 650	2 760	+ 4,2 %
Bretagne	4 920	5 130	+ 4,3 %
Centre-Val de Loire	5 430	5 400	- 0,6 %
Grand Est	6 720	6 500	- 3,3 %
Hauts-de-France	6 880	7 050	+ 2,5 %
lle-de-France	6 640	6 640	0,0 %
Normandie	7 500	7 910	+ 5,5 %
Nouvelle-Aquitaine	3 720	3 670	- 1,3 %
Pays de la Loire	3 180	3 290	+ 3,5 %
PRIX MOYEN	5 050	5 120	+ 1,4 %

\*Cf. définition en ouverture de chapitre. Source: Groupe Safer-SSP-INRAE.



# PRIX DES TERRES ET PRÉS LOUÉS | Repères.

# Une progression 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 terres louées a augmenté de 34,8 % quand celui des terres libres a augmenté de 37,2 % en valeur constante.

# Évolution du prix des terres et prés libres et loués non bâtis entre 1971 et 2023

En milliers d'euros constants 2023/ha



Prix des terres et prés libres non bâtis

Prix des terres et prés loués non bâtis

Note : l'inflation est de 5,4 % en 2023. Lors du passage en valeur constante, les hausses entre 2022 et 2023 inférieures 5,4 % apparaissent comme des baisses.

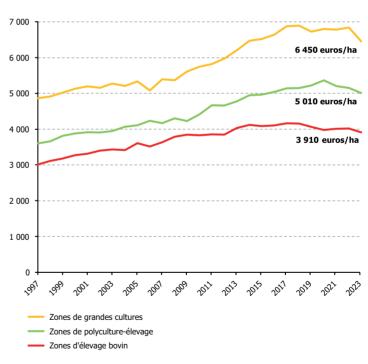
Source : Groupe Safer-SSP.

## 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 32,6 % sur la période 1997-2023, en valeur constante. En zones de polyculture-élevage, la progression est plus marquée (+ 39,1 %), 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 29,6 % 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 65 % en 2023.

#### Évolution du prix des terres et prés loués non bâtis par système de production dominant' entre 1997 et 2023

En euros constants 2023/ha



\*Orientation technico-économique (OTEX) communale d'après RA 2010. Note : l'inflation est de 5,4 % en 2023. Lors du passage en valeur constante, les hausses entre 2022 et 2023 inférieures 5,4 % apparaissent comme des baisses. Source : Groupe Safer-SSP.