



LE MARCHÉ DES TERRES ET PRÉS.

Ce marché fait partie du marché des biens à destination agricole. Il comprend tous les biens dont une part significative de la parcelle est classée en nature cadastrale de terres, prés ou terres et prés à la fois (hors terres à vignes). Ces biens peuvent comporter du bâti. Dans l'analyse des parties *Volumes* et *Acquéreurs* du marché des terres et prés sont aussi intégrés les cultures pérennes (hors vignes) et les biens agricoles mixtes.

TYPOLOGIE DES TERRES ET PRÉS

L'analyse distingue :

les terres et prés libres, exploités par un exploitant-proprétaire et non soumis à un bail rural au moment de leur vente (libres de bail) ;

les terres et prés loués (ou occupés), exploités par un fermier en place non propriétaire et soumis à un bail rural au moment de leur vente.

LES PRIX DES TERRES ET PRÉS

Les séries de prix sont établies depuis 2011 en collaboration étroite avec le Service de la statistique et de la prospective (SSP) du Ministère de l'agriculture. Elles sont publiées au Journal officiel dans le barème indicatif de la valeur vénale des terres agricoles.

Les prix nationaux des terres et prés libres d'une part, et loués d'autre part, correspondent à une moyenne des prix régionaux (voir ci-après), pondérée par les surfaces agricoles utilisées (SAU) libres et louées respectives de chaque région administrative.

Les prix régionaux sont calculés à partir des prix de référence de l'année 1997 auxquels est appliqué un indice, issu d'une modélisation établie en collaboration entre le Groupe Safer, le SSP, l'Inrae et l'Insee. Elle mesure l'évolution du prix à qualité équivalente de biens d'une année sur l'autre (modèle hédonique). Il s'agit de prix annuels, établis sur la base d'un échantillon constitué après élimination des valeurs aberrantes par une méthode statistique :

- les prix régionaux des terres libres sont calculés sur les terres et prés non bâtis de plus de 70 ares ;
- les prix régionaux des terres louées sont calculés sur l'ensemble des biens loués non bâtis dont la surface est supérieure à un seuil calculé par l'Insee, propre à chaque département. Dans les départements du sud de la France, la part plus importante de faire-valoir direct a pour conséquence un marché des biens loués restreint qui ne permet pas de publier des références.

AVERTISSEMENT SUR LE CHANGEMENT DE MÉTHODE DE SEGMENTATION

En 2025, la méthode de segmentation, c'est-à-dire la répartition des transactions dans les différents marchés analysés dans l'étude, évolue, afin de proposer une lecture encore plus précise et pertinente des dynamiques observées. Elle repose sur une combinaison plus fine de critères, permettant de mieux qualifier les biens.

À noter. L'introduction de cette nouvelle méthode entraîne une rupture de série avec les éditions précédentes. Afin de garantir une analyse cohérente et permettre une lecture fiable des tendances d'évolution des volumes de transactions, la nouvelle méthode a été appliquée rétroactivement aux dix années antérieures. Les séries de prix ne sont en revanche pas affectées par ce changement. Pour plus de détails, se référer à la partie *Glossaire et méthodologie*.



LE MARCHÉ REPART À LA HAUSSE.

INVERSION DE LA TENDANCE APRÈS TROIS ANNÉES DE REPLI

Le marché des terres et prés repart à la hausse en 2025, mettant fin à la baisse continue observée depuis 2022. En un an, il progresse en nombre de transactions (92 340, + 3,2 %), en surface (424 500 ha, + 5,9 %) et de manière plus marquée en valeur qui atteint 5,39 milliards d'euros (+ 11 %). Le marché repasse au-dessus du niveau de 2019 en surface et valeur et s'en rapproche sensiblement en nombre de transactions.

UNE REPRISE PORTÉE PAR LES BIENS LOUÉS, EN PARTICULIER BÂTIS

La reprise observée en 2025 est largement soutenue par le marché des biens loués, qui progresse pour la troisième année consécutive en nombre de transactions (+ 7,3 %). Il repart également sensiblement à la hausse en surface (+ 12,9 %) et en valeur (+ 22,6 %), après de légers replis observés en 2024 (- 0,9 % en surface, - 3,2 % en valeur). La dynamique d'évolution des ventes sur un an apparaît toutefois contrastée selon les segments : elle est près de trois fois plus soutenue pour les biens bâtis (+ 17,3 %) que pour les biens non bâtis (+ 6 %).

LE MARCHÉ DES BIENS LIBRES NON BÂTIS TOUJOURS EN REcul

La situation est inverse sur le marché des biens libres qui poursuit sa contraction amorcée en 2022. En 2025, le nombre de transactions se replie de 1 % et la surface de 2,2 %, après un recul plus marqué en 2024 (- 4,7 % en nombre, - 7,9 % en surface). Ce repli du nombre de ventes est dû au segment des biens non bâtis (- 3,4 %), alors que les biens bâtis progressent pour la deuxième année consécutive (+ 6,3 %), entraînant la hausse de la valeur du marché des biens libres (+ 4,2 %), après le repli de 2,6 % enregistré en 2024.

DES DYNAMIQUES GÉOGRAPHIQUES HÉTÉROGÈNES

Au niveau départemental, les évolutions restent contrastées. Des hausses notables du nombre de transactions sont observées dans les départements de la Haute-Loire et de l'Ardèche, dans l'Eure ou encore dans l'Aude. À l'inverse, certains départements enregistrent des diminutions, notamment sur la frange ouest, dans un large Bassin parisien, dans certains départements de Grand Est et dans le quart sud-est du territoire. Les Bouches-du-Rhône enregistrent la baisse la plus marquée (- 17,8 %).

Marché des terres et prés en 2025

		Évolution 2025/2024
Nombre de transactions	92 340	+ 3,2 %
Surface	424 500 ha	+ 5,9 %
Valeur	5 390 M€	+ 11,0 %
Ouverture*	1,74 %	

* Rapport entre les surfaces vendues sur le marché des terres et prés et la SAU en terres et prés nationale (source Agreste).
Source : Groupe Safer.

Quelle conjoncture ?

Les volumes de la production agricole nationale seraient en hausse de 2,1 % en 2025, venant atténuer la baisse de 2024 (- 5,2 %). Les volumes sont stables en ce qui concerne la production animale (+ 0,6 %), connaissant par ailleurs une hausse marquée des prix. La production végétale se redresse (+ 3,5 %), compensant la diminution des prix.

Le début d'été chaud et sec de 2025 aurait favorisé une forte hausse des rendements des céréales à paille et du colza, davantage récoltés en début d'été. Cela expliquerait le rebond des récoltes de céréales (+ 16,3 %, après - 16,8 % en 2024), en particulier du blé tendre (+ 30 %). Les récoltes de protéagineux et d'oléagineux augmenteraient également, respectivement de 18,9 % et 9,5 %. En revanche, les pics de chaleur et le stress hydrique auraient pénalisé les récoltes de maïs (- 9,7 %), de sorgho, de tournesol et de soja, effectuées surtout en fin d'été. Ces conditions météorologiques auraient été particulièrement dommageables aux fourrages, entraînant un effondrement de la récolte (- 24,8 %, après + 13,6 % en 2024). La production de pommes de terre poursuivrait quant à elle sa croissance en volume (+ 10,1 %, après + 8,8 % en 2024), du fait d'une augmentation exceptionnelle des surfaces cultivées depuis 2023.

