

# Le prix des terres

MAI 2021

SYNTHÈSE

L'essentiel des  
marchés fonciers  
ruraux en 2020

en partenariat  
avec



REGARDS SUR LE FONCIER



Agreste : la statistique agricole

# 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 le magazine *Le prix des terres* \*.

## Quoi ? Qui ?

Les évolutions du marché, les flux et les dynamiques territoriales en jeu sont suivis à partir de la connaissance des ventes des biens agricoles et ruraux (forêts, vignes, terres et prés, bâti agricole ou rural), 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. Depuis 2014, le groupe Safer a décidé de mieux valoriser cette connaissance unique. C'est la raison de cette édition de synthèse du magazine *Le prix des terres*. Elle 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 du groupe Safer 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.

# Zéro artificialisation nette ? Le compte n'y est pas

La terre, le foncier, est le support de tous nos besoins. L'eau, en qualité et en quantité. La nourriture. L'air. La biodiversité. Le logement. L'activité économique. Le paysage. Les loisirs...

Elle est pourtant une ressource non renouvelable, qu'il faut utiliser avec bon sens. Nous devons penser à l'avenir de nos enfants, à leur possibilité de s'adapter, de vivre sur le territoire que nous leur laisserons.



Malgré tout, nous continuons à artificialiser, à consommer ce foncier si précieux et non renouvelable.

Depuis 2008, nous alertons sur cette tendance qui semblait inexorable.

La volonté politique était là. Quelques lois et mesures ont traduit un éveil des consciences sur la nécessité de limiter la consommation. Malgré tout, nous constatons que la volonté et le « besoin » d'artificialiser sont toujours là.

Pourquoi ? Probablement parce qu'il ne faut pas se contenter de contraindre. Il faut maintenant inventer un nouveau modèle de développement, respectueux de la ressource terre. Des exemples le démontrent : il est possible de créer des logements où il fait bon vivre sans consommer à outrance du foncier ; le nombre d'emplois créés ou le dynamisme économique ne sont pas corrélés au nombre d'hectares consommés.

Il est encore temps d'arrêter cette course à l'artificialisation. La prise de conscience est là. Mais la protection de nos ressources ne se fera pas uniquement en multipliant les contraintes. Elle n'est pas une punition ni une régression. Nous devons au contraire accompagner les collectivités, depuis les communes rurales jusqu'aux grandes métropoles, vers ce nouveau mode de développement. Alors que la crise sanitaire confère un nouvel attrait aux territoires ruraux, il serait dangereux que cette chance se convertisse en une pression supplémentaire incontrôlée sur le foncier.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Emmanuel Hyest', written over a horizontal line.

**Emmanuel HYEST**

*Président de la Fédération Nationale des Safer*

# La protection des espaces agricoles, naturels et forestiers, un enjeu d'avenir

Les espaces agricoles, naturels et forestiers sont au cœur des enjeux des territoires ruraux mais aussi urbains : production alimentaire, biodiversité, qualité de l'eau, stockage du carbone, paysages... Ces fonctions et aménités bénéficient à l'ensemble des citoyens.

Depuis 20 ans, les politiques prennent en compte leur protection mais avec une efficacité limitée. Comparativement, les crises, financière de 2008, sanitaire de 2020, ont plus d'impact.

## La consommation foncière actuelle reste importante



Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, publiée par l'observatoire de l'artificialisation : **22 900 ha en 2019**

L'équivalent de la surface agricole d'un **département disparaît tous les 14 ans**

## La consommation va se poursuivre à court terme



Surfaces vendues sur le marché foncier de l'urbanisation, observé par les Safer, destinées à être urbanisées dans les 3 ans : **27 200 ha en 2020**

A proximité des aires urbaines mais aussi en zones rurales

## Mitage et fragmentation menacent les espaces agricoles, naturels et forestiers sur le long terme



Espaces résidentiels et de loisirs

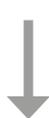
Le marché des espaces résidentiels et de loisirs non bâtis, observé par les Safer : **24 900 ha en 2020**

Surfaces soustraites à leur usage agricole productif, dans le but d'améliorer le cadre de vie de ruraux non agriculteurs

**Il est urgent d'aller plus loin dans la protection du foncier : une législation ambitieuse est nécessaire.**

## Un marché non épargné par la crise

### Quel volume ?



- 6,8 % 6 880 transactions  
- 10,4 % 4 980 sociétés  
+ 8,5 % 1,35 milliard d'euros

Le confinement entraîne une contraction du marché en mars et avril, non compensée par la reprise du second semestre.

