LES GRANDES TENDANCES DES MARCHÉS FONCIERS RURAUX

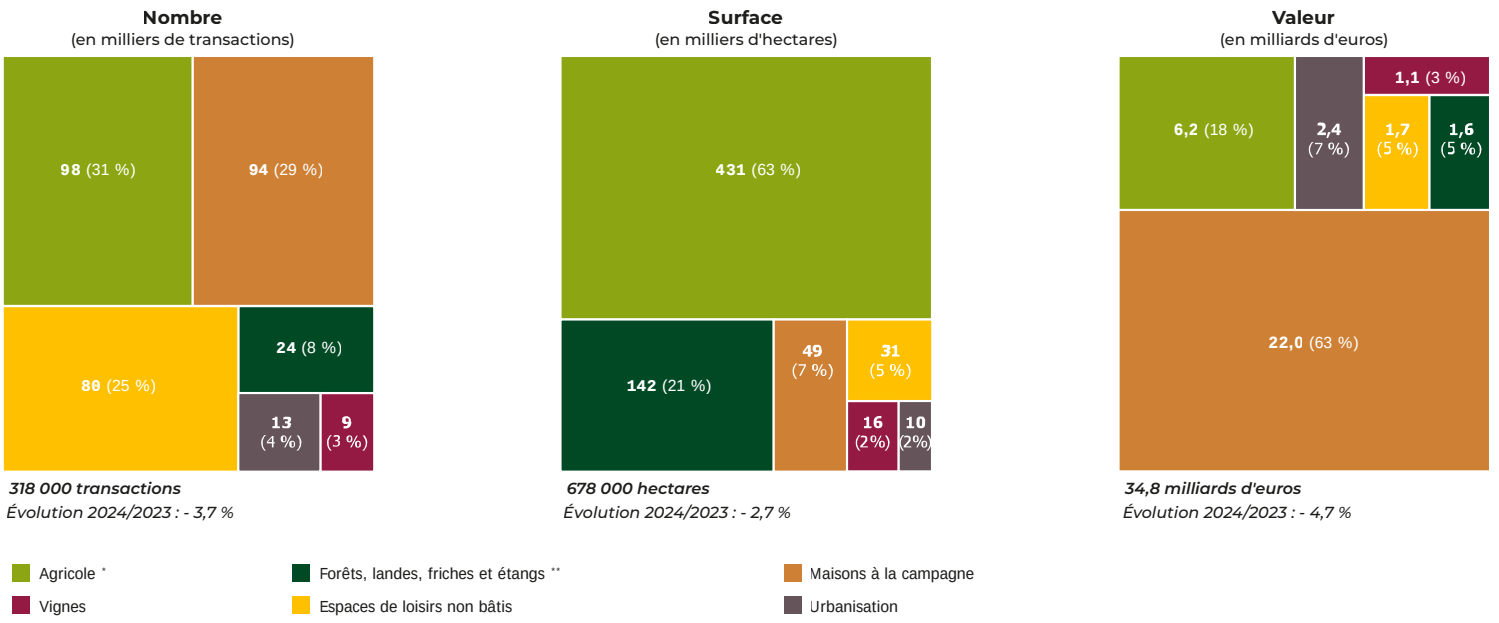
www.le-prix-des-terres.fr

UNE ANNÉE TRÈS CONTRASTÉE.

Nouvelle année contrastée en 2024. Les volumes de transactions poursuivent leur repli sur les marchés des terres et prés et de l'urbanisation, tandis que la baisse s'arrête pour les forêts et les maisons à la campagne. Les prix progressent pour les terres et prés et les forêts, mais diminuent pour les autres marchés, en particulier les vignes.

LE MARCHÉ DES TERRES ET PRÉS POURSUIT SON REPLI, LES SURFACES DESTINÉES À L'URBANISATION AU PLUS BAS

Répartition des sous-marchés de l'espace rural en 2024



** Marché des terres et prés et des cultures spéciales, se référer à la page d'ouverture du chapitre concerné.*
*** Segmentation différente du chapitre* Le marché des forêts, *se référer à la page d'ouverture du chapitre concerné.*
Note : données hors DROM.
Source : Groupe Safer.

TERRES ET PRÉS : UNE SECONDE ANNÉE DE RECUL

Le marché des terres et prés poursuit son repli en 2024 et revient aux niveaux d'avant Covid. Les transactions baissent de 5,9 % (passant sous la barre de 100 000), les surfaces échangées de 5,2 % et la valeur du marché décroche de 17,7 %, sous l'effet d'une baisse sensible des ventes d'exploitations.

Les tendances varient selon les territoires mais des baisses marquées sont par exemple notées en Bretagne et dans la frange nord du territoire.

Le repli concerne tous les profils d'acquéreurs, sauf les sociétés d'exploitation agricole et de portage du foncier qui progressent.

Les biens libres connaissent une forte baisse (- 16,6 % en nombre de transactions, - 14,1 % en surface, - 23,6 % en valeur), marquant la fin de la dynamique de 2023. À l'inverse, les biens loués progressent (+ 7,8 % en transactions, + 3,4 % en surface) bien que leur valeur recule (- 3,8 %).

VIGNES : STABILISATION DU MARCHÉ EN CONTEXTE DE CRISE

Le marché des vignes se stabilise en 2024 malgré une récolte de la production viticole en forte baisse (- 24 %). Le nombre

www.le-prix-des-terres.fr

de transactions diminue légèrement (- 1,4 %) mais la surface échangée se maintient (+ 0,1 %). Le nombre de ventes de biens bâtis progresse (+ 27,5 %) tandis que celui des biens non bâtis recule (- 2,7 %).

La région viticole de Charentes-Cognac est la plus affectée par cette baisse du marché (- 13,6 % en nombre, - 39,1 % en surface), même si les exportations se sont stabilisées en 2024, après le décrochage de 2022. Le marché se contracte aussi en Languedoc-Roussillon et dans le Sud-Ouest. À l'inverse, le nombre de transactions rebondit en Vallée du Rhône-Provence.

Les viticulteurs personnes physiques cèdent du terrain, atteignant un niveau historiquement bas, au profit des sociétés d'exploitation, dont la part croît chaque année. Les acquisitions des personnes physiques non agricoles repartent à la hausse (+ 3 %) et représentent 26,7 % des transactions.

FORÊTS : UNE REPRISE SOUTENUE PAR LES GRANDS MASSIFS

Le marché des forêts en 2024 amorce une reprise avec une augmentation légère des transactions (+ 0,9 %) et plus franche des surfaces échangées (+ 4,8 %). La valeur totale du marché progresse également (+ 1,6 %).

Les grandes forêts de plus de 100 ha continuent de tirer le marché vers le haut avec une forte hausse des ventes (+ 10,2 %) et des surfaces échangées (+ 13,8 %). Le nombre de ventes de forêts non bâties reste stable (- 0,4 %), tandis que celui des ventes de forêts avec bâti progresse sensiblement (+ 5,3 %), faisant écho à la reprise du marché des maisons à la campagne.

