



Actus Agricoles

La SAFER vient de publier le prix des terres agricoles et espaces ruraux pour l'année 2022

La valeur de la production agricole se redresse, dans un contexte de hausse des prix qui compense la baisse des volumes dans certaines productions (céréales, viande) : +2,5 % pour les transactions (106 130), +2,7% en volume (480 400 ha) et +4,9% en valeur (7,14 mds€). Après le sursaut de 2020 due à la crise sanitaire, de nouveaux records sont atteints. Toutefois, les hausses sont nettement moins soutenues qu'en 2021.

Un prix moyen en hausse

Après un repli en 2021, le prix des terres et prés libres non bâtis repart à la hausse en 2022. Les agriculteurs personnes physiques sont les principaux acquéreurs en 2022, en légère hausse par rapport à 2021 avec +1,4 % en nombre et +2,5 % en surface. Pour la première fois depuis 2010, les personnes physiques non agricoles sont en repli avec -1,1% en nombre et -5,6% en surface. On note en revanche une vive progression des acquisitions via des sociétés agricoles (+3,9 % en nombre et +6,5 % en surface), en particulier via les GFA avec +5,8 % en surface.

Le phénomène est encore plus flagrant en viticulture, avec + 6 % en nombre et + 27,5 % en volume. Les cessions sociétaires s'ancrent toujours plus dans certains bassins viticoles. Tous acquéreurs confondus, le marché progresse et atteint un niveau de surfaces inédit (+ 5,4 % avec 18 400 ha). En revanche, avec 1 milliard d'hectares acquis, c'est une baisse en volume de 7,9 %. C'est notamment le cas du Cognac.

La loi Sempastous anticipée

La loi dite Sempastous, portant mesures d'urgence pour assurer la régulation de l'accès au foncier agricole au travers de structures sociétaires, votée fin décembre 2022 était très redoutée et a poussé nombre d'acquéreurs à anticiper leurs achats pour ne pas être soumis au nouveau régime de l'autorisation. La Safer enregistre + 24,8 % des transactions, avec des prix qui ont explosés (+ 104,8 %).

Comparé au marché foncier agricole, le marché des parts sociales (sociétés de portage et d'exploitation) représente l'équivalent de 7,9 % du nombre de transactions, 1,6 fois la surface et 36,5 % de la valeur. Près de la moitié des cessions (46 %) a lieu entre membres d'une même famille, estime la Safer. Le chiffre est presque aussi important (41 %) pour les cessions en faveur d'un tiers n'ayant ni lien de parenté avec le cédant ni étant déjà associé dans la société. Le reste (13 %) représente les cessions de réorganisation, notamment entre associés non familiaux d'une même société.

Urbanisation galopante

Les demandes d'autorisations de construction résidentielle augmentent encore en 2022 (482 200 logements). Néanmoins, les démarrages de travaux ont ralenti, dans un contexte de hausse des coûts de construction (énergie, matériaux). En 2022, on enregistre encore près de 20 000 ha destinés à l'urbanisation. La loi dite Climat et Résilience de 2021 fixe un objectif Zéro artificialisation nette (ZAN) d'ici 2050.

Si les volumes chutent à un niveau inédit en 30 ans (- 37,3 % de transactions, - 46 % en ha et - 31,4 % en €), les prix sont en hausse avec +4,5 % le lot à 79 700 €.

En bref :

- Terres et prés libres : + 3,2 % à 6 130 euros/ha (+1,6% à 7 390 €/ha dans les zones de grandes cultures et +1,7 % à 4 650 €/ha dans les zones d'élevage bovin)
- Terres et prés loués : + 2,9 % à 5 060 euros/ha (+3,9% à 6 500 €/ha dans les zones de grandes cultures et +3,3 % à 3 810 €/ha dans les zones d'élevage bovin)
- Vignes AOP : + 2,3 % à 151 200 euros/ha (+ 2,1 % en Champagne ; certaines appellations prestigieuses s'envolent encore - Côte-d'Or, Cher, Vaucluse)
- Vignes à eaux-de-vie AOP (Cognac, Armagnac) : + 3,2 % à 60 400 euros/ha
- Vignes hors AOP : + 1,9 % à 15 300 euros/ha (Hausse en Languedoc-Roussillon et Haute-Corse, baisse dans le Var)
- Forêts : + 4,2 % à 4 630 euros/ha
- Maisons à la campagne : + 5,7 % à 211 000 euros le lot
- Terrains constructibles de moins de 1 ha acquis par des particuliers : + 4,5 % à 79 700 euros le lot
- Espaces résidentiels et de loisirs : + 14,5 % à 44 900 euros/ha

Les prix des terres et prés, vignes, forêts et maisons à la campagne sont consultables gratuitement sur le site <https://www.le-prix-des-terres.fr>