

LE PRIX DES TERRES  
2023

# L'ESSENTIEL DES MARCHÉS FONCIERS RURAUX.

En partenariat avec



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

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



Le Centre National de l'Évaluation et de la Prospective des  
Systèmes d'Agriculture et de la Sécurité Alimentaire



# CONNAÎTRE LES DYNAMIQUES DES MARCHÉS FONCIERS RURAUX POUR MÉNAGER LES TERRITOIRES

## POURQUOI UNE ÉTUDE DES MARCHÉS FONCIERS RURAUX ?

Les Safer ont, dans le cadre de leur mission de service public, à assurer la transparence des marchés fonciers ruraux. Chaque année, elles en produisent une analyse.

## COMMENT ?

Les Safer sont informées par les notaires de tous les projets de vente qui ont pour objet des biens immobiliers ruraux depuis 1962. C'est une obligation légale et réglementaire.

Depuis 2016, elles reçoivent également les informations sur les cessions de parts ou actions de sociétés agricoles. Cette observation du marché sociétaire est élargie depuis 2023 à l'ensemble des opérations portant sur des sociétés possédant ou exploitant, directement ou indirectement, des biens immobiliers à usage ou à vocation agricole.

Le Groupe Safer analyse l'ensemble des données recueillies et édite l'étude annuelle *Le prix des terres*<sup>\*</sup>. Les évolutions des marchés, les flux et les dynamiques territoriales sont suivis à partir de la connaissance des ventes des biens agricoles et ruraux (terres et prés, vignes, forêts, bâtis agricoles ou ruraux), des prix, des vendeurs et des acquéreurs.

## UNE CONNAISSANCE UNIQUE DES MARCHÉS FONCIERS RURAUX

Depuis 60 ans, les Safer ont mis en place des observatoires des marchés fonciers agricoles et ruraux. Cette synthèse de l'étude *Le prix des terres* est destinée aux décideurs et acteurs du territoire afin qu'ils disposent d'informations les aidant à la mise en place de politiques d'aménagement des territoires adaptées.

<sup>\*</sup>L'étude *Le prix des terres* est réalisée par le service Études, veille et prospective de la FNSafer avec le concours des Safer, du Service de la statistique et de la prospective (SSP) du Ministère en charge de l'agriculture et du service communication de la FNSafer.

# 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



# LES MARCHÉS FONCIERS RURAUX.

## LES MARCHÉS AGRICOLES

Biens acquis dans une perspective d'exploitation agricole



Le marché des terres et prés



Le marché des vignes

Le marché des terres et prés comprend également deux autres catégories de biens :

- les cultures spéciales : maraîchage, cultures légumières, horticulture, pépinières, tunnels et serres, marais salants, parcs à huîtres, vergers, etc. ;
- les biens mixtes : biens comprenant plusieurs natures de cultures.

Ces deux catégories sont exclues du calcul du prix des terres et prés.



## LE MARCHÉ DES FORÊTS

Tous les biens à dominante forestière qui n'ont pas vocation à être urbanisés.



## LE MARCHÉ DE L'URBANISATION

Terrains d'origine agricole, destinés à l'urbanisation, non viabilisés : logements, équipements collectifs, infrastructures...



## LE MARCHÉ DES MAISONS À LA CAMPAGNE

Une maison à la campagne est un bien bâti résidentiel vendu avec un terrain agricole ou naturel de moins de 5 ha, libre de bail, acquis par des non-agriculteurs.



## LE MARCHÉ DES ESPACES RÉSIDENTIELS ET DE LOISIRS NON BÂTIS

Espaces soustraits à l'agriculture mais non imperméabilisés : étangs ou prairies de loisirs, terrains pour agrandissement privatif...

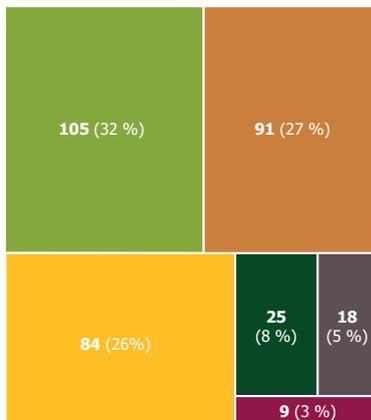


## Les marchés en berne.

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

#### Nombre

(en milliers de transactions)

