# **LE PRIX** DES TERRES 2023 ANALYȘE DES MARCHES **FONCIERS** RURAUX

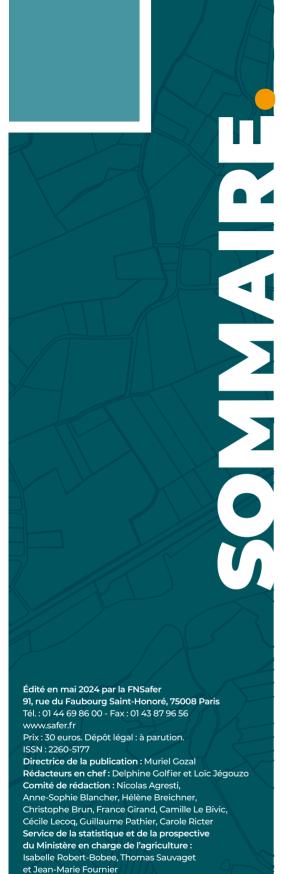
En partenariat avec



agreste

La statistique, Péralvation et la prospective du
ministère de l'Agriculture et de la Souveraineté à imentaire





- **GLOSSAIRE ET MÉTHODOLOGIE**
- **LES GRANDES TENDANCES DES MARCHÉS FONCIERS RURAUX**
- LE MARCHÉ SOCIÉTAIRE
- LE MARCHÉ DES TERRES ET PRÉS
- LE MARCHÉ DES VIGNES
- LE MARCHÉ DES FORÊTS
- LE MARCHÉ DES MAISONS
- LE MARCHÉ DE L'URBANISATION
- **CONTACTEZ VOTRE SAFER**

Cette édition 2024 présente pour la quatorzième 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



Conception-réalisation graphique : FNSafer

Crédits photos: Thierry Borredon (page 3)

Impression: Imprimerie REBOUL,

42015 Saint-Étienne

# CHAQUE HECTARE COMPTE



Oui, nous en sommes convaincus: l'avenir de nos territoires repose sur une protection rigoureuse et sans faille de la terre, support de l'agriculture, de l'accès à l'alimentation et à l'eau, et susceptible de répondre aux enjeux d'adaptation au changement climatique.

En 2023, la France a encore perdu 13 000 hectares d'espaces agricoles et naturels destinés au marché de l'urbanisation. À cette artificialisation s'ajoute un phénomène pernicieux qui menace directement notre patrimoine agricole et rural : la consommation masquée du foncier agricole. Il s'agit d'achats de terres par des non-agriculteurs conduisant à un changement d'usage.

Nous dénonçons aujourd'hui cette réalité préoccupante. Grâce à de nouveaux indicateurs, nous disposons pour la première fois de données nationales sur cette consommation masquée, révélant qu'entre 15 000 et 20 000 hectares par an sont détournés de leur vocation agricole.

La bonne nouvelle se trouve du côté du marché sociétaire dont nous publions, cette année, la première analyse. Ses données sont basées sur le nouveau cadre juridique instauré par la loi dite Sempastous, entrée en application début 2023. Si les chiffres ne permettent pas d'établir des comparaisons avec les années précédentes, nous pouvons d'ores et déjà constater que la loi apporte de la transparence sur plus de 900 000 hectares concernés par une opération sociétaire au cours de l'année 2023.

Terminons sur une autre note positive: l'artificialisation des sols semble en repli depuis plusieurs années, dans un contexte d'efforts collectifs en matière de sobriété foncière. Chaque hectare compte: ne renonçons pas à nos ambitions pour préserver nos terres!

### **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 14). 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 SOCIÉTAIRE

La loi n°2014-1170 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt a instauré l'observatoire du marché des parts de société. Entre 2015 à 2022, l'analyse s'est basée sur les notifications de projets de vente de parts sociales ou actions de sociétés agricoles transmises par les cédants aux Safer. 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 agrandi le périmètre de cette observation, entraînant une rupture de série. La première analyse du marché sociétaire, présentée dans cette édition, est donc à considérer avec prudence.

⇒ 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;
- 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 sociétaire.

### 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.

# Le marché des espaces résidentiels et de loisirs non bâtis

Ce marché 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.

# ET SI VOUS NOUS PARLIEZ de vos projets!





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





1,2 (3 %)

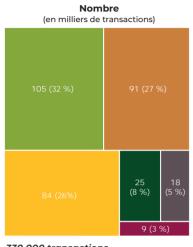
Valeur

(en milliards d'euros)



# LES MARCHÉS EN BERNE.

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









Surface

(en milliers d'hectares)



Évolution 2023/2022 : - 8,7 %



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

Forêts, landes, friches et étangs \*\*

Espaces résidentiels et de loisirs non bâtis

Source: Groupe Safer.

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.

36.5 milliards d'euros

Évolution 2023/2022 : - 21 %

### 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

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

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

ET FORESTIER EN REPLI.

**APRÈS LE PIC DE 2022** 

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.

### **VIGNES: VIVE BAISSE 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.

<sup>&</sup>quot;Segmentation différente du chapitre Le marché des forêts, se référer à la page d'ouverture du chapitre concerné. Note: données hors DROM



### FORÊTS: LA BAISSE 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

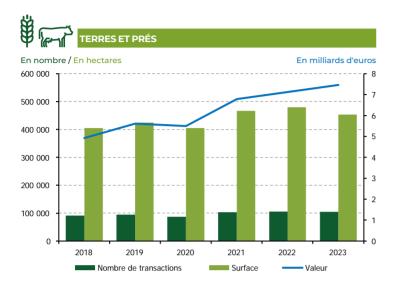
Les ventes de surfaces d'agrément connaissent un coup d'arrêt en 2023 : - 4,5 % en nombre, - 9 % en surface et - 14,3 % en valeur. L'augmentation presque ininterrompue en surface prend fin, après avoir presque doublé entre 2014 et 2022 (+ 96 %). La crise sanitaire avait catalysé l'intérêt des acquéreurs 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.

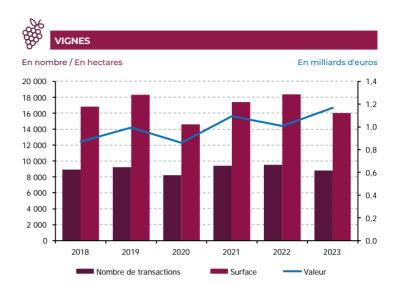
<sup>(a)</sup> Se référer à la partie Glossaire et méthodologie.

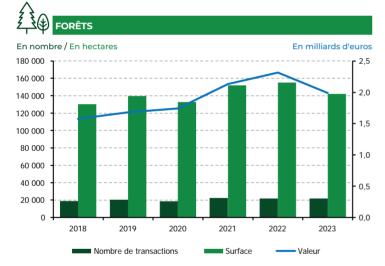


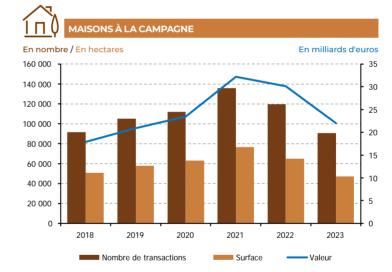
### Atlas.

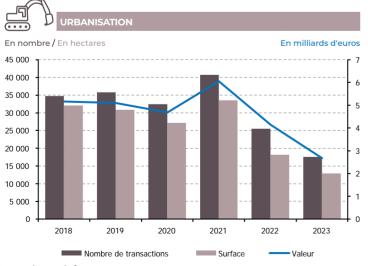
### Évolution des marchés entre 2018 et 2023

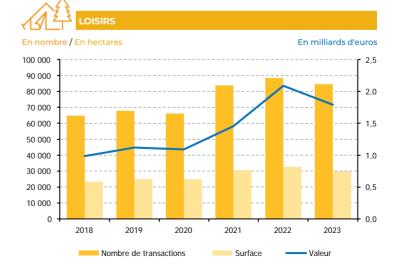
















### LES PRIX AGRICOLES ET FORESTIER CONTINUENT DE PROGRESSER

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	<b>5 120 €</b> /ha	<b>153 500 €/</b> ha	<b>4 750 €</b> /ha	202 000 € le lot	80 400 € le lot	39 500 €/ha
+ 1,5 %	+ 1,4 %	+ 1,5 %	+ 5,2 %	- 4,1 %	+ 0,8 %	<b>- 12,0</b> %

### 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'affermit dans les mêmes proportions que le prix des biens libres (+1,4%), à 5120 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 5800 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 BAISSE 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 movenne 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 moven 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 mêtre carré à diminuer (-1,3 %) pour atteindre 40,90 euros/m<sup>2</sup>. 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

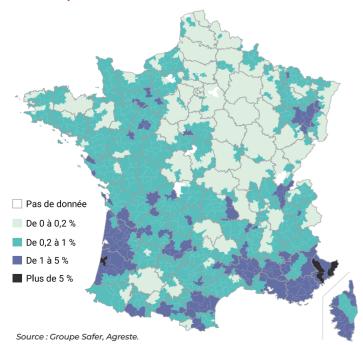
ruraux a priori moins concernés par la pression foncière.

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.

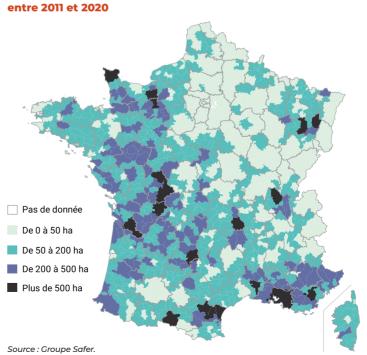
La carte du rapport entre la surface de consommation masquée et la surface agricole utile par intercommunalité montre les espaces où la pression sur le foncier agricole est très forte. La carte des surfaces de consommation masquée en valeurs absolues complète la première. Elle met en évidence les intercommunalités 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.





# Surface de consommation masquée par EPCI





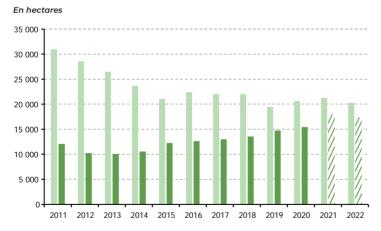
### AUGMENTATION DES SURFACES DE CONSOMMATION MASQUÉE

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



- Surface de consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers (a)
- Surface de consommation masquée du foncier agricole (b)
- $\slash\hspace{-0.6em}$  Surface estimée  $\slash\hspace{-0.6em}$  de consommation masquée du foncier agricole  $\slash\hspace{-0.6em}$  (b)

\*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.** \_

### I La consommation dite masquée du foncier agricole

concerne des biens bâtis et non bâtis, acquis par des nonagriculteurs, 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).

<sup>(a)</sup> Se référer à la partie Glossaire et méthodologie.



# UN MARCHÉ DE LA PROPRIÉTÉ DÉMEMBRÉE TOUJOURS EN PROGRESSION.

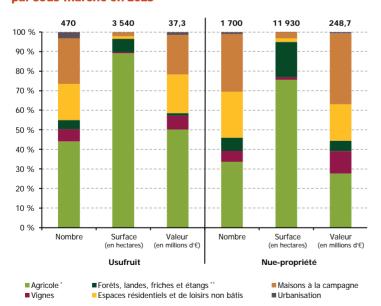
### L'ÉQUIVALENT DE 2,22 % DE LA SURFACE DU MARCHÉ FONCIER RURAL VENDUE EN DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ

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-propriété notifiées sont quant à elles au nombre de 1700 pour 11930 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-propriété 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-propriété 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-propriété par sous-marché en 2023



<sup>\*</sup> Marché des terres et prés et des cultures spéciales, 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

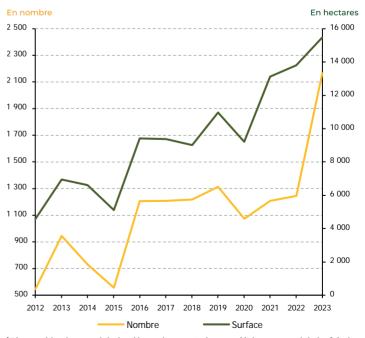
La part la plus importante du marché démembré est occupée par le marché agricole, principalement celui des terres et prés.

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

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-propriété, 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-propriété. Source : Groupe Safer.

<sup>&</sup>quot;Segmentation différente du chapitre Le marché des forêts, se référer à la page d'ouverture du chapitre concerné.



# LE MARCHÉ SOCIÉTAIRE

Ce marché regroupe l'ensemble des opérations sociétaires suivantes : cession de parts ou actions de sociétés, augmentation ou réduction de capital, modification des droits de vote, toute autre restructuration (transformation, fusion, scission).

Ces opérations sont, selon les cas, onéreuses ou gratuites et concernent des droits en pleine propriété ou en démembrement de propriété.

Les sociétés étudiées sont les sociétés exploitant ou possédant des biens immobiliers à usage ou à vocation agricole:

- soit directement: leur objet social est principalement l'exploitation ou la location de terrains immobiliers;
- soit indirectement, au travers des prises de participation dans les sociétés mentionnées au premier point; leur objet social peut alors être, notamment, la prise de participation, la détention et la gestion de titres dans une société exploitant ou possédant des biens

immobiliers à usage ou à vocation agricole. Une société ayant des prises de participation dans de telles sociétés peut également avoir une activité d'exploitation agricole.

Les formes juridiques\* les plus courantes

- pour les sociétés de portage du foncier: des GFA, GFV, GFR, SCI mais aussi des groupements forestiers;
- pours les sociétés civiles d'exploitation : des GAEC, EARL, SCEA;
- pour les sociétés commerciales: des SA, SARL, SAS, SASU.

NB: il est important de préciser que l'analyse du marché sociétaire 2023 est réalisée conformément à un nouveau cadre juridique qui ne permet pas de réaliser des comparaisons avec les années précédentes.

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



### L'essentiel.

# LA TRANSPARENCE SUR PLUS DE 900 000 HECTARES.

8 280 déclarations relatives à une ou plusieurs opérations sociétaires ont été recensées en 2023. Elles concernent 7 220 sociétés distinctes – 820 sociétés ont fait l'objet d'au moins 2 déclarations (pour un total de 1 870 déclarations). 11 840 cessionnaires ou bénéficiaires sont recensés – une déclaration pouvant en concerner plusieurs.

Les surfaces cumulées des sociétés concernées atteignent un total de 1 062 300 ha. Toutefois, en ne comptabilisant qu'une seule fois les surfaces des sociétés qui ont fait l'objet de plusieurs déclarations (soit 116 900 ha au lieu de 255 900 ha), ce total est ramené à 923 300 ha.

Enfin, la valeur globale du marché sociétaire est de 1,85 milliard d'euros. Il est important de préciser qu'elle ne représente pas la seule valeur des actifs immobiliers.

# PRÈS DE 9 DÉCLARATIONS SUR 10 CONCERNENT DES CESSIONS DE PARTS

74,4% des déclarations concernent des cessions de parts ou d'actions, auxquels s'ajoutent 12,3 % associant des cessions et d'autres opérations sociétaires (réduction ou augmentation du capital ; modification des droits de vote ; transformation de la société), pour un total de 7 180 déclarations. 13,3 % (1 100) concernent uniquement ces autres formes d'opérations.

### 7 % DE CESSIONS TOTALES

L'analyse des 7180 déclarations concernant des cessions de parts montre une majorité de cessions partielles. Toutefois, le nouveau cadre d'observation affiche une proportion 2 fois supérieure de cessions totales (100 % du capital cédé), comparativement aux 7 années observées précédemment, soit 7 %, contre 3 à 4 %.

### PRÈS DE DEUXTIERS DE CESSIONS FAMILIALES

Près de deux tiers (63 %) des 7 180 déclarations concernant des cessions de parts ont lieu entre membres d'une même famille, pour une part similaire en surface (64 %) mais moindre en valeur (37 %). Ces cessions d'une valeur moyenne limitée peuvent correspondre à des opérations de transmission progressive *via* des cessions partielles, à des conditions favorables pour le repreneur familial. Les cessions entre associés non familiaux affichent des proportions limitées (respectivement 6 %, 7 % et 7 %). Enfin, les cessions en faveur d'un tiers, n'étant ni parent du cédant, ni associé de la société, représentent un peu moins d'un tiers en nombre (31 %) et en surface (29 %) mais 55 % 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.

