



LE MARCHÉ DES TERRES ET PRÉS.

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-proprétaire 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.



LE REPLI DU MARCHÉ SE CONFIRME.

ACCENTUATION DU REPLI AMORCÉ EN 2023

Le marché des terres et des prés accentue son repli amorcé en 2023 et repasse sous la barre des 100 000 transactions pour la première fois depuis 2020 (98 350 transactions, - 5,9 %). Les surfaces échangées accusent un recul comparable à celui de 2023 (- 5,2 %) et entraînent la baisse du taux d'ouverture du marché, à 1,66 %. La valeur globale du marché, encore en progression l'année dernière, décroche en 2024 (- 17,7 %) à 6,17 milliards d'euros. Le marché se rapproche sensiblement de la situation pré-Covid de 2019 en nombre de transactions et en surface. Il demeure toutefois plus élevé en valeur (+ 15,1 %).

COUP DE FREIN SUR LES TRANSMISSIONS D'EXPLOITATION

Le marché des biens libres met fin à la dynamique positive observée en 2023. Il enregistre une baisse générale du nombre de transactions (49 150 transactions ; - 16,6 %), de la surface (192 800 ha ; - 14,1 %) et de la valeur (4 milliards d'euros ; - 23,6 %). Cette déprise impacte plus fortement le segment des biens bâtis, marquant ainsi une rupture avec la forte progression des transmissions d'exploitation en 2023 (+ 20,2 % du nombre de transactions de biens libres bâtis en 2023 contre un recul de 27,8 % en 2024).

LE MARCHÉ DES BIENS LOUÉS PROGRESSE SENSIBLEMENT

La situation est inverse sur le marché des biens loués. Après un recul en 2023, il enregistre cette année une hausse de 7,8 % en nombre de transactions et de 3,4 % de la surface. La valeur poursuit cependant sa contraction (- 3,8 %). La hausse du nombre de transactions est environ deux fois plus importante pour le segment des biens bâtis (+ 14,9 %) que pour le segment des biens non bâtis (+ 6,9 %).

DES DYNAMIQUES GÉOGRAPHIQUES HÉTÉROGÈNES

Au niveau départemental, les évolutions restent diverses. Des baisses notables sont observées en Bretagne et dans les départements de la frange nord du territoire notamment, tandis que quelques départements connaissent à l'inverse une progression du nombre de transactions. C'est le cas de l'Ain, du Cantal, des Vosges ou encore des Bouches-du-Rhône et de la Seine-et-Marne qui enregistrent les plus fortes hausses.

Marché des terres et prés en 2024

		Évolution 2024/2023
Nombre de transactions	98 350	- 5,9 %
Surface	431 200 ha	- 5,2 %
Valeur	6 166 M€	- 17,7 %
Ouverture*	1,66 %	

* 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.

Quelle conjoncture ?

Les évolutions des volumes des productions nationales sont contrastées en 2024, dans un contexte météorologique marqué par des pluies particulièrement abondantes sur l'ensemble du territoire. Les volumes progressent pour les pommes de terre (+ 13,5 % en un an), les betteraves et la plupart des fruits. À l'inverse, les céréales, les oléagineux et les protéagineux sont en baisse.

Les récoltes céréalières connaissent une année particulièrement médiocre en 2024 (53,9 millions de tonnes). Avec un recul de 17 % par rapport à 2023, elles tombent au niveau le plus bas depuis 40 ans. Les prix se stabilisent (+ 0,5 % sur un an) après l'envolée de 2022 et le repli de 2023 (- 27 %).

La situation est également contrastée pour les filières animales au niveau national en 2024. Les productions ovines et bovines poursuivent leur baisse, dans un contexte de diminution de la demande nationale et internationale. À l'inverse, la collecte de lait de vache repart à la hausse, tout comme la production avicole, qui profite d'une amélioration de la situation sanitaire et d'une augmentation de la consommation de volaille.

Source : Agreste.



Marché des terres et prés par sous-marché en 2024

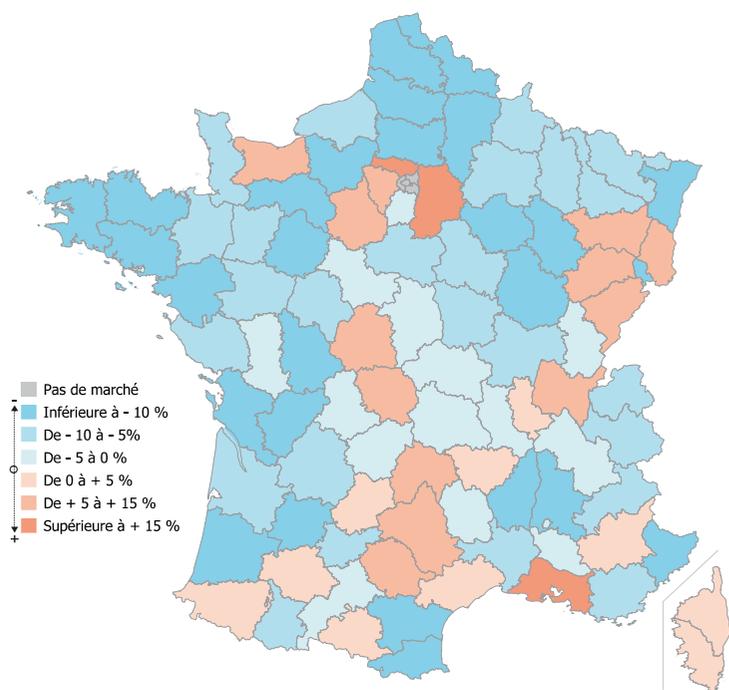
MARCHÉ DES BIENS LIBRES	Biens non bâtis		Biens bâtis		ENSEMBLE	
	2024	Évolution 2024/2023	2024	Évolution 2024/2023	2024	Évolution 2024/2023
Nombre de transactions	36 790	- 12,0 %	12 360	- 27,8 %	49 150	- 16,6 %
Surface	119 200 ha	- 16,4 %	73 600 ha	- 10,1 %	192 800 ha	- 14,1 %
Valeur	1 063 M€	- 6,8 %	2 971 M€	- 28,2 %	4 033 M€	- 23,6 %

MARCHÉ DES BIENS LOUÉS	Biens non bâtis		Biens bâtis		ENSEMBLE	
	2024	Évolution 2024/2023	2024	Évolution 2024/2023	2024	Évolution 2024/2023
Nombre de transactions	42 960	+ 6,9 %	6 240	+ 14,9 %	49 200	+ 7,8 %
Surface	190 400 ha	+ 2,2 %	47 900 ha	+ 8,5 %	238 400 ha	+ 3,4 %
Valeur	1 118 M€	+ 4,6 %	1 014 M€	- 11,6 %	2 133 M€	- 3,8 %

Source : Groupe Safer.

