

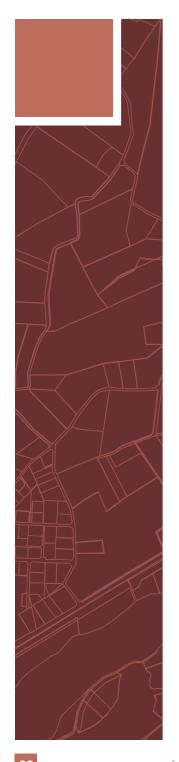
En partenariat avec







ww.le-prix-des-terres.



# 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*\*. 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 af in qu'ils disposent d'informations les aidant à la mise en place de politiques d'aménagement des territoires adaptées.

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.

# PROTÉGER LE FONCIER

ET SI LA TRANSVERSALITÉ DES POLITIQUES PUBLIQUES ÉTAIT LA CLÉ ?



Le foncier est une ressource non renouvelable. Pourtant il est le support de tous les projets, de tous les enjeux. Le foncier agricole est le premier à subir toutes les pressions :

- pour compenser les atteintes à la biodiversité ;
- pour produire une énergie décarbonée en implantant des parcs photovoltaïques, des méthaniseurs...;
- pour les implantations économiques ou pour loger les Français ;
- pour des usages de loisirs ou pire encore pour des détournements d'usage (cabanisation, mitage...).

Le protéger n'a jamais été aussi crucial. Les chiffres parlent d'eux-mêmes : les surfaces agricoles ne cessent de diminuer en France alors que la population et donc les besoins alimentaires augmentent. En 1950, la surface agricole utile (SAU) représentait 35 millions d'hectares et la France comptait 40 millions d'habitants. En 2023, la SAU est de 27 millions d'hectares et nous sommes 68 millions.

Alors qu'enfin l'artificialisation recule, que de nouveaux modèles de développement économes en foncier commencent à s'imposer dans l'esprit des élus locaux, le Sénat vote une loi remettant en cause les objectifs de protection des espaces agricoles et naturels. Il faut maintenir le cap, rester fermes. L'enjeu, c'est la souveraineté alimentaire, la protection du potentiel de production agricole, le maintien de la biodiversité, le stockage du carbone ou encore la gestion des crues!

Des solutions existent. Nous pouvons, d'une certaine manière, multiplier les hectares. Pour cela, il faut penser et agir « transversal ». Les politiques publiques ne sont pas condamnées à être antagonistes. Dans un périmètre de captage, on peut protéger la ressource en eau en continuant à cultiver les champs. On peut lutter contre les incendies, favoriser des biotopes rares et développer l'élevage.

Cela demande de réfléchir davantage. D'échanger, de construire ensemble. De mieux connaître les enjeux, les contraintes et les opportunités de chacun.

C'est le métier des Safer : rassembler les agriculteurs, les collectivités, les acteurs de l'environnement, les pouvoirs publics, les acteurs économiques... et ensemble, un projet après l'autre, un hectare après l'autre, concilier et optimiser les usages.

#### **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.



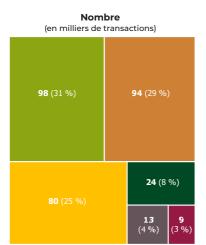
#### LE MARCHÉ DES ESPACES DE LOISIRS NON BÂTIS

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

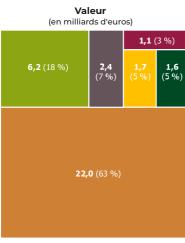
### **LES GRANDES TENDANCES.**

#### Une année très contrastée.

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

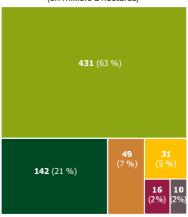


**318 000 transactions** Évolution 2024/2023 : - 3,7 %



**34,8 milliards d'euros** Évolution 2024/2023 : - 4,7 %

## **Surface** (en milliers d'hectares)



**678 000 hectares** Évolution 2024/2023 : - 2,7 %



Vignes

Forêts, landes, friches et étangs\*\*

Espaces de loisirs non bâtis

Maisons à la campagne

Urbanisation

Source : Groupe Safer.

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

<sup>&</sup>quot;Segmentation différente du chapitre Le marché des forêts. Note : données hors DROM.



# LE MARCHÉ DES TERRES ET PRÉS.

## Le repli du marché se confirme, des prix en progression mesurée.

#### QUEL CONTEXTE?

Les évolutions des volumes des productions agricoles sont contrastées, dans un contexte météorologique marqué par des pluies particulièrement abondantes sur l'ensemble du territoire.

