



# LES GRANDES TENDANCES DES MARCHÉS FONCIERS RURAUX.



2025.

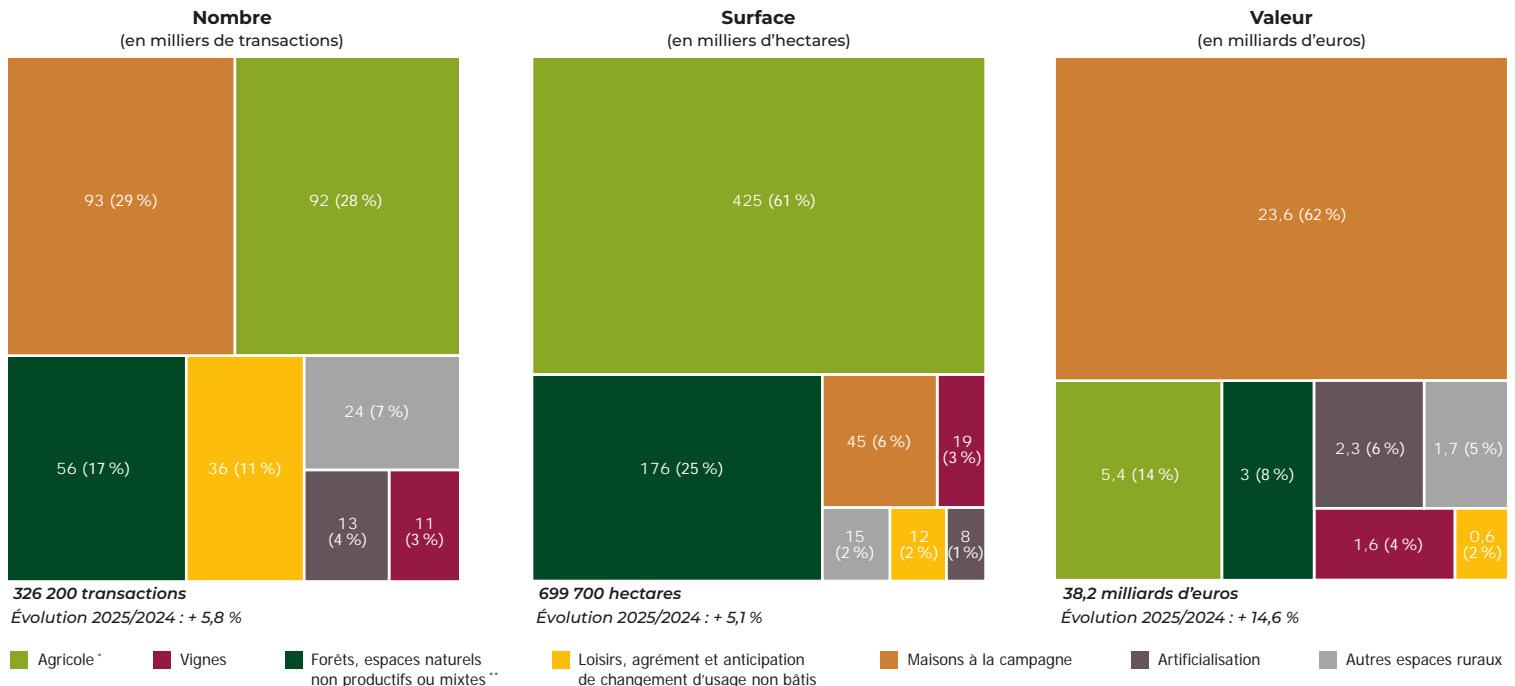
# DES MARCHÉS RURAUX DYNAMIQUES.

En 2025, les volumes de transactions progressent sur la totalité des marchés, dans des proportions variables. Les prix continuent d'augmenter pour les terres et prés ainsi que les forêts. Ils repartent

à la hausse pour les maisons à la campagne mais ils diminuent pour les vignes et les terrains constructibles.

## REBOND DU MARCHÉ DES TERRES ET PRÉS, RECU CONFIRMÉ DES SURFACES DESTINÉES À L'ARTIFICIALISATION

### Répartition des sous-marchés de l'espace rural en 2025



Pour la composition de chaque marché, se référer à la partie Glossaire et méthodologie et aux pages d'ouverture des chapitres concernés.

\* Terres et prés, cultures pérennes hors vignes, agricole mixte.

\*\* Segmentation différente du chapitre Le marché des forêts, se référer à la page d'ouverture du chapitre concerné.

Source : Groupe Safer.

## TERRES ET PRÉS : FIN DE TROIS ANNÉES DE BAISSÉ

Le marché des terres et prés repart à la hausse en 2025 après trois années de repli et retrouve un niveau proche de celui d'avant Covid. Les transactions progressent de 3,2 %, les surfaces échangées de 5,9 % et la valeur de 11 %.

Les biens loués tirent cette dynamique (+ 7,3 % en transactions, + 12,9 % en surface, + 22,6 % en valeur) et deviennent même majoritaires. À l'inverse, les biens libres poursuivent leur repli (- 1 %

en transactions, - 2,2 % en surface) malgré une hausse de leur valeur (+ 4,2 %).

Les évolutions restent contrastées géographiquement, avec des hausses dans plusieurs départements du centre et du sud du territoire, tandis que des baisses persistent sur la frange ouest, dans le Bassin parisien et dans certaines zones du sud-est.

La reprise profite à la plupart des acquéreurs, à l'exception des sociétés de portage du foncier qui sont en recul.



## VIGNES : UNE REPRISE MODÉRÉE EN CONTEXTE DE CRISE

Le marché des vignes progresse légèrement en 2025 après une phase de stabilisation en 2024. Le nombre de transactions augmente (+ 4,5 %), la surface se maintient (+ 0,5 %), et la valeur rebondit nettement (+ 16,3 %), portée par plusieurs transactions exceptionnelles. Les biens bâtis progressent en nombre de ventes (+ 18,2 %) alors que les biens non bâtis augmentent plus modestement en nombre (+ 2,5 %), et connaissent un recul plus marqué en valeur qu'en surface, traduisant une baisse moyenne des prix à l'hectare.

Les bassins Vallée du Rhône-Provence et Bourgogne-Beaujolais-Savoie-Jura enregistrent les progressions les plus marquées, tandis que des baisses sont observées en Languedoc-Roussillon et Charentes-Cognac.

Les acquéreurs viticulteurs personnes physiques poursuivent leur repli et atteignent un niveau historiquement bas, au profit des sociétés d'exploitation viticole dont la part progresse. Les acquisitions des sociétés de portage du foncier repartent à la hausse.

## FORÊTS : UN DYNAMISME PORTÉ PAR LES GRANDS MASSIFS

Le marché des forêts affiche un dynamisme marqué avec une nette augmentation des transactions (+ 5,4 %) et des surfaces échangées (+ 18,5 %), qui atteignent un record de plus de 176 000 ha. La valeur totale du marché progresse également (+ 7,7 %).

Les grandes forêts de plus de 100 ha continuent de tirer le marché à la hausse, avec une progression notable des ventes (+ 53,6 %) et des surfaces (+ 64,5 %) : elles représentent 1 % des ventes mais près d'un tiers des surfaces du marché (60 400 ha).