La production porcine resterait très légèrement orientée à la hausse (+ 0,3 %). La production de volailles et œufs serait aussi légèrement supérieure à celle de 2024 (+ 0,6 %), du fait d'une production de poulets et de dindes en hausse. Mais l'érosion du cheptel se poursuivrait pour les gros bovins (- 2,2 %), les veaux (- 4,5 %) et les ovins-caprins (- 4,6 %), au cours d'une année marquée par les épidémies de fièvre catarrhale ovine et de dermatose nodulaire.

Source : Agreste, Insee.



Marché des terres et prés par sous-marché en 2025

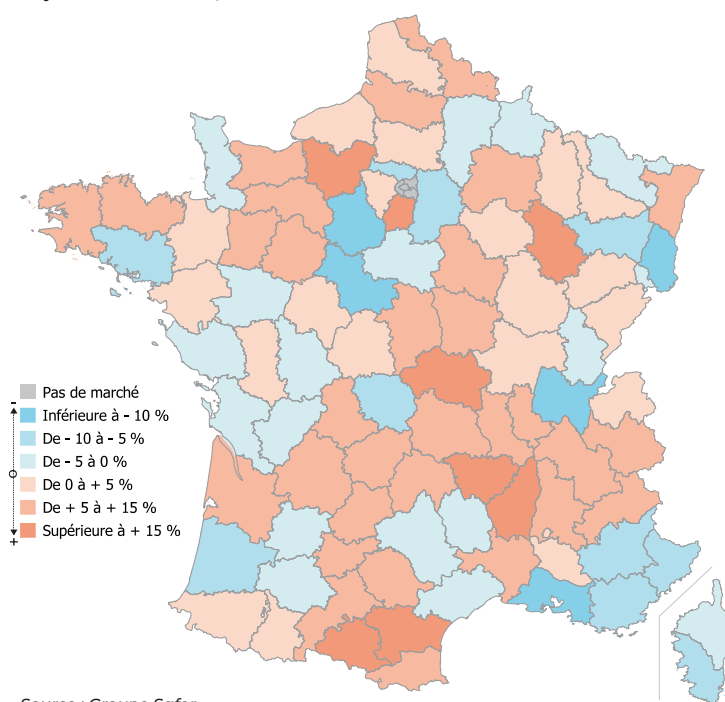
MARCHÉ DES BIENS LIBRES	Biens non bâtis		Biens bâtis		ENSEMBLE	
	2025	Évolution 2025/2024	2025	Évolution 2025/2024	2025	Évolution 2025/2024
Nombre de transactions	32 170	- 3,4 %	11 710	+ 6,3 %	43 880	- 1,0 %
Surface	113 700 ha	- 2,5 %	68 100 ha	- 1,8 %	181 800 ha	- 2,2 %
Valeur	742 M€	- 0,2 %	2 446 M€	+ 5,6 %	3 188 M€	+ 4,2 %

MARCHÉ DES BIENS LOUÉS	Biens non bâtis		Biens bâtis		ENSEMBLE	
	2025	Évolution 2025/2024	2025	Évolution 2025/2024	2025	Évolution 2025/2024
Nombre de transactions	42 230	+ 6,0 %	6 230	+ 17,3 %	48 460	+ 7,3 %
Surface	197 600 ha	+ 13,5 %	45 200 ha	+ 10,1 %	242 700 ha	+ 12,9 %
Valeur	1 171 M€	+ 16,1 %	1 031 M€	+ 30,9 %	2 202 M€	+ 22,6 %

Source : Groupe Safer.

Évolution du nombre de transactions sur le marché des terres et prés par département entre 2024 et 2025

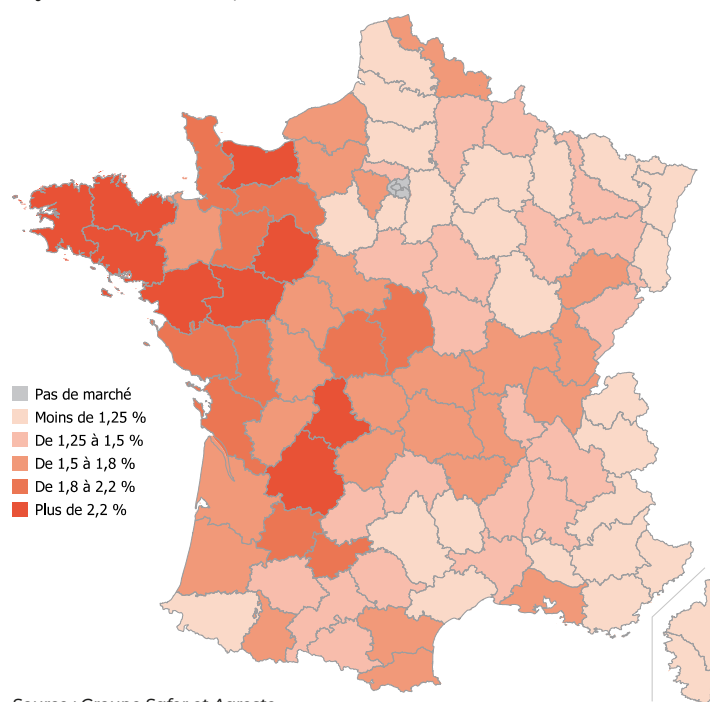
Moyenne nationale : + 3,2 %



Source : Groupe Safer.

Rapport entre les surfaces vendues sur le marché des terres et prés et la SAU départementale en 2025

Moyenne nationale 2025 : 1,74 %

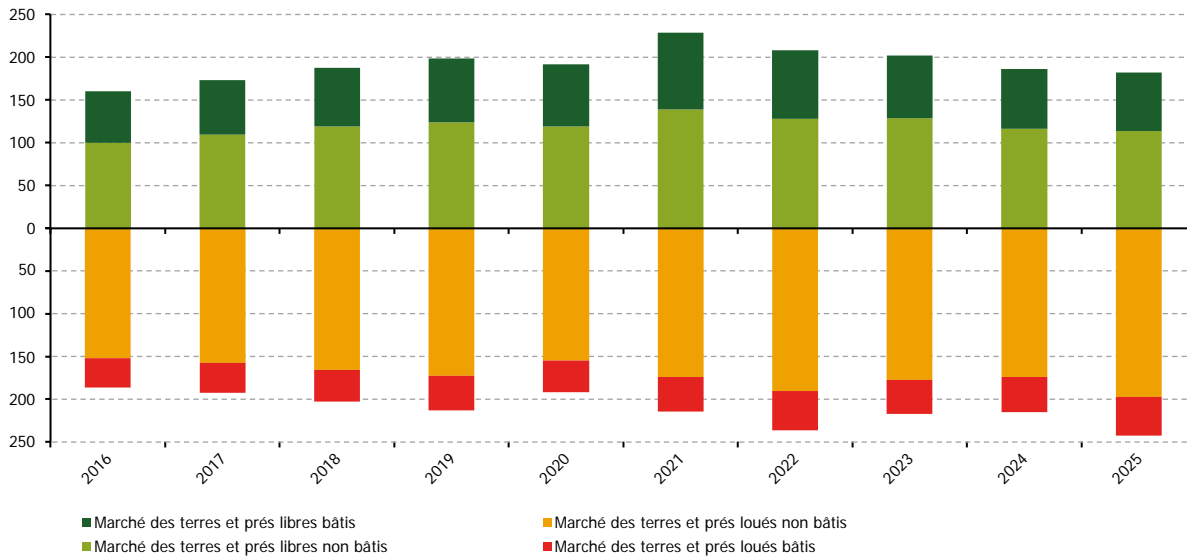


Source : Groupe Safer et Agreste.