Évolution du nombre de transactions sur le marché des terres et prés par département entre 2023 et 2024

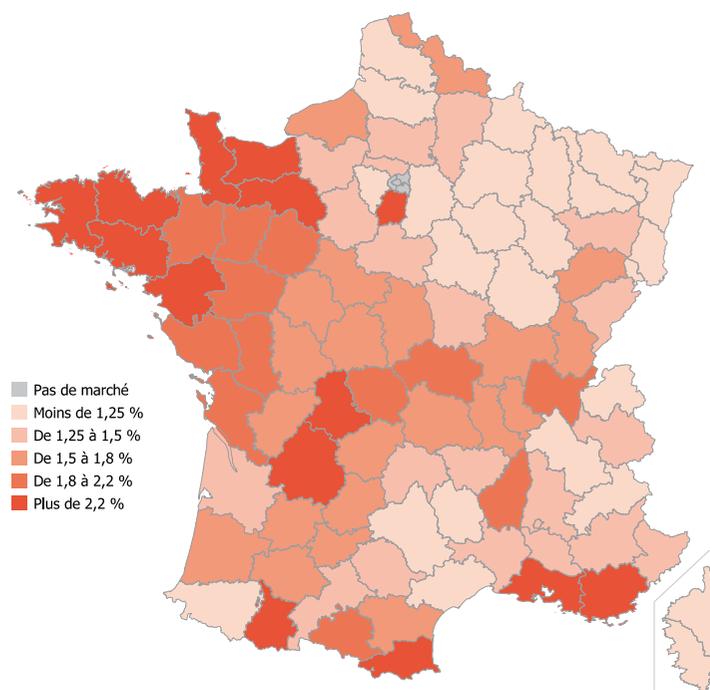
Moyenne nationale : - 5,9 %



Source : Groupe Safer.

Rapport entre les surfaces vendues sur le marché des terres et prés et la SAU départementale en 2024

Moyenne nationale 2024 : 1,66 %

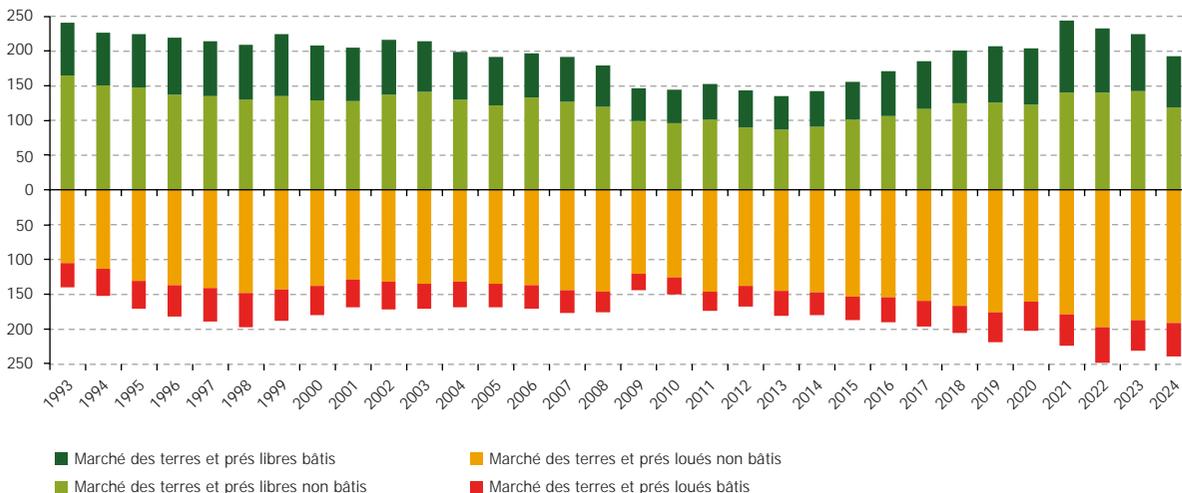


Source : Groupe Safer et Agreste.



Évolution des surfaces échangées sur le marché des terres et prés entre 1993 et 2024

En milliers d'hectares



MARCHÉ DES BIENS LIBRES	
Évolution 2024/2023	Surface 2024
- 10,1 %	73 600 ha
- 16,4 %	119 200 ha

MARCHÉ DES BIENS LOUÉS	
Évolution 2024/2023	Surface 2024
+ 2,2 %	190 400 ha
+ 8,5 %	47 900 ha

Source : Groupe Safer.

Le pic de 2022 s'éloigne

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 œuvre 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 2,4 milliards d'euros à 4,7 milliards d'euros en 2007 ^(a), ont ainsi été réduites d'un quart entre 2007 et 2009.

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 125 % ^(a). En surface, l'année 2022 marque un niveau inédit pour le marché des terres et prés, avec 480 400 ha. Depuis, l'infléchissement de cette tendance amorcé en 2023 (- 1,5 % en nombre, - 5,3 % en surface mais toutefois + 4,9 % en valeur) se confirme et s'accroît en 2024 (- 5,9 % en nombre, - 5,2 % en surface et - 17,7 % en valeur).

^(a) En valeur constante.

En 2024, les surfaces vendues occupées creusent l'écart avec les surfaces vendues libres

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.

L'accélération de la baisse du marché des biens libres en 2024 contraste avec la légère progression du marché des biens loués. Conséquence, le marché des terres et prés loués rattrape celui des biens libres, avec un nombre quasi identique de transactions (49 200 et 49 150 respectivement). En termes de surface, l'écart se creuse, avec 1,2 fois plus de surfaces vendues occupées (238 400 ha et 192 800 ha respectivement).



RECU GENERALISÉ, SAUF POUR LES SOCIÉTÉS AGRICOLES.

Marché des terres et prés par type d'acquéreurs en 2024

	Nombre de transactions	Évolution 2024/2023	Surface (ha)	Évolution 2024/2023	Valeur (M€)	Évolution 2024/2023	
Personnes physiques agricoles	54 580	- 6,8 %	212 700	- 9,7 %	1 889	- 13,1 %	
Sociétés d'exploitation agricole	GAEC	2 340	+ 1,2 %	8 800	+ 3,9 %	113	- 2,7 %
	EARL	2 040	- 1,5 %	9 000	- 6,3 %	136	- 5,3 %
	SCEA	1 670	+ 11,7 %	13 300	+ 22,8 %	232	- 25,3 %
	SA-SARL	850	- 4,5 %	5 500	+ 2,5 %	174	- 15,2 %
	Autres sociétés d'exploitation*	650	+ 95,2 %	3 800	+ 138,4 %	68	+ 62,7 %
Sociétés de portage du foncier	GFA	3 350	+ 2,8 %	27 800	- 1,5 %	203	- 2,7 %
	SCI agricoles	1 010	- 9,2 %	7 300	- 14,2 %	151	- 13,1 %
	Autres sociétés de portage du foncier**	690	+ 72,9 %	5 100	+ 47,4 %	60	+ 172,1 %
Autres personnes	Personnes physiques non agricoles	24 530	- 9,9 %	96 400	- 5,0 %	1 707	- 26,4 %
	Personnes morales non agricoles	3 910	- 9,2 %	31 100	- 1,2 %	1 153	- 25,6 %
	État et collectivités	2 260	+ 10,1 %	6 700	- 7,4 %	235	+ 26,7 %
	Statut non déclaré	490	- 11,7 %	3 400	+ 4,6 %	42	- 2,3 %
ENSEMBLE	98 350	- 5,9 %	431 200	- 5,2 %	6 166	- 17,7 %	

* Y compris sociétés d'exploitation de forme juridique inconnue. ** Y compris sociétés de portage du foncier de forme juridique inconnue. Source : Groupe Safer.

LES ACQUISITIONS PAR LES SOCIÉTÉS AGRICOLES REPARTENT À LA HAUSSE

Le repli des personnes physiques agricoles se poursuit en 2024 (- 6,8 % en nombre, - 9,7 % en surface). Elles restent néanmoins les premiers acquéreurs en surface (49,3 %). Cette part, en diminution depuis plusieurs années (70 % en 1995), recule encore de 2,5 points en 2024.