Le nombre de transactions progresse partout, et surtout dans l'Ouest (+ 10,4 %). Enfin, on observe en 2025 un nouveau record de surfaces vendues dans le Nord-Bassin parisien (+ 30 %).

Les surfaces acquises par l'ensemble des personnes morales privées progressent et représentent quasiment 90 000 ha, soit plus de la moitié des surfaces du marché en 2025 (51 %).

## MAISONS À LA CAMPAGNE : L'ATTRACTIVITÉ RETROUVÉE

Après deux années de recul marqué, suivies d'une stabilisation en 2024, le marché des maisons à la campagne connaît une reprise nette en 2025. Le nombre de transactions augmente fortement (+ 15 %), ainsi que les surfaces vendues (+ 13,9 %) et surtout la valeur (+ 20 %). Le marché dépasse désormais son niveau de 2019 en volume, sans retrouver pour autant les niveaux record post-Covid de 2021-2022.

Cette reprise s'inscrit dans un contexte immobilier global plus favorable avec une baisse progressive des taux d'intérêt des crédits à l'habitat tout au long de l'année 2025.

Le profil des acquéreurs continue de rajeunir pour la deuxième année, avec un âge moyen de 43 ans (en baisse de 7 mois). La part des acheteurs résidant à l'étranger est stable autour de 7,8 % avec des concentrations dans certaines zones rurales attractives (Sud-Ouest, zones transfrontalières, arrière-pays provençal).

## ARTIFICIALISATION : UN RECU QUI SE CONFIRME

Le marché de l'artificialisation poursuit son recul en 2025, avec un nombre de transactions quasi stable, mais une baisse marquée des surfaces (- 16,6 %) et de la valeur (- 4,6 %). Les surfaces, divisées par deux en quatre ans, atteignent 8 500 ha, un nouveau point bas inédit depuis 30 ans. Ce repli s'inscrit dans un contexte de sobriété foncière renforcée (objectif ZAN) mais aussi de conditions économiques encore contraintes limitant de fait les projets.

Le marché reste très largement dominé par les achats liés à la construction, en hausse en nombre de transactions (+ 5,7 %) mais pour une surface globale en baisse (- 12,1 %). Les particuliers y renforcent leur présence sur les parcelles de moins de 1 ha (+ 12,6 %) tandis que les personnes morales privées se replient en nombre (- 6,8 %) et en surface (- 19 %). Les infrastructures, deuxièmes en nombre de transactions, connaissent une baisse marquée en nombre (- 19,6 %) et en surface (- 42,4 %).

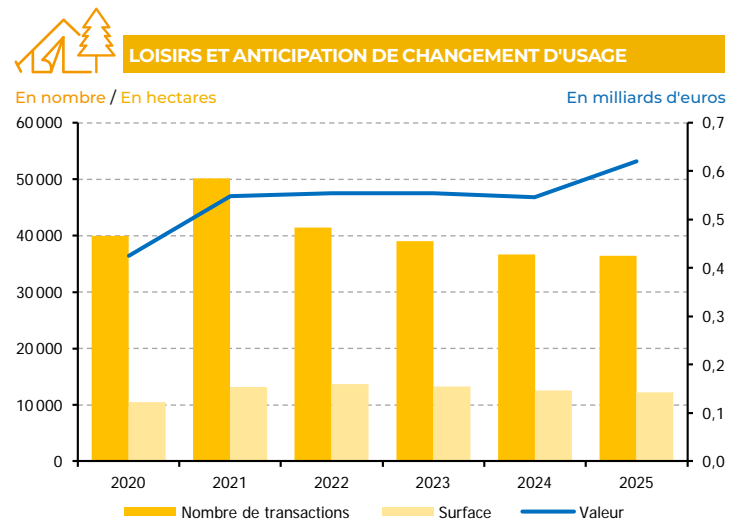
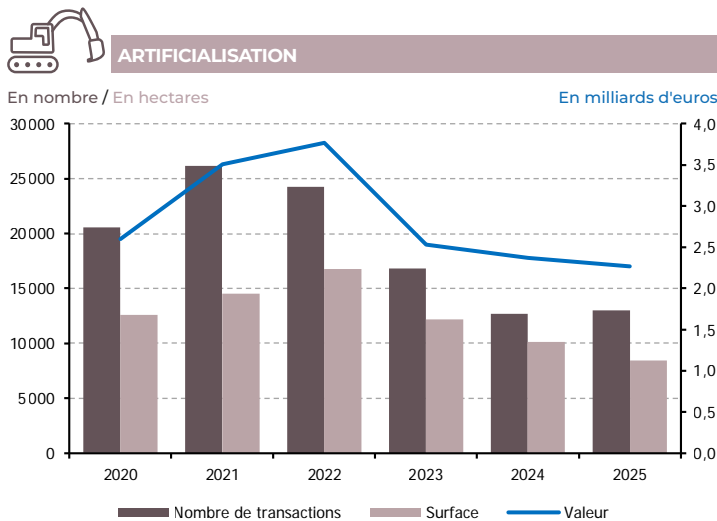
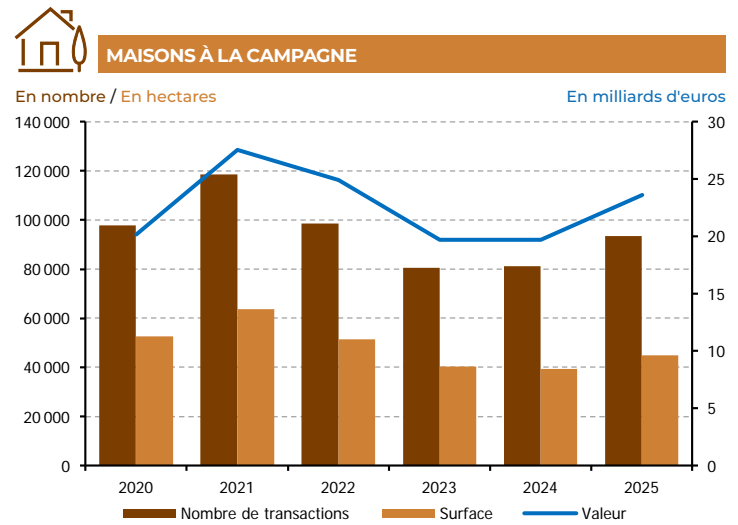
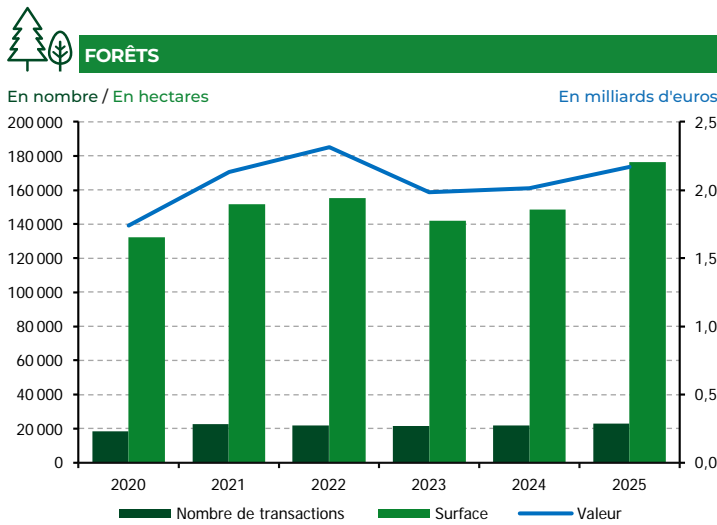
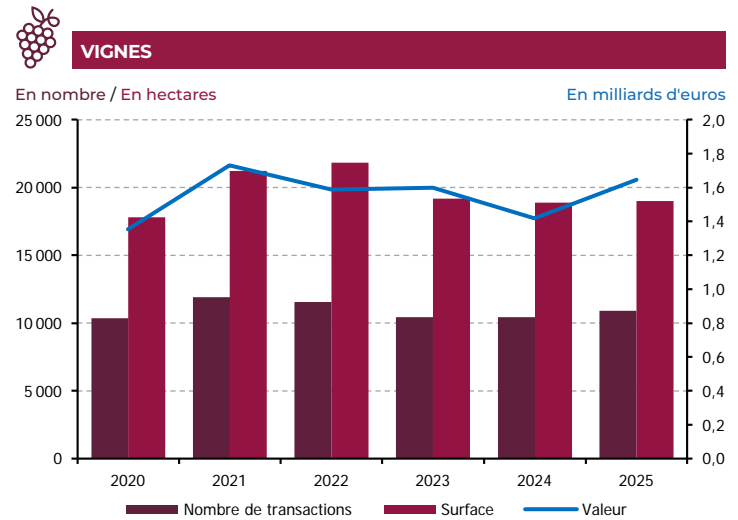
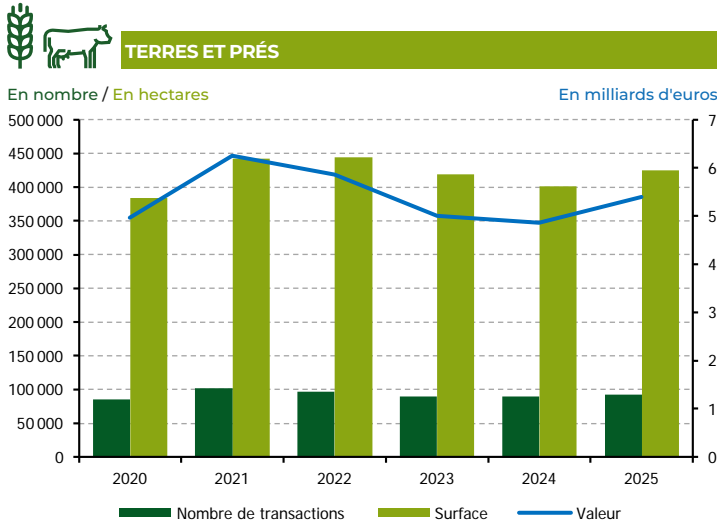
## LOISIRS ET ANTICIPATION DE CHANGEMENT D'USAGE <sup>(a)</sup> : DES SURFACES SUPÉRIEURES À CELLES DE L'ARTIFICIALISATION