Évolution des surfaces échangées sur le marché des terres et prés entre 2016 et 2025

En milliers d'hectares



MARCHÉ DES BIENS LIBRES

Évolution 2025/2024	Surface 2025
- 1,8 %	68 100 ha
- 2,5 %	113 700 ha

MARCHÉ DES BIENS LOUÉS

Évolution 2025/2024	Surface 2025
+ 13,5 %	197 600 ha
+ 10,1 %	45 200 ha

Source : Groupe Safer.

Le marché retrouve en 2025 un niveau comparable à 2019

Depuis 2016, le marché des terres et prés a connu une progression continue jusqu'en 2019, atteignant 95 090 biens échangés, avant de subir une baisse brutale en 2020 dans le contexte de la crise Covid (- 9,8 %). Cette inflexion s'est toutefois révélée temporaire, avec un rebond marqué dès 2021 (+ 19,2 %). Le marché a alors atteint un niveau inédit, franchissant pour la première et unique fois le seuil des 100 000 transactions. Cette année totalise un nombre record de 102 240 transactions, représentant une surface échangée de 442 700 ha. Entre 2016 et 2021, le nombre de transactions a ainsi progressé de 27,5 %, les surfaces de 27,6 % et la valeur de 56,8 %^(a).

En 2022, le marché des terres et prés amorce un repli en nombre (- 5,7 %) et en valeur (- 6,4 %) mais progresse encore faiblement en surface (+ 0,3 %), atteignant un pic de 444 200 ha échangés. Le repli du marché s'accroît en 2023, avec une baisse marquée du nombre de transactions (- 6,9 %), de la surface (- 5,7 %) et de la valeur (- 14,6 %), puis l'inflexion se poursuit en 2024 à un rythme néanmoins plus modéré, tendant vers une stabilisation (- 0,2 % en nombre, - 4,3 % en surface et - 2,8 % en valeur).

Les échanges repartent à la hausse en 2025 en nombre (+ 3,2 %), surface (+ 5,9 %) et valeur (+ 11 %), ramenant le marché à un niveau comparable à celui de 2019. Il demeure néanmoins en retrait par rapport au niveau atteint en 2021 (- 9,7 % en nombre, - 4,1 % en surface, - 13,8 % en valeur).

^(a) En valeur constante.

En 2025, les surfaces vendues occupées creusent l'écart avec les surfaces vendues libres

Le marché des terres et prés loués a connu une augmentation structurelle de ses surfaces échangées depuis le début des années 2000. À partir de 2016, les surfaces vendues louées dépassent déjà celles vendues libres et représentent 53,8 % des surfaces du marché des terres et prés. Entre 2016 et 2021, le marché des terres libres connaît néanmoins une progression 3 fois plus rapide que celui des terres louées. Par conséquent, il se replace en première position en surface en 2021. À la faveur d'une hausse plus marquée que le marché des biens libres, le marché des biens loués redevient majoritaire en surface dès 2022. Il le reste en 2023, malgré une baisse près de 3 fois plus soutenue (- 8,2 %) que celle des biens libres (- 2,8 %), mais avec un nombre de transactions et une valeur qui demeurent inférieurs.

L'accélération de la baisse des surfaces du marché des biens libres en 2024 (- 7,9 %) contraste avec la stabilisation du marché des biens loués (- 0,9 %). En nombre de transactions, le marché des terres et prés loués repasse légèrement devant celui des biens libres.

Cette dynamique se poursuit en 2025 à la faveur d'une hausse sensible des surfaces vendues louées (+ 12,9 %), alors que les surfaces vendues libres connaissent un recul de 2,2 %, marquant encore davantage l'écart. Le marché des terres et prés loués représente désormais 52,5 % des transactions et 57,2 % des surfaces, soit la part la plus élevée enregistrée depuis 2016.



UNE PROGRESSION GÉNÉRALISÉE SAUF POUR LES SOCIÉTÉS DE PORTAGE.

Marché des terres et prés par type d'acquéreurs en 2025

	Nombre de transactions	Évolution 2025/2024	Surface (ha)	Évolution 2025/2024	Valeur (M€)	Évolution 2025/2024	
Personnes physiques agricoles	49 290	+ 2,0 %	210 900	+ 3,8 %	1 732	+ 17,0 %	
Sociétés d'exploitation agricole	GAEC	2 300	+ 13,7 %	8 500	+ 5,4 %	113	+ 26,1 %
	EARL	1 950	+ 14,0 %	10 600	+ 23,8 %	153	+ 35,5 %
	SCEA	1 670	+ 19,6 %	11 800	- 5,4 %	160	- 15,2 %
	SA-SARL	710	+ 15,0 %	5 400	+ 21,9 %	117	+ 7,9 %
	Autres sociétés d'exploitation*	590	+ 12,3 %	2 600	- 24,3 %	48	+ 2,6 %
Sociétés de portage du foncier	GFA	3 420	+ 7,5 %	29 000	+ 8,0 %	203	+ 7,7 %
	SCI agricoles	420	- 46,8 %	3 900	- 40,9 %	68	- 34,6 %
	Autres sociétés de portage du foncier**	330	- 36,4 %	2 600	- 34,2 %	15	- 59,4 %
Autres personnes	Personnes physiques non agricoles	22 800	+ 3,5 %	98 500	+ 10,4 %	1 701	+ 7,1 %
	Personnes morales non agricoles	5 120	+ 2,1 %	32 400	+ 21,7 %	918	+ 16,6 %
	État et collectivités	3 230	+ 9,3 %	5 300	- 0,2 %	124	+ 27,2 %
	Statut non déclaré	510	+ 21,2 %	3 000	+ 27,9 %	38	+ 39,1 %
ENSEMBLE	92 340	+ 3,2 %	424 500	+ 5,9 %	5 390	+ 11,0 %	

*Y compris sociétés d'exploitation de forme juridique inconnue. **Y compris sociétés de portage du foncier de forme juridique inconnue. Source : Groupe Safer.

HAUSSE SENSIBLE DES ACHATS DES SOCIÉTÉS AGRICOLES

Pour la première fois depuis 2021, les acquisitions par des personnes physiques agricoles progressent (+ 2 % en nombre, + 3,8 % en surface, + 17 % en valeur). Elles demeurent les premiers acquéreurs en nombre de transactions (53,4 %) et surface (49,7 %).