Réunies, les différentes formes de sociétés d'exploitation progressent en nombre (+ 6,3 %) et en surface (+ 12,7 %) mais reculent en valeur (- 11,6 %). Les SCEA affichent la plus forte progression et conservent leur première place parmi les sociétés d'exploitation.

Les acquisitions des sociétés de portage du foncier progressent de 5,9 % en nombre et de 2,3 % en valeur, pour des surfaces stables (+ 0,1 %).

Les personnes morales non agricoles, en progression depuis une décennie, accusent une baisse (- 9,2 % en nombre, - 25,6 % en valeur).

Les acquisitions des personnes physiques non agricoles faiblissent en nombre (- 9,9 %), en surface (- 5 %) et en valeur (- 26,4 %).

Enfin, les acquisitions de l'État et des collectivités progressent en nombre pour la cinquième année (+ 10,1 %) mais reculent en surface (- 7,4 %).

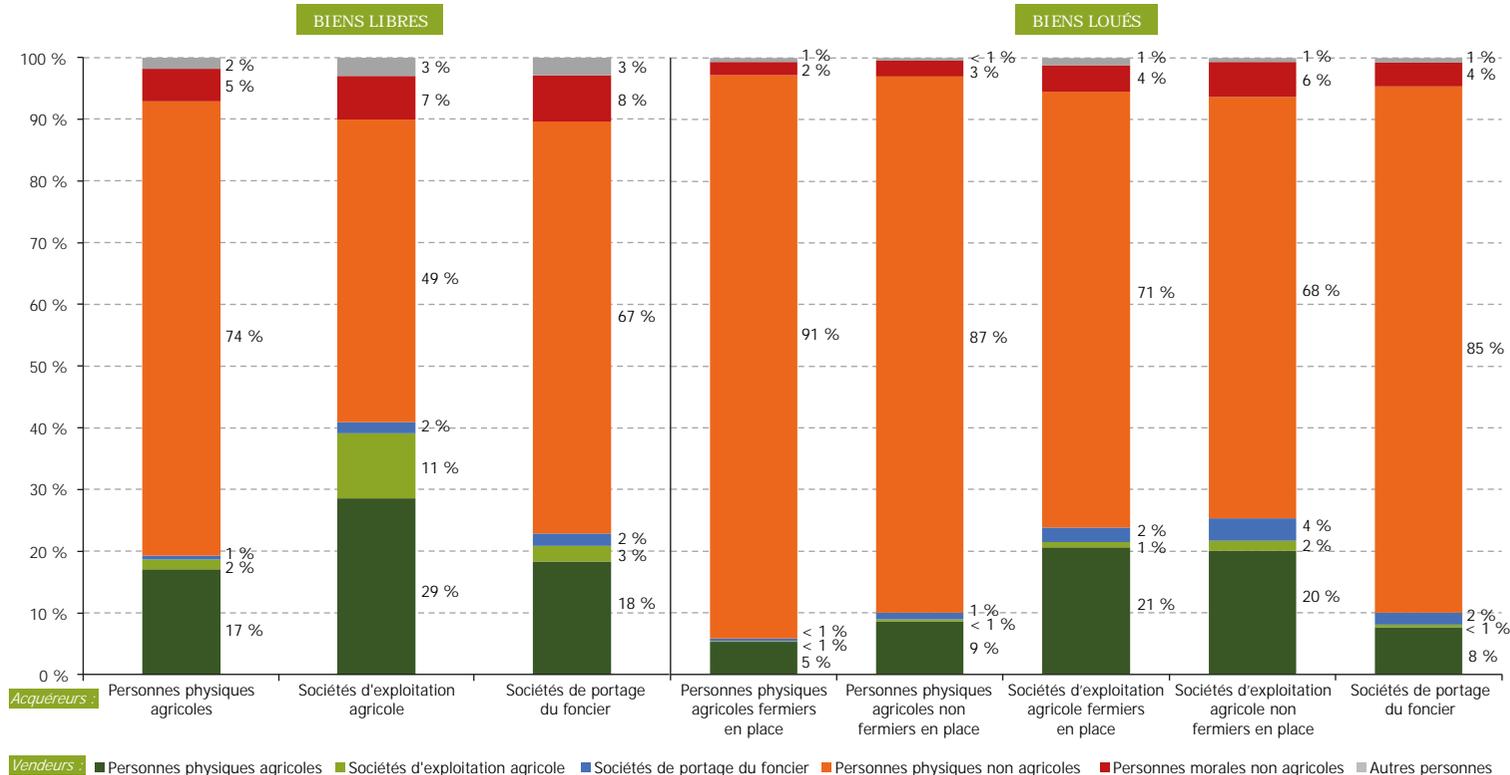
LES PERSONNES PHYSIQUES NON AGRICOLES : PREMIERS VENDEURS DU MARCHÉ

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.

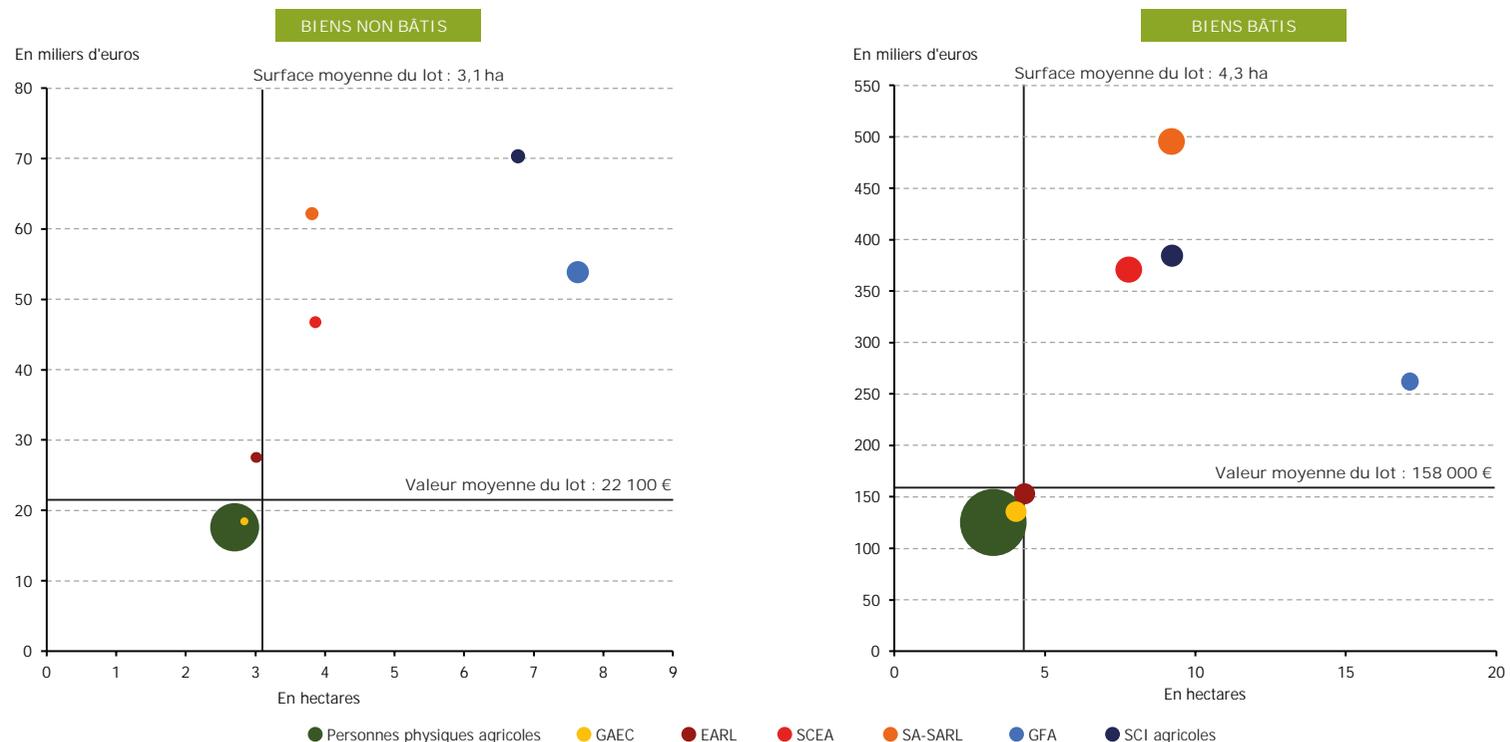
Pour les sociétés d'exploitation, près du tiers des achats de biens libres (29 %) sont conclus auprès de personnes physiques agricoles, ce qui peut correspondre à la vente par un associé exploitant du foncier qu'il mettait jusqu'alors à disposition de sa société. Par ailleurs, un cinquième (21 %) de 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.