Pour la troisième année consécutive, ce marché enregistre une légère contraction, avec une quasi-stabilité du nombre de transactions (- 0,6 %) et une baisse de 2,5 % des surfaces, bien que sa valeur progresse nettement (+ 13,7 %). Ce marché est significatif en nombre, avec 36 470 transactions, une surface de 12 200 ha – supérieure de 44 % à celle du marché de l'artificialisation –, et une superficie moyenne de 3 300 m<sup>2</sup> par lot. Il nécessite une vigilance accrue, dans la mesure où il contribue au mitage de l'espace rural. Dans le détail, la majorité des ventes concernent les espaces d'agrément et de loisirs non bâtis : 93 % des transactions pour 78 % des surfaces. Les ventes de biens non bâtis réalisées en anticipation d'un changement d'usage représentent 7 % des transactions mais concentrent 22 % des surfaces, pour des lots 3,5 fois plus grands (1 ha, contre 2 900 m<sup>2</sup>).

<sup>(a)</sup> Marché regroupant les ventes d'espaces d'agrément et de loisirs non bâtis, ainsi que les ventes de biens non bâtis en anticipation de changement d'usage. Pour plus de détails, se référer à la partie Glossaire et méthodologie.



### Évolution des marchés entre 2020 et 2025



Source : Groupe Safer.



## LES PRIX DES TERRES ET PRÉS ET DES FORÊTS CONTINUENT DE PROGRESSER, CELUI DES MAISONS REPART À LA HAUSSE

TERRES ET PRÉS LIBRES	TERRES ET PRÉS LOUÉS	VIGNES AOP	FORÊTS	MAISONS À LA CAMPAGNE	TERRAINS CONSTRUCTIBLES	LOISIRS ET ANTICIPATION DE CHANGEMENT D'USAGE
6 460 €/ha	5 350 €/ha	171 400 €/ha	4 950 €/ha	210 000 € le lot	74 200 € le lot	50 800 €/ha
+ 0,9 %	+ 2,5 %	- 2,9 %	+ 2,5 %	+ 3,6 %	- 1,7 %	+ 16,6 %

### HAUSSES POUR LES TERRES ET PRÉS ET LES FORÊTS, UNE MAJORITÉ DE BAISSSES EN VIGNES

Le prix des terres et prés libres continue d'augmenter pour la quatrième année (+ 0,9 %), atteignant un nouveau record à 6 460 euros/ha. Cette hausse intervient alors que le marché des biens libres non bâtis poursuit sa contraction (- 3,4 % en nombre de transactions, - 2,5 % en surface). Dans les espaces de grandes cultures, les prix gagnent 4,2 % et dépassent 8 000 euros/ha, portés par un rebond des volumes produits et malgré le recul persistant des cours céréaliers. À l'inverse, les espaces de polyculture-élevage (- 0,6 %) et d'élevage bovin (- 1 %) sont en léger repli, dans un contexte pourtant favorable aux bovins viande mais moins porteur en fin d'année pour le lait.

Le prix des terres louées progresse pour la quatrième année en 2025 (+ 2,5 %) et s'établit à 5 350 euros/ha. Cette augmentation s'inscrit dans un marché en hausse pour la deuxième année et qui atteint un nombre record de transactions. Le rendement locatif brut moyen recule, à 2,88 %, mais reste supérieur à plusieurs placements bancaires.

La baisse du prix des vignes AOP en 2025 (- 2,9 %) masque cette année des situations encore plus contrastées qu'en 2024. La baisse s'accroît dans les bassins Sud-Ouest et Bordeaux-Aquitaine – la quasi-totalité des appellations girondines sont en baisse. À l'inverse, la hausse se poursuit en Bourgogne-Beaujolais-Savoie-Jura, tiré par la Côte-d'Or, et de manière plus sélective sur les meilleurs terroirs de Champagne. Le prix des vignes à eaux-de-vie AOP (VEDVAOP) dévise de plus de moitié (- 54,5 %). Les exportations de cognac diminuent encore et le bassin n'entrevoit pas de sortie de crise. De même, le prix des vignes hors AOP cède 7,7 %.