Le nombre de transactions progresse partout sauf dans le Sud-Ouest (- 2,8 %). En surface, on observe en 2024 une forte hausse dans l'Est (+ 36,9 %).

En hausse pour la quatrième année (+ 26,1 %), les investisseurs privés captent près d'un quart du marché, un niveau inédit (22 % des surfaces).

MAISONS À LA CAMPAGNE : UN REDÉMARRAGE EN COURS D'ANNÉE

Après deux années de chute, marquées par un recul de 33 % des transactions entre 2021 et 2023, le marché des maisons à la campagne se stabilise en 2024. Le nombre de transactions repart légèrement à la hausse (+ 3,4 %), tout comme la surface totale vendue (+ 3,9 %). Ce sursaut intervient à partir du second semestre, alors que le début d'année s'inscrivait dans le prolongement de 2023. Toutefois, la valeur du marché reste stable, reflétant une baisse du prix moyen.

Les transactions sont les plus nombreuses dans le quart nord-ouest, le littoral sud-est et autour des grandes métropoles (Nantes, Lyon, Lille).

Le profil des acquéreurs rajeunit, avec un âge moyen de 43 ans et 11 mois (- 2 ans et 3 mois), ce qui peut s'expliquer par la diminution continue des taux d'intérêt tout au long de l'année 2024. La part des acheteurs étrangers reste stable (4,9 %), avec une présence marquée en Dordogne, Limousin et Provence notamment.

URBANISATION : UN RALENTISSEMENT QUI SE CONFIRME

Le marché de l'urbanisation poursuit son ralentissement en 2024, avec une diminution du nombre de transactions (- 24,3 %), de la surface (- 19,4 %) et de la valeur (- 10,9 %). Ainsi, la vente de surfaces destinées à l'urbanisation est de 10 400 ha, un point bas inédit depuis 30 ans. Le prolongement de cette rétractation est sans doute le fruit des politiques publiques de sobriété foncière mais aussi du contexte macro-économique défavorable (inflation, coûts de construction). La baisse concerne tous les types d'acquéreurs, mais plus fortement les particuliers, avec une chute de 27,7 % des transactions et de 25,1 % des surfaces en 2024. Le sous-marché des projets de construction de moins de 1 ha des particuliers baisse de manière encore plus prononcée (- 30,2 % en nombre). Contrairement au marché des maisons à la campagne, le repli des taux d'intérêt ne semble pas suffire à dynamiser leurs achats.

ESPACES DE LOISIRS NON BÂTIS [(a)] : UNE SURFACE PLUS DE 3 FOIS SUPÉRIEURE À CELLE DE L'URBANISATION

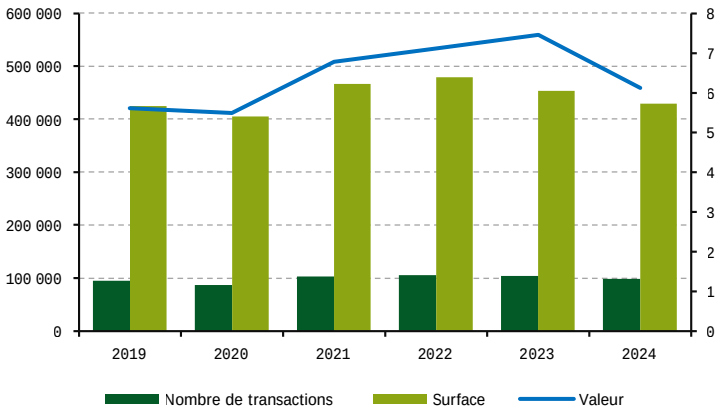
Les ventes de ces espaces sont encore en net repli pour la deuxième année consécutive : - 4,9 % en nombre et - 5,3 % en valeur. Toutefois, les surfaces concernées repartent de nouveau à la hausse (+ 2,7 %), s'inscrivant dans une tendance structurelle majeure depuis une décennie (+ 96 % entre 2014 et 2022). 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. En 2024, la surface totale de ce marché dépasse les 30 000 ha, soit près du triple des surfaces concernées par le marché de l'urbanisation. Cette nouvelle hiérarchie montre la nécessité d'exercer une vigilance sur ce marché dans la mesure où il contribue au mitage de l'espace rural : ce marché représente plus de 80 300 transactions, pour un lot moyen de 3 500 m².

[(a)] *Se référer à la partie* Glossaire et méthodologie.