Répartition du nombre d'acquisitions par les acquéreurs agricoles en fonction des vendeurs* par sous-marché en 2024



Surface et valeur des lots sur le marché des terres et prés libres par type d'acquéreurs agricoles en 2024

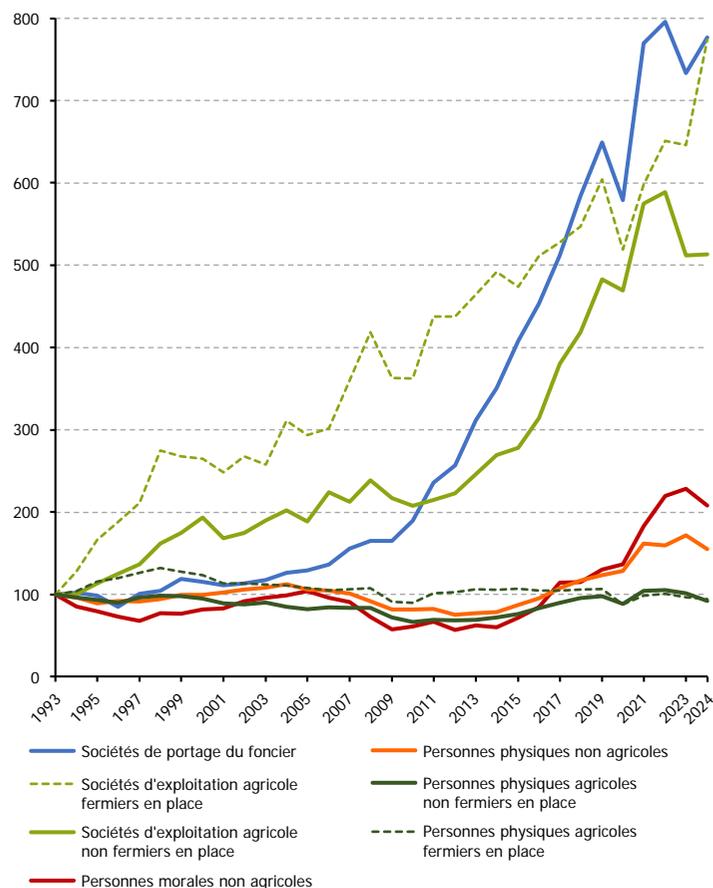


Note : la taille des disques est proportionnelle à la part en valeur de chaque catégorie d'acquéreurs. Source : Groupe Safer.



Évolution du nombre d'acquisitions sur le marché des terres et prés par type d'acquéreurs entre 1993 et 2024

Base 100 en 1993



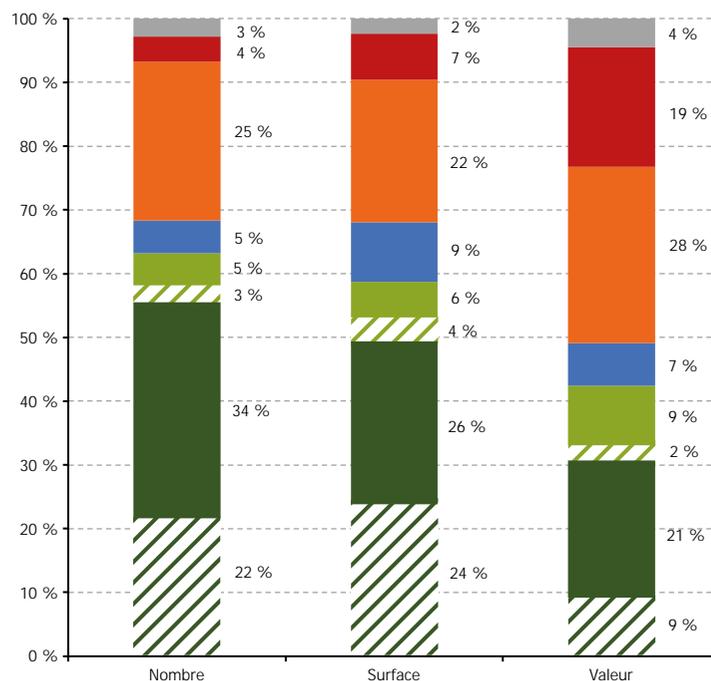
Source : Groupe Safer.

Un fléchissement 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 4,3 entre 1993 et 2024, une surface multipliée par 3,5 et une valeur multipliée par 6,3 (en valeur constante). L'augmentation du nombre de transactions est en particulier tirée par la hausse des sociétés de portage du foncier (facteur de multiplication de 7,8 sur la période 1993-2024), observée notamment depuis 2010, au lendemain de la crise financière et alors que la plupart des autres acquéreurs reculait.

En 2024, les sociétés de portage et d'exploitation agricole repartent à la hausse après un court repli en 2023. À l'inverse, les sociétés non agricoles ainsi que les personnes physiques non agricoles connaissent un fléchissement après 10 années de progression dont le rythme s'était accéléré en 2020.

Répartition des transactions sur le marché des terres et prés par type d'acquéreurs en 2024



- Personnes physiques agricoles fermiers en place
- 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 foncier
- Personnes physiques non agricoles
- Personnes morales non agricoles
- Autres personnes *

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

Entre 1993 et 2024, les personnes physiques agricoles enregistrent une baisse de 16,2 % en surface et de 7,1 % en nombre de transactions.

Agriculteurs personnes physiques : les surfaces sous le plancher des 50 % pour la première fois

Ces évolutions différenciées permettent aux personnes morales agricoles et non agricoles de progresser sur le marché foncier. En 2024, elles totalisent 16,8 % des transactions (+ 12,1 points depuis 1993), 25,9 % des surfaces (+ 17,5 points) et 37,2 % de la valeur (+ 22,3 points). En parallèle, la place des personnes physiques agricoles s'érode au sein du marché foncier. Elles représentent désormais 55,5 % des transactions (en baisse de 16 points par rapport à 1993), pour 49,4 % des surfaces (- 17,3 points) et 30,6 % de la valeur (- 22,6 points).



TROISIÈME ANNÉE DE HAUSSE DU PRIX MOYEN NATIONAL.