### Marché sociétaire en 2023

Nombre de déclarations	8 280
Nombre de sociétés	7 220
Nombre de bénéficiaires	11 840
Surface concernée unique*	923 300 ha
Valeur	1 853 M€

<sup>\*</sup> Surface exploitée ou possédée par les sociétés faisant l'objet des déclarations et comptabilisée une seule fois pour les sociétés ayant fait l'objet de plusieurs déclarations en 2023. Pour plus de détails, se référer à l'encadré Définitions page 21. Source: Groupe Safer.

# CESSIONS DE PARTS : SEULEMENT 1,3 % DE BÉNÉFICIAIRES HORS DE FRANCE

En considérant uniquement les 7 180 déclarations concernant des cessions de parts, 95,6 % concernent des cessionnaires résidant en France, 3,1 % associent des cessionnaires résidant en et hors de France, et seulement 1,3 % affichent uniquement des cessionnaires résidant hors de France. En surface, ces pourcentages sont respectivement de 98,3 %, 0,8 % et 0,9 %. En valeur, ils sont de 93,4 %, 0,9 % et 5,7 %: la part en valeur des bénéficiaires hors de France est 4 fois plus importante que celle en nombre.

### **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 entraîne une rupture de série de l'observation du marché sociétaire, rendue possible par la loi n° 2014-1170 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt.

d'opérations et davantage de sociétés, apportant ainsi une transparence supplémentaire au marché sociétaire.

### Atlas.

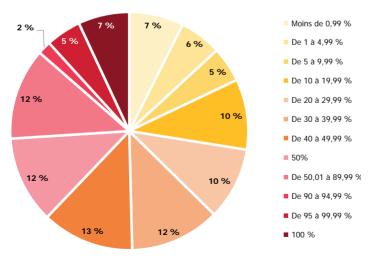


### Marché sociétaire par type de formes juridiques en 2023

	Nombre de déclarations	Nombre de bénéficiaires	Surface en propriété	Surface en location	Mise à disposition par un associé propriétaire	Mise à disposition par un associé locataire	Autre forme de mise à disposition	Valeur (M€)
GAEC	2120	2 890	7 360	67 510	84 170	218 570	4 330	228
EARL	2 530	3 130	8 910	72 870	58 680	165 380	5 070	302
SCEA	1 830	2 540	17 480	94 760	27 510	87 010	5 200	382
Sociétés commerciales*	320	480	5 970	9 720	1 370	2 310	520	316
GFA	980	1860	60 200	1700	-	200	490	126
SCI	300	550	5 600	20	-	-	20	69
Groupements forestiers	120	270	45 410	-	-	-	100	338
Autres sociétés	80	120	2 550	1 040	30	240	-	92
ENSEMBLE	8 280	11 840	153 500	247 600	171 800	473 700	15 700	1 853

<sup>\*</sup>SA, SARL, SAS, SNC. Pour le détail des sigles, se référer à la partie Glossaire et méthodologie. Note : ventilation regroupant l'ensemble des déclarations et portant sur toutes les formes d'opérations sociétaires : cessions de parts, modification de capital, etc. Source : Groupe Safer.

### Répartition des cessions de parts en fonction du pourcentage de capital cédé en 2023



Note : ventilation basée sur les 7 180 déclarations concernant des cessions de parts. Le pourcentage de capital cédé prend en compte les parts cédées en pleine-propriété, ainsi que celles en démembrement s'il y en a. Source: Groupe Safer.

### Répartition des déclarations par type de bénéficiaires en 2023

	Nombre de déclarations	Surface concernée	Valeur
Cessions familiales*	63 %	64 %	37 %
Cessions entre associés non familiaux	6 %	7 %	7 %
Cessions en faveur d'un tiers	31 %	29 %	55 %

<sup>\*</sup>Y compris les déclarations comprenant à la fois des cessions familiales et des cessions entre associés, soit 4 % des cas de cet ensemble.

Note: ventilation basée sur les 7 180 déclarations concernant des cessions de parts. Source : Groupe Safer.

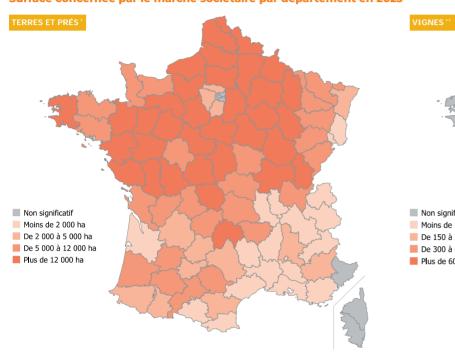
### Repères.

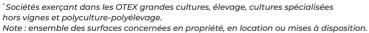
### 41 % des surfaces du marché sociétaire en grandes cultures

Sur les 6780 déclarations qui concernent des sociétés dont l'objet social est l'exploitation agricole, la filière élevage (bovins, ovins, caprins, porcins, volailles) est la plus concernée en nombre de déclarations: elle comptabilise 36 % des déclarations, une proportion comparable à celle des exploitations françaises d'élevage (37 %), selon le recensement agricole de 2020. En termes de surface concernée, les exploitations de

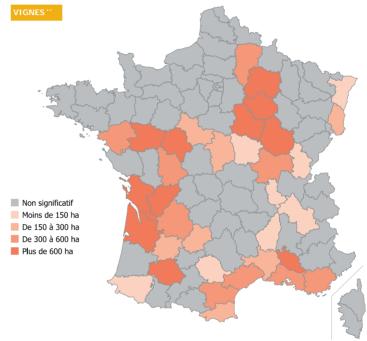
grandes cultures affichent la plus grande part de déclarations (41 %), supérieure de 5 points à leur part dans la SAU nationale. Il faut noter que les exploitations en polyculture-polyélevage affichent des parts supérieures de 5 points à la fois en nombre et en surface, par rapport aux exploitations existantes.

### Surface concernée par le marché sociétaire par département en 2023





Note : ensemble des surfaces concernées en propriété, en location ou mises à disposition. Source : Groupe Safer.



"Sociétés exerçant dans l'OTEX viticulture.

### Marché sociétaire par système de production en 2023

	Nombre de	Socié	étés	Surface co	ncernée	Exploitations agr	icoles en France"
	déclarations	Nombre	Part	Hectares	Part	Part en nombre	Part en SAU
Grandes cultures	2 210	1880	31 %	388 300	41 %	29 %	36 %
Polyculture-polyélevage	1 060	960	16 %	182 100	19 %	11 %	14 %
Élevage	2 340	2 170	36 %	328 100	35 %	37 %	43 %
Cultures spécialisées (hors vignes)	370	320	5 %	20 300	2 %	8 %	2 %
Vignes	800	680	11 %	28 200	3 %	15 %	4 %
ENSEMBLE	6 780	6 010	100 %	947 000	100 %	100 %	100 %

<sup>\*</sup>Orientation technico-économique selon le recensement agricole 2020.

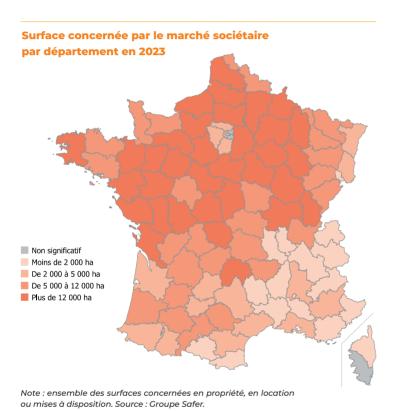
<sup>&</sup>quot;Répartition du nombre et des surfaces des exploitations existantes selon le recensement agricole 2020. Source : Groupe Safer, SSP.



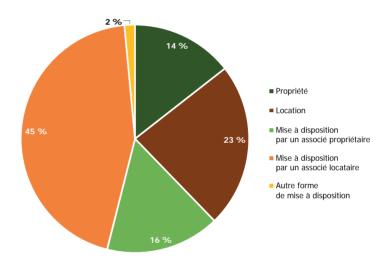
### Le foncier mis à disposition par les associés: près de deux tiers des surfaces concernées

Le marché sociétaire a concerné 1 062 300 ha en 2023, soit l'équivalent de 2,3 fois les 470 900 ha vendus sur le marché foncier agricole (terres et prés, vignes). Toutefois, seuls 14 % des surfaces sont la propriété des sociétés qui ont fait l'objet d'une déclaration. Les autres surfaces sont louées par ces sociétés (23 %) ou mises à disposition par un des associés, qui en est soit propriétaire (16 %), soit locataire (45 %).

Il est par ailleurs possible de ventiler les surfaces en fonction de l'objet social des sociétés. Ainsi, 27 % du foncier en propriété concerne des sociétés civiles d'exploitation et 68 % des sociétés immobilières. De plus, conformément au nouveau cadre juridique, 50 déclarations reçues concernent des sociétés holdings, qui ne détiennent ni exploitent directement du foncier.



# Répartition de la surface concernée par le marché sociétaire par mode de faire-valoir en 2023



Source : Groupe Safer.

Surface concernée par le marché sociétaire par type de sociétés en 2023

### Mode de faire-valoir des surfaces concernées (ha)

				mode de fair	e-vaioir des surra	ces concernees (i	1a)	
	Nombre de déclarations	Nombre de bénéficiaires	Surface en propriété	Surface en location	Mise à disposition par un associé propriétaire	Mise à disposition par un associé locataire	Autre forme de mise à disposition	Valeur (M€)
Sociétés civiles d'exploitation*	6 620	8 820	41 200	235 400	170 400	471 100	14 600	947
Sociétés commerciales **	290	420	6 000	9 700	1 400	2 300	500	268
Sociétés immobilières ***	1 260	2 420	103 700	1500	-	-	600	499
Holdings****	50	80	-	-	-	-	-	60
Autres sociétés	60	100	2 500	1 000	-	200	-	80
ENSEMBLE	8 280	11 840	153 500	247 600	171 800	473 700	15 700	1 853

<sup>\*</sup>GAEC, EARL, SCEA; \*\*SA, SARL, SAS, SNC; \*\*Groupements fonciers (GFA, GFV, GFR), SCI, groupements forestiers; \*\*\*Se référer à l'encadré Définitions page 21. Pour le détail des sigles, se référer à la partie Glossaire et méthodologie.

Source: Groupe Safer.



Méthodo.

### Une nouvelle régulation du marché sociétaire au bénéfice du renouvellement des générations

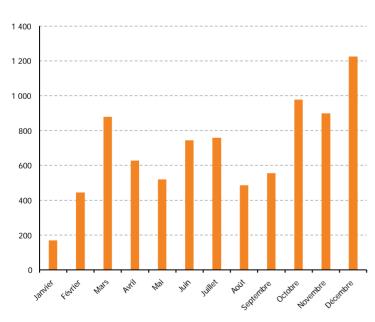
La loi n° 2021-1756 portant mesures d'urgence pour assurer la régulation de l'accès au foncier agricole au travers de structures sociétaires (dite « loi Sempastous ») a été promulguée le 23 décembre 2021.

Cette loi instaure un dispositif de contrôle administratif et d'autorisation relatif aux opérations sociétaires. 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.

Les sociétés concernées sont celles 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, restructuration) ou des droits de vote aboutissant à une prise de contrôle.

### Évolution du nombre mensuel de déclarations en 2023

En nombre



Source : Groupe Safer.

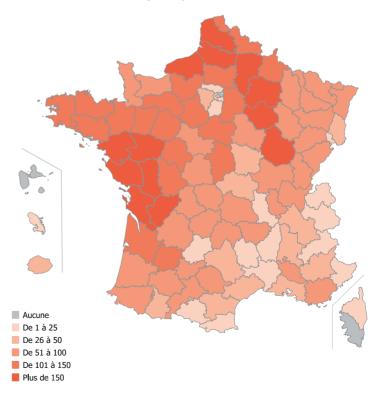
### Un premier millésime exploratoire

L'exercice 2023 marque la première année du nouveau cadre d'observation introduit par la loi n° 2021-1756. Ce premier millésime est à considérer avec prudence pour plusieurs raisons. D'une part du fait d'une certaine progressivité de sa mise en place : les déclarations ne nécessitant pas d'autorisation devaient être réalisées dès le début de l'année 2023, celles soumises à autorisation seulement à partir d'avril. D'autre part, du fait d'une éventuelle méconnaissance du nouveau dispositif. L'évolution mensuelle du nombre de déclarations montre un déséquilibre entre un faible nombre de déclarations sur le premier trimestre – qui peut aussi trouver son explication par une activité très importante en 2022 – et un nombre élevé en fin d'année 2023.

# La déclaration : nouvelle unité d'observation

Les déclarations sociétaires sont collectées par le Groupe Safer au travers d'un portail de télédéclaration. Elles comprennent de nombreuses informations nécessaires à la vérification du régime (déclaration simple, soumise à autorisation et/ou soumise à préemption) et à l'instruction pour le compte de l'État.

### Nombre de déclarations par département en 2023



Note : il s'agit du département où se situe le siège social de la société faisant l'objet de la déclaration. Il peut être différent de celui de la localisation des biens détenus ou exploités par la société.

Source : Groupe Safer.

### Méthodo.



Contrairement à la notification, qui constituait l'unité élémentaire d'étude dans le précédent cadre, une déclaration peut concerner une ou plusieurs opérations sociétaires (réduction ou augmentation du capital: modification des droits de vote : fusion, scission ou transformation de la société), et avoir un ou plusieurs bénéficiaires.

### Une transparence accrue

Le nouveau cadre juridique rend obligatoire la déclaration dans davantage d'opérations sociétaires que précédemment. Les sociétés exploitant ou détenant indirectement du foncier à usage ou à vocation agricole, notamment au travers de participations, doivent faire l'objet d'une déclaration. De plus, le nouveau cadre élargit à toute opération concernant une société, contre les seules cessions de parts auparavant. Enfin, il est prévu une sanction en nullité en cas d'absence d'autorisation administrative, ce qui peut laisser augurer d'une meilleure exhaustivité dans les déclarations reçues, quand une simple sanction administrative - peu dissuasive - existait dans le précédent cadre. L'unique mode de déclaration, à travers un portail en ligne, permet par ailleurs de recueillir une information instantanée et centralisée.

### Marché sociétaire par type d'opérations en 2023

	Opérations onéreuses		Opéra	ations gratuites	5	Opérations mixtes ou autres "			
	Nombre de déclarations	Surface concernée (ha)	Valeur (M€)	Nombre de déclarations	Surface concernée (ha)	Valeur (M€)	Nombre de déclarations	Surface concernée (ha)	Valeur (M€)
Cessions seules	4 630	580 800	1434	1450	152 900	-	80	14100	11
Cessions mixtes*	890	132 600	181	70	10 000	-	70	11 900	12
Autres opérations sociétaires*	1 080	156 400	209	20	2 600	-	10	1 000	4
ENSEMBLE	6 600	869 800	1 824	1 540	165 500	-	160	27 000	26

Déclarations concernant 1) uniquement une ou des cessions ou 2) une ou des cessions associées à d'autres opérations sociétaires.

### **DÉFINITIONS.**

### I Bénéficiaire

Le bénéficiaire de l'opération sociétaire peut être le cessionnaire dans le cas des cessions ou le bénéficiaire dans le cadre des opérations de modification du capital social ou des droits de vote.

### I Surface concernée

Il s'agit de la surface à usage ou à vocation agricole, directement détenue ou exploitée par les sociétés déclarant une opération sociétaire. Elle n'inclut pas les biens contrôlés indirectement par des holdings (voir définition ci-dessous).

Contrairement aux transactions du marché foncier, la surface concernée ne connaît pas nécessairement un transfert de propriété. La majorité des déclarations concernent en effet des opérations de cessions de parts ou d'actions de sociétés, qui sont majoritairement partielles, avec ou sans transfert de leur contrôle. Ce chiffre permet toutefois de disposer d'un ordre de grandeur des hectares concernés par le marché sociétaire.

### I Holding

Les sociétés nommées holdings dans le tableau page 19 sont identifiées dans le formulaire de déclaration avec les deux critères

suivants : 1) ces sociétés ne déclarent pas de surface et 2) n'ont pas pour objet principal la propriété ou l'exploitation agricole. Il peut s'agir de sociétés commerciales ou de sociétés civiles (notamment SCI ou SCEA).