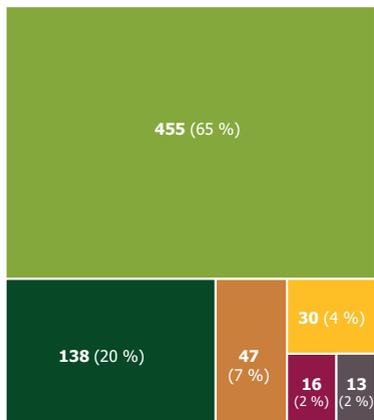


330 000 transactions

Évolution 2023/2022 : - 11,6 %

#### Surface

(en milliers d'hectares)

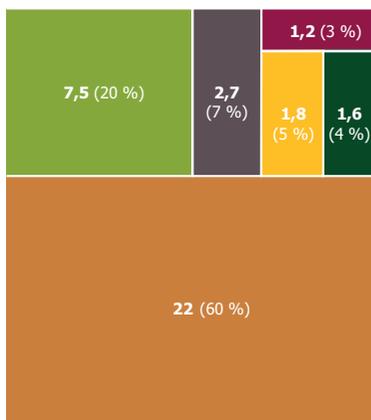


697 000 ha

Évolution 2023/2022 : - 8,7 %

#### Valeur

(en milliards d'euros)



36,5 milliards d'euros

Évolution 2023/2022 : - 21 %

- Agricole\*
- Vignes
- Forêts, landes, friches et étangs\*\*
- Espaces résidentiels et de loisirs non bâtis
- Maisons à la campagne
- Urbanisation

\* Marché des terres et prés et des cultures spéciales.

\*\* Segmentation différente du chapitre Le marché des forêts.

Note : données hors DROM.

Source : Groupe Safer.



# LE MARCHÉ DES TERRES ET PRÉS.

## Les transmissions au plus haut sur un marché en repli, des prix en légère progression.

### ■ QUEL CONTEXTE ?

Les évolutions des volumes des productions agricoles sont très contrastées, dans un contexte de baisse des prix suite à leur envolée en 2022 liée au déclenchement de la guerre en Ukraine.

### ■ QUEL VOLUME ?



**- 1,5 %** ..... **104 560 transactions**

**- 5,3 %** ..... **454 900 hectares**

**+ 4,9 %** ..... **7,50 milliards d'euros**

Après deux années de progression, les transactions et les surfaces marquent le pas. La valeur en revanche est toujours en progression.

### ■ QUELS PRIX MOYENS ?

Les prix moyens nationaux sont en légère progression, moins prononcée qu'en 2022.

#### Terres et prés libres non bâtis



**6 200 €/ha**  
**+ 1,5 %**

- Dans les zones de grandes cultures : 7 710 €/ha (+ 4,8 %)
- Dans les zones d'élevage bovin : 4 630 €/ha (- 0,3 %)

#### Terres et prés loués non bâtis



**5 120 €/ha**  
**+ 1,4 %**

- Dans les zones de grandes cultures : 6 450 €/ha (- 0,6 %)
- Dans les zones d'élevage bovin : 3 910 €/ha (+ 2,6 %)

### ■ QUI ACHÈTE ?

#### PERSONNES PHYSIQUES AGRICOLES

Acquéreurs toujours majoritaires en 2023, ils diminuent légèrement.



**- 3,7 %** en nombre  
**- 3,6 %** en surface

#### PERSONNES PHYSIQUES NON AGRICOLES

Deuxième année de repli en surface après 8 années de hausse, reprise de la hausse en nombre.



**+ 7,8 %** en nombre  
**- 9,7 %** en surface

#### PERSONNES MORALES AGRICOLES

Vif recul (sociétés d'exploitation et de portage du foncier), sauf pour les SCI agricoles.



**- 8,9 %** en nombre  
**- 5,5 %** en surface  
dont **GFA : - 6,1 %** en surface

# LE MARCHÉ DES VIGNES.



## Un marché à deux vitesses, des prix soutenus mais des baisses en vue.

### ■ QUEL CONTEXTE ?

Production viticole inégale, entre progression dans certains bassins et repli en raison du mildiou et de la sécheresse dans d'autres. Les ventes de vins sur le marché intérieur comme les exportations reculent en volume et en valeur. La crise du vin rouge touche le Bordelais et les Côtes du Rhône.

### ■ QUEL VOLUME ?



Après une progression en 2021 et 2022, le marché baisse en nombre et en surface mais continue sa progression en valeur du fait de quelques ventes exceptionnelles.