Le prix des terres et prés libres non bâtis poursuit sa dynamique : en hausse pour la troisième année (+ 3,2 %), il enregistre en 2024 un niveau inédit, à 6 400 euros/ha. Cette hausse s'inscrit dans un marché des terres et prés libres marqué par une forte baisse en nombre de transactions (- 16,6 %) comme en surface (- 14,1 %). Elle intervient dans un contexte de recul des taux d'intérêt au cours de l'année 2024, après leur multiplication par 4 en l'espace de deux ans (2022 et 2023).

DES CONTRASTES TERRITORIAUX IMPORTANTS

La progression du prix moyen national s'appuie sur une tendance haussière quasi généralisée. Seules les régions Bourgogne-Franche-Comté (- 0,3 %) et Pays de la Loire (- 0,5 %) voient leur prix très légèrement reculer. En Nouvelle-Aquitaine et Occitanie, la hausse des prix est limitée (+ 0,6 % et + 0,7 % respectivement). Partout ailleurs, elle est plus sensible et dépasse même les 7 % dans le Grand Est et les Hauts-de-France. Dans cette dernière région, les prix sont les plus élevés, avoisinant presque la barre des 11 000 euros/ha. Deux autres régions limitrophes suivent : la Normandie, avec un prix moyen de 9 340 euros/ha, et l'Ile-de-France (7 750 euros/ha).

UNE HAUSSE MOINS MARQUÉE POUR LES GRANDES CULTURES

Le prix dans les zones de grandes cultures affiche une hausse de 1,4 %. Après deux années de hausse plus nette, celle-ci marque le pas, dans un contexte de cours en baisse et d'une récolte historiquement basse pour certaines productions (blé tendre), du fait des conditions climatiques particulièrement défavorables. Les prix dans les zones de polyculture-élevage (+ 4,6 %) et d'élevage bovin (+ 3,3 %) enregistrent des hausses plus marquées, dans un contexte de stabilisation des prix à des niveaux supérieurs aux moyennes quinquennales pour le lait et les bovins viande. En 2024, les prix dans les zones en grandes cultures demeurent 63 % plus élevés que ceux en zone d'élevage bovin.

Prix des terres et prés libres non bâtis en 2024

		Évolution 2024/2023
PRIX MOYEN	6 400 €/ha	+ 3,2 %
Grandes cultures	7 820 €/ha	+ 1,4 %
Polyculture-élevage	6 450 €/ha	+ 4,6 %
Élevage bovin	4 790 €/ha	+ 3,3 %

Source : Groupe Safer-SSP.

Quelle conjoncture ?

Selon la commission des comptes de l'agriculture de la nation, la production de la branche agricole hors subventions sur les produits se replierait en 2024 de 7,5 % en valeur, après un repli plus limité déjà enregistré en 2023 (- 1,5 %). Les prix comme les volumes sont en baisse.

La production végétale baisserait de 6,8 % en volume. Les prix reculeraient pareillement de 6,8 %, conduisant à une baisse exceptionnelle de 13,1 % en valeur. La baisse des rendements, associée à une baisse des surfaces, entraîne notamment une très forte réduction de la production de blé tendre (- 30 %). Les récoltes d'oléagineux et de protéagineux sont également en très net recul sous l'effet de mauvaises conditions météorologiques. De plus, les disponibilités mondiales importantes maintiennent les cours des céréales orientés à la baisse.

La production animale fléchirait de 1,4 % en valeur. Après une forte élévation les années précédentes, les prix seraient désormais en recul (- 2,3 %), que ne compense pas le très léger rebond des volumes (+ 0,9 %). La situation est contrastée entre le dynamisme de la filière avicole et les autres filières animales qui font face à une baisse de la demande intérieure et de certains débouchés internationaux.

Le prix du lait se maintient en 2024 au niveau atteint après la hausse de 2023. Sur la période janvier-septembre, la collecte de lait augmente de 1,5 % sur un an, après trois années de recul. Cette reprise s'explique par des conditions de pâturage favorables et un ralentissement de la diminution du cheptel laitier.

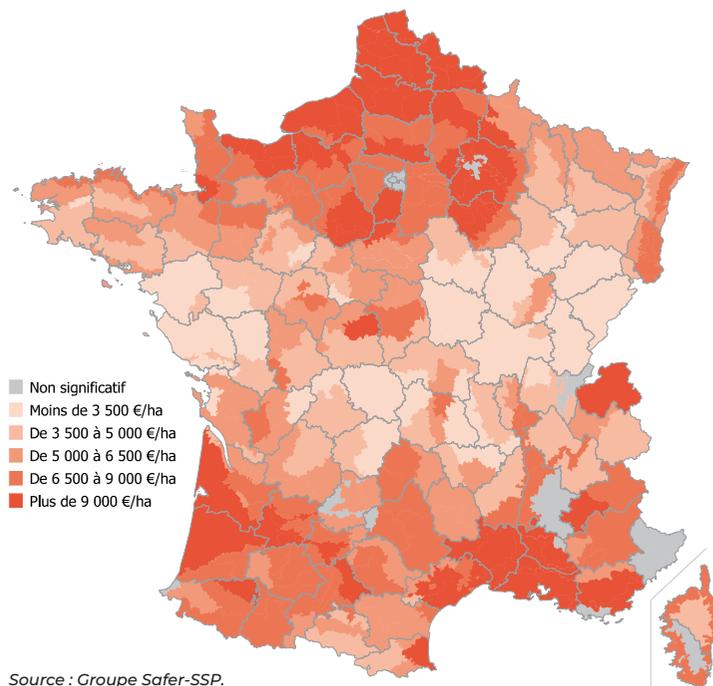
Source : Agreste, FranceAgriMer, Insee.



PRIX DES TERRES ET PRÉS LIBRES | Atlas.

Prix des terres et prés libres non bâtis par région agricole en 2022-2024 (moyenne triennale)

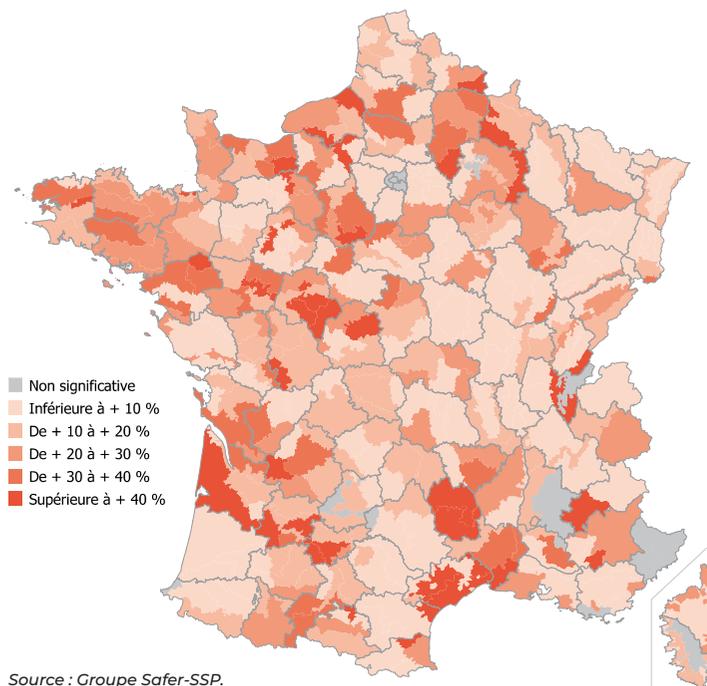
Moyenne nationale 2022-2024 : 6 240 euros/ha
Moyenne nationale 2024 : 6 400 euros/ha



Source : Groupe Safer-SSP.