### I Mode de faire-valoir du foncier des sociétés

Le foncier contrôlé par les sociétés faisant l'objet d'une déclaration peut l'être via l'un des 5 modes suivants. La société peut être soit 1) propriétaire du foncier, 2) locataire au travers d'un bail rural à son nom; elle peut bénéficier de la mise à disposition par un de ses associés, qui en est lui-même 3) propriétaire ou 4) locataire au travers d'un bail rural à son nom. D'autres formes d'accès au foncier sont regroupées dans une catégorie 5) (prêt à usage, etc.).

### I Catégories de bénéficiaires des cessions de parts

Trois types de cessions de parts peuvent être distingués :

- les cessions familiales : présence d'un lien familial entre cédants et/ou cessionnaires dans le formulaire de déclaration ;
- les cessions entre associés non familiaux : présence d'un autre lien dans le formulaire entre les cédants et les cessionnaires ;
- les cessions entre tiers exclusivement.

Déclarations concernant les opérations suivantes : augmentation de capital, réduction de capital, modification des droits de vote, autre transformation.

<sup>\*\*\*</sup>Déclarations associant opérations onéreuses et gratuites ou non concernées par cette distinction. Source : Groupe Safer

### Caractéristiques des sociétés d'exploitation

		GAEC  Groupement agricole d'exploitation en commun	EARL Exploitation agricole à responsabilité limitée	SCEA Société civile d'exploitation agricole	SARL Société à responsabilité limitée	SAS Société par actions simplifiée	
Forr	ne		Société civile Société de personnes			Société commerciale Société de capitaux	
Nombre d'asso	ciés 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 phys	siques uniquement	Personnes p	hysiques ou persor	nes morales	
Statut d'ex	xploitant	Associés exploitants uniquement	Associés non exploit	ants possibles		-	
Capi	ital	Minimum 1 500 €	Minimum 7 500 € Minimum 50 % détenus par les associés exploitants		Pas de minimum		
Participatio	n au travail	Obligatoire pour tout associé	Obligatoire pour les associés exploitants (les associés exploitants doivent être majoritaires)	Pas d'obligation		-	
Représentan	t / 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 dé	passement des seuils	Obligatoire si dépassement des seuils ou si aucun associé exploitant	Obligatoire si dép	assement des seuils	
	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			
Foncier	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	principaler Mise à dispos	ociéte si société à objet ment agricole ition par associé condition	
	Bail par associé fermier exploitant	Mise à disposit	position du bail par associé exploitant fermier				
Droits d	Droits de vote 1 homme = 1 voix Une voix par part sociale sauf disposition contraire des statuts		aire 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 mo	ntant des apports	

Source : Groupe Safer.



# 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.**

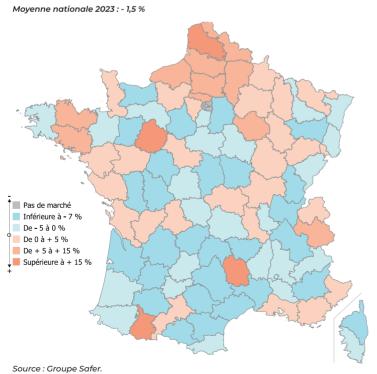
### Marché des terres et prés par sous-marché en 2023

MARCHÉ DES BIENS LIBRES	Biens n	on 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	1141 M€	+ 3,9 %	4 139 M€	+ 15,0 %	5 279 M€	+ 12,4 %

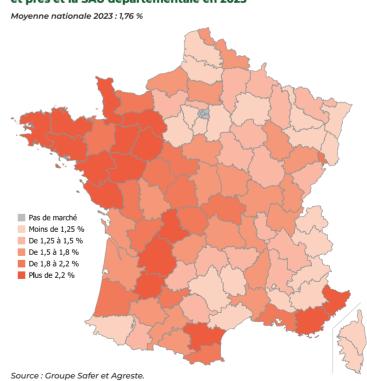
MARCHÉ DES BIENS LOUÉS	Biens n	on bâtis	Biens	bâtis	ENSEMBLE	
	2023	Évolution 2023/2022	2023	Évolution 2023/2022	2023	Évolution 2023/2022
Nombre de transactions	40 190	- 5,6 %	5 430	- 18,7 %	45 620	- <b>7,4</b> %
Surface	186 300 ha	- 5,5 %	44 200 ha	- 13,0 %	230 500 ha	- 7,0 %
Valeur	1 069 M€	- 7,2 %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

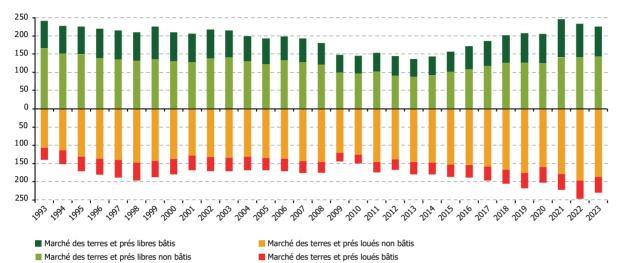




### **VOLUMES | Repères.**

# 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	Surface 2023					
- 11,2 %	81 900 ha					
+ 1,6 %	142 500 ha					

MARCHÉ DES	S BIENS LOUÉS
Évolution 2023/2022	Surface 2023
- 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).

<sup>(a)</sup>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 de portage du foncier	SCI agricoles	1 110	+ 1,6 %	8 500	+ 9,4 %	174	- 19,9 %
	Autres sociétés de portage du foncier	400	- 22,2 %	3 500	- 13,2 %	22	- 14,5 %
Autres personnes	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 %
	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

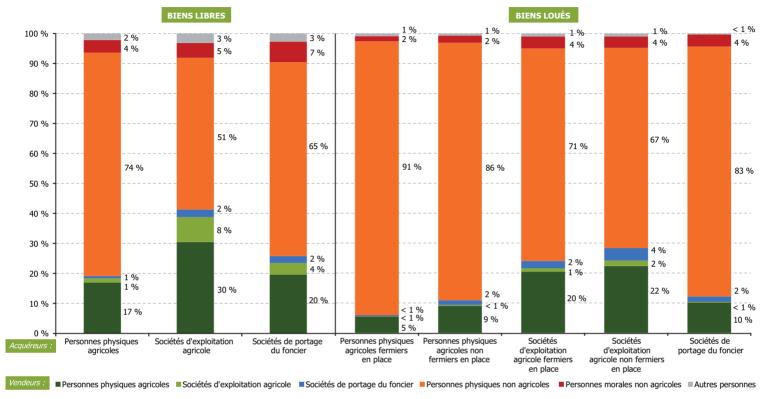
Les personnes physiques non agricoles demeurent les premiers pourvoyeurs de terre agricole, quel que soit l'acquéreur et la situation locative: il peut s'agir notamment d'anciens agriculteurs ou de membres de leur famille. En particulier, sur le marché des biens loués, 91 % des achats des agriculteurs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



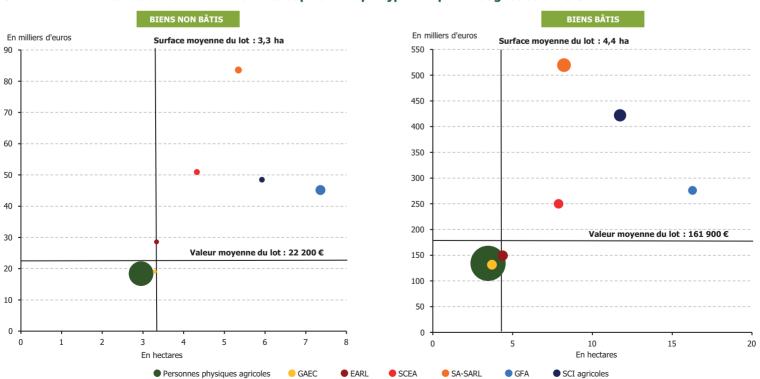
### ACQUÉREURS | Atlas.

### 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

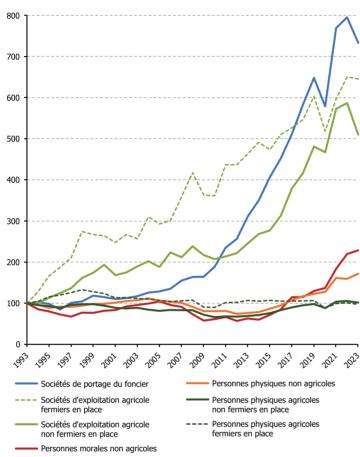


Note : la taille des disques est proportionnelle à la part en valeur de chaque catégorie d'acquéreurs. Source : Groupe Safer.

### **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.

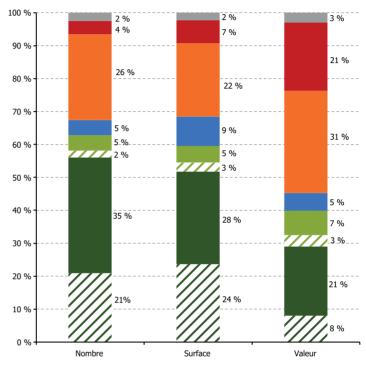
# 10 années de hausse des personnes morales non agricoles

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 agricoleAutres personnes\*

### 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).

<sup>\*</sup>État, collectivités et statut non déclaré. Source : Groupe Safer.



### 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.

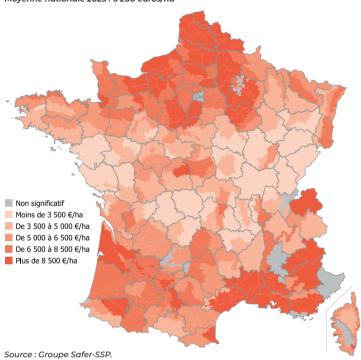
Source : Agreste, FranceAgriMer, Insee.

### PRIX DES TERRES ET PRÉS LIBRES | Atlas.



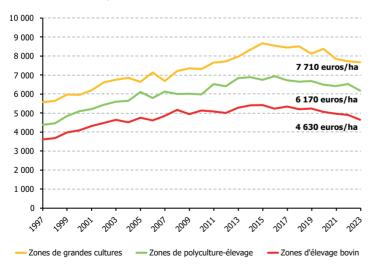
# Prix des terres et prés libres non bâtis par région agricole en 2021-2023 (moyenne triennale)

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

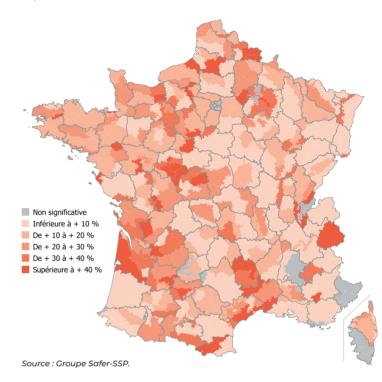
En euros constants 2023/ha



<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



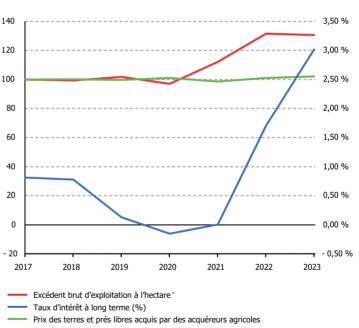
Note: l'inflation est de 5,4 % en 2023. Lors du passage en valeur constante, les hausses entre 2022 et 2023 inférieures 5,4 % apparaissent comme des baisses. Source: Groupe Safer-SSP.

# 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?**



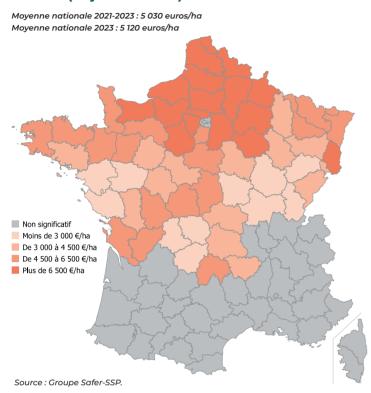
- L'indice national des fermages progresse pour la cinquième année consécutive : la hausse, significative, est de 5,63 % par rapport à 2022.
- Évolution des placements d'épargne :
- dans un contexte d'inflation marquée, le taux du Livret A et du Livret développement durable a été revalorisé à 3 % au 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.

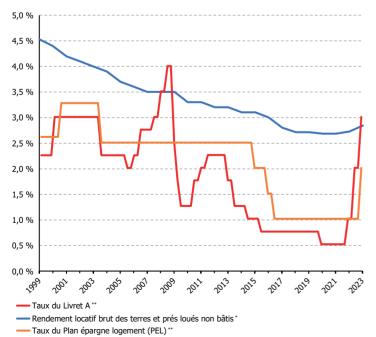


### PRIX DES TERRES ET PRÉS LOUÉS | Atlas.

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



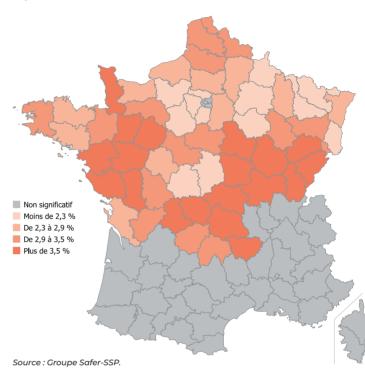
### Évolution du rendement locatif brut et des taux du Plan épargne logement et du Livret A entre 1999 et 2023



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





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.

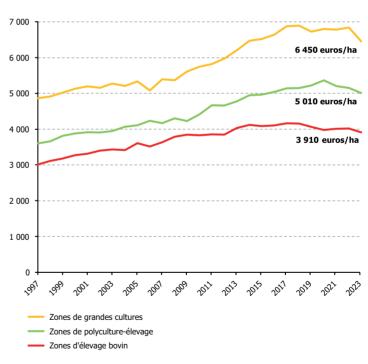
Source : Groupe Safer-SSP.

### 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.







Laurence



sur Instagram #

@groupe\_safer























# 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 1er 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 nº 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 dires 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 L'essentiel.** 

## UN MARCHÉ À DEUX VITESSES.

### TROISIÈME PLUS FORTE BAISSE EN SURFACE **DEPUIS 2009**

Après une progression en 2021 et 2022, le nombre de transactions faiblit en 2023 (-7,6%) et retrouve un niveau atteint en 2018. Les surfaces échangées se replient également (-12,8%): à l'exception de la fermeture de 20,3 % en 2020 (crise Covid), cette baisse est la plus importante depuis celle de 2009 (-16%). 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.

### LA CRISE VITICOLE GÈLE LES TRANSACTIONS DANS LE BORDELAIS

Le repli du nombre de transactions s'explique majoritairement par la contraction en Bordeaux-Aquitaine (- 20,6 %) et en Vallée du Rhône-Provence (- 18,5 %) – bassins affectés à des degrés différents par la crise touchant le vin rouge - ainsi qu'en Charentes-Cognac (- 17,9 %), où les exportations se sont fortement repliées en 2023. Dans ces trois bassins, la contraction touche à la fois les ventes de vignes et les ventes de domaines.

Le repli en surface est lié au décrochage du bassin Bordeaux-Aquitaine (-24,3 %), qui retrouve le niveau de l'année 2020, et Vallée du Rhône-Provence (-18,7 %). Ces deux bassins cumulent une baisse de 1300 ha par rapport à 2022.

Enfin, la dynamique en matière de valeur est portée par quelques ventes exceptionnelles en Vallée du Rhône-Provence, Bordeaux-Aquitaine et Bourgogne-Beaujolais-Savoie-Jura.

### LES VITICULTEURS EN REPLI, LES SOCIÉTÉS D'EXPLOITATION PLUS RÉSISTANTES

Les agriculteurs personnes physiques fermiers en place voient leurs acquisitions décliner de 18,4 % et atteindre un niveau historiquement bas, dans un contexte où l'achat des vignes louées n'est plus une priorité pour certains viticulteurs. Dans une proportion moindre, les acquisitions des non-fermiers se replient de 7 % en moyenne, mais ce repli est nettement plus marqué en Bordeaux-Aquitaine (- 30 %) et en Vallée du Rhône-Provence (-24%). Les non-fermiers demeurent malgré tout les premiers acquéreurs du marché foncier viticole en termes de surface (28,1 % en 2023).

Deuxièmes en termes de surface (21,3 %), les sociétés d'exploitation agricole non fermiers en place affichent une stabilité en surface (+0,5%) malgré le repli de leurs acquisitions (-3,8%). Leur bond en valeur s'explique en grande partie par un nombre réduit de transactions exceptionnelles.