### ■ QUELS PRIX MOYENS ?

#### Vignes AOP



**AOP hors Champagne : + 0,7 %**  
Certaines appellations prestigieuses s'envolent encore (Côte-d'Or)

#### Vignes à eaux-de-vie AOP (Cognac, Armagnac)



Repli des ventes en volume de cognac, à des niveaux cependant très élevés

#### Vignes hors AOP (vins de consommation courante)



Baisse notamment dans le Gard et le Tarn

### ■ QUI ACHÈTE ?

#### PERSONNES PHYSIQUES AGRICOLES

Les viticulteurs fermiers réduisent leurs acquisitions (- 18,4 % en nombre). La baisse est moins forte pour les non-fermiers.



**- 9,4 %** en nombre  
**- 10,2 %** en surface

#### PERSONNES PHYSIQUES NON AGRICOLES

Les personnes physiques non agricoles accentuent leur repli.



**- 6,9 %** en nombre  
**- 15,9 %** en surface

#### PERSONNES MORALES AGRICOLES

Les personnes morales agricoles (sociétés d'exploitation et sociétés de portage) se replient également.



**- 3,5 %** en nombre  
**- 14,9 %** en surface



# LE MARCHÉ DES FORÊTS.

## Tassement du marché mais des prix toujours à la hausse.

### ■ QUEL CONTEXTE ?

Le prix moyen du bois, toutes essences confondues, est stable en 2023.  
Une loi visant la lutte contre les incendies est promulguée en juillet 2023.

### ■ QUEL VOLUME ?



Les transactions de grandes forêts accusent un net recul en nombre, surface et valeur. La tendance générale à la baisse est freinée par la stabilité des ventes de forêts de moins de 10 ha.

### ■ QUEL PRIX MOYEN ?



**90 %** des transactions entre **720 et 14 750 €/ha**  
Prix moyen des forêts de plus de 25 ha en hausse de 10,3 % à 5 800 €/ha

### ■ QUI ACHÈTE ?

#### PERSONNES MORALES PRIVÉES

(agricoles, forestières, autres)



- **10,6 %** en surface  
**43 %** du marché

#### PERSONNES PHYSIQUES NON AGRICOLES



- **21,2 %** en surface  
**22 %** du marché

#### PERSONNES PHYSIQUES AGRICOLES



- **10,9 %** en surface  
**10 %** du marché

### ■ QUOI ?



#### BOIS DE MOINS DE 10 HA

- **0,7 %** en surface

Les ventes de petites forêts sont stables et freinent la tendance générale du marché à la baisse.



**38 %** des surfaces vendues



#### MASSIFS DE PLUS DE 100 HA

- **19,3 %** en surface

Les ventes de grands massifs chutent après avoir soutenu le marché en 2022.



**23 %** des surfaces vendues



## Un marché qui décroche et des prix en repli.

### ■ QUEL CONTEXTE ?

Après une première baisse en 2022, le marché immobilier ancien accentue sa contraction (- 22 %) : le nombre de transactions revient au niveau de 2016.

La hausse des taux d'intérêt amorcée en 2022 se poursuit en 2023 : ils ont été multipliés par 4 en moyenne en deux ans.

### ■ QUEL VOLUME ?



Le repli du marché amorcé en 2022 s'accélère en 2023, particulièrement en valeur.

### ■ QUEL PRIX MOYEN ?

Le lot



Surface du lot moyen



### ■ QUI ACHÈTE ?

L'âge moyen des acquéreurs continue de progresser du fait de la hausse des taux d'intérêt et du durcissement des conditions d'accès au crédit.



Âge moyen :  
**46 ANS ET 2 MOIS**  
en hausse de 7 mois



### ■ OÙ ?

Un repli quasi généralisé des transactions. Certains secteurs encore en hausse, notamment dans le quart nord-est.

Des transactions toujours nombreuses dans le quart nord-ouest, la vallée du Rhône et le littoral sud-est.

Des prix qui restent élevés dans les secteurs attractifs, autour des métropoles et sur le littoral.



# LE MARCHÉ DE L'URBANISATION.

## Un ralentissement qui se confirme sur le marché comme sur les prix.

### ■ QUEL CONTEXTE ?

Les achats et les demandes d'autorisation pour la construction se replient, probablement en réponse au contexte macro-économique (inflation, augmentation des coûts de construction et des taux d'intérêt, durcissement des conditions d'attribution de prêts).

L'objectif d'atteindre le Zéro artificialisation nette en 2050 conduit à plus de sobriété foncière (loi dite Climat et Résilience de 2021).

### ■ QUEL VOLUME ?



Le marché continue de ralentir fortement. Les surfaces atteignent un niveau historiquement bas.