Évolution du prix des terres et prés libres non bâtis par région agricole entre 2012-2014 et 2022-2024 (moyenne triennale)

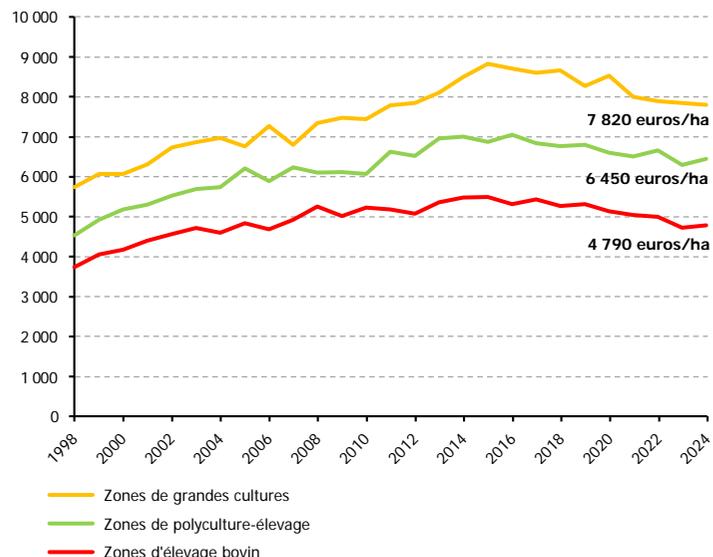
Moyenne nationale : + 10 %



Source : Groupe Safer-SSP.

Évolution du prix des terres et prés libres non bâtis par système de production * dominant entre 1998 et 2024

En euros constants 2024/ha



* Orientation technico-économique (OTEX) communale d'après RA 2010.
Note : l'inflation est de 2,1 % en 2024. Lors du passage en valeur constante, les hausses entre 2023 et 2024 inférieures à 2,1 % apparaissent comme des baisses.
Source : Groupe Safer-SSP.

Prix des terres et prés libres non bâtis par région administrative

Prix annuels * en euros courants par hectare

Région	2023	2024	Évolution 2024/2023
Auvergne-Rhône-Alpes	4 680	4 860	+ 3,8 %
Bourgogne-Franche-Comté	2 930	2 920	- 0,3 %
Bretagne	6 160	6 520	+ 5,8 %
Centre-Val de Loire	6 370	6 670	+ 4,7 %
Grand Est	6 340	6 810	+ 7,4 %
Hauts-de-France	10 170	10 950	+ 7,7 %
Ile-de-France	7 580	7 750	+ 2,2 %
Normandie	9 020	9 340	+ 3,5 %
Nouvelle-Aquitaine	5 440	5 470	+ 0,6 %
Occitanie	7 230	7 280	+ 0,7 %
Pays de la Loire	4 060	4 040	- 0,5 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	10 500	11 930	+ 13,6 %
PRIX MOYEN	6 200	6 400	+ 3,2 %

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



Les prix pratiqués par les acquéreurs non agricoles repassent en tête

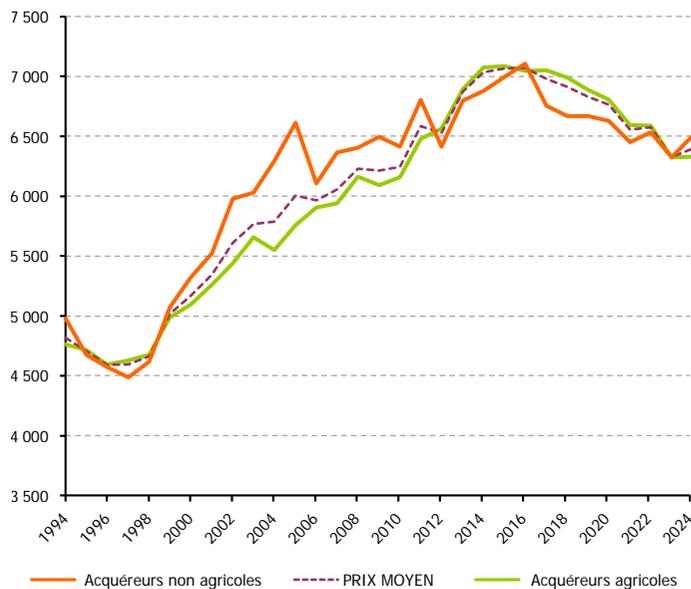
Entre 1999 et 2011, les acquéreurs non agricoles consentaient à acquérir des terres et prés non bâtis à des prix supérieurs (jusqu'à 15 % en 2005) à ceux des acquéreurs agricoles. Certains de leurs achats correspondaient à des anticipations de changement d'usage.

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 de la terre, les non-agriculteurs préféreraient 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 des non-agriculteurs repasse même devant celui des agriculteurs en 2024, à la faveur d'une augmentation plus marquée.

Évolution du prix des terres et prés libres non bâtis par type d'acquéreurs entre 1994 et 2024

En euros constants 2024/ha



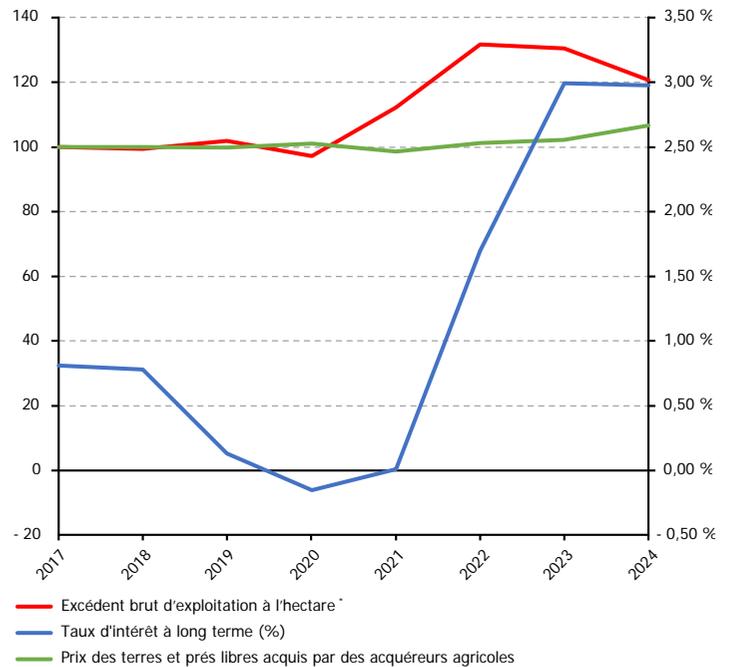
Note : l'inflation est de 2,1 % en 2024. Lors du passage en valeur constante, les hausses entre 2023 et 2024 inférieures à 2,1 % apparaissent comme des baisses.
Source : Groupe Safer-SSP.

La hausse du prix soutenue par la décreue des taux d'intérêt en 2024

Le prix des terres agricoles est principalement influencé par deux fondamentaux : les taux d'intérêt et les résultats économiques agricoles. Entre 2017 et 2023, 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). En 2024, la diminution des taux d'intérêt semble soutenir la hausse des prix, en dépit d'une diminution sensible des revenus agricoles.