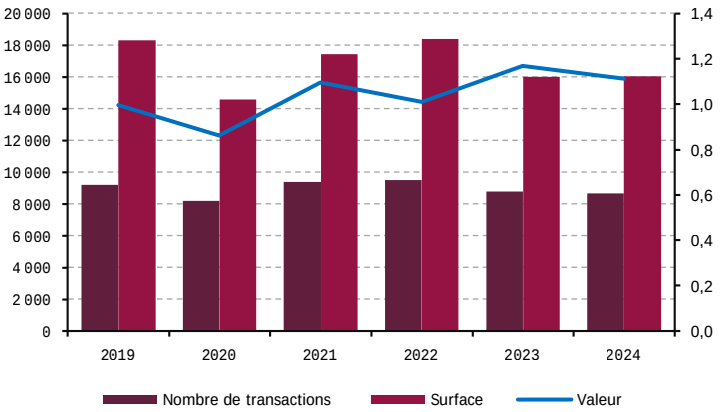
www.le-prix-des-terres.fr

Évolution des marchés entre 2019 et 2024

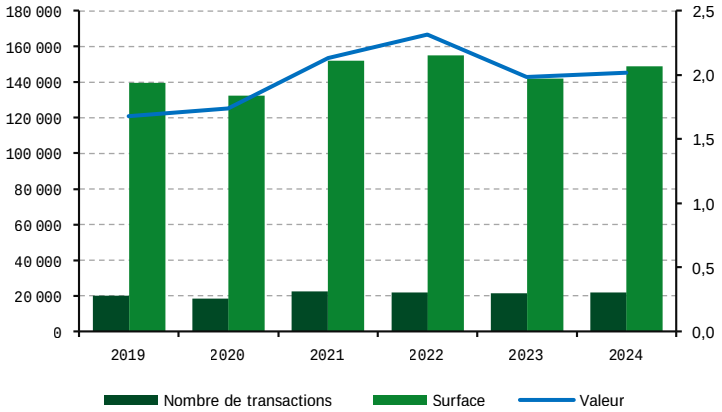
TERRES ET PRÉS



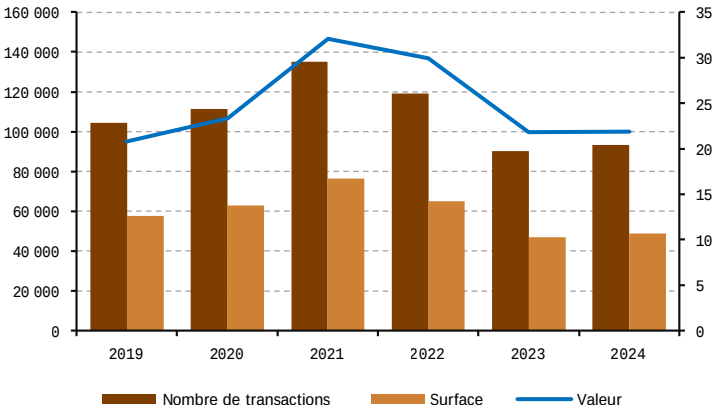
VIGNES



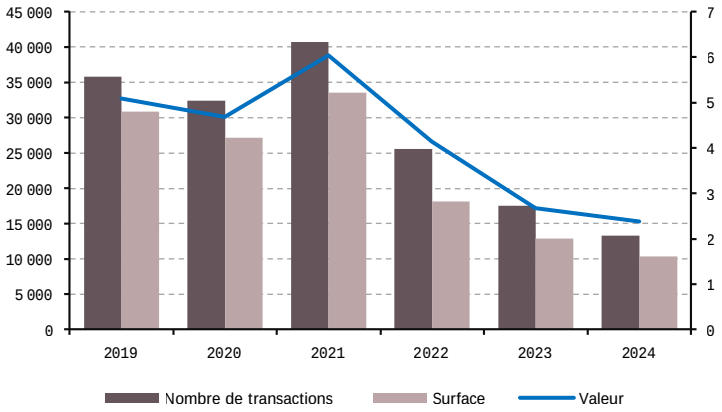
FORÊTS



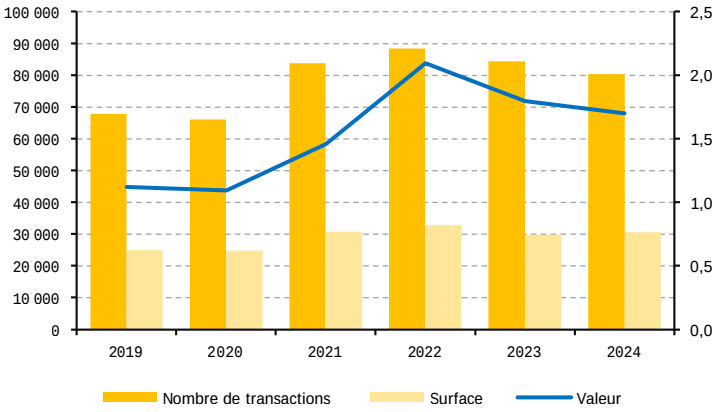
MAISONS À LA CAMPAGNE



URBANISATION



LOISIRS



Source : Groupe Safer.

www.le-prix-des-terres.fr

LES PRIX DES TERRES ET PRÉS ET DES FORÊTS CONTINUENT DE PROGRESSER

TERRES ET PRÉS LIBRES	TERRES ET PRÉS LOUÉS	VIGNES AOP	FORÊTS	MAISONS À LA CAMPAGNE	TERRAINS CONSTRUCTIBLES	ESPACES DE LOISIRS NON BÂTIS
6 400 €/ha	5 220 €/ha	176 400 €/ha	4 850 €/ha	195 000 € le lot	72 500 € le lot	38 400 €/ha
+ 3,2 %	+ 2,0 %	- 1,1 %	+ 2,2 %	- 3,4 %	- 9,8 %	- 2,8 %

HAUSSES POUR LES TERRES ET PRÉS ET LES FORÊTS, LES VIGNES EN BAISSE

Le prix des terres et prés libres continue d'augmenter pour la troisième année consécutive (+ 3,2 %), atteignant un record de 6 400 euros/ha. Le recul des taux d'intérêt au long de l'année 2024 pourrait soutenir cette dynamique, alors que les transactions sont en forte baisse (- 16,6 % en nombre et - 14,1 % en surface). Les hausses sont d'ampleurs différentes selon les productions. Dans les espaces de grandes cultures, la hausse ralentit (+ 1,4 %) en raison de la chute des cours et de mauvaises récoltes, tandis qu'elle est plus marquée dans les espaces de polyculture-élevage (+ 4,6 %) et d'élevage bovin (+ 3,3 %), peut-être soutenue en cela par la stabilité des prix du lait et de la viande bovine.

Le prix des terres louées progresse également pour la troisième année (+ 2 %), atteignant 5 220 euros/ha, alors que le nombre de transactions rebondit et atteint un niveau record. Malgré cette hausse, le rendement locatif brut reste inférieur au taux du Livret A (2,93 % contre 3 % respectivement). L'écart de prix entre terres libres et louées se stabilise sous 20 %.

Le prix des vignes AOP diminue de 1,1 % en 2024, entraîné par trois bassins touchés par une crise profonde du vin rouge et concernés par des campagnes d'arrachage : Bordeaux-Aquitaine (- 18,4 %) ainsi que Sud-Ouest (- 9,1 %) et Languedoc-Roussillon (- 5,1 %). La hausse marquée en Bourgogne-Beaujolais-Savoie-Jura (+ 11 %) ne compense pas ces baisses. La baisse du prix des vignes à eaux-de-vie AOP amorcée en 2023 (- 6,4 %) s'accentue en 2024 (- 9,8 %), dans un contexte toujours incertain, malgré la stabilisation des exportations de cognac sur l'année 2024. Les vignes IGP et sans IG subissent une baisse plus marquée que les AOP (- 7 %) et tous les bassins sont orientés à la baisse, hormis la Corse.

Le prix des forêts augmente pour la quatrième année consécutive, avec un prix moyen de 4 850 euros/ha en 2024, bien que la hausse soit plus modérée (+ 2,2 %) que l'an passé. Les grandes forêts de plus de 25 ha atteignent un nouveau record à près de 6 000 euros/ha. La hausse est plus particulièrement marquée dans certaines régions comme le Nord-Bassin parisien et l'Ouest, où les prix atteignent de nouveaux records, dans un contexte de hausse continue du prix du hêtre et de niveaux de prix toujours élevés pour le chêne.

MAISONS À LA CAMPAGNE, URBANISATION, TERRAINS DE LOISIRS : UNE BAISSE DES PRIX POUR LA DEUXIÈME ANNÉE CONSÉCUTIVE

En 2024, le prix des maisons à la campagne diminue de 3,4 %. Cette baisse s'inscrit dans la continuité du retournement amorcé en 2023, qui inversait la tendance connue les six années précédentes. Avec un prix de 195 000 euros, le lot moyen retrouve un niveau proche de celui de 2021, passant de nouveau sous la barre des 200 000 euros. Cette baisse du prix, conjuguée à la diminution des taux d'intérêt, alimente la reprise des ventes, notamment en fin d'année. Parallèlement, la surface moyenne des terrains attachés aux maisons se stabilise à 5 200 m² (+ 0,4 %), après une baisse significative en 2023 (- 4,6 %).

Sur le marché de l'urbanisation, les terrains constructibles non bâtis de moins de 1 ha acquis par des particuliers connaissent une baisse du prix moyen du lot marquée (- 9,8 %), ramenant le prix au mètre carré à 37,70 euros (- 7,7 %), soit un prix au mètre carré du même ordre que celui observé en 2017 et 2018. Ce segment, qui représente 51 % du nombre total des transactions du marché, semble toujours pâtir du contexte économique et ne pas bénéficier de la décrue des taux d'intérêt.