Comparé au marché foncier agricole, le marché des parts sociales (sociétés de portage du foncier et d'exploitation agricole) représente l'équivalent de **7,1 %** du nombre de transactions, **1,4** fois la surface et **20,3 %** de la valeur :

#### SOCIÉTÉS DE PORTAGE DU FONCIER



830 transactions  
460 sociétés  
157 millions d'euros

Estimation des surfaces concernées :  
**27 800 ha**

#### SOCIÉTÉS D'EXPLOITATION AGRICOLE



5 850 transactions  
4 360 sociétés  
1 131 millions d'euros

Estimation des surfaces concernées :  
**567 800 ha**

### Quelle particularité ?

Entre 2016 et 2020, 16 % des cessions de parts notifiées aux Safer concernent des sociétés qui ont fait l'objet d'au moins deux cessions partielles sur deux années différentes. 9 % de ces sociétés voient leur capital intégralement transféré *via* ces cessions partielles échelonnées dans le temps, sans possibilité pour la Safer d'exercer son droit de préemption, qui ne concerne que les cessions totales.

### Qui achète ?

En 2020, on estime que :



La moitié (**49 %**) 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 **15 %** des cessions de parts.

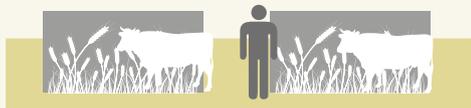


Les cessions en faveur d'un tiers, n'ayant ni lien de parenté avec le cédant, ni étant déjà associé dans la société, représentent **36 %** des cessions de parts.

# Les marchés fonciers ruraux

## Les marchés agricoles

### Le marché des terres et prés



### Le marché des vignes



Biens acquis dans une perspective d'exploitation agricole. 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



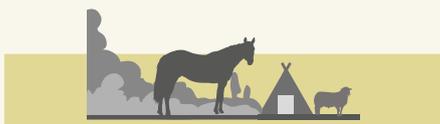
Une maison à la campagne est un bien bâti résidentiel vendu avec un terrain agricole ou naturel de moins de 5 ha, libre de bail, acquis par des non-agriculteurs.

## Le marché destiné à 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...

## La crise sanitaire met un terme à la progression des volumes, les prix repartent à la hausse

### Quel contexte ?

Les résultats agricoles sont encore orientés à la baisse, dans un contexte économique particulier. La vague de départs à la retraite se poursuit. Les taux d'intérêt réels sont négatifs pour la troisième année.

### Quel volume ?



- 8,5 % 86 820 transactions  
- 4,5 % 406 400 hectares  
- 2,3 % 5,5 milliards d'euros

Des baisses moins marquées pour les biens libres et les biens bâtis : poursuite des transmissions d'exploitations, voire cessations anticipées d'activité.

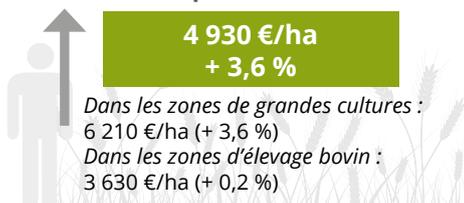
### Quels prix moyens ?

Derrière la hausse des prix moyens nationaux, une hausse franche des prix en zones de grandes cultures mais des prix stables ou en baisse en zones d'élevage bovin.

#### Terres et prés libres non bâtis



#### Terres et prés loués non bâtis



### Qui achète ?

En 2020 :



Reflet de leur prudence ou de leurs difficultés financières, repli marqué des **agriculteurs personnes physiques** :  
- 13,2 % en nombre, - 10,7 % en surface.



Progression des **personnes physiques non agricoles**, traduisant un renforcement des placements dans le foncier :  
+ 3,4 % en nombre, + 8 % en surface.