#### QUEL VOLUME ?

- 5,9 % 98 350 transactions

**5.2** % **431** 200 hectares

17.7 % 6,17 milliards d'euros

Le marché des terres et des prés accentue son repli amorcé en 2023. Il se rapporche sensiblement de la situation pré-Covid de 2019. sauf en valeur, qui reste supérieure.

#### QUELS PRIX MOYENS ?

Les prix moyens nationaux sont en progression mesurée.

#### Terres et prés libres non bâtis



6 400 €/ha

- Dans les zones de grandes cultures : 7 820 €/ha (+ 1.4 %)
- · Dans les zones d'élevage bovin : 4790 €/ha (+3,3 %)

#### Terres et prés loués non bâtis



5 220 €/ha

+ 2.0 %

- · Dans les zones de grandes cultures : 6 570 €/ha (+ 1.8 %)
- · Dans les zones d'élevage bovin : 3 950 €/ha (+ 1,2 %)

#### QUI ACHÈTE?

#### **PERSONNES PHYSIQUES AGRICOLES**

Acquéreurs toujours majoritaires en 2024, ils diminuent de nouveau, et plus fortement.

#### PERSONNES PHYSIQUES NON AGRICOLES

Nouveau repli en nombre comme en surface.

#### PERSONNES MORALES AGRICOLES

Progression des sociétés d'exploitation et de portage, sauf en valeur.











- dont GFA: 1,5 % en surface

## LE MARCHÉ DES VIGNES.



# Une stabilisation du marché, de nombreux prix en baisse.

#### **■ OUEL CONTEXTE?**

Baisse généralisée et niveau historiquement bas de la récolte viticole, impactée par des conditions météorologiques particulièrement défavorables et des pertes dues au mildiou. Les ventes de vins sur le marché intérieur reculent en volume et en valeur, les exportations rebondissent légèrement.

#### ■ QUEL VOLUME?



**8 650** transactions

**16 000** hectares

1,11 milliard d'euros

Le repli du marché amorcé en 2023 ralentit en nombre. les surfaces se stabilisent mais la valeur se contracte. tout en restant au-dessus du milliard d'euros.

#### I QUELS PRIX MOYENS?

#### Vignes AOP



176 400 €/ha **- 1.1 %** 

AOP hors Champagne: - 3.9 %

Seuls les bassins Bourgogne-Beaujolais-Savoie-Jura et Champagne encore en hausse

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



51 100 €/ha **- 9.8** %

Contexte toujours incertain, malgré la stabilisation des exportations

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



13 800 €/ha **- 7.0** %

Baisse dans tous les bassins, hormis la Corse

#### **■ QUI ACHÈTE?**

#### **PERSONNES PHYSIQUES AGRICOLES**

Les viticulteurs fermiers réduisent encore leurs acquisitions (- 3.2 % en nombre). La baisse est moins forte pour les non-fermiers.

#### PERSONNES PHYSIQUES NON AGRICOLES

Les personnes physiques non agricoles repartent à la hausse, sauf en valeur.

#### **PERSONNES MORALES AGRICOLES**

Les personnes morales agricoles (sociétés d'exploitation et sociétés de portage) stoppent leur repli.









# LE MARCHÉ DES FORÊTS.

# Reprise du marché, des prix tirés par les grands massifs.

#### ■ QUEL CONTEXTE?

Le prix moyen du bois est stable et se maintient en 2024 à un niveau élevé.

#### ■ OUEL VOLUME?

+ 0.9 % 21 860 transactions **4.8** % 148 700 hectares - **1.6** % **2,02** milliards d'euros

Les ventes de forêts sont en reprise en 2024, notamment stimulée par les ventes de massifs supérieurs à 100 ha et de forêts avec bâti.

#### OUEL PRIX MOYEN ?



90 % des transactions entre 730 et 14 570 €/ha

Nouveau record pour les forêts de plus de 25 ha : 5 960 €/ha

#### ■ QUI ACHÈTE?

#### **PERSONNES MORALES PRIVÉES**

(agricoles, forestières, autres)



**PERSONNES PHYSIQUES AGRICOLES** 





+ 8,9 % en surface



+ 3,9 % en surface





#### ■ QUOI ?



#### **BOIS DE MOINS DE 10 HA**



+ 0,6 % en surface

Les ventes de petites forêts sont en légère augmentation.

37 % des surfaces vendues



#### MASSIFS DE PLUS DE 100 HA



+ 13,8 % en surface

Les ventes de grands massifs portent la hausse du marché comme en 2022.