Le prix des espaces de loisirs non bâtis atteint 38 400 euros à l'hectare, enregistrant une baisse de 2,8 %, après celle – plus marquée – déjà enregistrée en 2023 (- 12 %). Cette évolution intervient sur un marché dont le nombre de transactions diminue également, mais qui reste bien supérieur aux niveaux pré-Covid.

www.le-prix-des-terres.fr

LE FONCIER AGRICOLE : UNE RESSOURCE FINIE, DE MULTIPLES CONCURRENCES, UNE CONCILIATION POSSIBLE ?

Les surfaces agricoles diminuent : la SAU disponible par Français est ainsi passée de 8 100 m² en 1950 à 4 100 m² en 2023 [a]. Pourtant, le foncier agricole ou naturel est le support de multiples enjeux tels que la souveraineté alimentaire, l'installation d'agriculteurs, la préservation des milieux et de la qualité de l'eau ou encore la maîtrise des risques incendie ou inondation. Aujourd'hui, ces surfaces sont impactées par la mise en œuvre de politiques nationales pour la souveraineté énergétique et la réindustrialisation ou de politiques locales de logements. De plus, elles perdent leur usage productif sous l'effet de stratégies individuelles privées. Les politiques nationales et les moyens d'action actuellement à l'œuvre ou en projet permettront-ils de protéger définitivement et durablement cette ressource finie ?

LE FONCIER AGRICOLE TOUJOURS SOUS PRESSION

UNE PLANIFICATION PLUS SOBRE
mais des détournements croissants

Deux tendances se croisent. D'une part, l'artificialisation, responsable d'une perte irréversible des fonctions biologiques des sols, diminue. D'autre part, les usages de loisirs et les détournements progressent : s'ils n'altèrent pas nécessairement les capacités productives des parcelles concernées, leur retour à un usage agricole est fortement compromis.

L'artificialisation planifiée des sols en baisse mais toujours élevée

Le service statistique du Ministère en charge de l'agriculture montre que les surfaces agricoles ont baissé de 7,9 % entre 1982 et 2022, majoritairement du fait de l'urbanisation, selon l'enquête Teruti [b]. En 2022, les sols artificialisés couvrent ainsi 9,5 % du territoire métropolitain, contre 5,7 % en 1982.

Néanmoins, cette enquête mesure un ralentissement de l'artificialisation depuis 2010. De même, l'observatoire du Cerema constate que les surfaces artificialisées annuellement se sont stabilisées autour de 20 000 ha depuis 2019. Plus récemment encore, les surfaces du marché de l'urbanisation observé par le Groupe Safer, qui constitue une partie de la phase amont de la consommation foncière, diminuent en 2024 pour la troisième année et atteignent un niveau légèrement supérieur à 10 000 ha.

Cette baisse des surfaces, dont le changement d'usage est conforme aux documents de planification, s'explique sans doute par la combinaison de plusieurs facteurs : les premiers effets de l'objectif Zéro artificialisation nette (ZAN) formulé en 2021 (Loi dite Climat et Résilience du 22 août 2021), un contexte macro-économique défavorable (inflation, augmentation des coûts de construction, taux d'intérêt relativement élevés depuis 2023) ou encore la préférence d'acquéreurs de terrains à bâtir pour des parcelles moins grandes qu'auparavant.

Des détournements de l'usage agricole croissants

En parallèle, les achats de terres agricoles par des particuliers pour des usages de loisirs ou des détournements d'usage ne respectant pas la planification se développent. Cette consommation dite masquée représente une surface supérieure à 40 000 ha en 2021 [c]. En hausse régulière depuis une dizaine d'années, elle a accéléré dans le sillage de la crise Covid-19 et dépasse désormais les surfaces vendues pour l'urbanisation.

À ces détournements réalisés par des achats s'ajoutent également des cas opérés *via* des baux emphytéotiques, dont la quantification n'est pas encore réalisée mais qui pourraient également s'avérer significatifs.

LES TRANSITIONS ÉCOLOGIQUE ET ÉNERGÉTIQUE :
des besoins fonciers hybrides

Certaines politiques publiques, récentes ou plus anciennes, peuvent ajouter de la complexité à l'équation de la protection du foncier et de la conciliation des usages. Elles viennent perturber l'usage et l'accès au foncier agricole alors qu'elles se veulent compatibles avec l'activité agricole, voire bénéfiques.

La compensation écologique : une gestion parfois délicate dans les secteurs contraints

Depuis la loi sur la protection de la nature du 10 juillet 1976, et de manière renforcée depuis la loi du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, les travaux et projets d'aménagement peuvent être soumis à une obligation de compensation lorsque les impacts environnementaux qu'ils génèrent ne peuvent être suffisamment réduits ou évités. La surface destinée à compenser une perte de biodiversité est calculée à partir de la surface concernée par l'aménagement et d'un ratio qui tient compte des caractéristiques de l'écosystème concerné. Elle peut donc s'avérer supérieure à la surface de l'aménagement. De plus, afin d'assurer une proximité fonctionnelle, les compensations doivent être mises en œuvre au plus proche de l'espace affecté, ce qui nécessite de mobiliser du foncier dans le secteur déjà impacté

www.le-prix-des-terres.fr

par le projet. Dans des territoires soumis à une forte pression foncière, les surfaces agricoles ont tendance à subir un double impact : elles sont affectées par le projet initial et par les surfaces mobilisées pour la compensation écologique.

La production d'énergies renouvelables : des surfaces non négligeables

Le gouvernement français s'est fixé l'objectif d'atteindre la neutralité carbone d'ici 2050 [d]. Il en résulte l'émergence de nouveaux besoins fonciers pour les filières d'énergie renouvelable : l'éolien, le solaire ou encore le biogaz. Ces besoins concernent les équipements eux-mêmes ainsi que les infrastructures et réseaux de raccordement. La Programmation pluriannuelle de l'énergie (PPE 3) en projet prévoit par exemple de passer de 19,3 GW de capacité photovoltaïque en 2023 à une puissance de 65 à 90 GW à l'horizon 2035, dont 43 % d'installations au sol. Selon les scénarios N2 et N03 établis en 2022 et reposant sur plus de production nucléaire et moins de solaire [e], l'estimation de la surface nécessaire se situerait entre 50 000 et 100 000 ha, hors surface nécessaire aux réseaux et postes sources.

La mise en œuvre de ces deux politiques publiques – écologique et énergétique – montre l'absolue nécessité d'anticipation, de concertation et de clarté du cadre d'action, pour garantir l'optimisation territoriale à l'échelle de chaque projet. Sans quoi la régulation de l'accès au foncier agricole est déboussolée dans des injonctions, sinon contradictoires, du moins difficilement conciliables.

LA TRANSVERSALITÉ DES LÉGISLATIONS : UN PRÉREQUIS ABSENT

Différents facteurs de pression sur le foncier agricole sont connus et tentent d'être endigués par des législations. D'autres sont la conséquence même de politiques publiques. La mise en œuvre de la régulation foncière implique la conjugaison de plusieurs priorités. Pour que l'équation soit résolue, il est nécessaire que les différents besoins soient calibrés et territorialisés et que les mesures d'impact soient définies. Or la transversalité et la stabilité des politiques publiques ne sont pas toujours au rendez-vous.