Le prix des forêts augmente pour la cinquième année, à 4 950 euros/ha (+ 2,5 %), dans un contexte de demande toujours soutenue. Les forêts de 1 à 10 ha poursuivent leur progression (+ 1,5 % à 3 640 euros/ha), tandis que les forêts de 10 à 25 ha

enregistrent la hausse la plus marquée (+ 7,5 %) et atteignent un niveau record de 4 330 euros/ha. Les grandes forêts de plus de 25 ha fléchissent (- 1,6 %) mais demeurent les plus chères du marché à 5 840 euros/ha. Dans le Nord-Bassin parisien, le prix gagne 3,1 % et atteint un nouveau record à 7 880 euros/ha. Dans l'Est, le prix repart vivement à la hausse (+ 6,8 %), alors que dans l'Ouest il recule nettement (- 5,9 %), après plusieurs années de progression.

### MAISONS À LA CAMPAGNE, ARTIFICIALISATION, LOISIRS : DES ÉVOLUTIONS CONTRASTÉES

En 2025, le prix des maisons à la campagne augmente de 3,6 %, à 210 000 euros. Cette hausse met fin à deux années de net repli. Elle est soutenue par la décruce des taux d'intérêt amorcée en 2024 et se prolongeant tout au long de l'année 2025. La surface moyenne des terrains recule encore légèrement en 2025 (- 1 %) pour s'établir à 4 800 m<sup>2</sup>, après une baisse plus marquée en 2024.

Le prix du lot des terrains constructibles non bâtis de moins de 1 ha acquis par des particuliers connaît une nouvelle baisse (- 1,7 %) et atteint 74 200 euros. Dans le même temps, la surface moyenne du lot diminue encore, de 100 m<sup>2</sup>, pour s'établir à 1 800 m<sup>2</sup>. La contraction de la surface du lot, plus marquée que celle du prix du lot, conduit à une hausse du prix au mètre carré (40,50 euros/m<sup>2</sup>, + 3,4 %).

Le prix des espaces de loisirs, d'agrément et d'anticipation de changement d'usage non bâtis atteint 50 800 euros/ha en 2025, en hausse de 16,6 %. Cette progression est surtout due aux ventes d'anticipation de changement d'usage, bien qu'elles ne représentent que 7 % du marché. Leur prix gagne 38 %, à 110 300 euros/ha. En parallèle, la progression du prix des espaces d'agrément et de loisirs non bâtis est plus modérée (+ 8,3 %). Ce prix, beaucoup moins volatil, atteint 35 000 euros/ha en 2025 et est proche de la moyenne des quatre années précédentes (35 800 euros/ha).



## LE RENOUVELLEMENT DES GÉNÉRATIONS AU DÉFI DE L'ACCÈS AU FONCIER ?

En France, la moitié des agriculteurs présents en 2020 seront partis à la retraite d'ici 2030. L'enjeu du renouvellement des générations est central pour la souveraineté alimentaire et l'avenir des territoires ruraux. Il est identifié comme tel par des politiques européennes, nationales, régionales et locales. Cependant, faciliter la transmission et l'installation ne va pas de soi. Comment accompagner efficacement les cédants et les porteurs de projets ? Quelles solutions foncières renforcer ou inventer pour soutenir les projets d'installation ?

### LE RENOUVELLEMENT FACE AUX MUTATIONS DU PAYSAGE AGRICOLE ET DES MODES D'ACCÈS AU FONCIER

#### UNE POPULATION AGRICOLE VIEILLISSANTE ET UNE ANTICIPATION VARIABLE DES REPRISES

En 2020, selon le recensement agricole<sup>(a)</sup>, 50 % des 416 400 exploitations sont dirigées par au moins un exploitant de 55 ans ou plus. Parmi le quart d'exploitations dirigées par au

moins un exploitant de plus de 60 ans, un tiers des agriculteurs déclarent ne pas prévoir d'arrêt de leur activité prochainement et un quart envisagent une reprise, le plus souvent par un membre de la famille. Mais un tiers (34 %) ne sait pas ce que va devenir son exploitation dans les trois prochaines années. Cette incertitude est la plus forte pour les micro-exploitations (40 % concernées) et la plus faible pour les grandes exploitations (21 %).

#### UNE BAISSSE CONTINUELLE DU NOMBRE D'EXPLOITATIONS

Depuis ce recensement 2020, l'enquête sur la structure des exploitations agricoles 2023<sup>(b)</sup> précise certaines tendances. Le nombre d'exploitations est désormais de 349 600. Ce recul marqué s'explique principalement par la réduction du nombre de micro-exploitations, en particulier de celles détenues par des retraités de plus de 67 ans, non éligibles aux aides de la Politique agricole commune (PAC) à compter de la campagne 2023, car ne répondant pas au critère d'agriculteur actif. Toutefois, hors micro-exploitations, la diminution du nombre d'exploitations n'a pas accéléré : le rythme est inchangé entre 2010-2020 et 2020-2023, soit - 1,7 % par an.

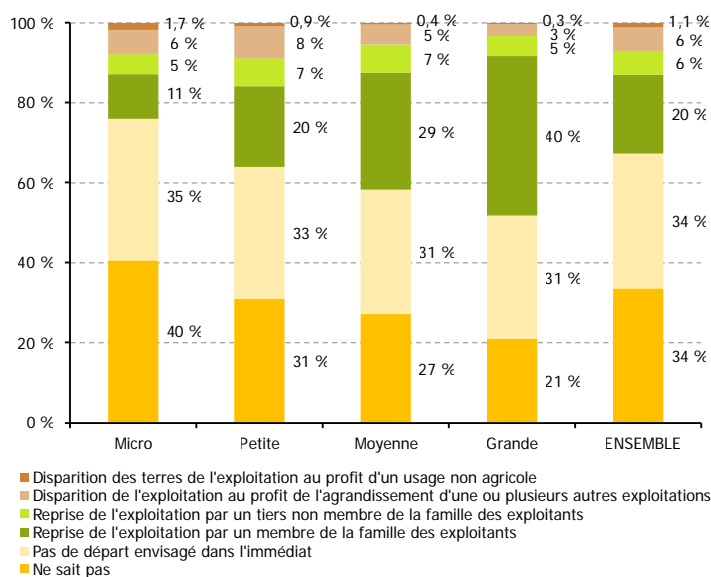
#### UN PROFIL DES EXPLOITATIONS QUI ÉVOLUE

Entre 2020 et 2023, la baisse du nombre d'exploitations est plus marquée dans les spécialisations animales (- 2,8 % par an) que dans les spécialisations végétales (- 0,8 %) <sup>(c)</sup>. En 2023, près de la moitié des exploitations sont tournées vers la production végétale, 38 % vers la production animale, et un peu plus d'une sur dix relèvent de la polyculture-polyélevage.

Sur la même période, l'analyse par classe de surface montre par ailleurs que les exploitations de 200 ha ou plus progressent rapidement (+ 2,8 % par an), représentant une exploitation sur dix et concentrant un tiers des surfaces agricoles. Celles de 125 à 200 ha se maintiennent, tandis que les fermes de 25 à 75 ha reculent fortement (- 3,9 % par an).

