



## Actus Agricoles

**Globalement, le prix des terres se stabilise en 2023 avec de faibles augmentations et les premiers effets de la loi Sempastous se font ressentir.**

Malgré une artificialisation des sols qui semble en repli depuis années, la France a encore perdu 13 000 hectares d'espaces agricoles et naturels destinés au marché de l'urbanisation en 2023, dénonce Emmanuel Hyst, Président de la Fédération Nationale des Safer dans un communiqué du 22 mai 2024. « Chaque hectare compte ! »

À cette artificialisation s'ajoute un phénomène pernicieux qui menace directement le patrimoine agricole et rural français : la consommation masquée du foncier agricole. « Il s'agit d'achats de terres par des non-agriculteurs conduisant à un changement d'usage », explique-t-il. La FNSafer a mis en place de nouveaux indicateurs qui, pour la première fois, permettent d'obtenir des données nationales sur cette consommation masquée. Et elles révèlent qu'entre 15 000 et 20 000 hectares par an sont ainsi détournés de leur vocation agricole.

### 8280 déclarations d'opérations sociétaires

Au contraire, la FNSafer voit une bonne nouvelle du côté du marché sociétaire dont elle publie, cette année, la première analyse après l'entrée en vigueur début 2023 de la loi dite Sempastous. « Si les chiffres ne permettent pas d'établir des comparaisons avec les années précédentes, nous pouvons d'ores et déjà constater que la loi apporte de la transparence sur plus de 900 000 hectares concernés par une opération sociétaire au cours de l'année 2023 ».

8 280 déclarations relatives à une ou plusieurs opérations sociétaires ont été recensées en 2023. Elles concernent 7 220 sociétés distinctes - 820 sociétés ont fait l'objet d'au moins 2 déclarations (pour un total de 1 870 déclarations). 11 840 cessionnaires ou bénéficiaires sont recensés - une déclaration pouvant en concerner plusieurs. Les surfaces cumulées des sociétés concernées atteignent un total de 1 062 300 ha. Toutefois, en ne comptabilisant qu'une seule fois les surfaces des sociétés qui ont fait l'objet de plusieurs déclarations (soit 116 900 ha au lieu de 255 900 ha), ce total est ramené à 923 300 ha. Enfin, la valeur globale du marché sociétaire est de 1,85 milliard d'euros.

74,4 % des déclarations concernent des cessions de parts ou d'actions, auxquels s'ajoutent 12,3 % associant des cessions et d'autres opérations sociétaires (réduction ou augmentation du capital ; modification des droits de vote ; transformation de la société), pour un total de 7 180 déclarations. 13,3 % (1 100) concernent uniquement ces autres formes d'opérations.

L'analyse des 7 180 déclarations concernant des cessions de parts montre une majorité de cessions partielles. Toutefois, le nouveau cadre d'observation affiche une proportion deux fois supérieure de cessions totales (100 % du capital cédé), comparativement aux sept années observées précédemment, soit 7 %, contre 3 à 4 %.

Près de deux tiers (63 %) des 7 180 déclarations concernant des cessions de parts ont lieu entre membres d'une même famille, pour une part similaire en surface (64 %) mais moindre en valeur (37 %). Ces cessions d'une valeur moyenne limitée peuvent correspondre à des opérations de transmission progressive via des cessions partielles, à des conditions favorables pour le repreneur familial. Les cessions entre associés non familiaux affichent des proportions limitées (respectivement 6 %, 7 % et 7 %). Enfin, les cessions en faveur d'un tiers, n'étant ni parent du cédant, ni associé de la société, représentent un peu moins d'un tiers en nombre (31 %) et en surface (29 %) mais 55 % de la valeur des cessions. Cela traduit une valeur moyenne élevée, pouvant correspondre à des transmissions complètes d'exploitations, via un nombre réduit de cessions ou une seule.

Enfin, en considérant uniquement les 7 180 déclarations concernant des cessions de parts, 95,6 % concernent des cessionnaires résidant en France, 3,1 % associent des cessionnaires résidant en et hors de France, et seulement 1,3 % affichent uniquement des cessionnaires résidant hors de France. En surface, ces pourcentages sont respectivement de 98,3 %, 0,8 % et 0,9 %. En valeur, ils sont de 93,4 %, 0,9 % et 5,7 % : la part en valeur des bénéficiaires hors de France est 4 fois plus importante que celle en nombre.

### LES PRIX PAR MARCHÉ FONCIER DE L'ESPACE RURAL EN 2023

- Terres et prés libres : + 1,5 % à 6 200 euros/ha
- Terres et prés loués : + 1,4 % à 5 120 euros/ha
- Vignes AOP : + 1,5 % à 153 500 euros/ha
- Vignes à eaux-de-vie AOP : - 6,4 % à 56 600 euros/ha
- Vignes hors AOP : - 1,8 % à 15 000 euros/ha
- Forêts : + 5,2 % à 4 750 euros/ha
- Maisons à la campagne : - 4,1 % à 202 000 euros le lot
- Terrains constructibles de moins de 1 ha acquis par des particuliers : + 0,8 % à 80 400 euros le lot
- Espaces résidentiels et de loisirs : - 12 % à 39 500 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/>