Réunies, les différentes formes de sociétés d'exploitation progressent pour la deuxième année consécutive en nombre (+ 15,1 %), surface (+ 5,2 %) et valeur (+ 8,2 %). Les SCEA affichent la plus forte progression en nombre et conservent leur première place parmi les sociétés d'exploitation en surface (11 800 ha).

Après une reprise en 2024, les acquisitions des sociétés de portage du foncier reculent de 7,1 % en nombre, de 5,1 % en surface et de 13,1 % en valeur.

Les personnes morales non agricoles augmentent modérément en nombre de transactions (+ 2,1 %) mais plus sensiblement en surface (+ 21,7 %) et en valeur (+ 16,6 %).

Les acquisitions des personnes physiques non agricoles poursuivent leur progression pour la deuxième année consécutive (+ 3,5 % en nombre). Enfin, les acquisitions de l'État et des collectivités progressent en nombre (+ 9,3 %) et en valeur (+ 27,2 %) mais demeurent quasi stables en surface.

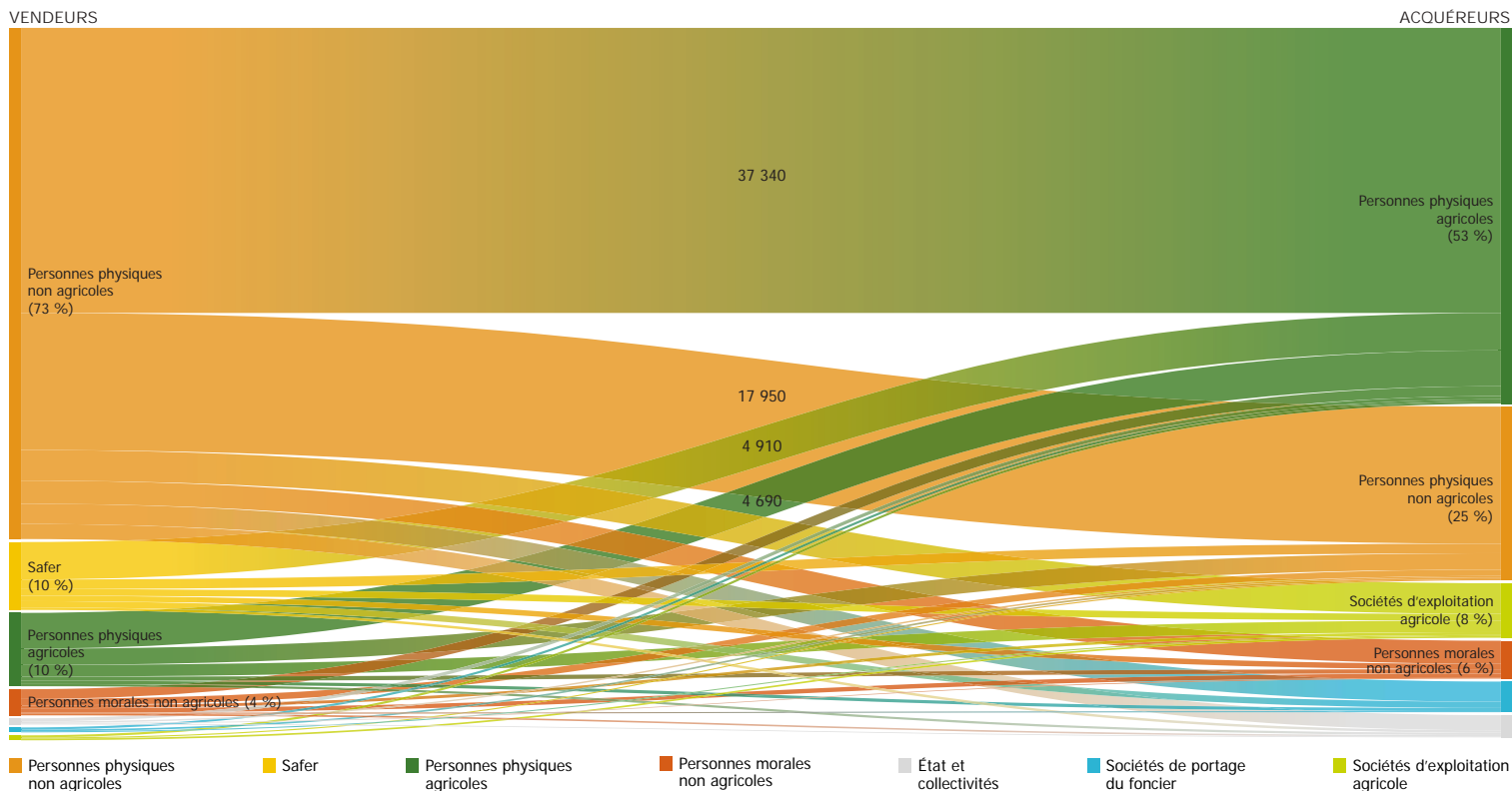
LES PARTICULIERS : PREMIERS VENDEURS DU MARCHÉ

Vendeurs dans 72,5 % des transactions, les personnes physiques non agricoles demeurent les premiers pourvoyeurs de terre agricole : il peut s'agir notamment d'anciens agriculteurs ou de membres de leur famille. Dans plus d'un cas sur deux, la vente se fait au profit d'une personne physique agricole, pouvant notamment traduire, concernant des biens loués, le mouvement de rachat de foncier par l'exploitant à son propriétaire-bailleur.