CONSOMMATION PLANIFIÉE DU FONCIER : rétropédalage à l'horizon

Fruit d'une prise de conscience collective et progressive, la protection du foncier par sa meilleure prise en compte dans la planification s'est traduite récemment par des politiques européennes et nationales [f]. L'objectif Zéro artificialisation nette formulé en 2021 en France représentait ainsi une avancée remarquable, nécessitant de repenser nos stratégies et pratiques planificatrices.

Toutefois, cet objectif ambitieux est mis à mal. D'abord en 2023, avec une loi [g] assouplissant notamment les règles pour les communes rurales, qui représentent pourtant 65,5 % de la consommation d'espaces sur la période 2014-2020 [h]. Puis en 2025, avec une proposition de loi sénatoriale dite TRACE, concertée avec les élus locaux, visant à instaurer une trajectoire de sobriété foncière, se substituant aux objectifs de réduction de l'artificialisation.

Ce contexte flou et mouvant pourrait inciter les collectivités à retarder les efforts pour changer de modèle d'aménagement territorial ou fragiliser celles déjà engagées dans l'objectif ZAN.

CONCILIATION DE LA DÉCARBONATION de l'énergie et de la souveraineté alimentaire : la marche forcée

Pour concilier les enjeux de la transition énergétique et de la souveraineté alimentaire, la loi APER adoptée en 2023 structure un nouveau cadre pour l'installation de panneaux solaires sur des parcelles agricoles. Elle consacre la définition de l'agrivoltaïsme, selon laquelle la production agricole demeure l'activité principale de la parcelle et l'installation photovoltaïque apporte un service à l'exploitation agricole. Le photovoltaïque au sol est quant à lui orienté vers des terres incultes préalablement identifiées dans un document cadre proposé par les Chambres d'agriculture.

Face aux nombreux sujets soulevés par ce nouveau cadre, une proposition de loi visant à assurer le développement raisonné et juste de l'agrivoltaïsme a été déposée à l'Assemblée nationale en février 2025. Sur le sujet foncier, ce projet de loi vise en particulier à limiter les hectares concernés sur une exploitation donnée, pour prévenir la concentration au profit de quelques acteurs. Le projet traite également du partage de la valeur issue des projets et de la sécurisation juridique des relations contractuelles entre énergéticiens, propriétaires et exploitants.

COMPENSATION ÉCOLOGIQUE : un nouveau dispositif favorable à la sobriété foncière

Le développement de la compensation écologique par l'offre peut permettre de mutualiser et d'anticiper les compensations écologiques à l'échelle d'un territoire. À cet égard, les sites naturels de compensation, restauration et renaturation (SNCRR), nouvel outil introduit par la Loi Industrie Verte de 2023, peuvent apporter une réponse opportune pour remplir les obligations de compensation, tout en limitant l'impact sur le foncier agricole, à condition qu'ils soient orientés sur des sites dégradés non stratégiques pour l'activité agricole et que les phases amont de la séquence « éviter, réduire, compenser » (ERC) ne soient pas négligées du fait d'un accès simplifié à des unités de compensation.

www.le-prix-des-terres.fr

LA NÉCESSAIRE TRANSVERSALITÉ DES POLITIQUES PUBLIQUES POUR UNE PROTECTION DURABLE DU FONCIER

Les enjeux de souveraineté sont plus que jamais d'actualité dans un contexte politique mouvant. En matière agricole, cette souveraineté dépend de la capacité à produire, en quantité et en qualité. Les rendements agricoles stagnent depuis 10 ans, voire régressent selon les productions, du fait de plafonds techniques et du changement climatique, alors que la population, et donc les besoins alimentaires, augmentent.

Face à ce constat, les évolutions législatives récentes montrent que les avancées en matière de protection du foncier productif agricole ne sont pas acquises. L'objectif ZAN se mue en trajectoire TRACE, rétrogradant le foncier agricole dans sa fonction de réservoir indispensable au logement ou aux industries. Les politiques en faveur de la transition énergétique ou de la compensation écologique, indispensables pour atteindre les objectifs de lutte contre le changement climatique et de préservation de la biodiversité, viennent quant à elles s'ajouter à l'équation foncière. La cohérence et la transversalité de l'ensemble de ces politiques sont indispensables pour en concilier tous les objectifs et atteindre une protection effective et durable du foncier.

[a] Agreste - Statistique agricole annuelle, Mémento 2024, janvier 2025 ; Insee.
[b] Agreste, 2025, « Sols artificialisés : + 66 % en 40 ans mais un ralentissement depuis 2010 ».
[c] Se référer à la page 15.
[d] Stratégie nationale bas-carbone, 2015.
[e] RTE, 2022, Futurs énergétiques 2050.
[f] Commission européenne, 2011, Roadmap to a Resource Efficient Europe ; Commission européenne, 2021, EU Soil Strategy for 2030 ; Gouvernement français, 2021, Loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.
[g] Gouvernement français, 2023, Loi visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux.
[h] Cerema, 2024, « Analyse de la consommation d'espaces ».

ZOOM.

La protection du foncier par les Safer : recherche de conciliation et prévention depuis plus de 60 ans.

Au niveau local, les Safer agissent déjà pour limiter la consommation d'espaces agricoles ou naturels :

- sensibilisation des collectivités sur la réduction de l'emprise de leurs projets d'aménagement, implication dans l'élaboration des documents d'urbanisme en lien avec les personnes publiques associées et en complémentarité des Chambres d'agriculture, participation aux CDPENAF ;
- mise en œuvre pour le compte des collectivités locales d'observatoires locaux de la consommation des espaces ruraux et du marché foncier rural ; définition d'indicateurs de suivi et d'outils d'aide à la réflexion pour l'aménagement du territoire ;
- veille foncière *via* le service Vigifoncier.fr, permettant de connaître les projets de mutation foncière dans les espaces ruraux et déclencher le cas échéant l'utilisation du droit de préemption, destiné à lutter contre le mitage, les détournements d'usage ou la spéculation foncière au sein des espaces agricoles et naturels, mais aussi forestiers en Ile-de-France.

Au niveau national, le Groupe Safer consolide une base de données unique, indispensable pour suivre et développer des indicateurs, permettant de sensibiliser ou d'alerter les pouvoirs publics, des parlementaires ou des élus locaux, à l'exemple du marché de l'urbanisation suivi depuis de nombreuses années, et plus récemment de la consommation masquée.

Pour répondre à de nouveaux besoins ou identifier des tendances émergentes, d'autres observatoires basés sur ces données pourraient étoffer cette capacité : observatoire de l'impact des énergies renouvelables sur le foncier, suivi des contournements d'usages *via* des baux emphytéotiques ou des baux à construction, etc.

www.le-prix-des-terres.fr

LA CONSOMMATION MASQUÉE DES ESPACES AGRICOLES.

