

LE PRIX DES TERRES  
2022

# L'ESSENTIEL DES MARCHÉS FONCIERS RURAUX.

En partenariat avec



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

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



INSTITUT NATIONAL DE L'ÉLEVAGE ET DE LA PRODUCTION ANIMALE  
MINISTÈRE DE L'AGRICULTURE ET DE LA SOUVERAINETÉ ALIMENTAIRE



---

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

## POURQUOI UNE ÉTUDE DES MARCHÉS FONCIERS RURAUX ?

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

## COMMENT ?

Les Safer sont informées par les notaires de tous les projets de vente qui ont pour objet des biens immobiliers ruraux (depuis 1962) 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 l'étude *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 (forêts, vignes, terres et prés, bâtis agricoles ou ruraux), des prix, des vendeurs et des acquéreurs.

## UNE CONNAISSANCE UNIQUE DES MARCHÉS FONCIERS RURAUX

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

\* 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.

# LE FONCIER : RESSOURCE STRATÉGIQUE, PILIER DE LA STABILITÉ.



L'actualité se charge de nous rappeler que ce que nous prenons pour acquis ne l'est malheureusement pas. La stabilité aux portes de l'Europe. Un climat qui nous permet une production agricole régulière. La sécurité : contre les incendies, contre le recul du trait de côte, contre la sécheresse ou les inondations. De l'énergie pour tous à des prix abordables.

Face à ces incertitudes, nous devons plus que jamais sécuriser ce qui est important : notre alimentation, notre territoire, notre résilience.

Or en 2022, près de 20 000 hectares ont encore été vendus pour être artificialisés. C'est trop. Encore. Toujours. Et en plus de ces surfaces consommées pour le logement, les activités, les infrastructures, des surfaces significatives sont aussi retirées à l'agriculture, à la forêt, aux espaces naturels pour devenir des jardins d'agrément ou des terrains de loisirs.

La crise économique touche également l'agriculture. Directement, par le coût de l'énergie, des intrants, les difficultés d'approvisionnement. Indirectement par les contraintes que subissent les consommateurs, qui voient leur budget alimentation diminuer mais aussi par leurs choix. On mange moins de viande, on boit moins de vin. Les prairies sont retournées, les vignes arrachées. Le paysage change. S'y ajoute la crise climatique et certaines filières sont touchées de plein fouet par la sécheresse ou le gel.

Le foncier est une ressource stratégique. Il ne doit pas être la victime collatérale de cette conjoncture chaotique. Il ne doit pas être gaspillé par l'envie de disposer d'espace d'agrément. Les enjeux à long terme et l'impact sur nos territoires sont trop importants pour cela. Économisons-le, installons des agriculteurs, pour préserver notre avenir et notre souveraineté.

Au quotidien, les Safer continuent de s'appuyer sur des outils innovants (fonds de portage) et les nouvelles réglementations (ZAN, loi Sempastous) pour accompagner les filières stratégiques et préserver, au travers de nouveaux modèles d'aménagement, la diversité des territoires.

## **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 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 DE 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...

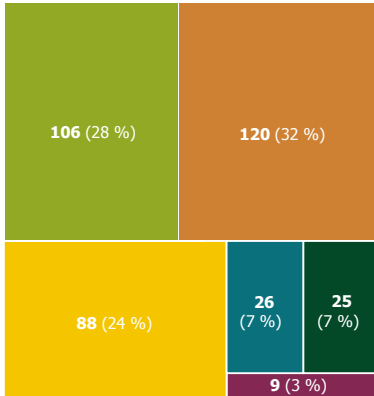


# LES GRANDES TENDANCES.

## Répartition des sous-marchés de l'espace rural en 2022

### Nombre

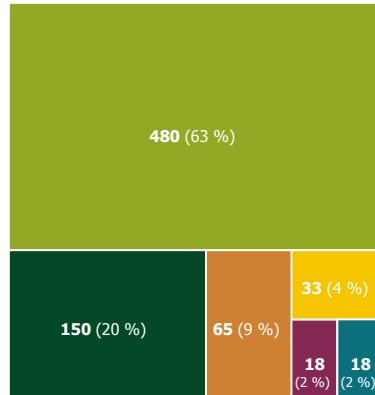
(en milliers de transactions)



