

Le marché des terres agricoles en 2021



© 2022 Les Echos Publishing

Comme chaque année, la Fédération nationale des Safer a dressé le bilan des transactions ayant porté sur des terres et prés agricoles en 2021. Une année marquée par une hausse de l'activité mais par une baisse des prix.

Des transactions en hausse

Malgré un contexte de crise sanitaire, l'activité sur les marchés fonciers ruraux s'est nettement redressée en 2021 par rapport aux deux années précédentes. Ainsi, 103 500 transactions (terres agricoles et prés confondus) ont été enregistrées l'an dernier (+19,2 % par rapport à 2020), représentant une valeur de 6,8 Md€ (+23,5 %). Au total, ce sont 467 800 hectares (+15,1 %) qui ont changé de main en 2021.

À noter : en 2021, les surfaces vendues libres sont redevenues majoritaires par rapport aux surfaces vendues occupées, et ce pour la première fois depuis 2008.

S'agissant des vignes, le nombre de transactions (9 410) a également connu une hausse importante l'an dernier, à +14,6 %. Un rebond porté tant par les ventes de parcelles de vignes que par les ventes de domaines viticoles. En superficie, 17 400 hectares de vignes ont été cédés (+19,3 %) pour une valeur totale de 1 Md€ (+27,1 %).

Des prix en baisse

Les prix, quant à eux, ont connu une baisse en 2021, en particulier dans les zones de grandes cultures (pour les terres libres).

Ainsi, le prix des terres et prés libres (non bâtis) a chuté de 2,3 % pour s'établir à 5 940 € l'hectare en moyenne. Les terres destinées aux grandes cultures affichent un prix moyen de 7 270 €/ha (-5,3 %) tandis que celles promises à l'élevage bovin valent 4 570 €/ha en moyenne (-1,1 %).

Quant au marché des terres et prés loués (non bâtis), il a diminué de 0,4 % « seulement », à 4 910 €/ha en moyenne (6 260 €/ha dans les zones de grandes cultures et 3 690 €/ha dans les zones d'élevage bovin).

Bien entendu, le prix des vignes est beaucoup plus élevé, sachant qu'il a baissé un peu en zone d'appellation d'origine protégée (AOP) : 147 900 €/ha en moyenne (-1,7 %). En revanche, il a continué à progresser dans les zones produisant des eaux-de-vie AOP (Cognac, Armagnac) pour s'établir à 58 600 €/ha (+5,8 %), ainsi que pour les vignes hors AOP (15 000 €/ha, +3,4 %).

Précision : hors Champagne, les prix des vignes AOP ont augmenté de 2,4 %. En Champagne, en revanche, ils ont baissé de 5,6 %, ce qui explique la baisse générale.

Et les parts de société ?

Avec 7 600 transactions en 2021, le marché des parts de sociétés détenant du foncier (sociétés d'exploitation agricole et sociétés de portage) reprend, lui aussi, de la vigueur (+10,5 % par rapport à 2020). C'est également le cas en valeur, avec une progression de 12,8 %, les volumes échangés ayant représenté 1,52 Md€. 2021 constitue d'ailleurs une année record tant en nombre de cessions qu'en valeur.

[FNSafer, Le prix des terres – L'essentiel des marchés fonciers ruraux en 2021, mai 2022](#)

© 2022 Les Echos Publishing