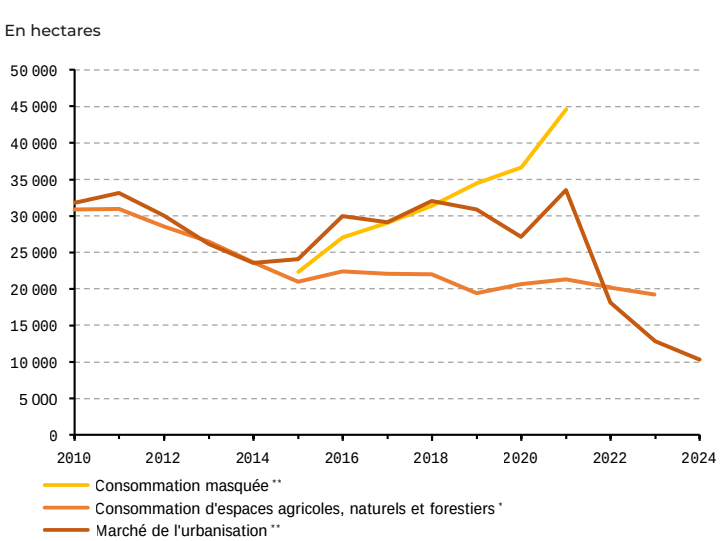
Si la consommation des terres agricoles par l'artificialisation est un phénomène connu et observé, celle liée aux achats de foncier pour un détournement d'usage l'est moins. Pourtant, cette érosion continue des surfaces agricoles affecte la souveraineté alimentaire d'un territoire, l'accès à la terre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

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

UN PHÉNOMÈNE CROISSANT

Le graphique montre que la surface d'espaces naturels, agricoles et forestiers consommée annuellement pour l'urbanisation et la surface du marché de l'urbanisation diminuent. À l'inverse, la surface annuelle de consommation masquée augmente et dépasse depuis 2018 celle consommée pour l'urbanisation, mettant en évidence le besoin de réguler et d'agir collectivement pour en limiter les effets.

Évolution de la consommation masquée, de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et du marché de l'urbanisation entre 2010 et 2024



*Source : *Cerema, **Groupe Safer.*

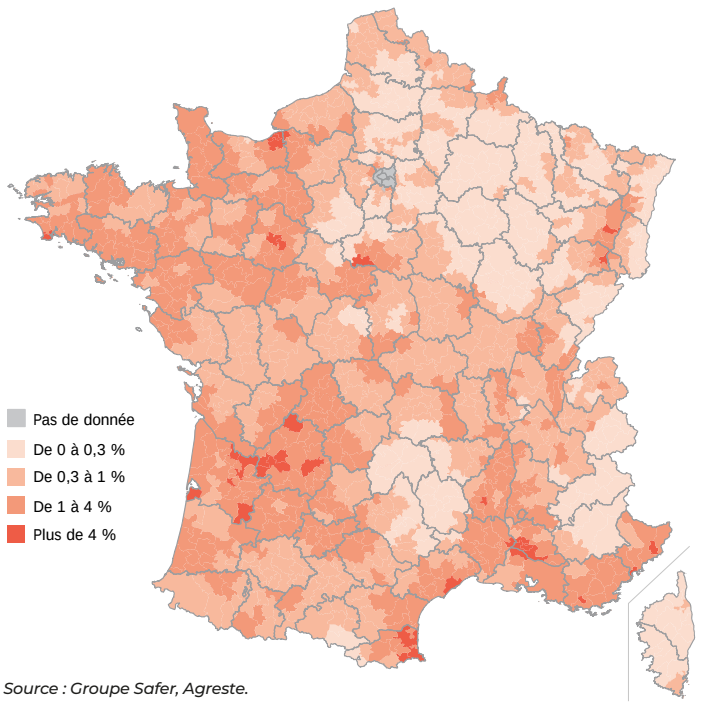
UN PHÉNOMÈNE DIFFUS
affectant surtout les petites parcelles

La consommation masquée concerne les espaces sous pression urbaine 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 (Hauts-de-France). Ensuite, dans certains espaces sous influence métropolitaine davantage affectés par l'artificialisation (Ile-de-France, Strasbourg, Bordeaux), les surfaces de consommation masquée sont plus réduites. Enfin, la consommation masquée est faible là où le foncier est structuré en grandes parcelles, tandis qu'elle est forte dans les espaces bocagers ou de montagne. L'analyse montre que les petites parcelles sont les plus concernées : 81,3 % sont inférieures à 1 ha.

La carte du rapport entre la surface de consommation masquée et la surface agricole utile par intercommunalité permet d'identifier les espaces où la pression sur le foncier agricole est très forte. Cette représentation tend toutefois à estomper les intercommunalités concernées par un volume absolu élevé de consommation masquée mais disposant d'un volume de surface agricole utile également important (Bretagne, Pays de la Loire, Vienne).

Rapport entre la surface de consommation masquée et la SAU par EPCI entre 2015 et 2021



Source : Groupe Safer, Agreste.

[a] *Se référer à la partie* Glossaire et méthodologie.

www.le-prix-des-terres.fr

LA RÉGULATION DE L'ACCÈS AU FONCIER, AU SERVICE DU RENOUVELLEMENT DES GÉNÉRATIONS.

FRANCE.

En France, les politiques ciblant la structuration des exploitations, le soutien à l'installation et l'accès au foncier ont été mises en place dans les années 1960, avec la création du contrôle des structures et des Safer.

Ces outils de régulation agissent selon trois axes. La transparence garantit la connaissance d'un changement du bénéficiaire de la jouissance d'une surface exploitée. Le contrôle permet d'empêcher certaines opérations au regard de critères de politiques publiques. L'orientation permet d'allouer le foncier à des candidats sélectionnés en fonction des objectifs des politiques publiques.

LE MARCHÉ FONCIER AGRICOLE, le marché le mieux régulé

Ce marché est régulé *via* les Safer et le contrôle des structures, tous deux institués par les Lois d'orientation agricole de 1960 et 1962.

I Transparence. La transparence est une conséquence directe du droit de préemption accordé aux Safer en 1962. Les notaires doivent informer les Safer des éléments relatifs à tous les projets de vente de biens ruraux. Collectées par chaque Safer puis consolidées au niveau national, ces informations permettent la publication d'analyses des marchés fonciers ruraux et de séries de prix.

I Contrôle. Administré par les services déconcentrés du Ministère de l'agriculture, le contrôle des structures statue sur les demandes d'autorisation d'exploiter soumises par les exploitations, concernant l'acquisition des terres agricoles, conformément aux règles définies dans le schéma directeur des exploitations agricoles (SDREA) et au regard notamment de la superficie totale exploitée après acquisition. Les Safer exercent aussi un contrôle, basé sur les notifications des notaires, et qui peut se traduire par l'exercice de leur droit de préemption.

I Orientation. Le contrôle des structures a peu de prise sur l'orientation du marché foncier, ne pouvant que refuser une demande d'autorisation d'exploiter mais pas imposer un exploitant qui serait prioritaire à celui prévu dans la demande. Les Safer, de leur côté, ont pour mission de vendre les surfaces qu'elles appréhendent dans le respect des politiques publiques, telles que l'installation ou la préservation de l'environnement.