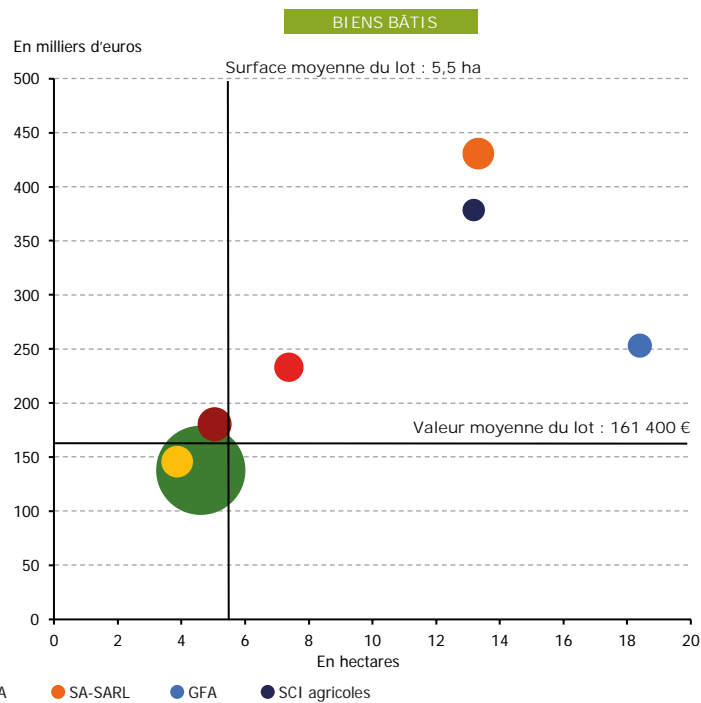
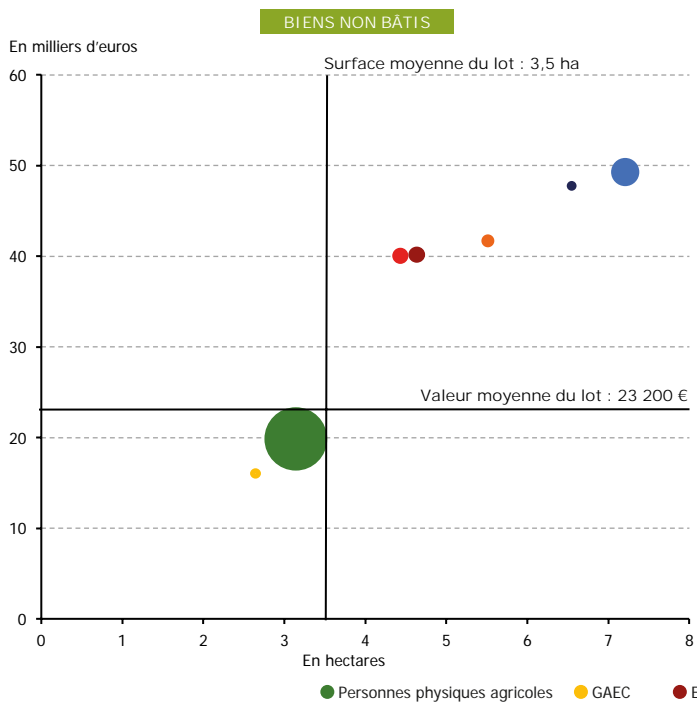
Les sociétés d'exploitation représentent par ailleurs 7,8 % des acquéreurs, mais seulement 0,8 % des vendeurs. Le déséquilibre se retrouve également au niveau des sociétés de portage (respectivement 4,5 % et 0,9 %).



Flux de transactions entre catégories de vendeurs et d'acquéreurs sur le marché des terres et prés en 2025



Surface et valeur des lots sur le marché des terres et prés libres par type d'acquéreurs agricoles en 2025



Note : la taille des disques est proportionnelle à la part en valeur de chaque catégorie d'acquéreurs. Source : Groupe Safer.



UN PRIX MOYEN NATIONAL EN LÉGÈRE PROGRESSION.

Le prix des terres et prés libres non bâtis poursuit sa dynamique : en hausse pour la quatrième année (+ 0,9 %), il enregistre en 2025 un niveau inédit, à 6 460 euros/ha. Cette hausse, moins marquée qu'en 2024 (+ 3,2 %), s'inscrit dans un marché des terres et prés libres non bâtis qui poursuit sa diminution, en nombre de transactions (- 3,4 %) comme en surface (- 2,5 %). Elle intervient dans un contexte de légère remontée des taux d'intérêt, après le recul intervenu au cours de l'année 2024.

D'IMPORTANTES CONTRASTES TERRITORIAUX

La progression du prix moyen national s'appuie sur une tendance haussière dans de nombreuses régions. Des hausses marquées sont ainsi enregistrées dans les régions Île-de-France (+ 5,7 %), Nouvelle-Aquitaine (+ 5,5 %) et Auvergne-Rhône-Alpes (+ 4,9 %) ; elles sont plus mesurées en Normandie (+ 2,9 %) et Provence-Alpes-Côte d'Azur (+ 2,8 %). À l'inverse, en Bourgogne-Franche-Comté, une baisse marquée est enregistrée (- 6,2 %). Dans le Grand Est (- 4,4 %) et le Centre-Val de Loire (- 6,1 %), la baisse fait suite à une forte progression en 2024. La situation est identique dans les Hauts-de-France, mais avec une baisse moins nette (- 0,5 %) ; les prix y demeurent les plus élevés de la moitié nord du territoire.

LES GRANDES CULTURES À LA HAUSSE, LES AUTRES PRODUCTIONS EN LÉGER REPLI

Le prix dans les zones de grandes cultures affiche une hausse de 4,2 %, et dépasse les 8 000 euros/ha, dans un contexte d'année climatique plus favorable pour les récoltes de début d'été ayant entraîné un rebond des volumes produits, compensant la baisse des cours due à une récolte mondiale abondante. Après une nette remontée en 2024, le prix dans les zones de polyculture-élevage (- 0,6 %) et d'élevage bovin (- 1 %) affiche un très léger repli, dans une conjoncture toujours porteuse pour les élevages de bovins viande mais baissière en fin d'année pour le lait. En 2025, les prix dans les zones en grandes cultures sont 72 % plus élevés que ceux en zone d'élevage bovin.

Prix des terres et prés libres non bâtis en 2025

		Évolution 2025/2024
PRIX MOYEN	6 460 €/ha	+ 0,9 %
Grandes cultures	8 150 €/ha	+ 4,2 %
Polyculture-élevage	6 410 €/ha	- 0,6 %
Élevage bovin	4 740 €/ha	- 1,0 %

Source : Groupe Safer-SSP.

Quelle conjoncture ?

En 2025, la production de la branche agricole hors subventions sur les produits augmenterait de 3,7 % en valeur, sous l'effet combiné d'une progression des volumes et d'une légère hausse moyenne des prix.

Compte tenu d'une production mondiale très abondante, la baisse du prix des céréales serait à nouveau marquée (- 10,5 %, après - 11,5 % en 2024), similaire pour le blé tendre, le maïs et l'orge. Le prix des protéagineux serait en forte baisse (- 15,8 %) à cause de leur production en hausse, de leur substitution par des oléagineux dans l'alimentation animale et de la concurrence canadienne sur les pois. La baisse de prix serait moins forte pour les oléagineux (- 5 %), en particulier pour le colza. En revanche, la baisse de la production fourragère et des stocks limités entraîneraient une hausse conséquente des prix des fourrages (+ 26,1 %). Le prix des pommes de terre baisserait (- 15,1 %) en raison d'une demande industrielle atone en dehors des contrats.

Les prix de la production animale augmenteraient nettement (+ 8,5 %), dans le sillage de la très forte hausse des prix des gros bovins (+ 25,4 %), conséquence de la contraction de l'offre, et de la flambée de ceux des œufs (+ 40 %). Les prix du lait resteraient stables en moyenne, bien qu'en recul en fin d'année. Leur niveau reste supérieur à celui des années 2023 et 2024. Les prix des porcins poursuivraient leur reflux (- 7,8 %, après - 8,6 % en 2024).