374 000 transactions  
Évolution 2022/2021 : - 6 %

### Surface

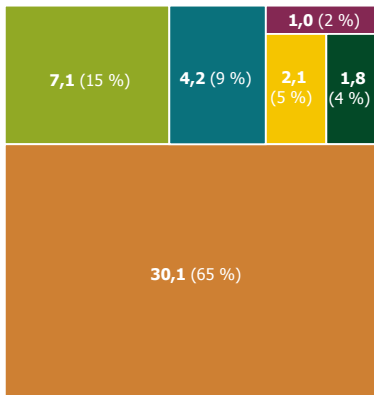
(en milliers d'hectares)



763 000 ha  
Évolution 2022/2021 : - 0,9 %

### Valeur

(en milliards d'euros)



46,2 milliards d'euros  
Évolution 2022/2021 : - 6 %

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

\* Marché des terres et prés et des cultures spéciales.  
\*\* Segmentation différente du chapitre Le marché des forêts.  
Note : données hors DROM.  
Source : Groupe Safer.



# LE MARCHÉ DES TERRES ET PRÉS.

## Des transactions et des prix au plus haut

### ■ QUEL CONTEXTE ?

La valeur de la production agricole se redresse, dans un contexte de hausse des prix qui compense la baisse des volumes dans certaines productions (céréales, viande).

### ■ QUEL VOLUME ?

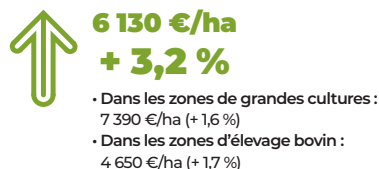


Après le sursaut de 2021 consécutif à la fermeture de 2020 due à la crise sanitaire, de nouveaux records sont atteints en nombre de transactions, en surface et en valeur. Les hausses sont nettement moins soutenues qu'en 2021.

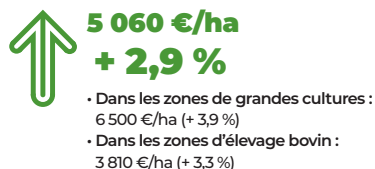
### ■ QUELS PRIX MOYENS ?

Après un repli en 2021, le prix des terres et prés libres non bâtis repart à la hausse en 2022.

#### Terres et prés libres non bâtis



#### Terres et prés loués non bâtis



### ■ QUI ACHÈTE ? En 2022 :

#### AGRICULTEURS PERSONNES PHYSIQUES

Acquéreurs majoritaires en 2022, ils augmentent légèrement



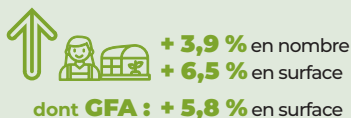
#### PERSONNES PHYSIQUES NON AGRICOLES

Repli pour la première fois depuis 2010



#### PERSONNES MORALES AGRICOLES

Vive progression (sociétés d'exploitation et de portage du foncier). Accroissement en particulier des achats par les groupements fonciers agricoles (GFA)





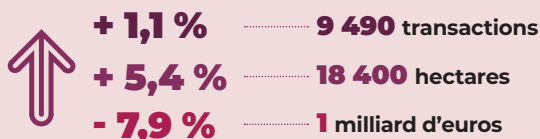
# LE MARCHÉ DES VIGNES.

## Un marché animé par les personnes morales, des prix soutenus mais des hausses contenues

### ■ QUEL CONTEXTE ?

Rebond de la production viticole : les pluies de fin d'été ont compensé le gel au printemps et la sécheresse estivale. Les exportations progressent en valeur mais souffrent en volume, du fait du contexte inflationniste et des confinements en Chine. Les cessions sociétaires s'ancrent toujours plus dans certains bassins viticoles.

### ■ QUEL VOLUME ?



Après un rebond en 2021, consécutif à la crise de 2020, le marché progresse encore et atteint un niveau de surfaces inédit.