LE MARCHÉ DE LA LOCATION, une régulation plus limitée

I Transparence. Les chiffres annuels relatifs à la signature de baux ne sont pas connus.

I Contrôle. Le contrôle des structures s'applique à la mise en valeur des terres louées et vise la superficie totale atteinte après la signature du bail.

I Orientation. Le contrôle des structures peut refuser une demande concernant une location si un autre candidat est prioritaire, sans toutefois pouvoir imposer un autre locataire au propriétaire-bailleur. Les attributions en location réalisées par les Safer, comme les ventes, concourent à répondre aux politiques publiques.

LE MARCHÉ SOCIÉTAIRE, une transparence et un contrôle plus récents

I Transparence. La transparence du marché sociétaire est introduite en 2014 par la Loi d'avenir, puis renforcée en 2021 par la Loi Sempastous. Toutes les opérations concernant le capital de sociétés exploitant ou détenant directement ou indirectement, du foncier à usage ou vocation agricole doivent être déclarées. Les Safer centralisent ces informations et produisent des analyses.

I Contrôle. Depuis la Loi d'avenir, les Safer disposent d'un droit de préemption sur les cessions totales des parts de sociétés. Puis, depuis 2021, elles administrent pour le compte de l'État, un contrôle administratif et d'autorisation des opérations sociétaires, dont l'objectif est de lutter contre l'accaparement et de favoriser l'installation. Le Préfet a la possibilité de conditionner l'autorisation d'une opération à la libération de foncier par le bénéficiaire.

I Orientation. Les Safer réalisent de plus en plus d'opérations sociétaires, suivant le même chemin décisionnel que les ventes ou locations de biens immobiliers. Dans le cadre de la Loi Sempastous, elles peuvent également accompagner le bénéficiaire de l'opération qui met en place des mesures compensatoires.

LE TRAVAIL À FAÇON, un accès au foncier non régulé

Si le recours ponctuel ou saisonnier aux entreprises de travaux agricoles (ETA) répond aux besoins des exploitations, son extension aux décisions et à la gestion de l'exploitaiton (délégation intégrale) peut s'assimiler à un mode d'accès au foncier.

I Transparence. Pour autant, le recours au travail à façon n'est pas un marché en tant que tel et il n'existe pas d'observatoire permettant de quantifier les surfaces exploitées par les ETA. Les contrats ne sont pas connus ni publics.

I Contrôle et orientation. Il n'existe ni contrôle ni orientation vis-à-vis du travail à façon. L'exploitant est libre de signer un contrat avec une ETA, quelle que soit la surface dont cette dernière a la charge.

Évaluation de l'efficacité de la régulation par mode d'accès au foncier

	Transparence	Contrôle	Orientation
Marché foncier	+++	+++	+++
Location	-	++	+
Marché sociétaire	++	+	+
Travail à façon	-	-	-

Source : FNSafer.

www.le-prix-des-terres.fr

La régulation de l'accès au foncier, au service du renouvellement des générations.

EUROPE.

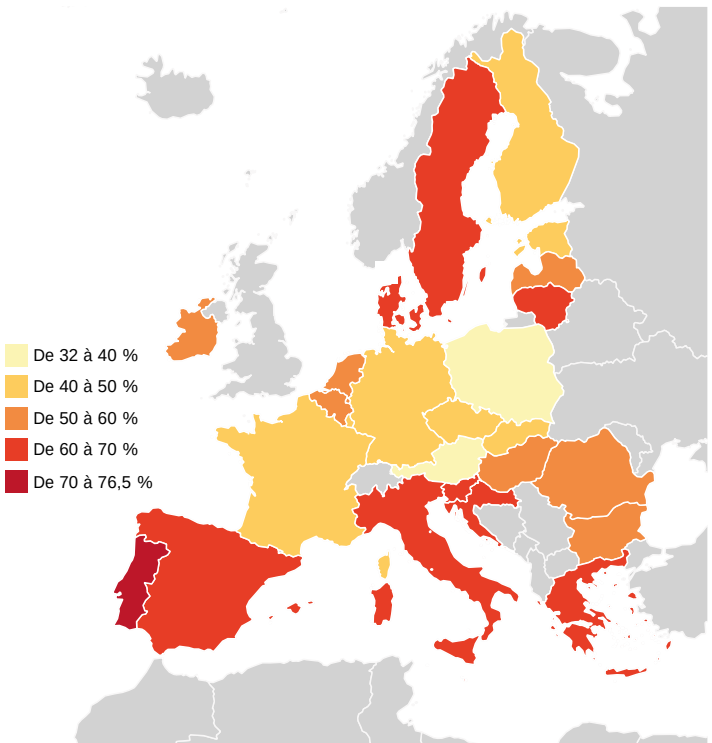
Loin de se limiter au territoire français, l'enjeu du renouvellement des générations agricoles concerne toute l'Europe.

En 2020, 58 % des agriculteurs de l'UE avaient plus de 55 ans [a]. À cette question, s'ajoute la concentration des exploitations qui s'accélère à l'échelle européenne, favorisée parfois par la progression des structures sociétaires. Qu'il s'agisse d'accélérer le renouvellement des générations ou de préserver une agriculture familiale, les États européens ont développé des stratégies de régulation, souvent à l'échelle régionale, plus dans les pays du Sud que dans ceux du Nord. Leurs objectifs, leurs portées et leurs modalités opérationnelles demeurent hétérogènes.

Transparence. Au sein de l'UE, plusieurs pays ont mis en place des mesures pour garantir la transparence, appliquées seules ou de manière complémentaire : le suivi des transactions, la mise en publicité systématique des ventes et la publication périodique des prix des terres agricoles, comme en France et aux Pays-Bas.

Contrôle. Le contrôle des prix demeure une disposition rare dans l'UE, mise en œuvre soit par une régulation des prix excessifs (France, Allemagne, Autriche), soit par l'instauration d'un prix maximal autorisé pour la vente (Hongrie).

Part des chefs d'exploitation de plus de 55 ans en 2020



Source : Groupe Safer d'après Eurostat, 2025.

Quelques pays exercent un contrôle sur les acquéreurs, qui peut se traduire par des restrictions liées à la nationalité ou l'obligation de posséder une capacité ou une expérience agricole ou encore à la forme juridique. Par exemple, des restrictions s'appliquent aux personnes morales en Hongrie et en Pologne. Par ailleurs, alors que 30 % des surfaces agricoles de l'UE sont exploitées par des personnes morales en 2020 [a], les stratégies de régulation du marché sociétaire restent encore peu développées.

Enfin, un contrôle visant à limiter le morcellement du foncier agricole est mis en place dans certains pays, soit en accordant un droit de préemption au propriétaire ou à l'exploitant limitrophe, soit par des restrictions sur des ventes de parcelles de trop faible superficie (Allemagne et Bulgarie notamment).

Orientation. Plusieurs pays ont mis en place des dispositions réglementaires visant à limiter la dimension des exploitations agricoles ou la surface détenue en propriété. La Lettonie limite par exemple la propriété foncière à 2 000 ha, tandis que la Hongrie fixe à 300 ha la taille maximale des exploitations agricoles.