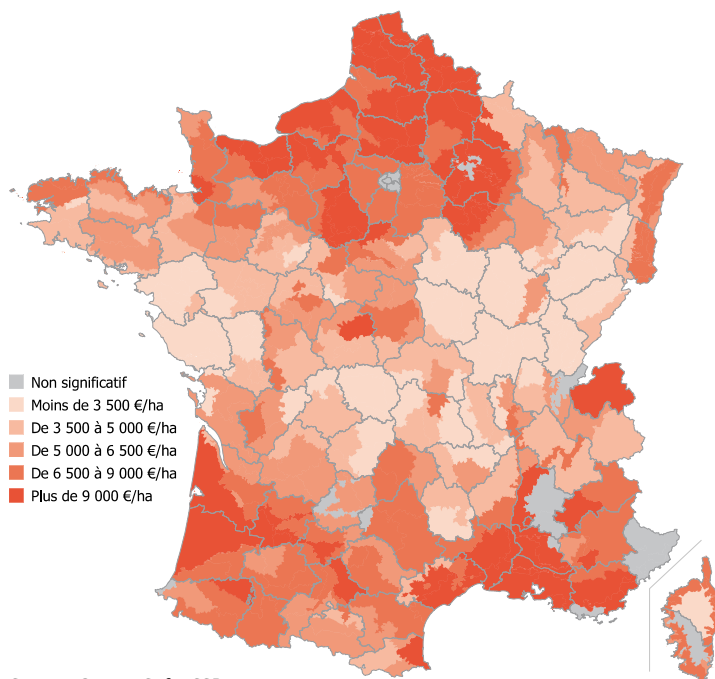
Source : Insee.



PRIX DES TERRES ET PRÉS LIBRES | Atlas.

Prix des terres et prés libres non bâtis par région agricole en 2023-2025 (moyenne triennale)

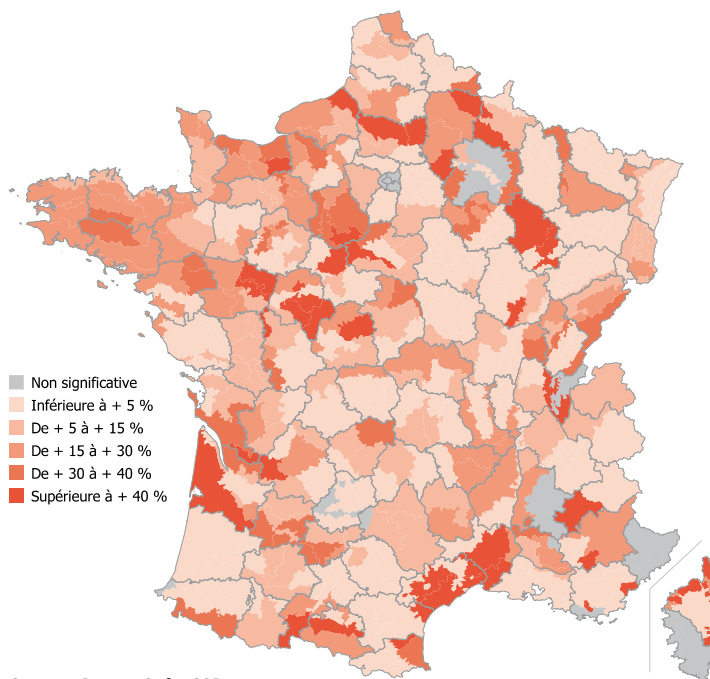
Moyenne nationale 2023-2025 : 6 350 euros/ha
Moyenne nationale 2025 : 6 460 euros/ha



Source : Groupe Safer-SSP.

Évolution du prix des terres et prés libres non bâtis par région agricole entre 2013-2015 et 2023-2025 (moyenne triennale)

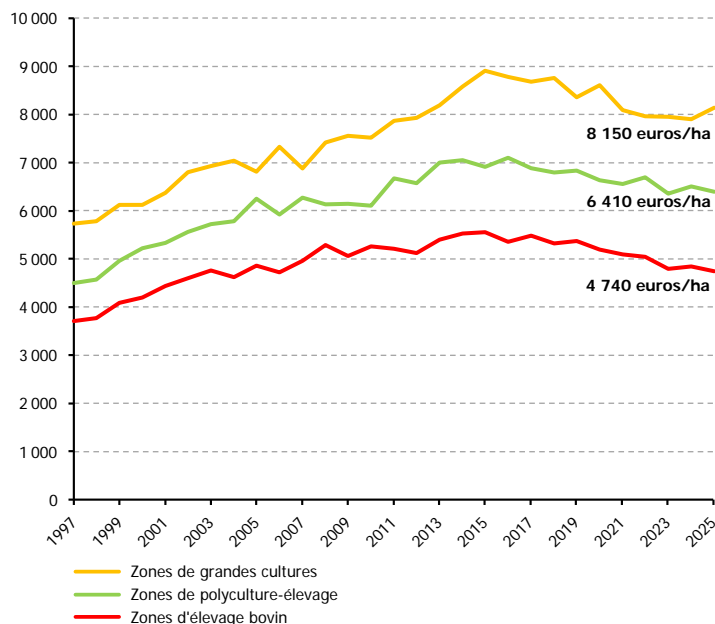
Moyenne nationale : + 8 %



Source : Groupe Safer-SSP.

Évolution du prix des terres et prés libres non bâtis par système de production dominant entre 1997 et 2025

En euros constants 2025/ha



* Orientation technico-économique (OTEX) communale d'après RA 2010.
Source : Groupe Safer-SSP.

Prix des terres et prés libres non bâtis par région administrative

Prix annuels* en euros courants par hectare

Région	2024	2025	Évolution 2025/2024
Auvergne-Rhône-Alpes	4 860	5 100	+ 4,9 %
Bourgogne-Franche-Comté	2 920	2 740	- 6,2 %
Bretagne	6 520	6 540	+ 0,3 %
Centre-Val de Loire	6 670	6 260	- 6,1 %
Grand Est	6 810	6 510	- 4,4 %
Hauts-de-France	10 950	10 890	- 0,5 %
Île-de-France	7 750	8 190	+ 5,7 %
Normandie	9 340	9 610	+ 2,9 %
Nouvelle-Aquitaine	5 470	5 770	+ 5,5 %
Occitanie	7 280	7 260	- 0,3 %
Pays de la Loire	4 040	4 100	+ 1,5 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	11 930	12 260	+ 2,8 %
PRIX MOYEN	6 400	6 460	+ 0,9 %

* Cf. définition en ouverture de chapitre.
Source : Groupe Safer-SSP-INRAE.



Écart de prix réduit entre acquéreurs agricoles et non agricoles

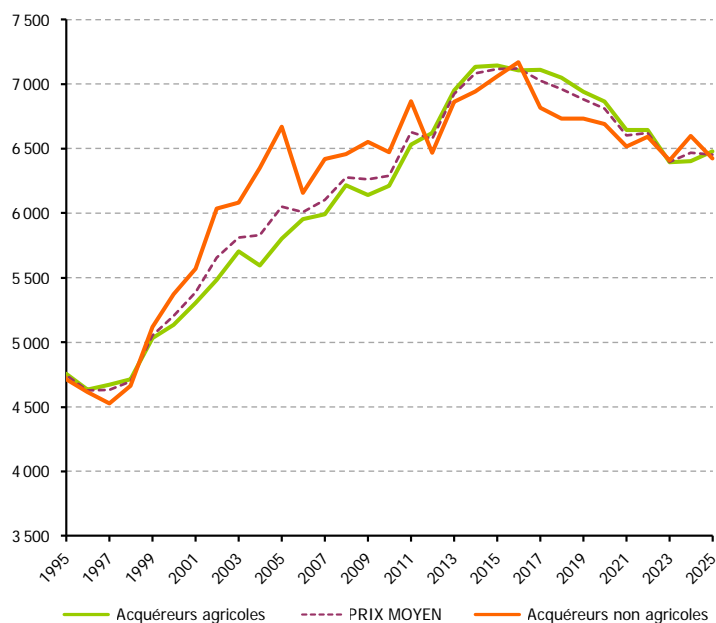
Entre 1999 et 2011, les acquéreurs non agricoles consentaient à acquérir des terres et prés non bâtis à des prix supérieurs (jusqu'à 15 % en 2005) à ceux des acquéreurs agricoles. Certains de leurs achats correspondaient à des anticipations de changement d'usage.