Évolution du prix des terres et prés libres non bâtis, de l'excédent brut d'exploitation et des taux d'intérêt entre 2017 et 2024

Prix des terres et EBE : base 100 en 2017



* Valeur 2024 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 2024.
Source : Groupe Safer, SSP, Agreste, Insee et OCDE.



DEUXIÈME ANNÉE DE HAUSSE MESURÉE DES PRIX.

L'année 2024 est marquée par une troisième hausse consécutive : le prix des terres et prés loués gagne 2 % et s'établit à 5 220 euros/ha. Cette progression s'inscrit dans un marché qui repart à la hausse et atteint un nombre record de transactions, dépassant le précédent plus-haut de 2022. Les acquisitions par les particuliers de terres et prés loués non bâtis sont elles aussi orientées à la hausse (+ 21 %), représentant une transaction sur cinq de terres louées non bâties (20,3 %) pour près d'un hectare sur six (16,5 %).

LE TAUX DU LIVRET A SUPÉRIEUR AU RENDEMENT LOCATIF POUR LA DEUXIÈME ANNÉE

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) progresse pour la deuxième année (+ 0,09 point en 2024, après + 0,16 point en 2023) et atteint 2,93 %. Pour autant, il reste inférieur pour la deuxième année au taux du Livret A, qui a été relevé à 3 % depuis le 1^{er} février 2023, dans un contexte inflationniste. À l'inverse, le rendement locatif reste encore supérieur au rendement d'autres placements à taux garantis (Plan épargne logement, relevé à 2,25 % au 1^{er} janvier 2024) et à celui des assurances-vie en fonds euros (2,6 % en moyenne), expliquant aussi l'intérêt des investisseurs pour ce marché.

En 2024, le rendement est le plus élevé (supérieur à 3,75 %) là où le prix des terres louées est le plus bas : en région Pays de la Loire, en Bourgogne-Franche-Comté et dans la Creuse, ainsi que dans la Manche, malgré des niveaux de prix supérieurs. À l'inverse, le prix élevé des terres maintient un rendement locatif bas (inférieur à 2,5 %) dans plusieurs départements de Normandie, Ile-de-France, Grand Est et Centre-Val de Loire.

UNE PROGRESSION POUR L'ENSEMBLE DES PRODUCTIONS

Après une année de stabilisation, le prix en zones de grandes cultures repart à la hausse en 2024 (+ 1,8 %). La hausse est plus marquée dans les zones de polyculture-élevage (+ 2 %) et à l'inverse plus limitée dans les zones d'élevage bovin (+ 1,2 %). La hiérarchie des prix reste inchangée. Comme pour les terres et prés libres, les zones de grandes cultures affichent le prix le plus élevé (6 570 euros/ha), 66 % au-dessus du prix en zones d'élevage bovin (3 950 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 2024

		Évolution 2024/2023
PRIX MOYEN	5 220 €/ha	+ 2,0 %
Grandes cultures	6 570 €/ha	+ 1,8 %
Polyculture-élevage	5 110 €/ha	+ 2,0 %
Élevage bovin	3 950 €/ha	+ 1,2 %
Rendement locatif brut	2,93 %	+ 0,09 point

Source : Groupe Safer-SSP.

Quelle conjoncture ?

L'indice national des fermages progresse pour la sixième année consécutive. Comme en 2023, cette hausse est significative : + 5,23 % en 2024, après une hausse de 5,63 % en 2023.

Évolution des placements d'épargne :

- le taux du Livret A et du Livret développement durable demeure en 2024 à 3 % ; le taux avait été relevé de 0,5 % au 1^{er} février 2022 à 3 % au 1^{er} février 2023, en réponse à l'inflation soutenue liée à la sortie de la crise Covid et à la guerre en Ukraine ;
- le taux du Plan épargne logement enregistre une deuxième hausse consécutive, à 2,25 % au 1^{er} janvier 2024. Après être resté à un niveau plancher depuis 2016 (1 %, hors prélèvements sociaux), le taux avait été réhaussé à 2 % au 1^{er} janvier 2023 ;
- le rendement moyen des assurances-vie en fonds euros demeure stable, à 2,6 %, mais devient supérieur à l'inflation, qui passe dans le même temps de 5,3 % à 2,1 %.

Source : Ministère de l'agriculture, Banque de France.

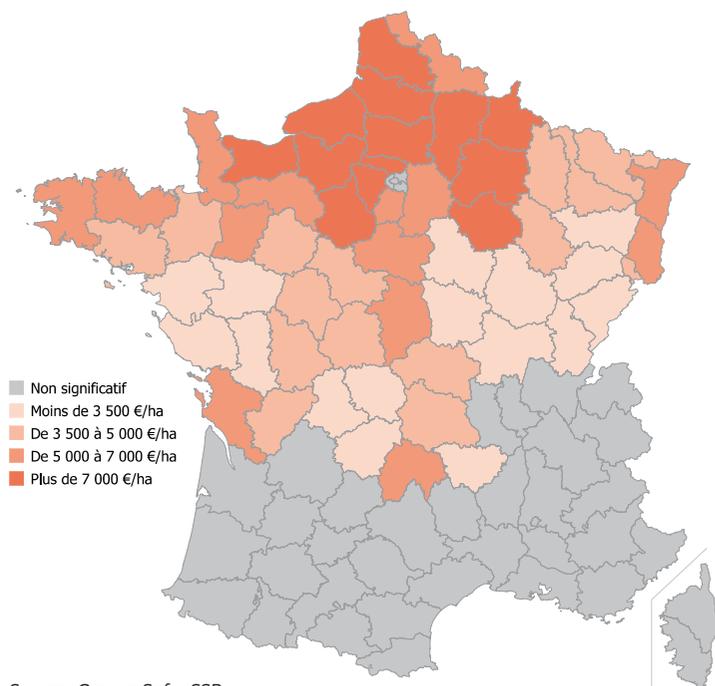


PRIX DES TERRES ET PRÉS LOUÉS | Atlas.

Prix des terres et prés loués non bâtis par département en 2022-2024 (moyenne triennale)

Moyenne nationale 2022-2024 : 5 130 euros/ha

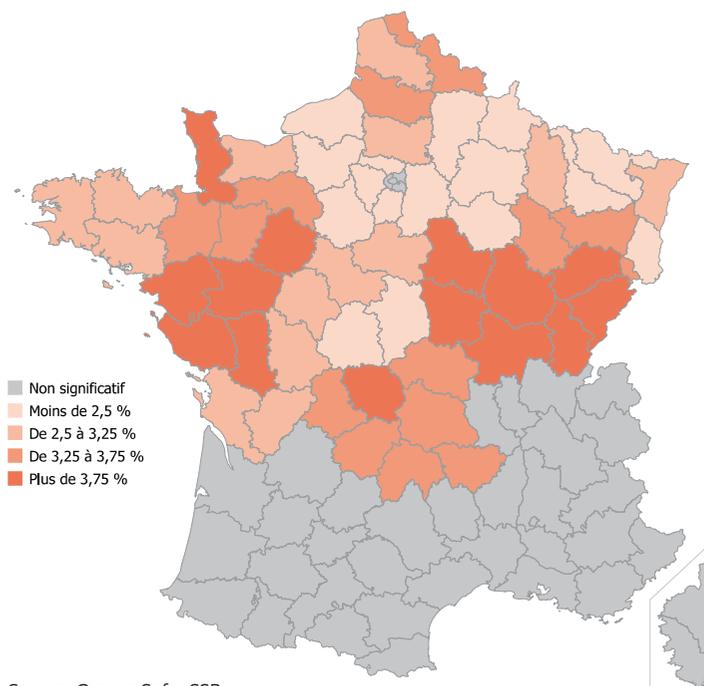
Moyenne nationale 2024 : 5 220 euros/ha



Source : Groupe Safer-SSP.