25 % des surfaces vendues

# www.le-prix-des-terres.fr

# LE MARCHÉ DES MAISONS À LA CAMPAGNE.



# Arrêt de la contraction du marché mais deuxième année de repli des prix.

#### **QUEL CONTEXTE?**

Le marché immobilier ancien poursuit en 2024 le repli amorcé en 2022 jusqu'à retrouver les niveaux observés en 2015.

Les taux d'intérêt décroissent progressivement au cours de l'année 2024 : partant du point culminant de 4,17 % en janvier, ils terminent à 3,3 % en décembre.

#### QUEL VOLUME ?



Le marché des maisons à la campagne se stabilise après un repli amorcé en 2022 et accentué en 2023.

#### **QUEL PRIX MOYEN?**

Le lot



Surface du lot moyen



#### QUI ACHÈTE?

À la faveur du repli des taux d'intérêt et de la contraction des prix, les acquéreurs de maisons à la campagne rajeunissent nettement en 2024, pour la première fois depuis 2019.



#### Âge moyen :

43 ANS ET 11 MOIS en baisse de 2 ans et 3 mois



#### OÙ?

Reprise des transactions quasi généralisée. Certains secteurs encore en repli, notamment Corse, Provence-Alpes-Côte d'Azur, Nouvelle-Aquitaine et Ile-de-France.

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 poursuit tant pour les volumes de transactions que pour les prix.

#### **■ QUEL CONTEXTE?**

Les achats de terrains et les demandes d'autorisation pour la construction diminuent. Cette baisse peut s'expliquer par la combinaison de plusieurs facteurs: les premiers effets de la loi dite Climat et Résilience (2021), un contexte macro-économique défavorable (inflation, coûts de construction) ou encore la préférence d'acquéreurs de terrains à bâtir pour des parcelles moins grandes qu'auparavant.

#### **■ QUEL VOLUME?**



**24,3** % 13 290 transactions

- **19,4** % 10 400 hectares

- 10.9 % \_\_\_\_\_ 2,39 milliards d'euros

Le marché continue de ralentir fortement. Les surfaces atteignent un niveau plancher inédit en 30 ans.

#### ■ QUEL PRIX MOYEN?

Terrains constructibles de moins de 1 ha acquis par les particuliers

Le lot

72 500 € - 9,8 % Surface du lot moyen



#### QUEL VOLUME ?

**PARTICULIERS** 





25,1 % en surface
 24 % du marché







**- 17,5 %** en surface **54 %** du marché

SECTEUR PUBLIC





**- 17,2** % en surface **22** % du marché

# www.le-prix-des-terres.fr

## LE MARCHÉ SOCIÉTAIRE.



#### Un marché en hausse.

#### **QUEL CONTEXTE?**

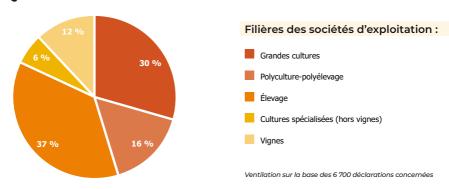
La loi n° 2021-1756 du 23 décembre 2021, dite « loi Sempastous », rend obligatoire la notification aux Safer des cessions de parts et autres opérations modifiant la structure du capital social des sociétés possédant ou exploitant, directement ou indirectement, des biens immobiliers à usage ou à vocation agricole, à peine de nullité de la vente. Plus de 900 000 ha sont concernés par le dispositif pour la deuxième année consécutive de son application.

#### QUEL VOLUME?



Plus 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 ?**



#### CESSIONS DE PARTS : QUI ACHÈTE ?



Plus de deux tiers (69 %) des cessions de parts ont lieu entre membres d'une même famille.



Les cessions entre associés non familiaux affichent des proportions limitées : 7% 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 moins d'un quart (24 %) des cessions de parts.

### PROTÉGEZ VOTRE TERRITOIRE ET ANTICIPEZ la mise en œuvre de vos projets!

avec www.vigifoncier.fr



#### Connaître en temps réel les projets de vente sur votre territoire ;

Étre 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;

#### 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.

Pour vous abonner, contactez votre Safer sur www.safer.fr

#### ∡safer | **Vigifoncier.fr**

#### 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

#### 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.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 2024, édité en mai 2025 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, Hortense de Bueil, France Girand, Camille Le Bivic,

Maël Louis, Guillaume Pathier, Carole Ricter, Julie Veysseyre

Conception-réalisation graphique, illustrations : FNSafer Impression : Imprimerie REBOUL, 42015 Saint-Etienne

Crédits photos : Thierry Borredon (page 3)

En partenariat avec



**■**pagreste