### ■ QUELS PRIX MOYENS ?

#### Vignes AOP



**AOP hors Champagne : + 2,1 %**  
Certaines appellations prestigieuses s'envolent encore (Côte-d'Or, Cher, Vaucluse)

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



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

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



Hausse en Languedoc-Roussillon et Haute-Corse, baisse dans le Var

### ■ QUI ACHÈTE ? En 2022 :

#### PERSONNES PHYSIQUES AGRICOLES

Un repli dû aux non-fermiers, alors que les fermiers en place poursuivent leur augmentation



**- 3,6 %** en nombre  
**- 11,3 %** en surface

#### PERSONNES PHYSIQUES NON AGRICOLES

Les acquisitions marquent le pas mais restent à un niveau élevé



**- 4,6 %** en nombre  
**- 15,1 %** en surface

#### PERSONNES MORALES AGRICOLES

Les personnes morales agricoles (sociétés d'exploitation et sociétés de portage) accentuent leur présence



**+ 6 %** en nombre  
**+ 27,5 %** en surface



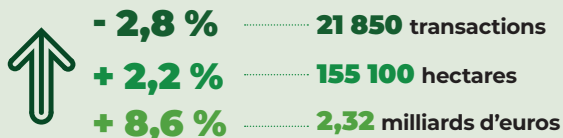
# LE MARCHÉ DES FORÊTS.

## Les ventes de grandes forêts freinent la contraction du marché

### ■ QUEL CONTEXTE ?

La demande intérieure (construction, énergie) et internationale (fermeture du marché russe) tire le prix du bois vers des niveaux inédits, quelle que soit l'essence. De graves incendies ont ravagé les forêts européennes en 2022, concernant plus de 66 000 ha en France.

### ■ QUEL VOLUME ?



Les transactions de grandes forêts soutiennent le marché en nombre, surface et valeur. Elles portent les surfaces mises en vente à un nouveau sommet.

### ■ QUEL PRIX MOYEN ?



### ■ QUI ACHÈTE ?

#### PERSONNES MORALES PRIVÉES

(agricoles, forestières, autres)



**+ 29 %** en surface  
**44 %** du marché

#### PARTICULIERS NON AGRICULTEURS



**- 11,4 %** en surface  
**26 %** du marché

#### PERSONNES PHYSIQUES AGRICOLES



**- 8,4 %** en surface  
**10 %** du marché

### ■ QUOI ?



#### BOIS DE MOINS DE 10 ha



**- 2,8 %** en surface  
Les ventes de petites forêts se replient légèrement après avoir soutenu la hausse du marché en 2021.  
**35 %** des surfaces vendues



#### MASSIFS DE PLUS DE 100 ha



**+ 20,3 %** en surface  
Les ventes de grands massifs rebondissent et atteignent un niveau inédit en nombre.  
**26 %** des surfaces vendues



# LE MARCHÉ DES MAISONS À LA CAMPAGNE.



## Un marché en net recul mais des prix toujours en hausse

### ■ QUEL CONTEXTE ?

Le marché immobilier ancien, bien que toujours élevé, confirme son inversion en 2022. Les taux d'intérêt amorcent une remontée régulière en début d'année.

### ■ QUEL VOLUME ?



- **11,8 %** ..... **119 740** transactions

- **15,0 %** ..... **65 100** hectares

- **6,6 %** ..... **30,11** milliards d'euros

Après deux années de vive progression, le marché s'inverse du fait d'un ralentissement au second semestre.

### ■ QUEL PRIX MOYEN ?

Le lot



**211 000 €**  
**+ 5,7 %**

Surface du lot moyen



**5 450 m<sup>2</sup>**  
**- 3,4 %**

### ■ QUI ACHÈTE ?

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



Age moyen :  
**45 ANS ET 7 MOIS**  
en hausse de 4 mois



### ■ OÙ ?

Un repli généralisé des transactions en 2022, à l'exception de quelques secteurs du Grand Est, de la Corse ou de Franche-Comté.