La progression sur le long terme des **personnes morales agricoles** (sociétés d'exploitation et de portage du foncier) est interrompue : - 5,6 % en nombre, - 0,4 % en surface.

## La crise sanitaire réduit vivement les échanges, l'impact sur les prix est variable selon les appellations

### Quel contexte ?



Les exportations, déjà confrontées à des difficultés commerciales (Brexit, droits de douane aux Etats-Unis), subissent la crise sanitaire : leur valeur chute.



Le confinement réduit la consommation hors domicile et à domicile.



Les **cessions sociétaires** s'ancrent toujours plus dans certains bassins viticoles.

### Quel volume ?



- 10,9 % **8 190** transactions  
- 20,3 % **14 600** hectares  
- 13,5 % **861** millions d'euros

Le nombre de transactions au plus bas depuis près de 30 ans.

### Quels prix moyens ?

#### Vignes AOP

**150 500 €/ha**  
+ 1,3 %

AOP hors Champagne : + 4,2 %  
Champagne : - 1,2 %

La crise tire vers le haut les appellations prestigieuses de Gironde et de Côte-d'Or

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

**55 400 €/ha**  
+ 6,9 %

A la faveur d'une baisse contenue des exportations de cognac

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

**14 500 €/ha**  
+ 0,9 %

Hausse en Languedoc-Roussillon et Vallée du Rhône-Provence

### Qui achète ?

En 2020 :



Net repli des **personnes physiques agricoles** : les fermiers en place, en particulier, diffèrent l'achat des vignes qu'ils exploitent en location : - 30 % en nombre, - 41,4 % en surface.



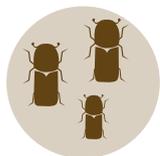
Baisse la moins forte pour les **personnes physiques non agricoles** (- 2,5 % en nombre, - 1,4 % en surface) : la crise a pu conforter leurs projets d'investissement.



La progression sur le long terme des **personnes morales agricoles** (sociétés d'exploitation et de portage du foncier) est interrompue : - 14,6 % en nombre, - 26,3 % en surface.

## Contraction du marché, hausse marquée du prix

### Quel contexte ?



L'épidémie de **scolytes** continue de sévir dans les forêts de l'Est, conduisant à la commercialisation de bois d'épicéa et de sapins à prix déclassés.

Le chêne (baisse des exportations) et le hêtre (épisodes de sécheresse) sont aussi orientés à la baisse.

### Quel volume ?



- 9,0 % **18 460** transactions  
- 5,0 % **132 500** hectares  
+ 3,6 % **1,7** milliard d'euros

La baisse des surfaces échangées concerne particulièrement l'Est.

La progression en valeur est due au repli limité du nombre de ventes de biens comportant du bâti et à la hausse de la valeur du lot moyen.

### Quel prix moyen ?



**4 280 €/ha**  
+ 2,3 %

**90 %** des transactions  
entre **670** et **12 570 €/ha**

### Qui achète ?



Les **personnes morales privées** (agricoles, forestières et non agricoles) : + 3 % en surface, **42 %** du marché, un niveau inédit.



Les **personnes physiques agricoles** :  
- 21 % en surface, **11 %** du marché.



Les **particuliers non agriculteurs** :  
- 16 % en surface, **28 %** du marché.

### Quoi ?

Bois de moins de 10 ha



**35 %** des surfaces  
vendues  
- 8 %

Le recul des transactions dû au confinement n'est pas rattrapé ensuite.

Massifs de plus de 100 ha



**26 %** des surfaces  
vendues  
+ 7,8 %

Les grands massifs résistent à la contraction du marché.

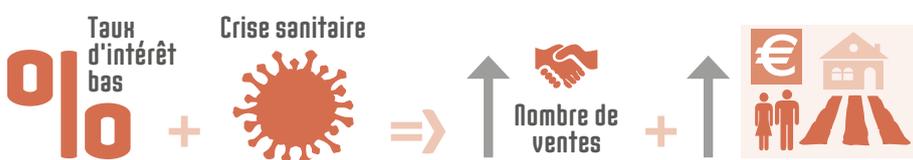
## La forte demande fait monter les ventes et les prix

### Quel contexte ?

Les taux d'intérêt sont toujours en baisse.  
Le marché immobilier ancien reste actif malgré la crise.

