

Les prix des terres agricoles en hausse en 2022



© 2023 Les Echos Publishing

Comme chaque année, la Fédération nationale des Safer (FNSafer) a dressé le bilan des transactions ayant porté sur des terres et prés agricoles en 2022. Une année marquée par une hausse de l'activité et aussi par la reprise de l'augmentation des prix.

Des transactions encore en augmentation

L'activité sur les marchés fonciers ruraux s'est très bien portée en 2022, même si les hausses ont été beaucoup moins fortes qu'en 2021. Ainsi, 106 130 transactions (terres agricoles et prés confondus, libres et loués) ont été enregistrées l'an dernier (+2,5 % par rapport à 2021), représentant une valeur de 7,14 Md€ (+4,9 %). Au total, ce sont 480 400 hectares (+2,7 %) qui ont changé de main en 2022.

À noter : les agriculteurs personnes physiques ont été les principaux acquéreurs de terres agricoles (+1,4 % en nombre et +2,5 % en surface) en 2022. Et pour la première fois depuis 2010, les acquisitions de terres agricoles par des personnes physiques non agricoles ont été en repli, avec -1 % en nombre et -5,9 % en surface. À l'inverse, les acquisitions par des sociétés agricoles ont connu une hausse de 3,9 % en nombre et de 6,5 % en surface.

S'agissant des vignes, le nombre de transactions (9 490) a également connu une hausse l'an dernier, à +1,1 %. En superficie, 18 400 hectares de vignes ont été cédés (+5,4 %) pour une valeur totale de 1 Md€, soit une baisse de 7,9 %.

Des prix qui repartent à la hausse

Après un repli en 2021, les prix sont repartis à la hausse en 2022.

Ainsi, le prix des terres et prés libres (non bâtis) a augmenté de 3,2 % pour s'établir à 6 130 € l'hectare en moyenne, ce qui constitue un record depuis 1997. Les terres destinées aux grandes cultures affichent un prix moyen de 7 390 €/ha (+1,6 %) tandis que celles promises à l'élevage bovin valent 4 650 €/ha en moyenne (+1,7 %).

Quant au marché des terres et prés loués (non bâtis), il a augmenté de 2,9 %, à 5 060 €/ha en moyenne (6 500 €/ha dans les zones de grandes cultures et 3 810 €/ha dans les zones d'élevage bovin).

Bien entendu, le prix des vignes est beaucoup plus élevé, sachant qu'il a encore augmenté en zone d'appellation d'origine protégée (AOP) : 151 200 €/ha en moyenne (+2,3 %). Et il a continué à progresser dans les zones produisant des eaux-de-vie AOP (Cognac, Armagnac) pour s'établir à 60 400 €/ha (+3,2 %), ainsi que pour les vignes hors AOP (15 300 €/ha, +1,9 %).

Précision : hors Champagne, les prix des vignes AOP ont augmenté de 2,1 %. En Champagne, ils ont progressé de 2,4 %. La plus forte hausse étant celle de la région viticole Val de Loire-Centre, avec +11,1 %, suivie de la région Bourgogne-Beaujolais-Savoie-Jura, avec +9,4 %.

Explosion du marché des parts de société

Avec 9 490 transactions, le marché des parts de sociétés détenant du foncier (sociétés d'exploitation agricole et sociétés de portage) a explosé en 2022 (+24,8 % par rapport à 2021). C'est encore plus spectaculaire en valeur, avec une progression de 104,8 %, les volumes échangés ayant représenté 3,11 Md€ !

2022 constitue d'ailleurs une année record tant en nombre de cessions qu'en valeur. Selon la FNSafer, il s'agit vraisemblablement d'un effet d'anticipation de l'entrée en application, en 2023, de la loi dite « Sempastous », laquelle a instauré un contrôle des cessions de parts de sociétés possédant ou exploitant des terres agricoles en vue de mieux réguler l'accès au foncier agricole.

Repli du marché de l'urbanisation

L'an dernier, 18 100 hectares de terres agricoles « seulement » ont été vendus pour être transformés en zones de logements ou d'activité, un chiffre « au plus bas depuis une trentaine d'années », se félicite la FNSafer, même si c'est encore trop, avec une chute du volume de surfaces destinées à l'urbanisation évaluée à 46 %.

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