Bien que la gestion du foncier agricole relève de la compétence des États membres de l'UE, cette question prend une dimension communautaire en raison des enjeux partagés que sont le vieillissement des populations agricoles et la concentration des terres. Dans ce contexte, la structuration d'un observatoire européen du foncier agricole, décidée par le Parlement européen, est un projet émergent qui constituerait un progrès significatif en matière de coopération sur ce sujet.

[a] *Eurostat, 2025.*

PARTICULARITÉ.

La protection du fermier en place.

La location constitue le premier mode d'accès au foncier en Europe avec 55 % de la surface agricole exploitée en faire-valoir indirect en 2020 [a]. Selon les pays, les fermiers peuvent bénéficier d'une protection forte grâce à un statut juridique du bail rural considéré d'ordre public.

Ce statut existe notamment en France et en Belgique et permet, selon les législations nationales, d'encadrer les loyers, les conditions de résiliation du bail ou encore de garantir une priorité à l'acquisition pour l'exploitant en place.

À l'inverse, dans d'autres pays, le principe de la liberté contractuelle entre les parties s'applique pour les baux ruraux : les fermiers ne bénéficient alors d'aucune protection en dehors des clauses contractuelles négociées avec les propriétaires.

www.le-prix-des-terres.fr

LE MARCHÉ DE LA PROPRIÉTÉ DÉMEMBRÉE PREND UNE PLACE CROISSANTE.

LA SURFACE VENDUE EN DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ a triplé en 10 ans

En 2024, 460 ventes d'usufruit ont été notifiées aux Safer pour 3 730 ha et une valeur de 32,5 millions d'euros. Les cessions de nue-propriété sont quant à elles au nombre de 1 830 pour 13 420 ha et 244,3 millions d'euros.

Le nombre de ventes d'usufruit est en légère diminution en 2024 (- 3 %) pour une surface qui augmente de 5 %. La valeur chute de 13 %. Les cessions de nue-propriété sont en hausse de 8 % en nombre et de 12 % en surface mais subissent une légère baisse de 2 % en valeur.

Sur les deux segments agglomérés, le niveau de 2024 atteint de nouveaux records en nombre et en surface avec 2 280 transactions (+ 5 %) pour 17 140 ha échangés (+ 11 %). La valeur globale atteint 277 millions d'euros, en baisse de 3 %. Depuis 2015, les surfaces échangées sur le marché démembré ont été multipliées par 3,4. Les surfaces échangées sur le marché en nue-propriété correspondent à 1,98 % des surfaces du marché foncier rural en pleine propriété, celles en usufruit à 0,55 %, soit une part globale du marché en démembrement de propriété s'élevant à 2,53 % (contre 2,22 % en 2023 et 1,81 % en 2022).

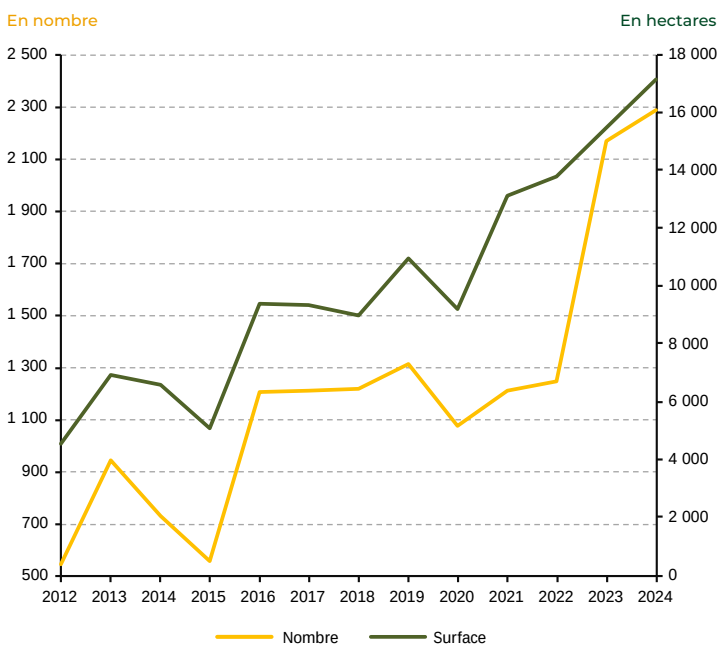
LES VENTES DE NUE-PROPRIÉTÉ : un outil de transmission de terres agricoles et de forêts

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, 64 % des transactions en usufruit et 70 % en nue-propriété. La part globale des surfaces des marchés agricole et forestier atteint 95 %. En nombre et en valeur, la répartition est plus équilibrée au profit notamment des maisons à la campagne et des espaces de loisirs.

Géographiquement, le marché de la propriété démembrée est le plus dynamique dans les régions suivantes :

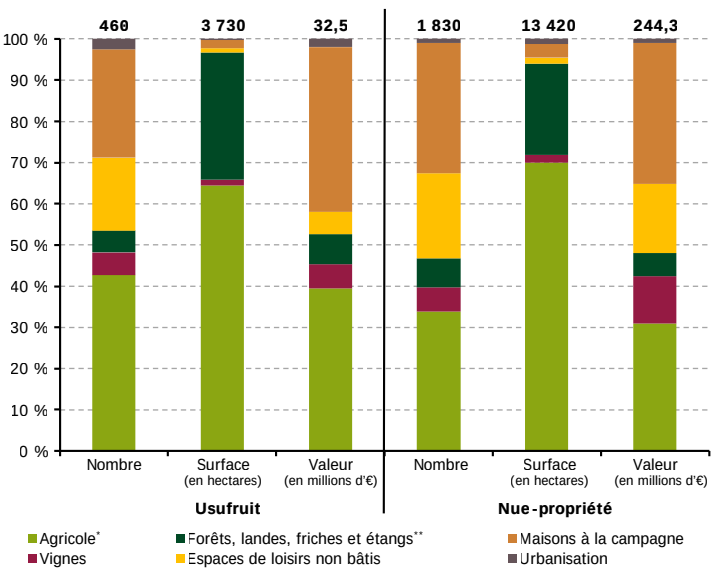
- la région Grand Est arrive en tête, totalisant 14 % des transactions en usufruit et nue-propriété, et 17 % de leur surface en 2024 ;
- les régions de la moitié sud de la France sont les plus dynamiques. En nombre, les régions Nouvelle-Aquitaine, Occitanie et Auvergne-Rhône-Alpes comptabilisent chacune plus de 13 % des transactions. En valeur, la région Provence-Alpes-Côte d'Azur concentre à elle seule près de 23 % de la valeur totale.

Évolution du marché du démembrement de propriété * entre 2012 et 2024



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

Répartition des ventes en usufruit et en nue-propriété par sous-marché en 2024



** Marché des terres et prés et des cultures spéciales, se référer à la page d'ouverture du chapitre concerné.*
*** Segmentation différente du chapitre* Le marché des forêts, *se référer à la page d'ouverture du chapitre concerné.*
Source : Groupe Safer.

www.le-prix-des-terres.fr