



Le prix des terres

MAI 2022

SYNTHÈSE



L'essentiel des marchés fonciers ruraux en 2021

REGARDS SUR LE FONCIER

En partenariat avec



**MINISTÈRE
DE L'AGRICULTURE
ET DE L'ALIMENTATION**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

 **agreste**
La statistique, l'évaluation et la prospective
du ministère de l'Agriculture et de l'Alimentation

 **safer**

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) ou des parts sociales ou actions de sociétés agricoles (depuis 2016). C'est une obligation légale et réglementaire. Elles analysent les données qui leur sont transmises et éditent le magazine *Le prix des terres* *.

Quoi ? Qui ?

Les évolutions du marché, les flux et les dynamiques territoriales en jeu sont suivis à partir de la connaissance des ventes des biens agricoles et ruraux (forêts, vignes, terres et prés, bâti agricole ou rural), 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 du magazine *Le prix des terres* est destinée aux décideurs et acteurs du territoire afin qu'ils disposent d'informations les aidant à la mise en place de politiques d'aménagement des territoires adaptées.

* L'étude *Le prix des terres* est réalisée par le service Etudes, 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.

Renouveler les générations, vite !

Après la crise sanitaire, c'est la guerre aux portes de l'Europe qui nous rappelle ce que sont la nécessité de l'indépendance économique et de la souveraineté alimentaire des nations.

La demande des consommateurs est là. Nous sommes de plus en plus soucieux de privilégier une alimentation saine, sûre, plus locale et respectueuse de l'environnement mais aussi rémunératrice pour ses agriculteurs. Allons-nous laisser notre modèle d'agriculture familiale disparaître ?

L'accaparement du foncier, la concentration des exploitations, l'agrandissement excessif, le vieillissement de la population agricole sont à l'œuvre depuis plusieurs décennies. Les Safer observent ces tendances, elles alertent. Les législations évoluent mais pas assez vite !

Aux côtés de leurs partenaires, les Safer œuvrent au quotidien en faveur de l'installation de nouveaux agriculteurs, pour remplacer les chefs d'exploitation cessant leur activité ou partant à la retraite, pour pérenniser des structures à taille humaine, pour accompagner toutes les filières et tous les profils d'agriculteurs.

Alors, pour renouveler réellement les générations en agriculture, il faut aller plus loin. Il faut attirer les jeunes et les moins jeunes vers les métiers de l'agriculture. Il faut inventer de nouvelles solutions pour permettre concrètement leur installation et les financer. Il faut garantir à nos agriculteurs une activité rémunératrice et des débouchés. Il faut accepter tous les modèles d'agriculture, toutes les productions. Il ne faut plus stigmatiser l'élevage, indispensable aux grands cycles agronomiques. Il entretient et valorise nos prairies et nos paysages.

Nous devons aussi, plus que jamais, préserver le foncier agricole, qui doit produire l'alimentation, contribuer à la production encadrée d'énergies renouvelables, de matières premières pour la construction, l'habillement... Pourtant, les ventes de terres destinées à être urbanisées sont au plus haut depuis 10 ans, malgré toutes les politiques de maîtrise de la consommation du foncier.

L'enjeu est majeur. Les territoires ruraux ne sont pas seuls en jeu. L'ensemble de notre territoire en sortira gagnant, en développant sa vitalité économique, en protégeant son environnement, en garantissant l'alimentation de sa population, en revendiquant son indépendance et sa fierté.



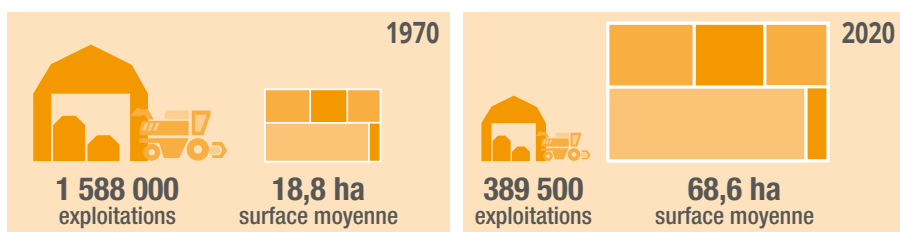
Emmanuel HYEST

Président de la Fédération Nationale des Safer

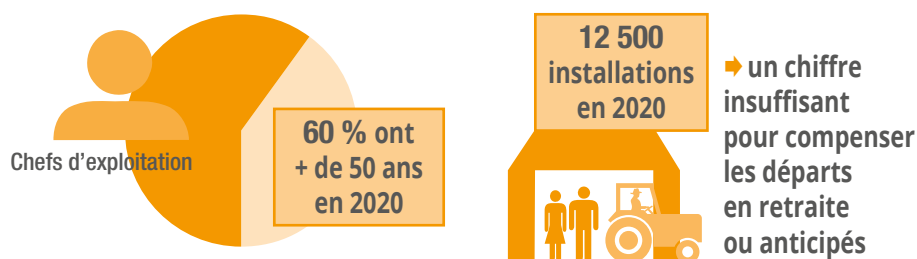
Le renouvellement des générations en agriculture, un enjeu immédiat