Entre 2012 et 2020, et à l'exception de 2016, leur prix d'achat est inférieur à celui des agriculteurs. Cette évolution pourrait refléter l'importance des achats de foncier à des fins de placement alternatif. Après la crise financière de 2008, le foncier a revêtu auprès de nombreux particuliers et institutionnels un caractère de valeur refuge. Dans un contexte de faiblesse des placements financiers à taux garantis, des rendements équivalents voire supérieurs peuvent être attendus de la location du foncier, tout en étant soumis à de moindres risques. Les loyers étant indexés à 40 % sur le coût de la vie et à 60 % sur les résultats agricoles à l'hectare, le risque lié à la volatilité des revenus agricoles est partiellement limité. S'y ajoutent enfin des avantages fiscaux consentis en cas de signature de baux à long terme. Le rendement d'un placement foncier dépendant du coût d'achat de la terre, les non-agriculteurs préféreraient cibler des biens moins onéreux, ce qui expliquerait le niveau de prix inférieur à celui consenti par des agriculteurs.

Depuis 2020, cet écart tend toutefois à se réduire et le prix des non-agriculteurs repasse même ponctuellement devant celui des agriculteurs en 2024.

Évolution du prix des terres et prés libres non bâtis par type d'acquéreurs entre 1995 et 2025

En euros constants 2025/ha



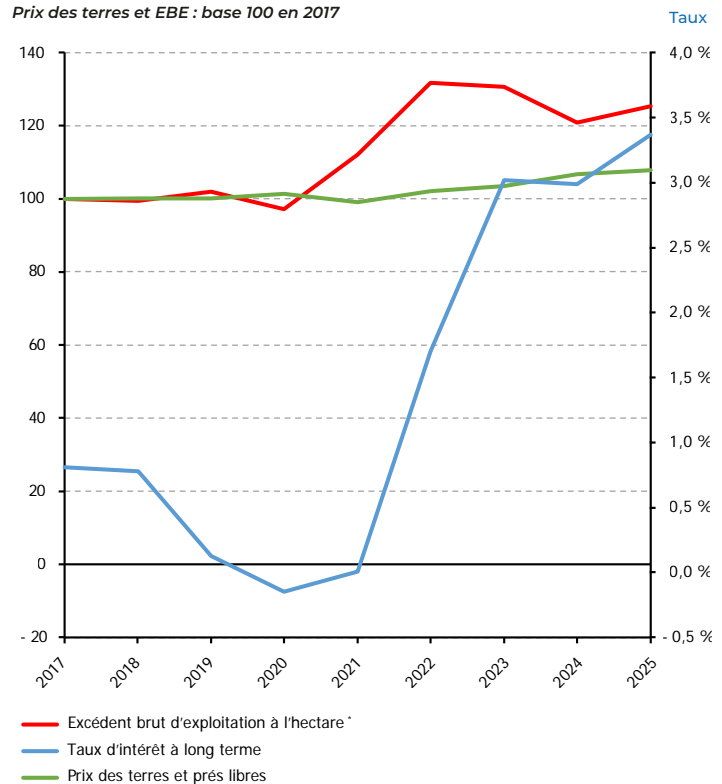
Note : l'inflation est de 1,2 % en 2025. Lors du passage en valeur constante, les hausses entre 2024 et 2025 inférieures à 1,2 % apparaissent comme des baisses.
Source : Groupe Safer-SSP.

Une hausse du prix limitée par la légère remontée des taux d'intérêt

Le prix des terres agricoles est principalement influencé par deux fondamentaux : les taux d'intérêt et les résultats économiques agricoles. Entre 2017 et 2023, en valeur courante, le prix des terres et prés libres non bâtis acquis par des agriculteurs affiche une relative stabilité, compris entre 5 980 euros et 6 190 euros/ha. Entre 2017 et 2020, la baisse rapide des taux d'intérêt n'entraîne pas de hausse du prix moyen, dans un contexte de stabilité des revenus agricoles. Puis, alors que les revenus augmentent sensiblement en 2021 et en 2022, la remontée des taux amorcée en 2022 et qui s'est prolongée en 2023 semble limiter la hausse du prix moyen (+ 4,3 % en deux ans). En 2024, la diminution des taux d'intérêt semble soutenir la hausse des prix, en dépit d'une diminution sensible des revenus agricoles. En 2025, la remontée des revenus agricoles est tempérée par celle des taux d'intérêt, limitant à 0,9 % la progression du prix des terres et prés libres.

Évolution du prix des terres et prés libres non bâtis, de l'excédent brut d'exploitation et des taux d'intérêt entre 2017 et 2025

Prix des terres et EBE : base 100 en 2017



* Valeur 2025 estimée sur la base de l'évolution du résultat brut de la branche agricole ;
source : Commission des comptes de l'agriculture de la nation, décembre 2025.
Source : Groupe Safer, SSP, Agreste, Insee et OCDE.



QUATRIÈME ANNÉE DE HAUSSE DES PRIX.

L'année 2025 est marquée par une quatrième hausse consécutive : le prix des terres et prés loués gagne 2,5 % et s'établit à 5 350 euros/ha. Cette progression s'inscrit dans un marché en hausse pour la deuxième année et qui atteint un nombre record de transactions, dépassant le précédent plus-haut de 2022. Les acquisitions par les particuliers de terres et prés loués non bâtis sont elles aussi orientées à la hausse (+ 13 %), représentant plus d'une transaction sur cinq de terres louées non bâties (21,8 %) pour plus d'un hectare sur six (17,2 %).

LE RENDEMENT LOCATIF DE NOUVEAU PLUS ÉLEVÉ QUE LE TAUX DU LIVRET A

L'indice national des fermages progresse plus faiblement en 2025 (+ 0,42 %) que le prix des terres louées (+ 2,5 %). En conséquence, le rendement locatif brut moyen ^(a) recule. Il atteint 2,88 %, après avoir progressé pendant deux ans (+ 0,09 point en 2024, + 0,16 point en 2023). Pour autant, ce taux reste supérieur à plusieurs placements, expliquant l'intérêt des investisseurs pour ce marché. Il est ainsi supérieur à deux placements à taux garanti. En 2025, le ralentissement de l'inflation entraîne l'abaissement sensible du taux du Livret A ; de même, le taux du Plan épargne logement est en baisse, à 1,75 % au 1^{er} janvier 2025. Le rendement moyen des assurances-vie en fonds euros atteint 2,65 % en 2025 : bien qu'en progression depuis 2021, il reste encore inférieur au rendement locatif.