#### Marché des vignes par sous-marché en 2023

	Biens libres	Biens loués	ENSEMBLE	Évolution 2023/2022
Nombre de transactions	5 960	2810	8 770	- <b>7,6</b> %
Surface	10 500 ha	5 500 ha	16 000 ha	- 12,8 %
Valeur	466 M€	701 M€	1167 M€	+ 15,8 %
Ouverture*			2,05%	

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

Source : Groupe Safer.

Après un bond de près de moitié en 2022, les sociétés de portage du foncier retrouvent leur niveau de surface de 2021 (- 32,6 %, 2 000 ha).

Les acquisitions des personnes physiques non agricoles baissent comme en 2022 mais restent à un niveau élevé : elles acquièrent un bien sur quatre en 2023.

### **Quelle conjoncture?**

La récolte viticole française est en hausse de 4% par rapport à celle de 2022, et de 8 % par rapport à la moyenne 2018-2022. Conséquence du mildiou et de la sécheresse, la production est toutefois en repli dans le Bordelais, le Sud-Ouest, le Languedoc-Roussillon et le Sud-Est, alors qu'elle progresse dans les autres bassins.

Sur le marché intérieur, les ventes en volume de vins tranquilles en grandes et moyennes surfaces baissent de 4% en 2023. Cette diminution concerne davantage les rouges (-9 %) que les blancs (- 4 %) ou les rosés (- 2 %).

D'août à décembre 2023, les exportations de vins français, hors spiritueux, s'effritent en volume (- 4 %) comme en valeur (- 10 %) par rapport à la même période de 2022. Un fort recul des AOP vers la Chine est notamment enregistré.

Dans le même temps, le cognac enregistre une baisse de 18 % des volumes exportés, alors que la production 2023 est au plus haut depuis 30 ans.

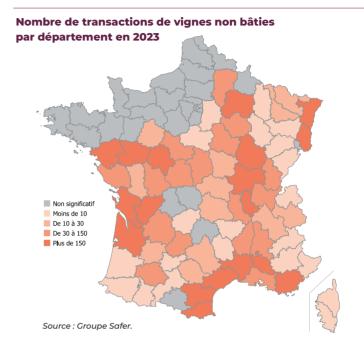
Source: Agreste, BNIC.

### **VOLUMES ET ACQUÉREURS | Atlas.**

### Marché des vignes par type de biens en 2023

	BIENS I	NON BÂTIS	BIENS BÂTIS		
	2023	Évolution 2023/2022	2023	Évolution 2023/2022	
Nombre de transactions	8 410	- 7,3 %	370	- 14,5 %	
Surface	12 700 ha	- 8,3 %	3 300 ha	- 26,9 %	
Valeur	672 M€	+ 8,4 %	496 M€	+ 27,7 %	

Source : Groupe Safer.



### Marché des vignes par bassin viticole en 2023

	Nombre de transactions	Évolution 2023/2022	Surface (ha)	Évolution 2023/2022	Valeur (M€)	Évolution 2023/2022	Taux d'ouverture du marché foncier viticole en 2023
Alsace-Est	810	+ 11,7 %	220	+ 1,5 %	25	+ 9,7 %	1,4 %
Bordeaux-Aquitaine	680	- 20,6 %	2 350	- 24,3 %	298	+ 32,9 %	1,7 %
Bourgogne-Beaujolais-Savoie-Jura	910	- 14,3 %	940	- 10,7 %	167	+ 64,0 %	1,8 %
Champagne	980	+ 2,2 %	280	+ 31,3 %	217	+ 4,1 %	0,8 %
Charentes-Cognac	500	- 17,9 %	1 850	- 9,2 %	68	+ 5,0 %	2,3 %
Corse	20	+ 60,0 %	80	+ 14,8 %	1	+ 22,8 %	1,2 %
Languedoc-Roussillon	2 040	- 3,7 %	5 140	- 5,7 %	82	- 23,8 %	2,6 %
Sud-Ouest	170	- 7,0 %	670	- 27,8 %	10	- 27,7 %	1,7 %
Val de Loire-Centre	1 520	- 2,7 %	2 030	- 11,0 %	32	- 22,6 %	3,3 %
Vallée du Rhône-Provence	1140	- 18,5 %	2 430	- 18,7 %	267	+ 20,4 %	1,6 %
ENSEMBLE	8 770	- 7.6 %	16 000	- 12.8 %	1 167	+ 15.8 %	2.05 %

Source : Groupe Safer.

### Marché des vignes par type d'acquéreurs en 2023

	Nombre	Évolution 2023/2022	Part de marché	Surface (ha)	Évolution 2023/2022	Part de marché	Valeur (M€)	Évolution 2023/2022	Part de marché
Personnes physiques agricoles fermiers en place	740	- 18,4 %	8,4 %	1100	- 23,8 %	6,9 %	42	- 7,1 %	3,6 %
Personnes physiques agricoles non fermiers en place	3 100	- 7,0 %	35,3 %	4 500	- 6,2 %	28,1 %	141	+ 1,8 %	12,0 %
Sociétés d'exploitation agricole fermiers en place	260	- 0,8 %	3,0 %	1 200	- 15,5 %	7,5 %	348	+ 116,0 %	29,8 %
Sociétés d'exploitation agricole non fermiers en place	880	- 3,8 %	10,0 %	3 400	+ 0,5 %	21,3 %	294	+ 16,8 %	25,2 %
Sociétés de portage du foncier	840	- 3,9 %	9,6 %	2 000	- 32,6 %	12,5 %	79	- 52,1 %	6,8 %
Personnes physiques non agricoles	2 240	- 6,9 %	25,5 %	2 200	- 15,9 %	13,8 %	111	- 10,5 %	9,5 %
Personnes morales non agricoles	570	+ 6,8 %	6,5 %	1 400	+ 0,1 %	8,8 %	147	+ 36,2 %	12,6 %
État et collectivités ou statut non déclaré	140	- 46,3 %	1,6 %	200	- 50,4 %	1,3 %	6	- 60,0 %	0,5 %
ENSEMBLE	8 770	- 7,6 %	100 %	16 000	- 12,8 %	100 %	1 167	+ 15,8 %	100 %

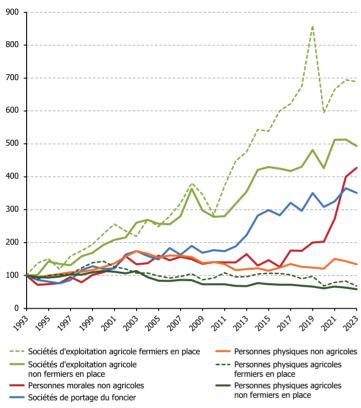
Source : Groupe Safer.



### VOLUMES ET ACQUÉREURS Repères.

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

Base 100 en 1993

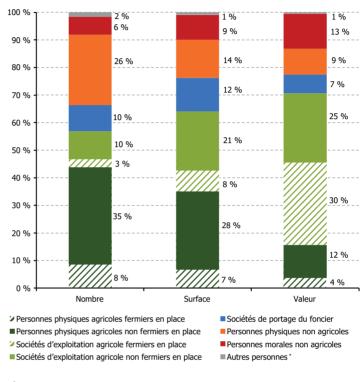


Source : Groupe Safer.

# En 30 ans, recul de près de 40 % des achats par les viticulteurs personnes physiques

Les sociétés d'exploitation agricole entretiennent la dynamique d'évolution la plus rapide sur le marché foncier viticole depuis 1993, multipliant leur nombre d'acquisitions par 5,3, leur surface acquise par 6,5 et leur valeur investie par 9,1 (en valeur constante). 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 2023, elle est près de 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 1 hectare sur 3 mis en vente en 2023 (34 %), 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. À l'inverse, les personnes physiques agricoles voient leur nombre d'acquisitions reculer de 39,7 % sur la période 1993-2023. Ces évolutions croisées redéfinissent les parts de marché respectives. Les deux catégories de personnes morales agricoles, qui représentaient 5 % du nombre, 12,3 % de la surface et 23,1 % de la valeur

### Répartition des transactions sur le marché des vignes par type d'acquéreurs en 2023



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

en 1993, comptent désormais pour 22,5 % des acquisitions, 41,3 % de la surface et 61,8 % de la valeur en 2023. Sur la même période (1993-2023), les personnes physiques agricoles voient à l'inverse leur part passer de 69,4 % à 43,8 % en nombre, de 62,9 % à 35 % en surface et de 54,1 % à 15,7 % en valeur.

# En 10 ans, deux 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 2 en surface.



## DES PRIX EN BAISSE EN DÉBUT DE COMMERCIALISATION.

### EN 2023, HAUSSE DE LA RÉCOLTE FRANÇAISE ET BAISSE AU NIVEAU MONDIAL

En 2023, selon les dernières données des Douanes, la production viticole française s'établirait à 48 millions d'hectolitres (Mhl), supérieure de 4 % à celle de 2022 et de 8 % à la moyenne des cinq dernières années. Cette augmentation s'inscrit sur fond de diminution des récoltes mondiales. Selon les premières prévisions de l'organisation internationale de la vigne et du vin (OIV), la production mondiale en 2023 serait la plus faible des soixante dernières années.

La hausse nationale masque des évolutions toutefois très différentes entre catégories de vin et zones de production. Ainsi, la production de vins à eaux-de-vie augmente de 23 % et atteint un nouveau record (12,7 Mhl) alors que la production de vins avec indication géographique protégée (IGP) diminue de 8 % et celle des appellations d'origine protégée (AOP) de 1 %. Conséquence du mildiou et de la sécheresse, la production est en repli dans le Bordelais, le Sud-Ouest, le Languedoc-Roussillon et le Sud-Est, alors qu'elle progresse dans les autres bassins viticoles.

### POUR LA CAMPAGNE 2023-2024, HAUSSE DES DISPONIBILITÉS DES VINS EN FRANCE

Tous vins confondus, les disponibilités de vins pour la campagne de commercialisation 2023-2024 (64 Mhl, ensemble formé par la récolte 2023 et les stocks au 1<sup>er</sup> août 2023) sont supérieures de 3 % en moyenne par rapport à l'an dernier: +15 % pour les vins sans indication géographique protégée (sans IG), +2 % pour les vins AOP comme pour les vins IGP. Elles sont tirées par l'augmentation des stocks estimés en août 2023.

Parmi les disponibilités, les 30 Mhl de stocks présents à la propriété s'accroissent de 10 % sur un an (+ 6 % pour les vins AOP, mais surtout + 26 % pour les vins IGP et + 29 % pour les vins sans IG), dans un contexte de baisse de la demande, notamment sur le marché intérieur. Les distillations de crise (près de 3 Mhl), qui ont démarré en juillet 2023 et s'achèveront en mai 2024, devraient ramener le stock global au niveau de l'an dernier.

### BAISSE DES PRIX À LA PRODUCTION DES VINS D'APPELLATION

D'août à décembre 2023, les prix à la production des vins de la plupart des appellations (hors Champagne) sont en repli par rapport à la même période de 2022 (- 13 %) et par rapport à la moyenne des cinq dernières années (- 9 %). L'inflation freine les échanges extérieurs mais aussi les ventes en grande et moyenne surfaces (GMS). Sur l'ensemble de l'année 2023, les ventes en volume de vins tranquilles en GMS baisseraient de 4 % sur un an <sup>(a)</sup>. Cette diminution concerne davantage les rouges (- 9 %) que les blancs (- 4 %) ou les rosés (- 2 %).

### NETTE BAISSE DES EXPORTATIONS EN DÉBUT DE CAMPAGNE DE COMMERCIALISATION

D'août à décembre 2023, les exportations de vins français, hors spiritueux, s'effritent en volume (- 4 %) comme en valeur (- 10 %) par rapport à la même période de 2022. Toutes les catégories sont touchées, notamment les AOP et le Champagne. La dynamique de rattrapage qui avait caractérisé les deux campagnes post-Covid s'estompe.

Les exportations de vins AOP diminuent en volume (- 16 %) et en valeur (- 12 %) sur les principales destinations. Les plus forts reculs concernent notamment la Chine (- 28 % en volume, - 32 % en valeur), poursuivant la baisse amorcée en 2017. Les ventes de Bordeaux y reculent en particulier de 26 % sur un an. Ce repli n'affecte d'ailleurs pas que les vins français, dans un contexte de ralentissement de l'économie locale et de développement des marques chinoises. Les exportations vers le Japon dévissent également (- 28 % en volume, - 20 % en valeur). Les ventes vers les États-Unis, premier marché à l'export de vins d'appellation français, fléchissent aussi (-11 % en volume, - 7 % en valeur), dans un contexte d'inflation soutenue et de désaffection des vins rouges au profit des blancs. Deuxièmes en volumes, les exportations vers le Royaume-Uni reculent aussi du fait de l'inflation (- 7 % en volume, -11 % en valeur).

Après le pic de 2021, les exportations de Champagne décroissent en volume sur un an, tout en restant à un niveau élevé. D'août à décembre 2023, elles baissent globalement de 17 %: États-Unis (- 22 %), Japon (- 40 %), Royaume-Uni (- 4 %). L'érosion est moins forte en valeur (- 9 %).

Enfin, le Cognac connaît une baisse de 18 % des volumes exportés (469 000 hl) et de la valeur, d'août à décembre 2023. Les ventes diminuent en particulier vers les États-Unis, l'Allemagne et le Royaume-Uni (respectivement - 35 %, - 25 % et - 6 % en volume).

(a) D'après le panel Circana pour FranceAgriMer.

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



Liberté Égalité Fraternité

magreste

supported to the support of the support o



PRIX | L'essentiel.

## DES CRISES EN COURS ET À VENIR.

Le prix des vignes AOP progresse de 1,5 % en 2023, pour s'établir à 153 500 euros/ha, en dépit de la baisse dans trois bassins : Bordeaux-Aquitaine, Sud-Ouest et Languedoc-Roussillon. Après deux années de ralentissement de la hausse, le prix des vignes à eaux-de-vie AOP (VEDVAOP) finit par fléchir en 2023 (-6,4 %). Le prix des vignes hors AOP enregistre quant à lui une inflexion de 1,8 %, après 13 années de hausse.

### LE BORDEAUX ET LES CÔTES DU RHÔNE EN CRISE, HAUSSES MESURÉES DES APPELLATIONS PRESTIGIEUSES

En Bourgogne-Beaujolais-Savoie-Jura, la hausse de 8 %, après celle de 9,4 % en 2022, est toujours soutenue par l'ensemble des appellations de la Côte-d'Or, en particulier les Premiers crus blancs (+ 13 %), sur un marché foncier en retrait et très concurrentiel. Dans une moindre mesure, des hausses significatives sont enregistrées dans le Jura (+ 17 % pour les Côtes du Jura et L'Étoile).

En Alsace-Est, la hausse de 4,1 % masque des disparités aussi bien entre les deux départements, qu'entre les parcelles, les plus recherchées étant celles classées en grand cru, plantées en pinot noir, ou résistantes à la sécheresse.

Après trois années de baisse, le prix moyen de l'hectare en Champagne enregistre sa deuxième année de hausse (+ 2,3 %), sur un marché foncier en progression dans l'Aube mais en repli dans la Marne. La diminution des ventes de Champagne y incite les opérateurs à une certaine prudence, après deux années d'euphorie commerciale et un record de ventes de bouteilles en 2022.

En Val de Loire-Centre, la progression globale de 1,8 % s'explique principalement par les hausses enregistrées en Anjou, en particulier en appellation Saumur (+ 19 %).

En Vallée du Rhône-Provence, des évolutions variées conduisent à une stabilité (-0,3 %). La crise des Côtes du Rhône entraîne des baisses en Ardèche, dans la Drôme et dans le Gard. Une baisse se profile également dans le Vaucluse. À l'opposé, plusieurs appellations poursuivent leur ascension : Châteauneuf-du-Pape, +2 % ; Saint-Joseph, +17 %.

Dans le Languedoc-Roussillon, la baisse de 3,1 % concerne les quatre départements. Deux exceptions dans l'Hérault : le Pic Saint-Loup (+ 4%) et le Picpoul de Pinet (+ 6%).