La recherche AgriDinamo<sup>(d)</sup>, basée sur le recensement agricole 2020, montre que les structures agricoles s'agrandissent mais également qu'elle se complexifient. Les départs sont en partie compensés par la croissance du nombre d'exploitations de grande dimension économique (production brute standard de 150 000 à 1 million d'euros), un volume de main-d'œuvre important (majoritairement salariée, 3 équivalents temps plein en moyenne), une structure organisationnelle multi-sociétaire et une gouvernance complexe, avec par exemple des associés non exploitants et la présence de capitaux externes.

#### Devenir envisagé dans 3 ans selon la taille économique des exploitations\*



\* Exploitations avec au moins un exploitant ayant plus de 60 ans.  
Champ : France métropolitaine, hors structures gérant les pacages collectifs.  
Source : Agreste, Primeur, juillet 2022 n°10, Recensement agricole 2020.



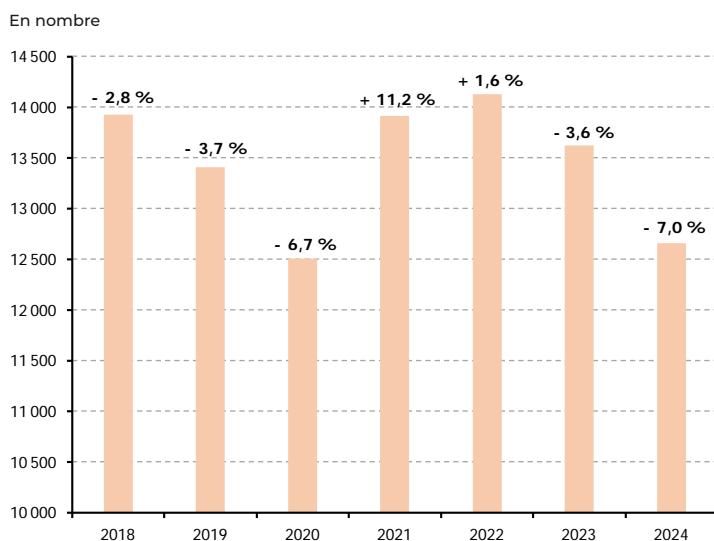
## Le renouvellement des générations.

### UNE TROISIÈME ANNÉE DE BAISSÉ DU NOMBRE D'INSTALLATIONS

Dans ce contexte de diminution du nombre et de mutation des exploitations agricoles, le suivi annuel de la Mutualité sociale agricole<sup>(e)</sup> fait état de l'accroissement de la baisse des installations en 2024, qui atteignent 12 661, un niveau proche du creux déjà observé en 2020.

Une composante majeure de cette baisse est celle du nombre d'installés tardifs. Conséquence, le taux de renouvellement diminue : 3,2 % en 2024, contre 3,4 % en 2023 (ce taux est le ratio entre le nombre total de nouveaux installés et le nombre de chefs d'exploitation déjà en exercice).

#### Évolution du nombre d'installations entre 2018 et 2024



Source : MSA, Info Stat, février 2026. Le recul du nombre d'installations, amorcé un an plus tôt, s'intensifie en 2024.

L'évolution du profil des structures agricoles et celle des projets portés par les personnes souhaitant démarrer une activité peuvent aussi entraîner une inadéquation entre les exploitations à reprendre et les attentes et besoins des porteurs de projet, en termes de surfaces, de bâti ou encore d'orientations de production. Ces choix sont eux-mêmes influencés par la santé économique des différentes filières. Ainsi, sur la période 2020-2023<sup>(e)</sup>, le nombre d'exploitations d'élevage bovins mixtes connaît par exemple une diminution de 11 % par an, celles en viticulture de 2 % par an, tandis que les exploitations en maraîchage et horticulture progressent sur la même période de 3 % par an, traduisant des taux de renouvellement différenciés selon les productions.

La capacité d'investissement est également un enjeu pouvant expliquer les difficultés d'installation. Le contexte général économique et financier peut rendre l'accès au financement plus compliqué, empêchant certains projets d'aboutir. La surface moyenne pour l'installation chez les jeunes installés (40 ans et moins) est de 37,1 ha en 2024<sup>(e)</sup>. Selon les situations, l'accès au foncier peut se faire pour partie *via* une acquisition, ce qui représente alors un capital important, qui s'ajoute aux autres actifs à financer.

### UNE COMPLEXIFICATION DE L'ACCÈS AU FONCIER POUR L'INSTALLATION

Si le nombre d'exploitations poursuit sa diminution, l'observation du marché foncier agricole par le Groupe Safer, regroupant les marchés des terres et prés ainsi que celui des vignes, ne montre pas de mises en vente augmentant mécaniquement. Le marché oscille autour des 450 000 ha vendus annuellement depuis 2019, les fluctuations semblant sur cette période davantage liées aux conséquences du Covid ainsi qu'aux variations des revenus agricoles et des conditions d'emprunt.

Cette stabilité en trompe-l'œil pourrait s'expliquer par le développement en parallèle du marché sociétaire. Ce dernier est ainsi passé de 616 000 ha concernés<sup>(f)</sup> en 2019 à 1 061 200 ha en 2025. La transparence et le contrôle de ce marché, instaurés par la loi de 2014<sup>(g)</sup>, puis élargis par la loi de 2021<sup>(h)</sup>, montrent l'ampleur et l'accroissement régulier de ce marché.

Une autre explication pourrait résulter de la rétention du foncier par les cédants en âge de transmettre leur exploitation. Ces derniers peuvent vouloir conserver le foncier, soit pour le confier en location – sans systématiquement transmettre l'exploitation et contribuer à une installation –, soit pour le faire exploiter en délégation intégrale par des entreprises de travaux agricoles au-delà de l'âge d'éligibilité aux aides PAC. La MSA observe ainsi en 2024 une baisse des départs d'exploitants agricoles, pour la première fois depuis 2020 (- 13,7 %)<sup>(e)</sup>.

Face à ces constats, le foncier est au centre de plusieurs défis : la connaissance de l'ensemble des mouvements de foncier disponible pour l'installation, la capacité d'orienter ce foncier vers l'installation plutôt que vers l'agrandissement – en cohérence avec les besoins des filières et des exploitations déjà existantes sur les territoires –, et la capacité à financer l'accès des porteurs de projet au foncier support de leur exploitation.



## LE PORTAGE DU FONCIER COMME ATOUT AU SERVICE DU RENOUVELLEMENT DES GÉNÉRATIONS

Le portage du foncier est un enjeu dont de plus en plus d'acteurs se saisissent, permettant de soutenir les installations en allégeant la charge foncière à court, moyen ou long terme, selon les besoins et les configurations.

### LE CADRE FRANÇAIS DE RÉGULATION DE L'ACCÈS AU FONCIER

L'accès au foncier agricole en France fait l'objet d'une régulation portée conjointement par les services de l'État, s'agissant du contrôle administratif des structures, et par les Safer, s'agissant de la transparence, du contrôle *via* les préemptions et de l'orientation du foncier conformément aux objectifs des politiques publiques, en particulier en faveur de l'installation. Chaque année, la plus grande part du foncier attribué par les Safer est ainsi destinée à l'accompagnement de 1 400 à 1 500 nouveaux entrants en agriculture, dont plus des deux tiers sont hors cadre familial (71 % en 2024) et un tiers de femmes (32 %).