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

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



# LE MARCHÉ DE L'URBANISATION.

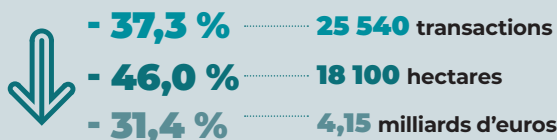
## Encore près de 20 000 ha destinés à l'urbanisation et des prix en hausse

### ■ QUEL CONTEXTE ?

Les demandes d'autorisations de construction résidentielle augmentent encore en 2022 (482 200 logements). Les démarrages de travaux ralentissent, dans un contexte de hausse des coûts de construction (énergie, matériaux).

La loi dite Climat et Résilience de 2021 fixe l'objectif d'atteindre d'ici 2050 le Zéro artificialisation nette (ZAN).

### ■ QUEL VOLUME ?



La surface du marché chute à un niveau plancher inédit en 30 ans.

### ■ QUEL PRIX MOYEN ?

Terrains constructibles de moins de 1 ha acquis par les particuliers

Le lot



Surface du lot moyen



### ■ QUI ACHÈTE ?

PARTICULIERS



- 47,5 % en surface  
**36 %** du marché

PERSONNES MORALES PRIVÉES



- 39,5 % en surface  
**43 %** du marché

SECTEUR PUBLIC



- 54,7 % en surface  
**21 %** du marché



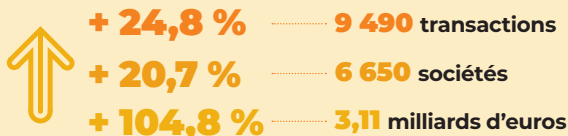
# LE MARCHÉ DES PARTS SOCIALES.

## Accélération du marché avant le renforcement de la régulation

### ■ QUEL CONTEXTE ?

La loi n° 2021-1756 du 23 décembre 2021 (dite « loi Sempastous »), 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 début 2023, ce dispositif entraînera une rupture de série du marché sociétaire observé par les Safer, à compter de l'analyse du marché 2023, qui sera réalisée en 2024.

### ■ QUEL VOLUME ?



Un nombre de cessions record et une valeur qui explose en 2022, probable effet d'anticipation de la mise en oeuvre de la loi en 2023.

### ■ QUELLES SOCIÉTÉS FONT L'OBJET D'UNE CESSION ?

Comparé au marché foncier agricole, le marché des parts sociales (sociétés de portage du foncier et d'exploitation agricole) représente l'équivalent de 7,9 % du nombre de transactions, 1,6 fois la surface et 36,5 % de la valeur.

#### Sociétés de portage du foncier



**1 170 transactions**  
**640 sociétés**  
**213 millions d'euros**  
Estimation des surfaces concernées :  
**43 200 hectares**

#### Sociétés d'exploitation agricole



**7 960 transactions**  
**5 750 sociétés**  
**2 756 millions d'euros**  
Estimation des surfaces concernées :  
**759 200 hectares**

### ■ QUI ACHÈTE ? En 2022, on estime que :



La moitié (**46 %**) 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 **13 %** 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 **41 %** des cessions de parts.

# POUR EN SAVOIR PLUS.

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

AVEC **Vigifoncier.fr**

**Un outil cartographique unique en ligne**



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

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



**Pour connaître en temps réel les projets de vente sur votre territoire**

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

**Pour disposer d'indicateurs fonciers**

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



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

## **Vigifoncier.fr**

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

**POUR :**

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

## **Le-prix-des-terres.fr**

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

**POUR :**

- les agriculteurs
- les particuliers
- les investisseurs

## **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 2022

L'essentiel des marchés fonciers ruraux

Directrice de la publication : Muriel Gozal.

Rédacteurs en chef : Delphine Golfier et Loïc Jégouzo.

Rédaction : Nicolas Agresti, Anne-Sophie Blancher, Hélène Breichner, Christophe Brun, France Girard, Bérangère Lagarde, Camille Le Bivic, Cécile Lecoq, Guillaume Pathier.

Conception-réalisation graphique, illustrations : Agence Solar.

Impression : Imprimerie REBOUL, 42015 Saint-Etienne.

Crédits photos : Thierry Borredon (page 3).

En partenariat avec

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

Liberté  
Égalité  
Fraternité

 **agreste**  
Observatoire national de la structure et de la performance des exploitations agricoles

 **safer**