En Bordeaux-Aquitaine, le prix diminue de 4,3 %, après une première baisse de 3 % en 2022, qui suivait 15 années de hausse du prix moyen départemental girondin. La crise viticole touchait jusqu'alors principalement les Bordeaux et les Côtes de Bordeaux – les vignes en Bordeaux rouge ont ainsi perdu près de la moitié de leur valeur en 5 ans (-45 %). Elle concerne désormais, entre 2022 et 2023, le Médoc (-29 %),

#### Prix des vignes par type de vignes en 2023

		Évolution 2023/2022
AOP	153 500 €/ha	+ 1,5 %
AOP hors Champagne	82 200 €/ha	+ 0,7 %
Eaux-de-vie (VEDVAOP)	56 600 €/ha	- 6,4 %
Hors AOP	15 000 €/ha	- 1,8 %

Source: Groupe Safer-SSP.

le Haut-Médoc (-17 %), les Satellites de Saint-Émilion (-6 %). Même le Pessac-Léognan commence à être impacté (-10 %). Les appellations prestigieuses (Pauillac, Pomerol, Saint-Julien, Margaux), stables, ne contrebalancent pas cette baisse.

### CHANGEMENT DE DONNE POUR LE COGNAC

Après six années d'augmentation annuelle comprise entre 3% et 8%, le prix des vignes permettant la production d'eau-de-vie, sous AOP, baisse brusquement de 6,4% en 2023. La précédente baisse remonte à 2001 (-1,1%). Cette vive évolution traduit le recul de 22% des exportations de cognac – dont - 45% vers les États-Unis – qui expliquaient jusqu'alors l'augmentation du prix des vignes. Cette baisse intervient alors même que l'année 2023 enregistre un volume de production inédit en 30 ans. Dans ce contexte, le BNIC (a) a décidé d'abaisser le rendement autorisé et de ramener les autorisations de plantations nouvelles de plus de 3 000 ha à seulement 100 ha pour 2024 – après avoir autorisé au total 14 500 ha sur les 7 années précédentes.

### HORS AOP, TENDANCE GLOBALE À LA STABILITÉ

Le prix des vignes hors AOP affiche, pour la première fois en 13 ans, une baisse (-1,8 %). Cette légère inflexion s'explique par des baisses dans le Gard et dans le Tarn. Ailleurs, les prix sont stables, voire progressent légèrement (Drôme, Pyrénées-Orientales).

(a) Bureau national interprofessionnel du cognac.



### Prix des vignes AOP par bassin viticole

Prix annuels en euros courants par hectare

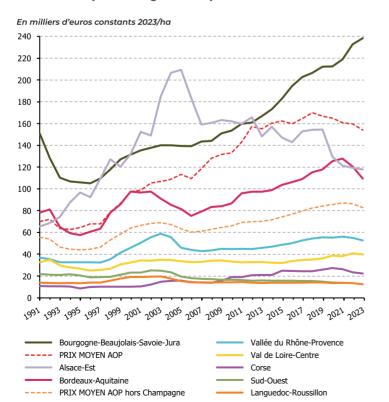
	2022	2023	Évolution 2023/2022
Alsace-Est	113 200	117 900	+ 4,1 %
Bordeaux-Aquitaine	114 000	109 100	- 4,3 %
Bourgogne-Beaujolais-Savoie-Jura	220 900	238 500	+ 8,0 %
Champagne	1 065 700	1 090 100	+ 2,3 %
Corse	22 200	22 200	0,0 %
Languedoc-Roussillon	13 000	12 600	- 3,1 %
Sud-Ouest	14 000	13 400	- 4,0 %
Val de Loire-Centre	39 200	39 900	+ 1,8 %
Vallée du Rhône-Provence	51 800	51 700	- 0,3 %
PRIX MOYEN AOP	151 200	153 500	+ 1,5 %
PRIX MOYEN AOP hors Champagne	81 600	82 200	+ 0,7 %

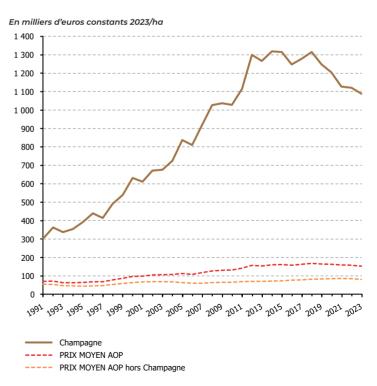
Source : Groupe Safer-SSP.



\*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.

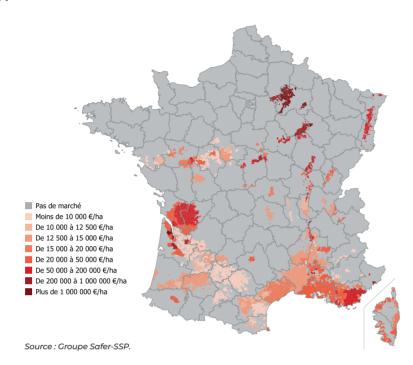
#### Évolution du prix des vignes AOP par bassin viticole entre 1991 et 2023





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

### Prix des vignes par appellation en 2023



### Répartition des surfaces plantées en vignes AOP\* par bassin viticole en 2023

### Répartition de la valeur du patrimoine foncier viticole AOP\* par bassin viticole en 2023



<sup>\*</sup>Surfaces plantées d'après le recensement agricole 2010. Source : Agreste, SSP. Source: Groupe Safer-SSP.

<sup>&</sup>quot;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 cycle haussier des appellations prestigieuses mis en pause

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 tiré ce prix vers le bas. Depuis 2021, le prix est à nouveau orienté à la hausse, en valeur courante (+ 3,8 % en 2 ans) – ce que ne reflète pas le graphique, marqué par une progression de 8,5 % de l'inflation entre 2021 et 2023.

Hors Champagne, après avoir enregistré une baisse de 13 % entre 2003 et 2006, le prix moyen a repris 37 % entre 2006 et 2022. Pendant ces sept années, la hausse de la valeur moyenne était 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, telles que les Grands crus de Gironde ou de Côte-d'Or, le Sancerre dans le Cher ou le Châteauneuf-du-Pape dans le Vaucluse. L'année 2022 marquait le début d'un tassement, au moins dans le Bordelais, où ces appellations haut de gamme ne progressaient plus.

En 2023, cette stabilisation se confirme : seules les appellations côted'oriennes poursuivent leur ascension, tandis que la stabilité prévaut sur les autres appellations prestigieuses et des baisses – parfois importantes – touchent de nombreuses appellations en rouge.

## Coup d'arrêt sur la progression du prix des vignes à eaux-de-vie AOP

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'expliquait par le développement des exportations de cognac, en particulier vers les États-Unis et la Chine. Le cognac est en effet quasiment entièrement exporté (encore 97 % des volumes en 2022) et il avait été relativement peu affecté par la pandémie de Covid.

En 2023, une production record depuis 30 ans, couplée à une baisse globale de 22% des volumes exportés par rapport à 2022 (-45% vers les États-Unis), impriment un coup d'arrêt significatif à cette augmentation régulière. Dans ce contexte, l'extension progressive de la surface plantée du vignoble, amorcée en 2016 sous l'impulsion du BNIC, et qui se poursuivait encore en 2023 (3 129 ha accordés en autorisations de plantation), est ramenée à seulement 100 ha pour 2024.

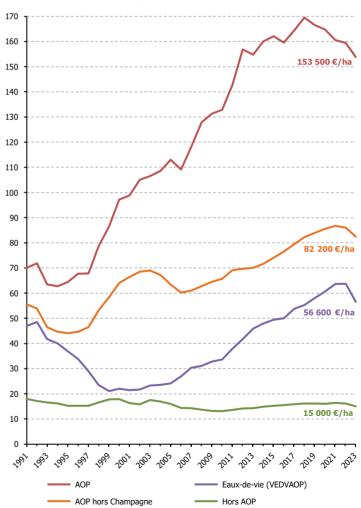
# La progression du prix hors AOP, reflet des modifications des habitudes de consommation

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. Entre 2010 et 2022, la tendance s'est inversée et le prix était 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.

En 2023, quelques baisses font légèrement diminuer le prix moyen, même si la tendance globale est à la stabilité.

### Évolution du prix des vignes par type de vignes entre 1991 et 2023

En milliers d'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 à 5,4 % apparaissent comme des baisses. Source: Groupe Safer-SSP.



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





### **LES PRIX DES FORÊTS**

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

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.

## TASSEMENT DU MARCHÉ.

### LES PETITES FORÊTS FREINENT LA CONTRACTION DU MARCHÉ

Les ventes de forêts sont en repli léger en 2023 en nombre de transactions (- 0,8 %) mais de manière plus marquée pour les surfaces, qui atteignaient un record en 2022 et qui diminuent de 8,5%, passant de 155 100 ha à 141 900 ha, entraînant la baisse du taux d'ouverture du marché à 1,17 %. La baisse est encore plus prononcée pour la valeur totale du marché, qui repasse sous la barre des 2 milliards d'euros (-14,3 %).

L'an passé, les ventes de grands massifs supérieurs à 100 ha maintenaient une dynamique du marché positive en surface et en valeur. En 2023, elles accusent un net recul en nombre de transactions (-25,9 %), surface (-19,3 %) et valeur (-13,6 %). Les forêts de moins de 10 ha, qui représentent la quasi-totalité des ventes réalisées en 2023 (89 % des transactions), sont en revanche restées stables (+0,1 %) et freinent ainsi la tendance générale à la baisse, qui se poursuit néanmoins pour la deuxième année consécutive, après le repli de 2,8 % en 2022.

### LA BAISSE DE LA VALEUR DU MARCHÉ DUF AU RECUI. DES BIENS BÂTIS

Le nombre de ventes des biens non bâtis est en légère augmentation (+ 3,7 %) alors que celui des forêts avec bâtis recule fortement (- 13,7 %), faisant ainsi écho au décrochage du marché des maisons à la campagne. Le contraste est encore plus perceptible pour les surfaces avec une stabilité des biens non bâtis (+ 0,4 %) et un net recul des biens bâtis (- 24,5 %). Les valeurs suivent la même tendance : hausse pour les biens non bâtis (+ 3,7 %) et baisse pour les biens bâtis (- 22,8 %).

La part des forêts non bâties dans la valeur totale du marché, qui était plutôt stable les années précédentes, se renforce en 2023 (39 % contre  $32\,\%$  en 2022).

### LE NOMBRE DE TRANSACTIONS PROGRESSE DANS L'EST, LE NORD-BASSIN PARISIEN ET LE MASSIF CENTRAL

Le repli du nombre de transactions concerne l'ensemble des régions à l'exception de l'Est (+ 4,3 %), du Nord-Bassin parisien (+ 1,8 %) et dans une moindre mesure du Massif Central (+ 1 %). Les surfaces vendues sont également presque toutes à la baisse, en particulier dans l'Est (- 18,1 %, soit 17 500 ha). Seul l'Ouest affiche une hausse de 2 % (6 700 ha).

#### Marché des forêts par type de biens en 2023

	Nombre de transactions	Évolution 2023/2022	Surface*	Évolution 2023/2022	Valeur**	Évolution 2023/2022
Biens non bâtis	16 790	+ 3,7 %	99 900 ha	+ 0,4 %	773 M€	+ 3,7 %
Biens bâtis	4 880	- 13,7 %	42 000 ha	- 24,5 %	1211 M€	- 22,8 %
ENSEMBLE	21 670	- 0,8 %	141 900 ha	- 8,5 %	1984 M€	- 14,3 %
Ouverture***			1,17 %			

<sup>\*</sup>La surface considérée est la surface en bois et taillis.

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.

Source : Groupe Safer.

### **Quelle conjoncture?**

- En réaction aux évènements dramatiques qui ont touché les massifs forestiers français en 2022, le parlement a adopté la loi n° 2023-580 du 10 juillet 2023 visant à renforcer la prévention et la lutte contre l'intensification et l'extension du risque incendie. Celle-ci abaisse notamment le seuil d'obligation de plan simple de gestion pour les forêts à 20 ha (contre 25 ha auparavant), et renforce les obligations légales de débroussaillement.
- Le prix moyen du bois, toutes essences confondues, est stable en 2023. Deux tendances opposées se cachent derrière cette stabilité. D'une part, la progression du chêne de 3 %, après le bond de 49 % en 2022, ainsi que dans une moindre mesure la hausse de 6 % du hêtre. Et d'autre part, la baisse du prix de tous les résineux (- 10 % pour le pin maritime, 19 % pour le sapin, 14 % pour l'épicéa et 11 % pour le pin sylvestre).

Source : ONF : prix unitaires moyens, toutes forêts publiques, bois vendu en bloc et sur pied.

<sup>\*</sup>La valeur indiquée comprend le bâti éventuellement associé aux biens.

<sup>\*\*\*</sup>Rapport entre la surface vendue sur le marché des forêts et la surface forestière privée (source IGN).



### Marché des forêts par classe de surface en 2023

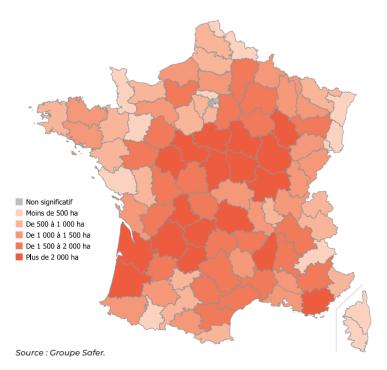
	Nombre de transactions	Évolution 2023/2022	Surface*	Évolution 2023/2022	Valeur"	Évolution 2023/2022
Moins de 10 ha	19 300	+ 0,1 %	54 600 ha	- O,7 %	848 M€	- 12,5 %
De 10 à 25 ha	1540	- 5,8 %	23 400 ha	- 5,8 %	303 M€	- 14,6 %
De 25 à 50 ha	450	- 4,8 %	15 500 ha	- 6,2 %	198 M€	- 10,1 %
De 50 à 100 ha	240	- 13,2 %	16 200 ha	- 14,1 %	192 M€	- 25,3 %
Plus de 100 ha	140	- 25,9 %	32 300 ha	- 19,3 %	442 M€	- 13,6 %
ENSEMBLE	21 670	- 0,8 %	141 900 ha	- 8,5 %	1984 M€	- 14,3 %

<sup>\*</sup>La surface considérée est la surface en bois et taillis.

Source: Groupe Safer.

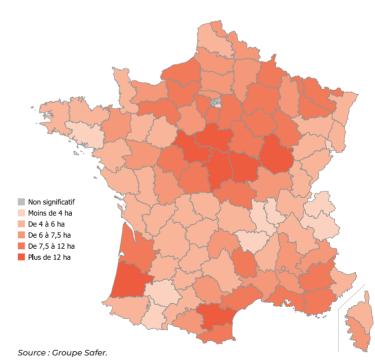
### Surface des ventes sur le marché des forêts par département en 2021-2023 (moyenne triennale)

Moyenne 2021-2023 : 1 660 ha



### Surface du lot moyen sur le marché des forêts par département en 2021-2023 (moyenne triennale)

Moyenne 2021-2023 : 6,8 ha



<sup>&</sup>quot;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.

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

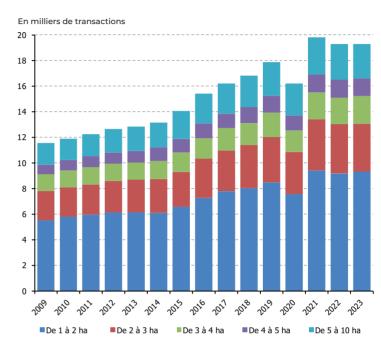
L'année 2021 était marquée par une forte reprise consécutive à la crise de 2020 et confirmait une progression structurelle ininterrompue des transactions de biens de 1 à 10 ha observée depuis 2009. Celle-ci s'explique par plusieurs facteurs : placement dans une valeur refuge, recherche d'une parcelle 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. Destiné 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 2023, la stabilité des ventes de forêts de 1 à 10 ha (+ 0,1 %) n'altère pas la tendance haussière observée ces quinze dernières années.