Ces actions sont rendues possibles par les outils prévus par le Code rural et de la pêche maritime : appels à candidature ouverts à tous, stockage du foncier à court terme, portage à moyen terme, intermédiation locative entre un propriétaire et un preneur.

## LES PARTENARIATS MOBILISÉS PAR LES SAFER

Les Safer mobilisent de nombreux partenariats tissés avec les acteurs du monde rural : des propriétaires privés ou des structures privées de portage, à qui les Safer attribuent du foncier, en assortissant la vente d'un cahier des charges garantissant la mise en location à un agriculteur par bail rural ; des partenaires finançant les coûts du portage, tels que des banques ou des Conseils régionaux – dont les prérogatives en matière d'installation sont renforcées depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023 avec la compétence dotation jeune agriculteur ; ou encore des Chambres d'agriculture, avec qui les Safer collaborent sur l'identification et l'accompagnement des cédants et des porteurs de projet.

Les Safer accompagnent enfin un outil innovant, le fonds de portage ELAN, dédié à l'installation et à la transition agroécologique, offrant un portage sur une période d'au moins 10 ans, jusqu'à 30 ans, et la possibilité pour le preneur de racheter le foncier à sa demande à partir de la dixième année.

## LE RÔLE HISTORIQUE DES PROPRIÉTAIRES PRIVÉS

Les surfaces louées auprès de propriétaires privés représentent le premier mode d'accès au foncier en France. En 2023, le foncier en location représente en moyenne 61,6 % de la SAU <sup>(4)</sup>. Ces surfaces sont louées très majoritairement auprès de propriétaires privés. Ce taux est d'autant plus élevé que le chef d'exploitation est jeune : 75 % de la SAU chez les moins de 40 ans, contre 39 % chez les plus de 60 ans, soulignant le rôle clé que les propriétaires privés ont à jouer dans la transition démographique agricole.

### TÉMOIGNAGE.

#### LE PROPRIÉTAIRE PRIVÉ RURAL, UN ACTEUR INCONTOURNABLE DE LA TRANSMISSION DU FONCIER.

La France compte aujourd'hui 28 millions d'hectares de surface agricole utile dont près de 80 % sont détenus par des propriétaires privés. Le propriétaire privé est donc un acteur incontournable, dans tout débat, dans toute réflexion sur le foncier en France.

Dans les 7 ans à venir, plus de 150 000 agriculteurs vont partir en retraite, dont 50 % dans les 5 ans, créant ainsi un tsunami foncier jamais égalé sur 10 millions d'hectares.

Propriétaires fonciers et agriculteurs sont des partenaires indissociables dans la gestion, l'entretien et la valorisation des espaces ruraux. Les propriétaires fonciers sont des apporteurs de capitaux à long terme permettant ainsi aux exploitants de ne pas s'endetter pour acheter du foncier. Ensemble, ils contribuent à la préservation des paysages, à la biodiversité, à l'aménagement du territoire et à la vitalité économique de nos campagnes.

Au-delà de ces enjeux, c'est la souveraineté alimentaire du pays qui est en jeu.

Pour nous, propriétaires privés, conclure un bail rural, c'est mettre à la disposition des exploitants un capital sur du long terme et développer ainsi un partenariat auquel chacune des parties est attachée, cela pour contribuer au maintien et au développement d'une agriculture ancrée sur les territoires.

Seule la multitude des propriétaires privés est susceptible de mettre à la disposition des agriculteurs ce capital foncier mais il faut donner aux propriétaires l'envie de garder et de transmettre leurs terres.



Bruno Keller  
Président  
de la Fédération Nationale  
de la Propriété Privée Rurale



### LE RÔLE ÉMERGENT DES STRUCTURES DE PORTAGE PRIVÉES

Plusieurs structures proposent de favoriser l'installation de jeunes agriculteurs grâce au portage du foncier. Ces structures, de couverture locale ou nationale, permettent un achat différé du foncier ou ont vocation à rester propriétaires-bailleurs. Les Safer leur attribuent régulièrement du foncier.

Si certains acteurs sont présents depuis plus de vingt ans, le nombre de ces structures a augmenté depuis 2020. Une analyse réalisée par le Groupe Safer en 2025, concernant onze structures suprarégionales dont quatre créées depuis 2020, montre qu'elles portent actuellement près de 24 000 ha pour 900 exploitations et que la surface portée a augmenté de 9 000 ha en deux ans. Elles proposent généralement un portage du foncier non bâti, peuvent cibler ou non certaines productions (vignes) et peuvent aussi viser certains modes de production en particulier (agriculture biologique, agroécologie, etc.).

Très peu de structures proposent en revanche une solution de portage de bâti. La gestion du bâti implique en effet des responsabilités, des compétences et des charges financières spécifiques (évaluation du bâti, suivi de mises aux normes, coût des travaux à réaliser par des professionnels et non par le fermier) qui peuvent fragiliser les structures de portage ou les dissuader de répondre à ce besoin. Or beaucoup d'installations agricoles dépendent de la présence ou de la possibilité de construire du bâti (stockage, élevage, transformation, logement).

**En conclusion**, le cadre des actions en faveur de l'installation évolue. La loi d'orientation agricole de 2025<sup>(1)</sup> crée ainsi France Service Agriculture, dans le but de centraliser l'accueil des porteurs de projet auprès des Chambres d'agriculture, lesquelles auront connaissance des exploitations à céder et laisseront ensuite au porteur de projet le choix de la structure qui l'accompagnera. Dans un contexte où les porteurs de projet sont de moins en moins issus du milieu agricole, où les interlocuteurs ne sont pas nécessairement connus, où la charge administrative peut être élevée, où l'installation se fait de plus en plus sous forme sociétaire, ce guichet unique doit permettre d'augmenter les chances des cédants de trouver un repreneur et aux porteurs de mener leur projet d'installation à terme.

Cette même loi d'orientation agricole fixe l'objectif de compter au moins 400 000 exploitations agricoles et 500 000 exploitants en 2035. Toutefois des limites continuent à freiner le renouvellement des générations. Deux exemples peuvent être cités.

D'une part, la consommation du foncier agricole se poursuit. Elle peut être liée à l'artificialisation planifiée (8 500 ha en

2025), dans un contexte où l'objectif Zéro artificialisation nette fixé par la loi Climat et Résilience de 2021<sup>(2)</sup> est assoupli par la garantie communale d'un hectare prévue par une loi de 2023<sup>(3)</sup> et où plusieurs propositions de loi en cours proposent davantage d'assouplissements encore. Parallèlement, des ventes entraînant des détournements de l'usage agricole de certaines parcelles sont identifiées et peuvent contribuer à la réduction des surfaces pouvant être utiles aux installations : la consommation masquée est ainsi estimée à 28 400 ha en 2025. D'autres types de transactions, non contrôlées par les Safer, contribuent dans certains cas à cette tendance : les ventes de nue-propriété assorties d'une réserve d'usufruit temporaire supérieure à 2 ans ou encore la conclusion de baux emphytéotiques.