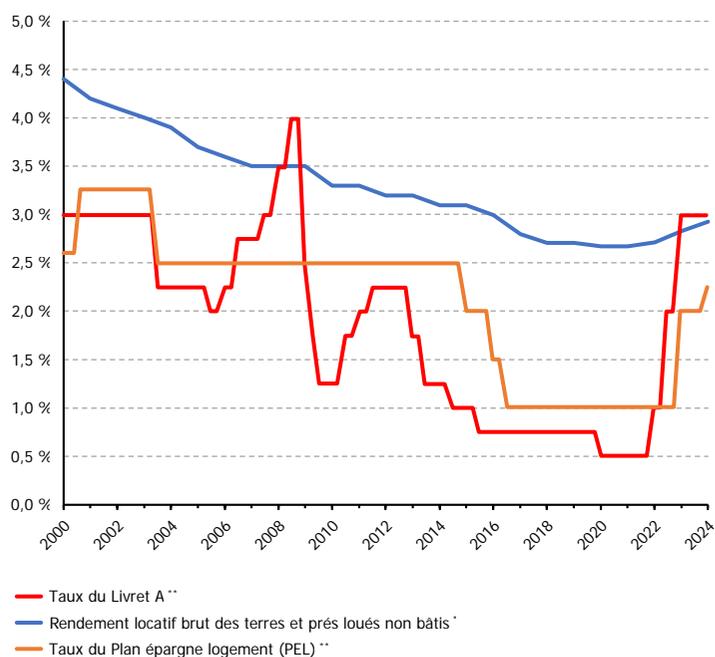
Rendement locatif brut des terres et prés loués non bâtis par département en 2024

Moyenne nationale 2024 : 2,93 %



Source : Groupe Safer-SSP.

Évolution du rendement locatif brut et des taux du Plan épargne logement et du Livret A entre 2000 et 2024



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

Prix des terres et prés loués non bâtis par région administrative

Prix annuels* en euros courants par hectare

	2023	2024	Évolution 2024/2023
Auvergne-Rhône-Alpes	4 010	3 940	- 1,7 %
Bourgogne-Franche-Comté	2 760	2 670	- 3,3 %
Bretagne	5 130	5 170	+ 0,8 %
Centre-Val de Loire	5 400	5 580	+ 3,3 %
Grand Est	6 490	6 620	+ 2,0 %
Hauts-de-France	7 050	7 230	+ 2,6 %
Ile-de-France	6 640	6 660	+ 0,3 %
Normandie	7 910	8 200	+ 3,7 %
Nouvelle-Aquitaine	3 670	3 770	+ 2,7 %
Pays de la Loire	3 290	3 340	+ 1,5 %
PRIX MOYEN	5 120	5 220	+ 2,0 %

* Cf. définition en ouverture de chapitre.

Source : Groupe Safer-SSP-INRAE.



PRIX DES TERRES ET PRÉS LOUÉS | Repères.

Un écart entre biens libres et loués inférieur à 20 % depuis cinq ans

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 ;

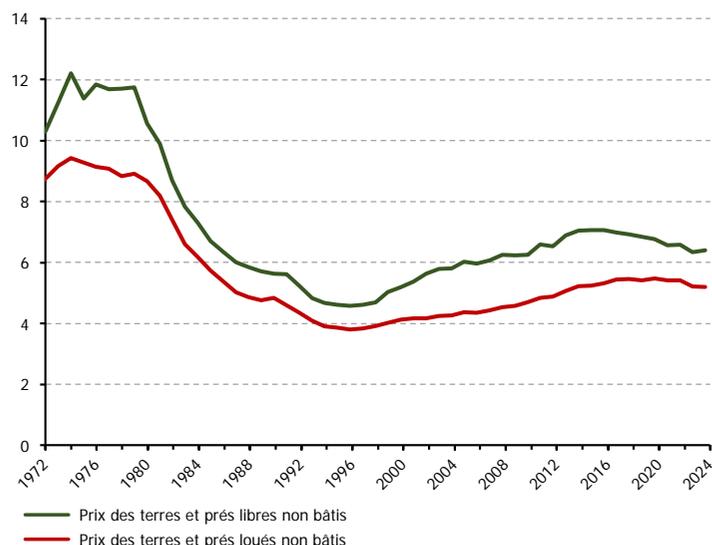
les fermiers en place disposent d'un droit de priorité en cas de vente du bien, ce qui limite la concurrence d'autres candidats à l'acquisition comme sur le marché des biens libres ;

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. Ce 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 34,9 % quand celui des terres libres a augmenté de 39,2 % en valeur constante. Par ailleurs, le prix des terres louées est inférieur de 18 % à celui des terres libres en 2024, une décote inférieure à 20 % pour la cinquième année consécutive.

Évolution du prix des terres et prés libres et loués non bâtis entre 1972 et 2024

En milliers d'euros constants 2024/ha



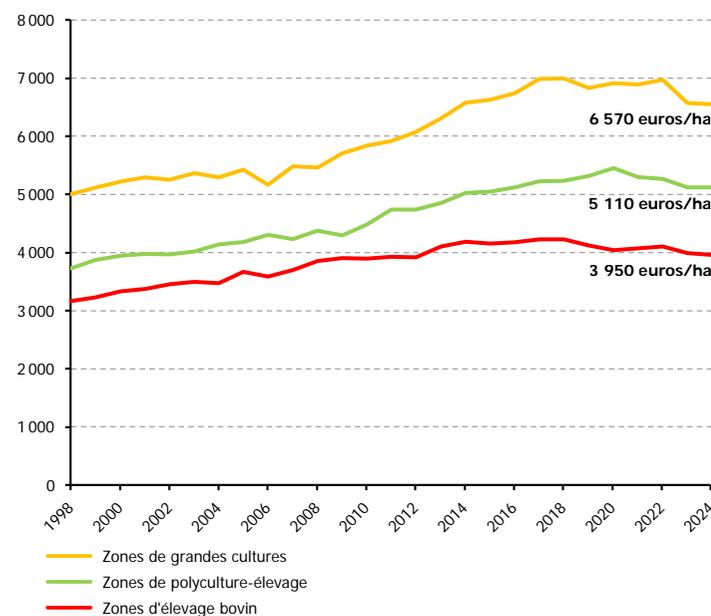
Note : l'inflation est de 2,1 % en 2024. Lors du passage en valeur constante, les hausses entre 2023 et 2024 inférieures à 2,1 % apparaissent comme des baisses.
Source : Groupe Safer-SSP.

Prix par système de production : une hiérarchie inchangée et un écart qui se stabilise

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 1997-2024, en valeur constante. En zones de polyculture-élevage, la progression est plus marquée (+ 39,5 %), 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 % 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 66 % en 2024.

Évolution du prix des terres et prés loués non bâtis par système de production dominant* entre 1998 et 2024

En euros constants 2024/ha



*Orientation technico-économique (OTEX) communale d'après RA 2010.

Note : l'inflation est de 2,1 % en 2024. Lors du passage en valeur constante, les hausses entre 2023 et 2024 inférieures à 2,1 % apparaissent comme des baisses.

Source : Groupe Safer-SSP.