

# Les prix des terres agricoles ont légèrement augmenté en 2023



© 2024 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 2023. Une année marquée par une baisse de l'activité, tant en volume qu'en surfaces, mais aussi par une progression, légère il est vrai, des prix.

## Des transactions en baisse

Après deux années de hausse, l'activité sur les marchés fonciers ruraux a marqué le pas en 2023. Ainsi, 104 560 transactions (terres agricoles et prés confondus, libres et loués) ont été enregistrées l'an dernier (-1,5 % par rapport à 2022), représentant une valeur de 7,5 Md€ (+4,9 %). Au total, ce sont 454 900 hectares (-5,3 %) qui ont changé de main en 2023.

**À noter :** les agriculteurs personnes physiques sont restés les principaux acquéreurs de terres agricoles en 2023, mais on constate ici une légère diminution (-3,7 % en nombre et -3,6 % en surface). Et pour la deuxième année consécutive depuis 10 ans, les acquisitions de terres agricoles par des personnes physiques non agricoles ont également connu un repli en surface (-9,7 %). Attention toutefois, en nombre, elles sont reparties à la hausse (+7,8 %), ce qui n'est pas sans

inquiéter le président de la FNSafer, lequel parle de 15 000 à 20 000 hectares par an qui sont ainsi détournés de leur vocation agricole. Quant aux acquisitions par des sociétés agricoles, elles ont, elles aussi, subi une nette baisse, que ce soit en nombre (-8,9 %) ou en surface (-5,5 %).

S'agissant des vignes, le nombre de transactions (8 770) a également connu une baisse l'an dernier, à -7,6 %. En superficie, 16 000 hectares de vignes ont été cédés (-12,8 %) pour une valeur totale en augmentation de 15,8 % (1,17 Md€) grâce à quelques ventes d'exception.

## **Des prix qui continuent d'augmenter**

En 2023, les prix ont encore augmenté, mais moins fortement qu'en 2022.

Ainsi, le prix des terres et prés libres (non bâtis) a augmenté de 1,5 % pour s'établir à 6 200 € l'hectare en moyenne. Les terres destinées aux grandes cultures ont affiché un prix moyen de 7 710 €/ha (+4,8 %) tandis que celles situées dans les zones d'élevage bovin valaient 4 630 €/ha en moyenne (-0,3 %) en 2023. En zones de polyculture-élevage, les prix ont enregistré une baisse de 0,4 % pour s'établir à 6 170 €/ha.

Quant au marché des terres et prés loués (non bâtis), il a augmenté de 1,4 %, à 5 120 €/ha en moyenne (6 450 €/ha, soit -0,6 %, dans les zones de grandes cultures et 3 910 €/ha, soit +2,6 %, dans les zones d'élevage bovin). En zones de polyculture-élevage, les prix (5 010 €/ha) ont augmenté de 2,4 % en 2023.

Bien entendu, le prix des vignes est beaucoup plus élevé, sachant qu'il a encore augmenté en zone d'appellation d'origine protégée (AOP) : 153 500 €/ha en moyenne (+1,5 %). Mais il a diminué sensiblement dans les zones produisant des eaux-de-vie AOP (Cognac, Armagnac) pour s'établir à

56 600 €/ha (-6,4 %), et plus légèrement pour les vignes hors AOP (15 000 €/ha, -1,8 %).

Hors Champagne, les prix des vignes AOP (82 200 €) ont augmenté de 0,7 %. En Champagne, ils ont progressé de 2,3 % (1,091 M€/ha). La plus forte hausse étant celle de la région Bourgogne-Beaujolais-Savoie-Jura, avec + 8,0 %, suivie par la région Alsace-Est (+4,1 %).

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

## Plus de transparence pour le marché des parts de société

Avec 8 280 transactions en 2023, le marché des parts de sociétés détenant du foncier semble se tasser. L'entrée en application, en 2023, de la loi dite « sempastous », qui 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, n'y est évidemment pas étrangère.

Dans le détail, ce sont plus de 900 000 hectares (923 300) qui ont été concernés par ces cessions de parts (ou autres opérations modifiant la structure du capital social), représentant 1,85 Md€ en valeur.

**Précision :** près des deux tiers (63 %) 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 31 % des cessions de parts, tandis que les cessions entre associés non familiaux représentent 6 % seulement des cessions de parts.

# Confirmation du repli du marché de l'urbanisation

L'an dernier, 12 900 hectares de terres agricoles « seulement » ont été vendus pour être transformés en zones de logements ou d'activité, soit une baisse de 29 % par rapport à 2022. L'artificialisation des sols continue donc de ralentir fortement, les surfaces agricoles qui ont été urbanisées atteignant ainsi un niveau historiquement bas. Mais ce sont encore 13 000 hectares perdus pour l'agriculture.

[FNSafer, Le prix des terres – L'essentiel des marchés fonciers ruraux en 2023, mai 2024](#)

© 2024 Les Echos Publishing