D'autre part, il est difficile pour les Safer – mais aussi l'ensemble des acteurs du monde rural – d'appréhender, en particulier à l'amiable, des structures sociétaires toujours plus importantes, complexes et coûteuses. Cette difficulté interroge la capacité de transmettre ces structures en faveur de l'installation, la fiscalité actuelle favorisant plutôt leur reprise par des structures existantes que l'installation par des jeunes porteurs de projet.

Mais avant tout, le renouvellement des générations dépendra de la capacité à convaincre des actifs, jeunes ou moins jeunes, d'entrer dans le monde agricole. Au-delà de la promotion des métiers et de la formation, c'est la question du revenu qui est cruciale, dans un contexte où les aléas se multiplient et semblent devenir toujours plus fréquents : climat, volatilité des cours des matières premières et des intrants, inflation, etc.

<sup>(1)</sup> Agreste, Primeur, juillet 2022 n°10. Recensement agricole 2020.

<sup>(2)</sup> Agreste, Chiffres et données, juin 2025 n°11. Enquête sur la structure des exploitations agricoles en 2023.

<sup>(3)</sup> Agreste, Primeur, juillet 2025 n°2. Enquête sur la structure des exploitations agricoles en 2023. NB page 14 : hors foncier mis à disposition par les associés.

<sup>(4)</sup> Gazo et al., Analyse, les publications du SSP - CEP, MASA, juin 2025 n°218. Les installés « non issus du milieu agricole » : des producteurs comme les autres ?

<sup>(5)</sup> MSA, Info Stat, février 2026. Le recul du nombre d'installations, amorcé un an plus tôt, s'intensifie en 2024.

<sup>(6)</sup> Il s'agit de la surface à usage ou à vocation agricole, directement détenue ou exploitée par les sociétés déclarant une opération sociétaire. Pour plus de détails, se référer au chapitre Le marché sociétaire.

<sup>(7)</sup> Loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt.

<sup>(8)</sup> Loi n° 2021-1756 du 23 décembre 2021 portant mesures d'urgence pour assurer la régulation de l'accès au foncier agricole au travers de structures sociétaires (loi dite Sempastous).

<sup>(9)</sup> Loi n° 2025-268 du 24 mars 2025 d'orientation pour la souveraineté alimentaire et le renouvellement des générations en agriculture.

<sup>(10)</sup> Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.

<sup>(11)</sup> Loi n° 2023-630 du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux.



# ÉCLAIRAGE SUR LA PRATIQUE DES BAUX EMPHYTÉOTIQUES DANS LES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS.

Ce bail est un contrat de location de longue durée (18 à 99 ans) conférant au preneur un droit réel immobilier, lui permettant d'exploiter le bien et d'y réaliser des aménagements.

À l'échelle nationale, d'après l'analyse réalisée par le Groupe Safer, les baux emphytéotiques portant sur des biens privés avec une composante agricole, naturelle ou forestière couvrent près de 50 000 ha <sup>(a)</sup> en 2024, en hausse de 5 % sur un an.

## DES USAGES DOMINÉS PAR LES SECTEURS DE L'AGRICULTURE ET DE L'ÉNERGIE

La majorité des surfaces concernées bénéficie à des personnes morales (81 %), dont environ un tiers pour des structures agricoles et un tiers pour des opérateurs énergétiques.

Leur répartition spatiale s'avère hétérogène : le recours au bail emphytéotique est plus fréquent dans les régions du sud (Occitanie, Nouvelle-Aquitaine et Provence-Alpes-Côte d'Azur), en particulier dans des territoires de cultures pérennes, viticoles ou arboricoles. Pour ces productions, le bail emphytéotique permet notamment aux agriculteurs de sécuriser sur le long terme des investissements réalisés sur les parcelles.

Ces régions du sud sont également celles où le développement des parcs solaires au sol est le plus important. Le bail emphytéotique est l'un des outils régulièrement mobilisés par les énergéticiens pour sécuriser la maîtrise foncière de leurs installations.

La progression des baux observée dans les espaces agricoles, naturels et forestiers est d'ailleurs principalement portée par le secteur des énergies renouvelables. En 2024, les énergéticiens y totalisent près de 13 000 ha de baux (+ 19 % sur un an), dans un contexte de fort développement du photovoltaïque.

## DES USAGES POUVANT RELEVER DE STRATÉGIES DE CONTOURNEMENT DE LA RÉGULATION FONCIÈRE

En 2024, 19 % des surfaces de baux bénéficient à des personnes physiques. La majorité des propriétés concernées (71 %) sont non bâties et d'une surface inférieure à 1 ha (0,27 ha en moyenne). Ces parcelles sont les plus sujettes à de potentiels détournements d'usage (par exemple l'édification de constructions illicites).

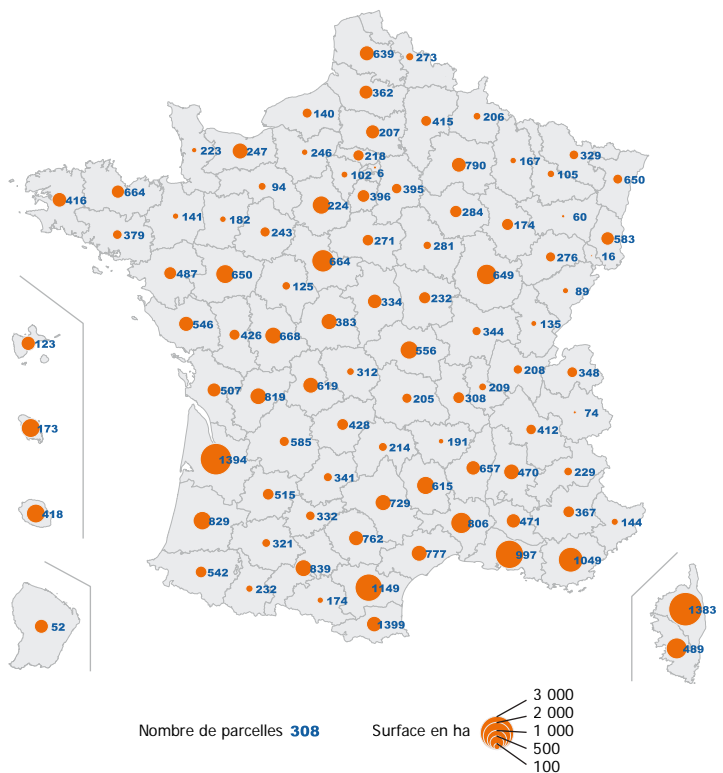
Parmi les parcelles nouvellement engagées dans un bail emphytéotique en 2024, 42 avaient préalablement fait l'objet d'une préemption en révision de prix par la Safer, suivie d'un retrait de vente. Ces situations illustrent le recours au bail emphytéotique comme moyen de contourner les dispositifs de régulation foncière : échapper à la régulation des prix de vente ou encore à l'encadrement des loyers s'appliquant aux baux ruraux.

Ainsi, si le bail emphytéotique répond dans la majorité des cas à des besoins légitimes de sécurisation foncière à long terme, certains usages visant à contourner la régulation ne peuvent être ignorés.