### Quelle particularité ?

La crise sanitaire dope le marché. Après le confinement aux mois de mars et avril, les acheteurs en mal d'espace et à la faveur du développement du télétravail cherchent davantage de maisons à la campagne.



### Quel volume ?



### Quel prix moyen ?



### Qui achète ?

L'âge moyen des acquéreurs se redresse nettement du fait de la hausse des prix et du durcissement des conditions d'accès au crédit en cours d'année.



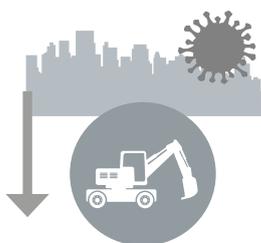
28 % des acquéreurs résident dans l'unité géographique où ils achètent leur maison à la campagne, une part en baisse traduisant une plus grande mobilité géographique des acquéreurs.

### Où ?

Un marché dynamisé dans des zones traditionnellement peu actives.  
Des achats de maisons plus éloignées du fait du développement du télétravail.

# La forte augmentation du début d'année stoppée net par la crise

## Quel contexte ?



Le secteur de la construction a été **fortement impacté par le confinement** au deuxième trimestre 2020 et n'a pas rattrapé son retard en fin d'année.

L'**objectif du « zéro artificialisation nette »** est affirmé dans le Plan biodiversité de juillet 2018. Le marché de l'urbanisation ne le refléterait vraisemblablement pas en l'absence des effets de la crise sanitaire.

## Quelle particularité ?

Les projets d'acquisition des particuliers sont les moins impactés.

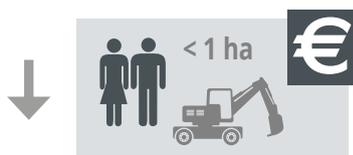
## Quel volume ?



- 9,5 % 32 380 transactions
- 12,1 % 27 200 hectares
- 8,0 % 4,7 milliards d'euros

## Quel prix moyen ?

Terrains constructibles de moins de 1 ha acquis par des particuliers

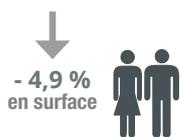


71 800 € le lot  
- 1,3 %

Surface du lot moyen :  
1 900 m<sup>2</sup>  
quasi stable (+ 1,9 %)

## Qui achète ?

Particuliers



- 4,9 %  
en surface

37 %  
du marché

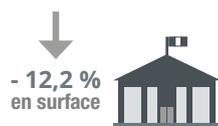
Personnes morales  
privées



- 18,2 %  
en surface

35 %  
du marché

Secteur public



- 12,2 %  
en surface

27 %  
du marché

# Pour en **savoir** plus

+ de réactivité, d'anticipation  
dans  
**vos projets  
d'aménagement**  
avec  
**vigifoncier.fr**

© Roblin, Tébouze

UN OUTIL CARTOGRAPHIQUE  
EN LIGNE UNIQUE POUR :

**Connaître en temps réel les projets de  
vente sur votre territoire :**

être 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...

**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...

Rendez-vous sur  
**vigifoncier.fr**  
Pour vous abonner,  
contactez votre Safer :  
**www.safer.fr**



## Pour

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

**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 agriculteurs
- les particuliers
- les investisseurs

**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

une **évaluation**, contactez votre  
Safer en consultant les coordonnées  
régionales et départementales sur  
**www.safer.fr**  
Rubrique *Contactez la Safer de votre  
région.*

## Le prix des terres

L'essentiel des marchés fonciers ruraux en 2020

Directrice de la publication : Muriel Gozal. Conception éditoriale : Fabienne Marion, responsable communication FNSafer.

Rédaction : Gabrielle Barraqué, Fatima Bessedik, Alexis Bourdon, Hélène Breichner, Christophe Brun, France Girand, Delphine Golfier, Loïc Jégouzo, Maël Louis, Christophe Mailet, Guillaume Pathier.

Conception-réalisation graphique, illustrations : Isabella Marques/atelier444.

Crédits photos : Kazy / Stock.adobe.com (couverture). L'Oïse Agricole (édito).

en partenariat  
avec



Agreste : la statistique agricole