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

### Diminution des surfaces échangées

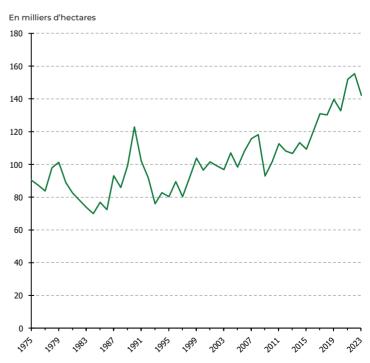
Après avoir franchi le seuil des 100 000 ha en 1979, les surfaces échangées sur le marché des forêts plongent jusqu'en 1984, dans le sillage du marché agricole qui atteint son niveau minimal en 1983. La bulle immobilière parisienne de 1990 entraîne une augmentation sans précédent de la surface du marché : le seuil des 120 000 ha est alors dépassé. Elle retombe ensuite rapidement sous les 80 000 ha. À 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% pour 132 000 ha). Après deux années consécutives de hausse et un record atteint en 2022, les surfaces vendues diminuent de manière significative en 2023 (-8,5% pour 141 900 ha), sans descendre toutefois sous le volume de 2020.

## Évolution du nombre de transactions sur le marché des forêts de 1 à 10 ha par classe de surface entre 2009 et 2023



Source : Groupe Safer.

## Évolution des surfaces échangées sur le marché des forêts entre 1975 et 2023



Source : Groupe Safer



## **LES ACHATS DES PERSONNES** MORALES PRIVÉES AU PLUS HAUT.

Répartition annuelle des surfaces échangées et surface du lot moyen sur le marché des forêts par type d'acquéreurs en 2023

	Achat	Vente	Bilan	Surface du lot moyen acquis
Personnes physiques agricoles	13 500 ha	5 200 ha	+8300 ha	4,0 ha
Personnes morales privées agricoles et forestières*	35 400 ha	12 800 ha	+ 22 600 ha	22,3 ha
Personnes morales privées non agricoles et non forestières "	26 000 ha	14 500 ha	+ 11 600 ha	10,1 ha
Personnes publiques***	3 300 ha	1700 ha	+1700 ha	5,6 ha
Personnes physiques non agricoles	31 200 ha	38 400 ha	- 7 200 ha	4,6 ha
Indivisions	31 900 ha	67 900 ha	- 35 900 ha	4,8 ha
Statut non déclaré	500 ha	1600 ha	-1000 ha	4,8 ha
ENSEMBLE	141 900 ha	141 900 ha	0 ha	6,5 ha

<sup>°</sup>Y compris les groupements forestiers. "Institutionnels, banques, assurances, autres sociétés privées, etc.

"État, collectivités et établissements publics.

Source: Groupe Safer.

### LES INVESTISSEURS TOUJOURS PLUS **PRÉSENTS**

Les surfaces acquises par les personnes morales privées agricoles et forestières baissent de 22,2 %. Après avoir atteint une part de marché inédite en 2022 (29%), ces acquéreurs retrouvent une part de 25% (- 4 points). À l'inverse, les autres personnes morales privées enregistrent la cinquième année de hausse de leurs acquisitions (+12 % en 2023), passant de 15 400 ha en 2018 à 26 000 ha en 2023. Elles représentent 18 % des surfaces du marché (+ 3 points), confirmant leur appétence pour la forêt en tant que produit d'investissement de long terme et de diversification. Cumulées, les surfaces acquises par les personnes morales privées représentent 61 400 ha, soit 43 % des surfaces acquises en 2023.

Dans le même temps, les surfaces acquises par les particuliers non agriculteurs diminuent de 21,2 % et leur part recule de 4 points sur le marché (22 %), à un niveau historiquement bas.

De même, les achats des personnes physiques agricoles sont encore en baisse en 2023 (- 10,9 %) et atteignent un niveau plancher, en hectares comme en part.

Les acquisitions des personnes publiques continuent elles aussi de diminuer pour la deuxième année consécutive (-15 %). En raison d'un contexte général plutôt tourné à la baisse, leur part de marché reste toutefois stable autour de 2 %.

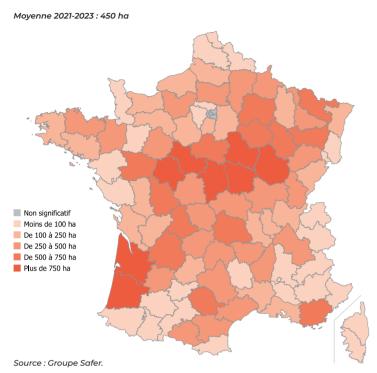
De manière constante sur la longue durée, ce sont les personnes physiques non agricoles et les indivisions qui alimentent massivement le marché en ventes de surfaces boisées (75 % du marché, soit 106 300 ha).

### LES BIENS DE GRANDE TAILLE DAVANTAGE **ACOUIS PAR DES NON-LOCAUX**

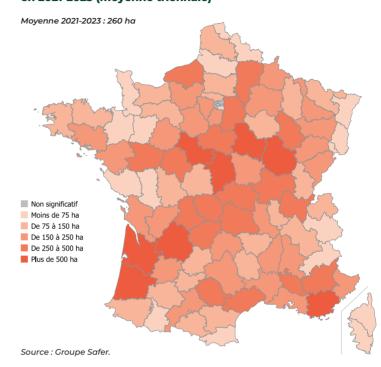
L'origine des acquéreurs de forêts est étroitement liée à la classe de surface des biens. Les petites forêts sont plutôt destinées à un marché local : 37 % d'acquéreurs sont localisés dans la même commune qu'un bois vendu de 1 à 2 ha. Les grands massifs sont plutôt destinés à une clientèle plus éloignée. Les acheteurs domiciliés hors région représentent ainsi 39 % des transactions réalisées sur des biens supérieurs à 50 ha et jusqu'à 56 % sur les forêts de plus de 100 ha, proportion qui a augmenté de 7 points depuis l'année dernière.

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 constante d'acquéreurs départementaux comprise entre 24 % et 37 % selon la classe de surface, soit 32 % en moyenne sur l'ensemble du marché.

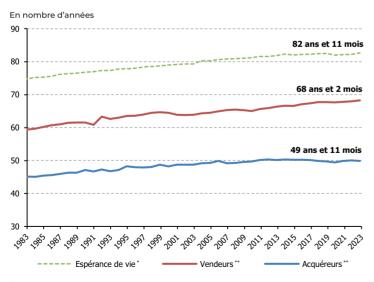
## Surfaces acquises par les personnes morales agricoles et forestières par département en 2021-2023 (moyenne triennale)



### Surfaces acquises par les personnes morales non agricoles et non forestières par département en 2021-2023 (moyenne triennale)

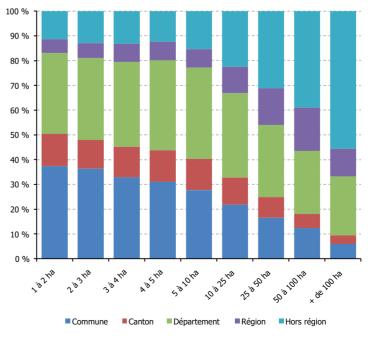


### Évolution de l'âge moyen des acquéreurs et des vendeurs sur le marché des forêts et de l'espérance de vie entre 1983 et 2023



<sup>\*</sup>Espérance de vie à la naissance en France métropolitaine, moyenne hommes et femmes.

### Répartition du nombre d'acquisitions par origine géographique des acquéreurs et par classe de surface sur le marché des forêts en 2023



<sup>&#</sup>x27;Acquisitions réalisées par des personnes physiques, soit 47 % des acquisitions en 2023. Source : Groupe Safer.

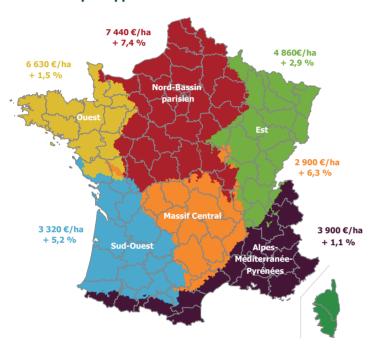
<sup>&</sup>quot;Âge des acquéreurs et des vendeurs personnes physiques. Source : Groupe Safer et Insee.





## **DES PRIX TIRÉS VERS LE HAUT** PAR LES GRANDS MASSIFS.

### Prix des forêts par région forestière en 2023 et évolution par rapport à 2022



### Prix des forêts par classe de surface en 2023

		Evolution 2023/2022
De 1 à 10 ha	3 530 €/ha	+ 0,4 %
De 10 à 25 ha	3 640 €/ha	- 12,0 %
Plus de 25 ha	5 800 €/ha	+ 10,3 %
DDIY MOVEN	4.7E0.€/ba	±52%

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 sylvoécorégions. Source: Groupe Safer.

### NETTE HAUSSE DU PRIX MOYEN NATIONAL. AVEC UNE DEMANDE FORTE ET UNE OFFRE **EN BAISSE**

Les prix des forêts croissent pour la troisième année consécutive, de manière plus forte encore que l'an passé (+5,2 % en 2023). Le prix moyen d'un hectare s'établit désormais à 4750 euros. Les écarts de prix se réduisent légèrement cette année avec des prix minimaux à 720 euros/ha (+ 3 %) et des valeurs maximales stables à 14 750 euros/ha (-1%).

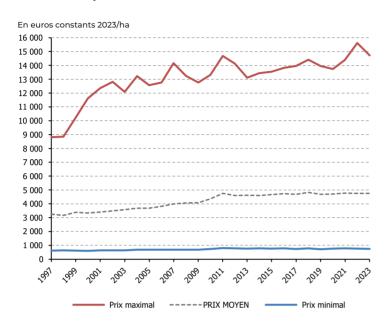
### LE PRIX DES FORÊTS DE PLUS DE 25 HA ATTEINT UN NOUVEAU RECORD

La hausse du prix des forêts de 1 à 10 ha reprend timidement en 2023 (+ 0,4 % à 3 530 euros/ha) après une baisse en 2022 (- 5,8 %). À l'inverse, le prix des forêts de 10 à 25 ha décroît de 12 % cette année (contre 3 % de hausse l'an passé), repassant sous le seuil de 4000 euros/ha. Le prix des forêts de plus de 25 ha bondit en revanche de 10,3 %, après avoir déjà gagné 10,2 % en 2022, atteignant ainsi un nouveau record, à 5 800 euros/ha.

### FORTE PROGRESSION DES PRIX POUR LE NORD-BASSIN PARISIEN ET LE MASSIF CENTRAL

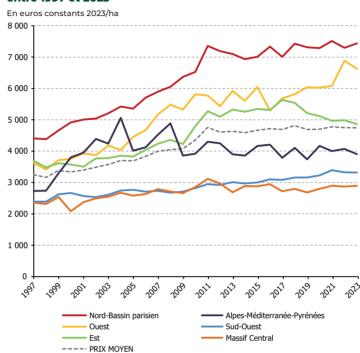
Affectées durablement par l'épidémie de scolytes, les forêts de l'Est subissaient depuis plusieurs années une baisse régulière de prix. En 2023, l'hectare s'échange à 4 860 euros en moyenne (+ 2,9 %), ce qui reste encore en deçà des niveaux les plus bas atteints au cours de la dernière décennie. Le prix des forêts du Massif Central, les moins chères du marché (2 900 euros/ha), poursuit la tendance dynamique des deux précédentes années avec une hausse de 6,3 %. Le Sud-Ouest enregistre une hausse de 5,2 %, en dépit des baisses du prix du bois observées pour toutes les essences de résineux en 2023. Dans le Nord-Bassin parisien, la hausse est encore plus nette (+ 7,4 %), alors que le prix des feuillus continue de progresser légèrement - le chêne ayant atteint un niveau de prix inégalé en 2023. Dans l'Ouest, les prix déjà élevés des forêts continuent de progresser (+ 1,5 %) et atteignent un record avec 6 630 euros/ha. Enfin, dans la région Alpes-Méditerranée-Pyrénées, les prix augmentent encore légèrement pour s'établir à 3 900 euros/ha (+ 1,1 %).

#### Évolution du prix des forêts entre 1997 et 2023



Source : Groupe Safer.

## Évolution du prix des forêts par région forestière entre 1997 et 2023



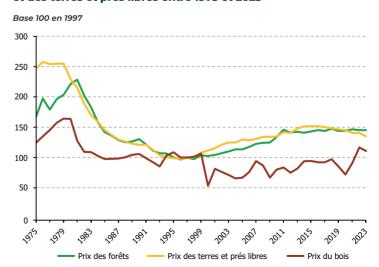
Note: l'inflation est de 5,4 % en 2023. Lors du passage en valeur constante, les hausses inférieures à 5,4 % entre 2022 et 2023 apparaissent comme des baisses. Source: Groupe Safer.

## PRIX Repères.

## Le prix des forêts lié au prix des terres et aux 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, luimême 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. À 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 1975 et 2023



Source : Groupe Safer, SSP et ONF.





### **VOLUMES ET ACQUÉREURS | L'essentiel.**

## LE MARCHÉ DÉCROCHE.

### LE MARCHÉ REPASSE SOUS LA BARRE DES 100 000 TRANSACTIONS

Le repli du marché des maisons à la campagne, amorcé en 2022, s'accélère en 2023. À l'inverse de 2022, la baisse de la valeur totale du marché est supérieure à la baisse du nombre de transactions, reflétant la baisse du prix moyen (voir partie Prix). Si l'année 2022 marquait un premier rééquilibrage après l'emballement post-Covid, 2023 confirme une rupture avec la tendance haussière à l'œuvre depuis 2015. Sur l'année, le nombre de transactions est de 90 750, en baisse de 24,2 % par rapport à 2022, pour une surface de 47 200 ha (-27,5 %) et une valeur totale du marché de près de 22 milliards d'euros (- 27 %). Le marché des maisons à la campagne demeure élevé, notamment en valeur, mais est repassé sous le seuil des 100 000 transactions, à un niveau proche de 2018. Au cours de l'année 2023, la dynamique des transactions de maisons à la campagne a connu quelques sursauts avec notamment une reprise au printemps et un pic en juillet (plus de 9 500 transactions), avant de chuter de nouveau et terminer l'année comme elle l'avait commencé, à moins de 7 000 ventes par mois.

Malgré le repli du marché, les disparités territoriales restent de mise. 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 les vallées de la Saône et du Rhône. Les espaces métropolitains et leurs périphéries demeurent les plus dynamiques notamment Bordeaux, Nantes, Lyon et Lille. À l'inverse, les ventes de maisons à la campagne sont nettement moins nombreuses dans les départements lorrains et champardennais.

### **DES PROFILS EN ÉVOLUTION**

Dans la continuité des années précédentes, l'âge moyen des acquéreurs (46 ans et 2 mois) continue de progresser. Causes probables, la remontée rapide des taux d'intérêt, les conditions restrictives d'octroi des prêts par les banques et le recul de l'âge de la première acquisition.

En 2023, la part des acquisitions par des résidents étrangers parmi les acquéreurs reste stable à 4,7 % des projets de vente au niveau national. Ils représentent plus de 10 % dans certains secteurs, tels que les zones transfrontalières luxembourgeoises et belges (nord des Ardennes et de l'Aisne), le Poitou et le Limousin et de manière structurelle l'arrière-pays provençal.

La part des acquisitions par les Britanniques reste stable, représentant 1,2 % des acquisitions en 2023. Ils sont notamment très présents en Dordogne et dans les départements voisins, ainsi qu'en Mayenne.

#### Marché des maisons à la campagne en 2023

#### Évolution 2023/2022

Nombre de transactions	90 750	- 24,2 %
Surface	47 200 ha	- 27,5 %
Valeur	21 970 M€	- 27,0 %

Source : Groupe Safer.

#### Acquéreurs de maisons à la campagne en 2023

#### **Évolution 2023/2022**

Âge moyen	46 ans et 2 mois	+7 mois
Part des acquéreurs étrangers	4,7 %	+ 0,2 point

Source : Groupe Safer.

### **Quelle conjoncture?**

- Le marché immobilier accentue en 2023 sa contraction amorcée en 2022. Le volume des transactions de logements anciens s'établit à 869 000 ventes au 31 décembre 2023, en repli de 22 % par rapport à 2022, après une baisse de 5 % entre 2021 et 2022. Il se rapproche des niveaux de transactions observés en 2016.
- Le taux d'intérêt moyen, hors frais et assurances, des nouveaux crédits à l'habitat (hors renégociations, toutes durées) poursuit sa vive hausse en 2023, passant de 2,31 % en janvier à 4,04 % en décembre. En 2 ans, ce taux a été presque multiplié par 4 par rapport au point bas de décembre 2021 (1,07 %), conséquence de la hausse des taux directeurs décidée par la Banque centrale européenne et destinée à juguler l'inflation.
- Pour contrer la remontée des taux, la Banque de France a exceptionnellement mensualisé la révision du taux d'usure (taux maximum légal) sur l'année 2023, afin de redonner des marges de manœuvre aux banques. Ce dispositif n'a pas suffi à enrayer la contraction de la production de nouveaux crédits, qui retrouve un niveau comparable d'avant la période de taux extrêmement bas (2015): 139 milliards d'euros, contre 235 en 2022 (- 41 %).