### ■ QUEL PRIX MOYEN ?

Terrains constructibles de moins de 1 ha acquis par les particuliers

Le lot

**= 80 400 €**  
**= + 0,8 %**

Surface du lot moyen

**↑ 2 000 m<sup>2</sup>**  
**+ 2,2 %**

### ■ QUEL VOLUME ?

**PARTICULIERS**



- **48,9 %** en surface  
**26 %** du marché

**PERSONNES MORALES PRIVÉES**



- **12,8 %** en surface  
**52 %** du marché

**SECTEUR PUBLIC**



- **26,3 %** en surface  
**22 %** du marché



## La transparence sur plus de 900 000 hectares.

### ■ QUEL CONTEXTE ?

La loi n° 2021-1756 du 23 décembre 2021, dite « loi Sempastous », rend obligatoire la notification aux Safer des cessions de parts et autres opérations modifiant la structure du capital social des sociétés possédant ou exploitant, directement ou indirectement, des biens immobiliers à usage ou à vocation agricole, à peine de nullité de la vente. Entré en application début 2023, ce dispositif entraîne une rupture de série du marché sociétairé observé.

### ■ QUEL VOLUME ?

**8 280** déclarations

**923 300** hectares concernés

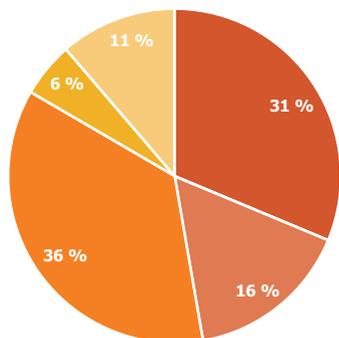
**7 220** sociétés

**1,85** milliard d'euros

**11 840** bénéficiaires

Près de 9 déclarations sur 10 concernent des cessions de parts. Les autres déclarations concernent des modifications du capital social ou des droits de vote.

### ■ QUELLES PRODUCTIONS ?



#### Filières des sociétés d'exploitation :

- Grandes cultures
- Polyculture-polyélevage
- Élevage
- Cultures spécialisées (hors vignes)
- Vignes

Ventilation sur la base des 6 780 déclarations concernées

### ■ CESSIONS DE PARTS : QUI ACHÈTE ?



Près de deux tiers (**63 %**) des cessions de parts ont lieu entre membres d'une même famille.



Les cessions entre associés non familiaux affichent des proportions limitées : **6 %** des cessions de parts.



Les cessions en faveur d'un tiers, n'ayant ni lien de parenté avec le cédant, ni étant déjà associé dans la société, représentent un peu moins d'un tiers (**31 %**) des cessions de parts.

# POUR EN SAVOIR PLUS.

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

AVEC **Digifoncier.fr**

**Un outil cartographique unique en ligne**



**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...

RENDEZ-VOUS SUR [www.vigifoncier.fr](http://www.vigifoncier.fr)

POUR VOUS ABONNER, contactez votre Safer : [www.safer.fr](http://www.safer.fr)



**safer** | Foncièrement engagés, foncièrement humains.

## Vigifoncier.fr

Un service d'information en ligne pour connaître les projets de vente sur votre territoire et disposer d'indicateurs des dynamiques foncières.

POUR :

- les collectivités territoriales
- les acteurs de l'aménagement, de l'urbanisme et de la gestion de l'eau
- les services de l'État

## Le-prix-des-terres.fr

Permet de consulter le prix des terres et prés, vignes, forêts pour préparer l'achat ou la vente d'un bien ou obtenir un avis de valeur.

POUR :

- les agriculteurs
- les particuliers
- les investisseurs

LE PRIX des terres,



## www.safer.fr

POUR UNE ÉVALUATION :

Contactez votre Safer en consultant les coordonnées régionales et départementales, rubrique *Contactez la Safer de votre région.*

Le prix des terres 2023, édité en mai 2024

L'essentiel des marchés fonciers ruraux

Directrice de la publication : Muriel Gozal

Rédacteurs en chef : Delphine Golfier et Loïc Jégouzo

Rédaction : Nicolas Agresti, Anne-Sophie Blancher, Hélène Breichner,

Christophe Brun, France Girand, Camille Le Bivic, Cécile Lecoq,

Guillaume Pathier, Carole Rictet

Conception-réalisation graphique, illustrations : FNSafer

Impression : Imprimerie REBOUL, 42015 Saint-Etienne

Crédits photos : Thierry Borredon (page 3)

En partenariat avec



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

Liberté  
Égalité  
Fraternité



Agence nationale de la statistique et de l'économie rurales