La réduction du nombre d'exploitations et l'augmentation de leur surface moyenne se poursuivent

En 50 ans, le nombre d'exploitations agricoles diminue de 76 %, tandis que leur surface moyenne est multipliée par 3,6.



La structure démographique agricole et le faible taux de renouvellement alimentent naturellement cette tendance



Le foncier est encore trop souvent orienté vers l'agrandissement, parfois favorisé par l'usage détourné des formes sociétaires



L'enjeu du renouvellement des générations est de favoriser une agriculture à taille humaine et rémunératrice, respectueuse de l'environnement, de la biodiversité et des paysages, qui garantisse la vitalité et l'équilibre des territoires.

Et au-delà : notre souveraineté alimentaire.

Un rebond moins marqué que sur le marché foncier agricole

Quel volume ?



Comparé au marché foncier agricole, le marché des parts sociales (sociétés de portage du foncier et d'exploitation agricole) représente l'équivalent de **7 %** du nombre de transactions, **1,4** fois la surface et **19,6 %** de la valeur :

SOCIÉTÉS DE PORTAGE DU FONCIER



810 transactions
500 sociétés
281 millions d'euros

Estimation des surfaces concernées :
30 700 ha

SOCIÉTÉS D'EXPLOITATION AGRICOLE



6 460 transactions
4 750 sociétés
1 054 millions d'euros

Estimation des surfaces concernées :
613 800 ha

Quelle particularité ?

La loi n° 2021-1756 du 23 décembre 2021, portant mesures d'urgence pour assurer la régulation de l'accès au foncier agricole au travers de structures sociétaires, rend obligatoire la notification aux Safer des cessions de parts et autres opérations modifiant la structure du capital social des sociétés agricoles possédant ou exploitant des biens immobiliers à usage ou à vocation agricole, à peine de nullité de la vente. Entrant en application le 1^{er} novembre 2022, ce dispositif va vraisemblablement modifier la série du marché des parts sociales.

Qui achète ?

En 2021, on estime que :



La moitié (**47 %**) des cessions de parts a lieu entre membres d'une même famille.



Les cessions de réorganisation, notamment entre associés non familiaux d'une même société, représentent **11 %** 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 **42 %** des cessions de parts.

Les marchés fonciers ruraux

Les marchés agricoles

Le marché des terres et prés



Le marché des vignes



Biens acquis dans une perspective d'exploitation agricole. 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 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 destiné à l'urbanisation



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

Le marché des espaces résidentiels et de loisirs non bâtis



Espaces soustraits à l'agriculture mais non imperméabilisés : étang ou prairie de loisirs, terrain pour agrandissement privatif...

Des échanges stimulés par la reprise économique, mais des prix en baisse

Quel contexte ?

Les résultats agricoles se redressent après deux années de baisse. La vague de départs à la retraite se poursuit. Les taux d'intérêt réels sont négatifs pour la quatrième année.

Quel volume ?



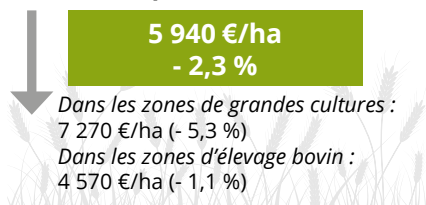
+ 19,2 % 103 500 transactions
+ 15,1 % 467 800 hectares
+ 23,5 % 6,8 milliards d'euros

En progression plus rapide depuis plusieurs années, les surfaces vendues libres redeviennent majoritaires en 2021, pour la première fois depuis 2008, devant les surfaces vendues occupées.

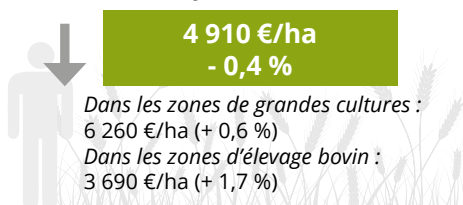
Quels prix moyens ?

Le prix des terres en zones de grandes cultures n'est pas épargné par la baisse.

Terres et prés libres non bâtis



Terres et prés loués non bâtis



Qui achète ?