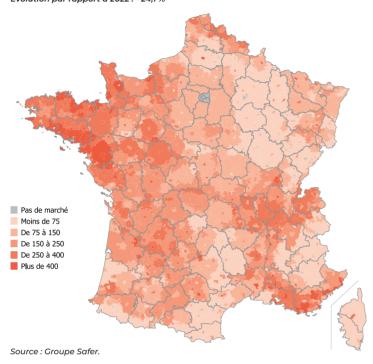
Sources : IGEDD d'après Direction Générale des Finances Publiques (Fidji et MEDOC) ; Notaires de France.

# <u>∫</u>

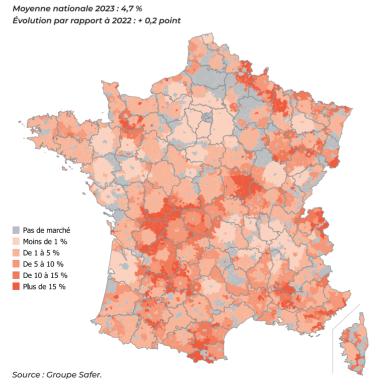
### **VOLUMES ET ACQUÉREURS | Atlas.**

### Nombre de transactions de maisons à la campagne pour 1 000 km² par unité géographique en 2023

Moyenne nationale 2023 : 167 transactions/1 000 km² Évolution par rapport à 2022 : - 24,1 %

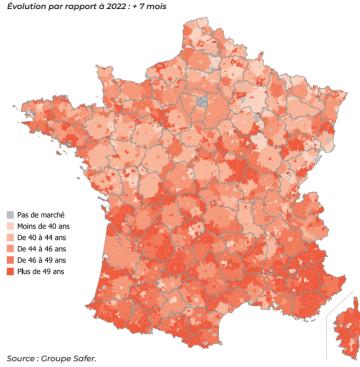


## Part des acquéreurs de maisons à la campagne résidant à l'étranger par unité géographique en 2023

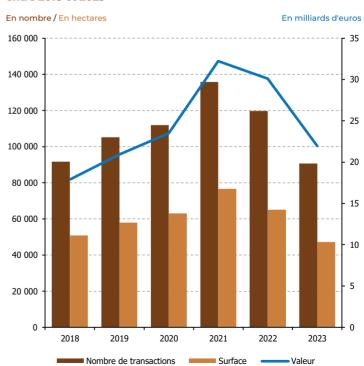


## Âge moyen des acquéreurs de maisons à la campagne par unité géographique en 2023

Moyenne nationale 2023 : 46 ans et 2 mois



### Évolution du marché des maisons à la campagne entre 2018 et 2023



Source : Groupe Safer.



### **VOLUMES ET ACOUÉREURS | Méthodo.**

### 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 a pu, 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 était réelle et n'était pas due à cette adaptation méthodologique. Cette baisse se poursuit en 2023, sans biais méthodologique.

### **VOLUMES ET ACQUÉREURS | Repères.**

### L'évolution territoriale du marché des maisons à la campagne

L'évolution du marché des maisons à la campagne présente des disparités territoriales notables.

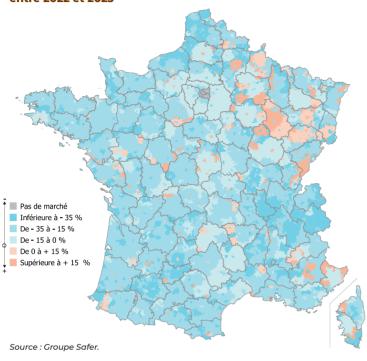
La quasi-totalité du territoire national a vu le nombre de transactions diminuer entre 2022 et 2023. La déprise, déjà entamée l'année précédente, s'accentue particulièrement dans les régions Auvergne-Rhône-Alpes (- 30,6 %), Hauts-de-France (- 31 %) et Normandie (- 21,1 %). Au niveau départemental, ce sont les deux départements savoyards et le Rhône qui accusent les évolutions les plus négatives. Les départements littoraux n'échappent pas à cette tendance. Au-delà des difficultés d'accès à l'achat immobilier, on peut également supposer que certains secteurs ont vu le marché se fermer, faute de biens à la vente pour les zones les plus attractives ou faute d'acquéreurs dans les secteurs moins tendus. Quelques secteurs ont néanmoins connu une légère augmentation des ventes de maisons à la campagne. La région Grand Est, notamment la Marne et la Haute-Marne, a ainsi vu le nombre de ventes progresser entre 2022 et 2023.

Sur un temps plus long, la dynamique qui a prévalu entre 2020 et 2021 est révolue. Les secteurs fortement attractifs au plus fort du marché en 2021 comme la Bretagne, la Nouvelle-Aquitaine ou les Pays de la Loire ont vu le nombre de ventes diminuer d'environ 35 % entre 2021 et 2023. Sur la période 2019-2023, c'est l'Ile-de-France qui a vu son marché faiblir le plus (-37,7 %). À l'inverse, le Grand Est et la Bourgogne-Franche-Comté ont connu une progression mesurée mais constante des transactions, respectivement + 22,4 % et + 2,1 %.

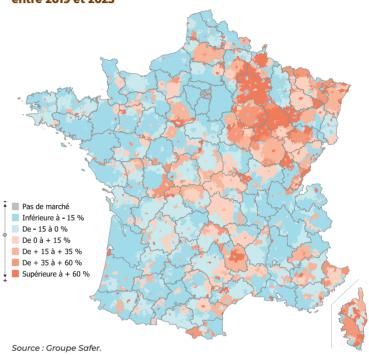
L'approche sous l'angle des aires d'attraction des villes permet de mettre en évidence des flux infra-territoriaux dans les projets de vente de maisons à la campagne. La Bretagne, la Dordogne et le littoral sud-est sont les régions les plus recherchées par les acheteurs issus des aires d'attraction de Paris, Lyon, Nantes et dans une moindre mesure de Bordeaux. Les acheteurs parisiens sont très représentés sur l'ensemble du territoire national, avec des niveaux importants dans les départements limitrophes de la région Ile-de-France (Eure, Seine-Maritime), le long de l'axe de la Seine, en Dordogne ou encore dans le Var.

### **VOLUMES ET ACQUÉREURS | Repères.**

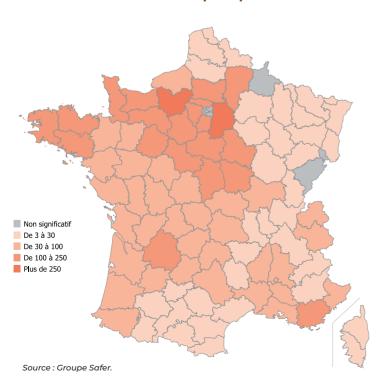
Évolution du nombre de transactions sur le marché des maisons à la campagne par unité géographique entre 2022 et 2023



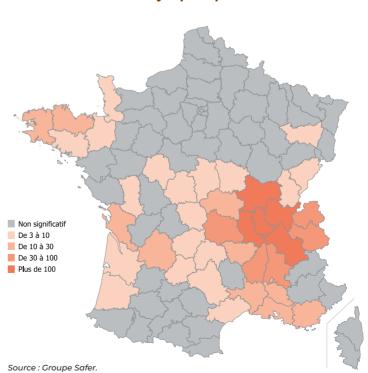
Évolution du nombre de transactions sur le marché des maisons à la campagne par unité géographique entre 2019 et 2023



Nombre d'acquéreurs de maisons à la campagne résidant dans l'aire d'attraction de Paris par département en 2023



Nombre d'acquéreurs de maisons à la campagne résidant dans l'aire d'attraction de Lyon par département en 2023



## APRÈS SIX ANNÉES DE HAUSSE, LE PRIX EN REPLI.

### DES PRIX TOUJOURS ÉLEVÉS. MAIS EN RECUL

En 2023, les prix des maisons à la campagne diminuent. Une maison à la campagne est vendue 202 000 euros en moyenne: - 4,1 % par rapport à 2022. Cette évolution marquée fait suite à six années de croissance continue, dont une année 2021 exceptionnelle (+ 9,3 % par rapport à 2020). Malgré cette baisse, le niveau des prix moyens demeure très élevé et reste au-dessus de la barre des 200 000 euros.

Cette baisse du prix moyen s'inscrit dans un marché en recul, y compris en termes de surface moyenne des lots. Celle-ci se replie de 4,6% en 2023 et s'établit à  $5\,200$  m².

L'âge moyen des acquéreurs progresse également légèrement (+7 mois) (voir partie *Volumes et acquéreurs*). Ce léger vieillissement des acquéreurs de maisons à la campagne est vraisemblablement lié au durcissement des conditions d'accès au crédit.

### 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 francilienne (Welines, Val-d'Oise, Essonne) et dans une moindre mesure les départements rhône-alpins. Le littoral atlantique conserve également des niveaux de prix élevés, en particulier sur la côte basque et landaise, mais aussi en Bretagne sud. À l'inverse, les départements peu denses demeurent à des moyennes de prix modestes (Puy-de-Dôme, Ardennes, Meuse, Haute-Saône, Haute-Vienne).

Dans un contexte de repli généralisé des prix et du marché, seuls les départements franciliens (Yvelines, Essonne, Seine-et-Marne) ainsi que la Haute-Savoie connaissent des augmentations de prix supérieures à 10 %.

Sur le reste du territoire, les prix sont majoritairement en repli. Les plus fortes baisses sont surtout observées dans la moitié nord du territoire (Sarthe, Aisne, Côte-d'Or) mais aussi dans les Alpes-Maritimes (-13 %).

Étonnamment, dans les quelques secteurs où le marché se maintient (Haute-Marne, nord Bourgogne), les prix sont aussi revus à la baisse.

#### Prix et surface des maisons à la campagne en 2023

Lot moven

		Evolution 2023/2022				
Prix	202 000 €	- 4,1 %				
Surface	5 200 m <sup>2</sup>	- 4,6 %				

Source : Groupe Safer.

### **Quelle conjoncture?**

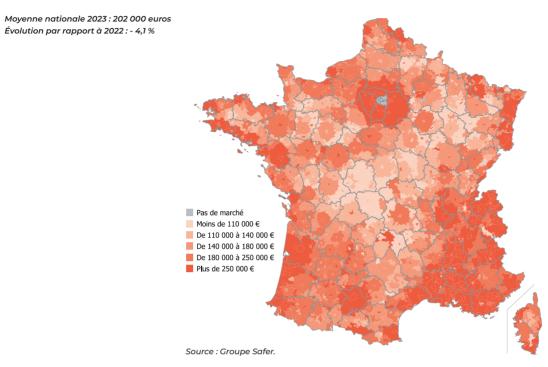
- Les prix des logements anciens enregistrent une inflexion au cours de l'année 2023 : encore en hausse aux deux premiers trimestres (+ 2,6 % et + 0,5 % respectivement), ils amorcent un repli sur le troisième trimestre (- 1,9 %) qui s'accentue sur le quatrième trimestre (- 4 %).
- La baisse au quatrième trimestre est sensiblement la même pour les appartements (- 4,1 %) et pour les maisons (- 3,9 %). Elle est par contre plus marquée en Ile-de-France (- 6,9 %) que dans les autres régions (- 2,9 %).
- Le contexte inflationniste a dégradé le pouvoir d'achat et la hausse des taux d'intérêt impacte le marché immobilier.
- Le taux d'intérêt à long terme de la France est en très nette augmentation et le taux d'inflation progresse (+ 5,4 %), renforçant la baisse des taux d'intérêt réels.

Sources : Insee-Notaires, OCDE et SSP.

### PRIX | Atlas.

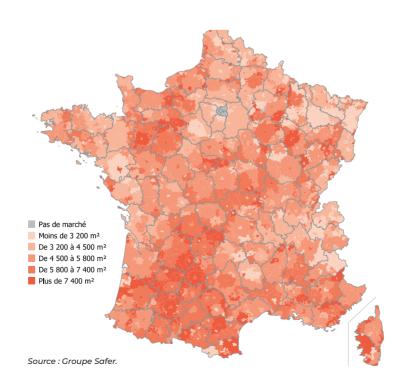


### Prix des maisons à la campagne par unité géographique en 2023



### Surface du lot moyen des maisons à la campagne par unité géographique en 2023

Moyenne nationale 2023 : 5 200 m² Évolution par rapport à 2022 : - 4,6 %



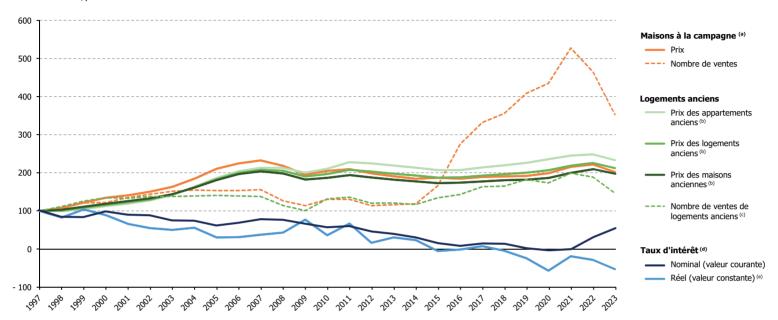


### PRIX | Repères.

### Les marchés immobiliers résidentiels sur le long terme

#### Évolution des prix, du nombre de ventes et des taux d'intérêt entre 1997 et 2023

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), (e) corrigé de l'inflation (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 :

- els 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 plusvalues 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 et 2023, 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, à l'instar de l'ensemble du marché des logements anciens.



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 sous réserve d'obtention d'un permis

### 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 de calcul des prix inclut les biens non bâtis uniquement.

## RALENTISSEMENT CONFIRMÉ.

### LES SURFACES SOUS LA BARRE DES 15 000 HECTARES

Le marché de l'urbanisation continue de ralentir fortement en 2023. Le nombre de transactions baisse de 31,3 % avec 17 550 ventes, la surface diminue de 29 % pour atteindre 12 900 ha et la valeur de 35,3 % avec un montant de 2,68 milliards d'euros. L'année 2023 s'inscrit donc dans le prolongement de la réduction prononcée du marché de l'urbanisation enregistrée en 2022, après la reprise de 2021 qui avait succédé au repli lié la crise sanitaire de 2020.

En 2023, les surfaces destinées à l'artificialisation diminuent et passent sous le seuil des 15 000 ha, un niveau plancher inédit en 30 ans. Toutefois, la tendance à la rétractation du marché ne doit pas réduire l'attention à porter à ces espaces. Il est probable qu'elle procède davantage d'un contexte macro-économique (inflation, augmentation des coûts de construction, durcissement des conditions d'attribution de prêts, augmentation des taux d'intérêt) que de la mise en œuvre de politiques d'aménagement en faveur de l'environnement, tels que l'objectif Zéro artificialisation nette formulé en 2021 (Loi dite Climat et Résilience du 22 août 2021) et précisé par de nouveaux textes législatifs et réglementaires en 2023.

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.

### POURSUITE DE LA CONTRACTION DE TOUS LES TYPES D'ACQUÉREURS

Quel que soit le type d'acquéreurs (personnes physiques ou morales privées, personnes publiques), le marché de l'urbanisation poursuit la baisse amorcée en 2022, en nombre de transactions, en surface et en valeur. Les particuliers sont éminemment concernés, avec une baisse de 37,3 % des transactions et de 48,9 % en surface en 2023, après avoir déjà enregistré des baisses de 34,3 % et 47,5 % respectivement en 2022.

La baisse ralentit pour les personnes publiques avec un nombre de transactions et des surfaces en repli de 27,3 % et 26,3 % respectivement, comparativement aux - 51,1 % et - 54,7 % observés en 2022. En revanche, la valeur des transactions diminue plus fortement (- 49,8 % en 2023, - 12,7 % en 2022, - 4 % en 2021, - 5,4 % en 2020).