Cette étude pionnière, réalisée par le Groupe Safer, permet de mesurer et appréhender l'usage du bail emphytéotique. Néanmoins, un renforcement de la transparence et le développement d'outils d'observation en amont de leur signature permettraient de mieux caractériser les pratiques. À terme, cette meilleure connaissance aiderait à apprécier l'intérêt de mettre en place une régulation, notamment pour garantir que le recours aux baux emphytéotiques ne favorise pas le détournement d'usage et n'entrave pas l'accès au foncier pour des exploitants agricoles ou des candidats à l'installation.

<sup>(a)</sup> Estimation des surfaces réalisée par le Groupe Safer à partir de l'analyse des données de la base MAJIC 2025 (source DGFIP), portant sur les données cadastrales de 2024.

## Nombre et surface des parcelles grevées d'un bail emphytéotique\* par département en 2024



\* Baux portant sur des biens privés ayant une composante agricole, naturelle ou forestière.  
Source : Groupe Safer d'après DGFIP.



## Des freins à l'installation ?

# LE MARCHÉ DE LA PROPRIÉTÉ DÉMEMBRÉE EN BAISSÉ MAIS TOUJOURS STRATÉGIQUE.

Note : analyse basée sur l'ancienne segmentation des marchés fonciers ruraux. Pour plus de détails, se référer à la partie Glossaire et méthodologie.

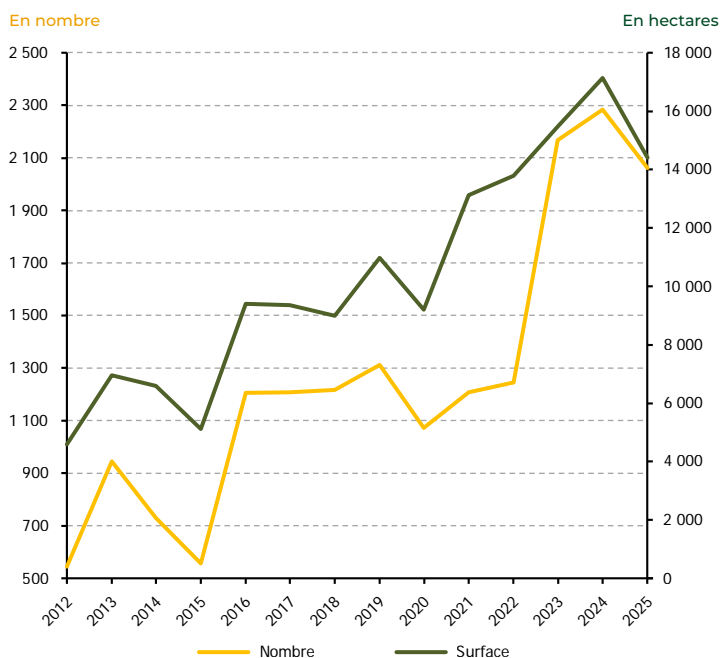
## PREMIER RECUIL POUR LA PROPRIÉTÉ DÉMEMBRÉE DEPUIS 2020

En 2025, 420 ventes d'usufruit ont été notifiées aux Safer pour 3 350 ha et une valeur de 33,8 millions d'euros. Les cessions de nue-propiété sont quant à elles au nombre de 1 640 pour 11 060 ha et 228,2 millions d'euros. Le nombre et la surface des ventes d'usufruit sont en diminution en 2025 (- 7 % et - 10 %) pour une valeur qui augmente de 4 %. Les cessions de nue-propiété sont en baisse de 10 % en nombre, de 18 % en surface et de 7 % en valeur.

Sur les deux segments agglomérés, le marché recule et passe en dessous du niveau des deux dernières années avec 2 060 transactions (- 10 %) pour 14 410 ha échangés (- 16 %) et une valeur globale de 262 millions d'euros (- 5 %). À la suite du pic de 2024, et malgré le recul observé en 2025, les surfaces échangées sur le marché démembré ont été multipliées par 2,8 en 11 ans.

Les surfaces du marché démembré représentent l'équivalent de 2,1 % des surfaces du marché foncier rural en pleine propriété.

## Évolution du marché du démembré de propriété\* entre 2012 et 2025



\* L'ensemble du marché du démembré de propriété comprend à la fois les transactions en usufruit et en nue-propiété. Source : Groupe Safer.

## LES RÉSERVES D'USUFRUIT TEMPORAIRE EN HAUSSE

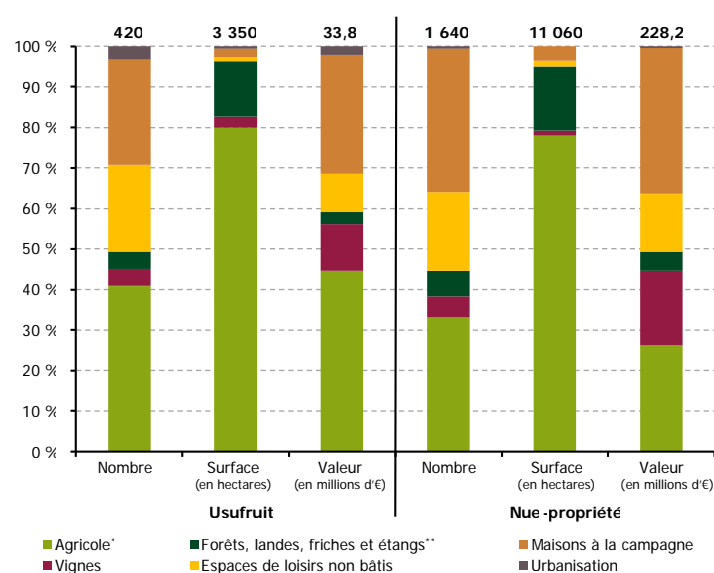
Le segment de marché démembré des terres et prés représente à lui seul en surface 80 % des transactions en usufruit et 78 % en nue-propiété. La part globale des surfaces des marchés agricole (terres et prés, vignes) et forestier atteint 95 %. En nombre et en valeur, la répartition entre usufruit et nue-propiété est plus équilibrée pour les maisons à la campagne et les espaces de loisirs.

Géographiquement :

- la région Grand Est arrive en tête, totalisant 13 % des transactions en usufruit et nue-propiété, et 15 % de leur surface en 2025 ;
- les régions de la moitié sud de la France sont les plus dynamiques en nombre, trois d'entre elles totalisant chacune plus de 12 % des transactions. La région Provence-Alpes-Côte d'Azur concentre à elle seule plus de 15 % de la valeur.

En 2025, les surfaces cédées en nue-propiété assortie d'une réserve temporaire d'usufruit progressent fortement (+ 56 %). Dans la majorité des cas, la durée de cette réserve d'usufruit se situe entre 2 et 10 ans, une configuration qui échappe actuellement à la régulation exercée par les Safer.

## Répartition des ventes en usufruit et en nue-propiété par sous-marché en 2025



\* Marché des terres et prés et des cultures spéciales, selon l'ancienne segmentation. Se référer à la partie Glossaire et méthodologie.

\*\* Segmentation différente du chapitre Le marché des forêts, se référer à la page d'ouverture du chapitre concerné. Source : Groupe Safer.