En 2021 :



Après un repli marqué en 2020, les acquisitions des **agriculteurs personnes physiques** se redressent :
+ 15,7 % en nombre et + 9,6 % en surface.



Accélération des **personnes physiques non agricoles**, qui dépassent les 100 000 ha pour la première fois :
+ 26,1 % en nombre et + 28,4 % en surface.



Un redémarrage des **personnes morales agricoles** (sociétés d'exploitation et de portage du foncier) après une interruption en 2020 : + 21,6 % en nombre et + 10,8 % en surface.

Un nombre inédit de ventes de domaines viticoles, beaucoup de prix en hausse

Quel contexte ?



Les **exportations de vin** remontent en flèche et dépassent les pertes subies entre 2019 et 2020.

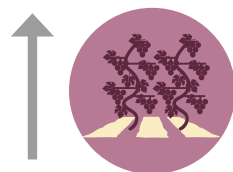


Une baisse historique de la production viticole à cause du **gel** et des **maladies**.



Les **cessions sociétaires** s'ancrent toujours plus dans certains bassins viticoles.

Quel volume ?



+ 14,6 % 9 410 transactions
+ 19,3 % 17 400 hectares
+ 27,1 % 1 milliard d'euros

Un rebond porté autant par les ventes de parcelles de vignes que par les ventes de domaines.

Quels prix moyens ?

Vignes AOP

147 900 €/ha
- 1,7 %

AOP hors Champagne : + 2,4 %
Champagne : - 5,6 %

Certaines appellations prestigieuses s'envolent encore (Gironde, Côte-d'Or)

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

58 600 €/ha
+ 5,8 %

Les ventes en volume de cognac dépassent leur niveau de 2019

Vignes hors AOP (vins de consommation courante)

15 000 €/ha
+ 3,4 %

Hausse en Languedoc-Roussillon et Vallée du Rhône-Provence

Qui achète ?

En 2021 :



Les **personnes physiques agricoles** reprennent leurs achats, après une année 2020 en creux : **+ 10,7 %** en nombre et **+ 18 %** en surface.



Acquéreurs les moins en repli en 2020, les **personnes physiques non agricoles** reprennent massivement leurs achats : **+ 24,6 %** en nombre et **+ 39,4 %** en surface.



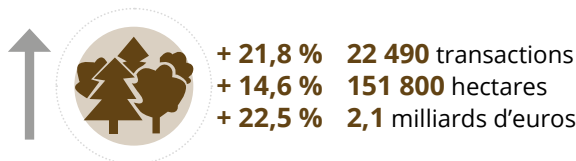
Les **personnes morales agricoles** repartent après la crise sanitaire et enregistrent une montée franche de leurs achats, sans rattraper les niveaux de 2019 : **+ 13 %** en nombre et **+ 11,7 %** en surface.

Les ventes de petites forêts contribuent à la reprise générale du marché

Quel contexte ?

Le marché du bois retrouve **sa dynamique**, la demande en bois étant multiple (bois de sciage, bois d'œuvre, bois pour palettes de livraisons, bois de chauffage...).

Quel volume ?



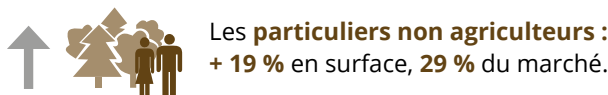
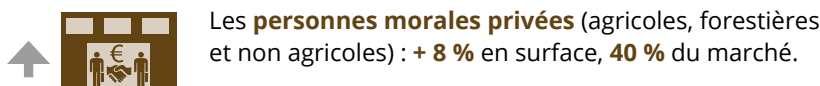
Les ventes de petites parcelles soutiennent le nombre de ventes. La progression des surfaces est notamment forte dans le Sud-Ouest et le Nord-Bassin parisien.

Quel prix moyen ?



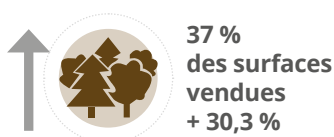
En dépit d'un marché très dynamique, le prix des petites forêts se replie.

Qui achète ?



Quoi ?

Bois de moins de 10 ha



Les ventes de petites forêts rebondissent.

Massifs de plus de 100 ha



Après avoir résisté à la crise sanitaire, les grands massifs se replient légèrement.

Des ventes et des prix toujours en progression

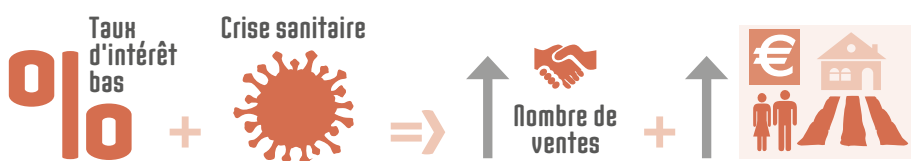
Quel contexte ?