Le sous-marché des projets de construction de moins de 1 ha des particuliers reste le plus important en nombre de transactions (51,9 %) et en valeur (35,1 %). Cependant, ces projets continuent à diminuer avec une baisse de plus d'un tiers par rapport à 2022 (en nombre - 36 %, en surface - 34,6 % et en valeur - 35,4 %).

#### Marché de l'urbanisation en 2023

		Évolution 2023/2022
Nombre de transactions	17 550	- 31,3 %
Surface	12 900 ha	- 29,0 %
Valeur	2 683 M€	- 35,3 %

Source: Groupe Safer.

À l'image de 2022, seules les transactions liées à des projets d'infrastructures connaissent une hausse en nombre de transactions (+ 3,4 % avec 2 090 transactions). En revanche, cette tendance s'accompagne en 2023 d'une baisse en surface (- 7,2 %) et en valeur (- 46,8 %).

### **Quelles dynamiques?**

- Sur la période 2013-2019, les communes rurales représentent 65,4 % de la consommation d'espaces. Une faible dynamique démographique n'est pas synonyme d'une faible consommation d'espace, puisque 7 697 communes (22 % du total) perdent des ménages tout en consommant de l'espace (étude sur 2009-2021).
- La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers est principalement destinée à l'habitat (65 %), puis à l'activité (23 %) et aux infrastructures routières (5 %). Cette répartition est relativement constante d'une année sur l'autre (étude sur 2009-2021).
- Entre 2009 et 2021, 37,5 % des espaces consommés se situent en zones agricoles ou naturelles au regard des zonages d'urbanisme 2022.

### Quelle conjoncture?

- En 2023, 373 100 logements ont été autorisés à la construction, soit une baisse de 115 900 logements (- 23,7 %) par rapport à 2022. Les ouvertures de chantier, estimées à 287 100 logements, seraient également en repli de 80 800 unités (- 22 %) par rapport à l'année précédente.
- Les autorisations de locaux non résidentiels enregistrées en 2023 s'élèvent à 37,9 millions de mètres carrés et décroissent par rapport à 2022 (- 4,4 %). Les enregistrements de mises en chantier régressent de 13,9 % (22,9 millions de mètres carrés) par rapport à l'année 2022. Le secteur de l'industrie affiche une légère hausse (+ 5,5 %). Les autres secteurs sont en recul, en particulier les exploitations agricoles ou forestières (- 4,6 %), le commerce (- 8,2 %), l'hébergement hôtelier (- 6,9 %) et les bureaux (- 17,5 %).

Source : Sit@del2 MEEM/CGDD/SOeS ; Cerema 2023 « Analyse de la consommation d'espaces »; Cerema 2023 « Consommation d'espaces et documents d'urbanisme », Cerema 2022 « La densité de logement dans les opérations d'aménagement en extension urbaine ».

## VOLUMES ET ACQUÉREURS Atlas.



### Marché de l'urbanisation par type d'acquéreurs en 2022 et 2023

Bâti et non-bâti confondus

	Nombre de transactions			Surface (ha)				Valeur (M€)				
	2022	2023	Évolution 2023/2022	Part de marché	2022	2023	Évolution 2023/2022	Part de marché	2022	2023	Évolution 2023/2022	Part de marché
Personnes physiques	16 180	10140	- 37,3 %	58 %	6 470	3 300	- 48,9 %	26%	1516	916	- 39,6 %	34%
Personnes morales privées	5 560	4 820	- 13,3 %	27 %	7 740	6 750	- 12,8 %	52%	2 315	1620	- 30,0 %	60 %
Personnes publiques	3 500	2 550	- 27,3 %	15 %	3 800	2800	- 26,3 %	22%	286	143	- 49,8 %	5%
Statut non déclaré	300	50	- 84,2 %	<1%	110	10	- 87,2 %	<1%	29	3	- 90,1%	<1%
ENSEMBLE	25 540	17 550	- 31,3 %	100 %	18 100	12 900	- 29,0 %	100 %	4 146	2 683	- 35,3 %	100 %

Source : Groupe Safer.

### Marché de l'urbanisation par sous-marché en 2022 et 2023

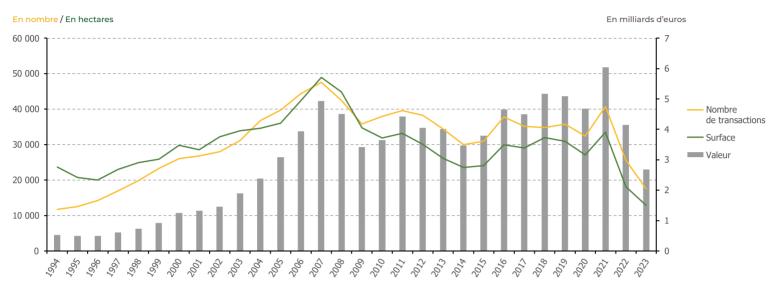
Non-bâti

	Nombre de transactions				Surface (ha)	)	Valeur (M€)			
	2022	2023	Évolution 2023/2022	2022	2023	Évolution 2023/2022	2022	2023	Évolution 2023/2022	
Carrières ou stockage de déchets	280	280	- 0,4 %	1 420	1110	- 21,8 %	33	58	+ 75,6 %	
Constructible agriculteurs	530	400	- 24,8 %	380	180	- 53,6 %	34	30	- 10,7 %	
Constructible particuliers ≤ 1 ha	12 730	8 160	- 36,0 %	2 450	1600	- 34,6 %	1 015	656	- 35,4 %	
Constructible particuliers > 1 ha	440	230	- 47,6 %	920	690	- 25,3 %	37	26	- 30,7 %	
Constructible personnes morales privées ≤ 1 ha	2 010	1650	- 17,9 %	630	500	- 20,7 %	397	352	- 11,3 %	
Constructible personnes morales privées > 1 ha	450	340	- 25,8 %	1200	850	- 28,9 %	317	209	- 34,1%	
Constructible profession inconnue	240	20	- 90,1 %	50	10	- 88,4 %	21	2	- 92,4 %	
Équipements privés	2 460	1520	- 38,1 %	2740	1900	- 30,7 %	718	418	- 41,7 %	
Équipements publics	1310	890	- 32,0 %	1640	950	- 41,8 %	114	ଗ	- 46,7 %	
Infrastructures	2 030	2 090	+ 3,4 %	1810	1680	- 7,2 %	68	36	- 46,8 %	
ENSEMBLE	22 490	15 580	- 30,7 %	13 200	9 500	- 28,5 %	2 753	1 847	- 32,9 %	

Source : Groupe Safer.

### Éléments-clés du marché de l'urbanisation

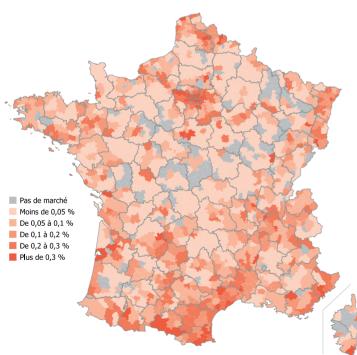
#### Évolution du marché de l'urbanisation entre 1994 et 2023



Source : Groupe Safer.

### Surface du marché de l'urbanisation rapportée à la surface agricole par EPCI en 2023

Moyenne nationale 2023 : 0,08 %



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 2023, la pression urbaine continue à s'exercer fortement sur les littoraux atlantiques et méditerranéens ainsi qu'en retrait de la frange maritime, sur l'arrière-pays languedocien en particulier. Elle est encore soutenue en région francilienne, autour de métropoles et dans des territoires sous influence d'une métropole frontalière.



# STABILISATION VOIRE DIMINUTION DES PRIX.

Marché de l'urbanisation par sous-marché en 2022 et 2023

Non-bâti

	Prix du lot (€)			s	urface du lot	(m²)	Prix du m² (€/m²)			
	2022	2023	Évolution 2023/2022	2022	2023	Évolution 2023/2022	2022	2023	Évolution 2023/2022	
Carrières ou stockage de déchets	115 400	203 300	+ 76,2 %	49 900	39 200	- 21,5 %	2,30	5,20	+ 124,6 %	
Constructible agriculteurs	64 500	76 500	+ 18,7 %	7 200	4 400	- 38,8 %	9,00	17,40	+ 94,1 %	
Constructible particuliers ≤1 ha	79 700	80 400	+ 0,8 %	1900	2000	+ 2,2 %	41,40	40,90	- 1,3 %	
Constructible particuliers > 1 ha	85 400	112 700	+ 32,0 %	20 800	30 100	+ 44,4 %	4,10	3,70	- 8,6 %	
Constructible personnes morales privées ≤1 ha	197 000	213 100	+8,2%	3100	3 000	- 3,3 %	62,90	70,40	+ 11,9 %	
Constructible personnes morales privées > 1 ha	699 300	621 400	- 11,1 %	26 500	25 400	- 4,2 %	26,40	24,50	- 7,3 %	
Constructible profession inconnue	84 900	64 900	- 23,6 %	2 000	2300	+ 17,0 %	43,10	28,20	- 34,7 %	
Équipements privés	291 900	274 500	- 6,0 %	11 100	12 500	+11,9 %	26,20	22,00	- 16,0 %	
Équipements publics	87 000	68 300	- 21,5 %	12 600	10 800	- 14,4 %	6,90	6,30	- 8,3 %	
Infrastructures	33 500	17 200	- 48,6 %	8 900	8 000	-10,2 %	3,80	2,10	- 42,7 %	
Autres	128 400	138 700	+ 8,1 %	9100	19 800	+ 116,2 %	14,00	7,00	- 50,0 %	
ENSEMBLE	122 500	118 700	- 3,1 %	5 900	6 200	+ 4,7 %	20,70	19,20	- <b>7,</b> 5 %	

Source : Groupe Safer.

Les prix et surfaces moyennes des lots acquis pour de l'urbanisation varient fortement en fonction des types de sous-marchés. En 2023, la surface moyenne du lot, tous acquéreurs confondus, augmente (4,7%) et atteint 6 200 m² après plusieurs années marquées par une baisse, tandis que le prix moyen du lot diminue de 3,1 %. Le prix moyen des terrains destinés à l'urbanisation est de 19,20 euros/m², soit une diminution de 7,5 %. À titre de comparaison, le prix des terres et prés libres non bâtis est de 0,62 euros/m². La spatialisation des prix en France métropolitaine montre que les tensions foncières en matière de prix concernent les territoires littoraux et rétro-littoraux, les grandes métropoles ainsi que les régions voisines d'espaces frontaliers dynamiques (Luxembourg, Bade-Wurtemberg, Suisse).

### APRÈS DEUX ANNÉES DE HAUSSE, STABILISATION DES PRIX POUR LES PARTICULIERS

Le sous-marché des terrains constructibles non bâtis de moins de 1 ha acquis par des particuliers concerne plus de la moitié du marché de l'urbanisation en nombre de transactions, 16 % en surface et plus d'un tiers du marché en valeur. En 2023, la surface de ces terrains est de 2 000 m², cette surface moyenne augmente de 100 m² après quatre années de stabilité (1 900 m²). Parallèlement, le prix du lot augmente moins fortement (+ 0,8 %) que la surface, conduisant le prix moyen au mètre carré à diminuer (-1,3 %) pour atteindre 40,90 euros/m².



### PRIX L'essentiel.

Le prix des terrains constructibles de plus de 1 ha acquis par des particuliers augmente de 32 %, mais la diminution de moitié du nombre de transactions fragilise la robustesse de l'échantillon (230 transactions en 2023). Par ailleurs, cette augmentation s'accompagne d'une hausse encore plus importante de la surface moyenne du lot (30 100 m² en 2023, 20 800 m² en 2022), ce qui explique la diminution du prix moyen au mètre carré (3,70 euros/m² en 2023, 4,10 euros/m² en 2022).

L'enquête annuelle sur le prix des terrains à bâtir (a) indique que le prix moyen du mètre carré de terrain s'élève à 92 euros en 2023. Ce prix moyen varie selon les régions, entre un minimum de 51 euros/m² en Bourgogne-Franche-Comté et un maximum de 255 euros/m² en Ilede-France. Ce niveau de prix est cohérent avec ceux établis à partir des ventes notifiées aux Safer, qui concernent des terrains se situant plutôt en phase amont de l'aménagement urbain (réseaux, infrastructures) et de la construction immobilière.

Le prix moyen des terrains constructibles des agriculteurs augmente, au regard du prix par lot (+ 18,7 %, 76500 euros) mais surtout du prix au mètre carré (+ 94,1 %, 17,40 euros/m²). Parallèlement, la surface du lot diminue significativement (- 38,8 %) et passe pour la première fois depuis cinq ans sous le seuil des  $5000 \text{ m}^2$  ( $4400 \text{ m}^2$ ).

### DIMINUTION DES PRIX POUR LES TERRAINS À DESTINATION D'ÉQUIPEMENTS ET LES INFRASTRUCTURES

Le prix moyen des terrains à destination d'équipements privés est de 22 euros/m², diminuant de 16 % par rapport à 2022. Cette diminution peut être associée au fait que parallèlement la surface moyenne du lot acquis augmente de 11,9 % par rapport à 2022 et atteint 12 500 m².

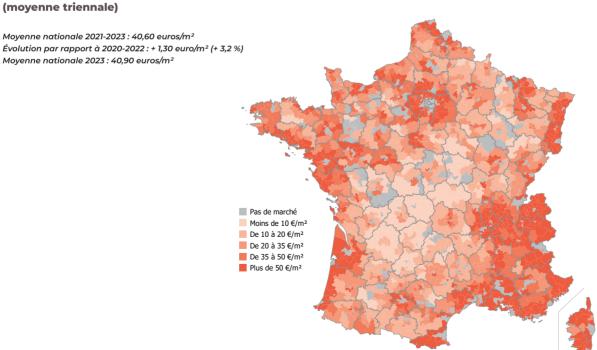
Le prix moyen des terrains à destination d'équipements publics diminue également, à un rythme deux fois moindre que celui des équipements privés (-8,3 %, à 6,30 euros/m²). Cependant, la surface moyenne du lot baisse de 14,4 % (10 800 m²) et devient moins élevée que celle des équipements privés.

Enfin, le nombre de transactions à destination d'infrastructures reste stable (2 090 en 2023, 2 030 en 2022). Cependant le prix moyen du lot diminue fortement (- 48,6 %) après une importante augmentation en 2022 (+ 85 %) et retrouve ainsi un niveau de prix (17 200 euros) comparable à 2021.

<sup>(a)</sup> 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 (décembre 2023).



## Prix des terrains constructibles de moins de 1 ha acquis par des particuliers par canton en 2021-2023 (moyenne triennale)

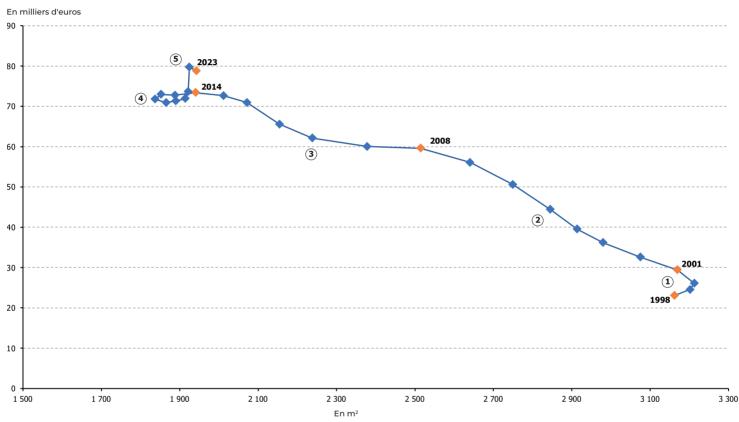


Source: Groupe Safer.



## La surface des lots acquis par les particuliers stable depuis 2014, autour de 1 900 m<sup>2</sup>

Évolution conjointe du prix et de la surface des terrains constructibles de moins de 1 ha acquis par des particuliers entre 1996-1998 et 2021-2023 (moyennes triennales)



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 autour des années 2000 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 2023, 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 ramené au mètre carré. Par ailleurs, pour des raisons financières, une partie des acquéreurs s'oriente vers des lots plus petits 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.

Le prix enregistre une brusque hausse en 2022. Il se maintient en 2023 (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.

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

AVEC Digifoncier.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...







© Photo: Adobe Stock

# Foncièrement engagés, foncièrement humains. Nous sommes les Safer.



### **Pour contacter votre Safer:**

consultez 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

### 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!

