

Les prix des terres agricoles ont encore augmenté en 2024 !



© 2025 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 2024. Une année marquée par une baisse de l'activité, tant en volume qu'en surfaces, mais aussi par une nouvelle progression des prix.

Des transactions en baisse

Comme en 2023, l'activité sur les marchés fonciers ruraux a connu un repli en 2024. Ainsi, 98 350 transactions (terres agricoles et prés confondus, libres et loués) ont été enregistrées l'an dernier (-5,9 % par rapport à 2023), représentant une valeur de 6,17 Md€ (-17,7 %). Au total, ce sont 431 000 hectares (-5,2 %) qui ont changé de main en 2024.

À noter : les agriculteurs personnes physiques sont restés les principaux acquéreurs de terres agricoles en 2024, mais on constate ici, comme en 2023, une diminution importante (-6,8 % en nombre et -9,7 % en surface). Et pour la troisième année consécutive depuis 10 ans, les acquisitions de terres agricoles par des personnes physiques non agricoles ont également connu un repli en surface (-5,0 %), mais aussi en nombre (-9,9 %) en 2024, alors qu'elles étaient reparties à la hausse en 2023. Quant aux acquisitions par des sociétés agricoles, elles ont, au contraire, connu une nette progression, que ce soit en nombre (+6,2 %) ou en surface

(+6,3 %).

S'agissant des vignes, le nombre de transactions (8 650) a également connu une baisse l'an dernier, légère toutefois, à -1,4 %. En superficie, 16 000 hectares de vignes ont été cédés (+1 %) pour une valeur totale en diminution de 4,8 % (1,11 Md€).

Des prix qui continuent d'augmenter

En 2024, les prix ont encore augmenté, et plus fortement qu'en 2023.

Ainsi, le prix des terres et prés libres (non bâtis) a augmenté de 3,2 % pour s'établir à 6 400 € l'hectare en moyenne. Les terres destinées aux grandes cultures ont affiché un prix moyen de 7 820 €/ha (+1,4 %) tandis que celles situées dans les zones d'élevage bovin valaient 4 790 €/ha en moyenne (+3,3 %) en 2024. En zones de polyculture-élevage, les prix ont enregistré une hausse de 4,6 % pour s'établir à 6 450 €/ha.

Quant au marché des terres et prés loués (non bâtis), il a augmenté de 2 %, à 5 220 €/ha en moyenne (6 570 €/ha, soit +1,8 %, dans les zones de grandes cultures et 3 950 €/ha, soit +1,2 %, dans les zones d'élevage bovin). En zones de polyculture-élevage, les prix (5 110 €/ha) ont augmenté de 2,0 % en 2024.

Bien entendu, le prix des vignes est beaucoup plus élevé, sachant qu'il a diminué l'an dernier en zone d'appellation d'origine protégée (AOP) : 176 400 €/ha en moyenne (-1,1 %). Cette baisse est même importante (-9,8 %) dans les zones produisant des eaux-de-vie AOP (Cognac, Armagnac), les prix s'étant établis à 51 100 €/ha, et aussi pour les vignes hors AOP (-7 % à 13 800 €/ha).

Hors Champagne, les prix des vignes AOP (93 800 €/ha) ont

baissé de 3,9 %. En Champagne, ils ont progressé de 1,7 % (1,12 M€/ha). Une forte hausse ayant également été constatée dans la région Bourgogne-Beaujolais-Savoie-Jura, avec +11,0 %. Dans toutes les autres grandes régions viticoles, les prix des vignes AOP ont baissé, parfois fortement, comme en Aquitaine (-18,4 %) ou dans le Sud-Ouest (-9,1 %).

À noter : les prix des terres et prés, des vignes et des forêts sont consultables sur [le site dédié](#).

Le marché des parts de société en progression

Avec 8 530 déclarations de transactions en 2024, le marché des parts de sociétés détenant du foncier est reparti à la hausse (+3 %). Rappelons que la loi, dite « Sempastous », du 23 décembre 2021, entrée en vigueur il y a 2 ans, a instauré un contrôle, via les Safer, des cessions de parts de sociétés possédant ou exploitant des terres agricoles en vue de mieux réguler l'accès au foncier agricole.

Dans le détail, ce sont plus de 950 000 hectares (955 500) qui ont été concernés par ces cessions de parts (ou autres opérations modifiant la structure du capital social), représentant 3,45 Md€ en valeur.

Précision : plus des deux tiers (69 %) des cessions de parts de sociétés possédant ou exploitant des terres agricoles ont eu lieu entre membres d'une même famille. Les cessions en faveur d'un tiers qui n'a aucun lien de parenté avec le cédant et qui n'est pas déjà associé dans la société représentent 24 % des cessions de parts, tandis que les cessions entre associés non familiaux représentent 7 % seulement des cessions de parts.

Poursuite du repli du marché de l'urbanisation

L'an dernier, 10 400 hectares de terres agricoles « seulement » ont été vendus pour être transformés en zones de logements ou d'activité, soit une baisse de 19,4 % par rapport à 2023. L'artificialisation des sols continue donc de ralentir fortement, les surfaces agricoles qui ont été urbanisées atteignant ainsi un niveau historiquement bas depuis 30 ans. Mais ce sont tout de même encore plus de 10 000 hectares perdus pour l'agriculture !

[FNSafer, Le prix des terres – L'essentiel des marchés fonciers ruraux en 2024, mai 2025](#)

© 2025 Les Echos Publishing