Les taux d'intérêt sont toujours bas.

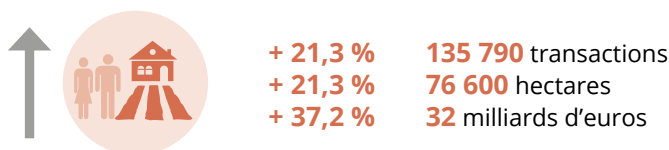
Le marché immobilier ancien confirme sa dynamique.

Quelle particularité ?

La dynamique initiée par la crise sanitaire se poursuit, les acheteurs confirment leur intérêt pour les maisons à la campagne, avec un pic notable de transactions en juin et juillet.



Quel volume ?



Quel prix moyen ?



Qui achète ?

L'âge moyen des acquéreurs continue de progresser du fait de la hausse des prix.



Une **grande mobilité géographique** des acquéreurs est à souligner, avec une part conséquente d'acheteurs issus de zones urbaines qui investissent dans des secteurs ruraux. En revanche, la part des **acquéreurs résidant à l'étranger** continue de diminuer.

Où ?

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

Des augmentations dans des secteurs plus ruraux (Grand Est, Périgord et Limousin).

Reprise marquée de l'activité de construction et prix à la hausse

Quel contexte ?



Le secteur de la construction rebondit en 2021 plus haut que le simple rattrapage des opérations suspendues en 2020.

Cette forte dynamique du marché pourrait traduire une forme d'anticipation précipitée par les restrictions prochaines édictées par les objectifs du « **zéro artificialisation nette** » prévus par la loi dite « Climat et résilience ».

Quelle particularité ?

Les particuliers et les personnes morales privées sont les moteurs de cette forte poussée du marché.

Quel volume ?



+ 25,7 % 40 710 transactions
+ 23,5 % 33 600 hectares
+ 29,1 % 6 milliards d'euros

La surface du marché atteint un niveau inégalé depuis 10 ans.

Quel prix moyen ?

Terrains constructibles de moins de 1 ha acquis par des particuliers



76 300 € le lot
+ 6,3 %

Surface du lot moyen :
1 900 m²
stable (+ 0,1 %)

Qui achète ?

Particuliers

+ 26,6 %
en surface



38 %
du marché

Personnes morales
privées

+ 29,9 %
en surface



36 %
du marché

Secteur public

+ 16,6 %
en surface



25 %
du marché

Pour en **savoir** plus

+ de réactivité, d'anticipation
dans
**vos projets
d'aménagement**
avec
vigifoncier.fr



UN OUTIL CARTOGRAPHIQUE
EN LIGNE UNIQUE POUR :

**Connaître en temps réel les projets de
vente sur votre territoire :**

être informé des biens agricoles et ruraux mis en
vente, connaître leur nature, les localiser sur une
carte en regard de vos documents d'urbanisme,
vous porter candidat, anticiper vos projets
d'aménagement...

Disposer d'indicateurs fonciers :

mesurer l'évolution de l'urbanisation,
la consommation de vos espaces naturels,
agricoles et forestiers, visualiser les zones de
pression foncière, l'ensemble des ventes réalisées,
définir votre politique d'aménagement...

Rendez-vous sur
vigifoncier.fr

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



Pour

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

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 agriculteurs
- les particuliers
- les investisseurs

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

une **évaluation**, contactez votre
Safer en consultant les coordonnées
régionales et départementales sur
www.safer.fr
Rubrique *Contactez la Safer de votre
région.*

Le prix des terres

L'essentiel des marchés fonciers ruraux en 2021

Directrice de la publication : Muriel Gozal. Rédacteurs en chef : Delphine Golfier et Loïc Jégouzo.

Rédaction : Fatima Bessedik, Anne-Sophie Blancher, Hélène Breichner, Christophe Brun, France Girard,
Louis de Laitre, Cécile Lecoq, Maël Louis, Guillaume Pathier.

Conception-réalisation graphique, illustrations : Isabella Marques / Atelier44.

Impression : Imprimerie REBOUL, 42015 Saint-Etienne.

Crédits photos : © Thomas Louapre / Divergence (couverture) ; L'Oise Agricole (édito).

En partenariat avec



**MINISTÈRE
DE L'AGRICULTURE
ET DE L'ALIMENTATION**

Liberté
Égalité
Fraternité



REGARDS SUR LE FONCIER