Le rendement locatif est le plus élevé (supérieur à 3,75 %) là où le prix des terres louées est le plus bas : en région Pays de la Loire (hors Mayenne), dans les Deux-Sèvres, en Bourgogne-Franche-Comté et dans la Creuse. À l'inverse, le prix élevé des terres maintient un rendement locatif bas (inférieur à 2,5 %) dans plusieurs départements de Normandie, Île-de-France, Grand Est et Centre-Val de Loire.

UNE PROGRESSION POUR L'ENSEMBLE DES PRODUCTIONS

La hausse des prix amorcée en 2024 (+ 1,8 %) s'accroît en 2025 (+ 3,5 %) dans les zones de grandes cultures. Les hausses sont plus mesurées dans les zones de polyculture-élevage (+ 2,2 %) et d'élevage bovin (+ 2,3 %). La hiérarchie des prix reste inchangée. Comme pour les terres et prés libres, les zones de grandes cultures affichent le prix le plus élevé (6 800 euros/ha), 68 % au-dessus du prix en zones d'élevage bovin (4 040 euros/ha).

^(a) Rapport entre le loyer à l'hectare perçu à l'année (N) et le prix d'un hectare de terre louée acheté à l'année (N-1), calculé avant fiscalité (taxe sur le foncier non bâti dont le taux est fixé par commune, impôts sur les revenus fonciers) et en valeur constante.

Prix des terres et prés loués non bâtis en 2025

		Évolution 2025/2024
PRIX MOYEN	5 350 €/ha	+ 2,5 %
Grandes cultures	6 800 €/ha	+ 3,5 %
Polyculture-élevage	5 220 €/ha	+ 2,2 %
Élevage bovin	4 040 €/ha	+ 2,3 %
Rendement locatif brut	2,88 %	- 0,05 point

Source : Groupe Safer-SSP.

Quelle conjoncture ?

L'indice national des fermages poursuit sa hausse, pour la septième année consécutive, mais sur un rythme nettement moindre que les trois années précédentes. Il gagne 0,42 %, après une hausse de 15,1 % entre 2021 et 2024. La nette baisse des revenus agricoles en 2024 pèse sur la moyenne quinquennale prise en compte à 60 % dans le calcul de l'indice.

Évolution des placements d'épargne :

- le taux du Livret A et du Livret de développement durable et solidaire connaît deux abaissements au cours de l'année 2025, passant ainsi de 3 % depuis le 1^{er} février 2023 à 2,4 % au 1^{er} février 2025, puis à 1,7 % au 1^{er} août. Cette évolution découle mécaniquement du ralentissement de l'inflation (1,2 % en 2025, contre 2,1 % en 2024 et 5 % en 2023), dont l'envolée liée à la sortie de la crise Covid et à la guerre en Ukraine avait à l'inverse fait passer le taux de 0,5 % à 3 % entre le 1^{er} février 2022 et le 1^{er} février 2023 ;
- le taux du Plan épargne logement suit la même tendance. Il s'établit à 1,75 % du 1^{er} janvier au 31 décembre 2025, en repli de 0,5 point par rapport à 2024 ;
- le rendement moyen des assurances-vie en fonds euros continue doucement sa remontée, à 2,65 % (+ 0,05 point), et reste supérieur à l'inflation pour la deuxième année. Ce rendement a plus que doublé depuis 2021 (1,3 %).

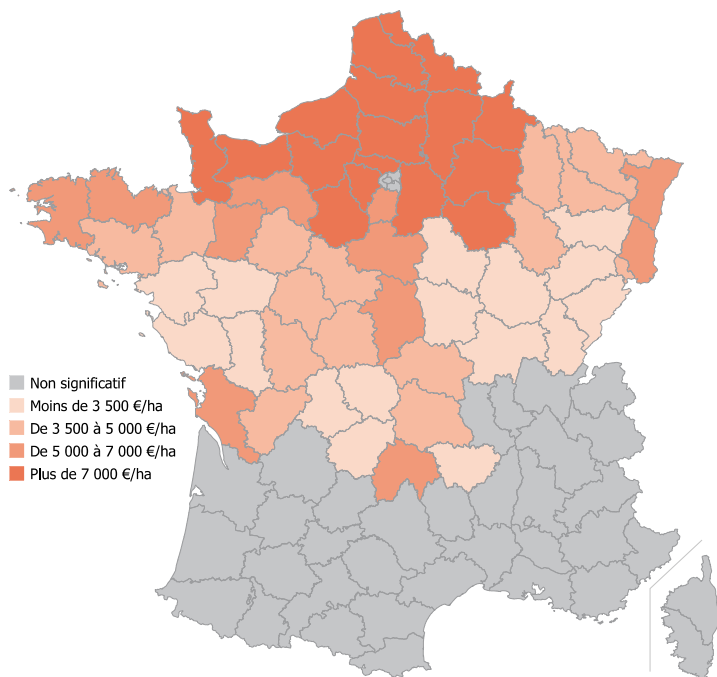
Source : Ministère de l'agriculture, Banque de France, France Assureurs.



PRIX DES TERRES ET PRÉS LOUÉS | Atlas.

Prix des terres et prés loués non bâtis par département en 2023-2025 (moyenne triennale)

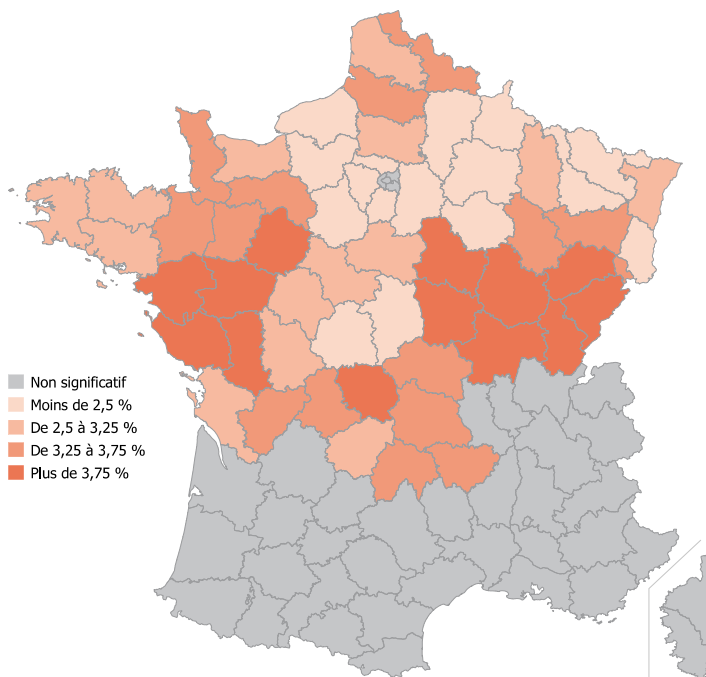
Moyenne nationale 2023-2025 : 5 230 euros/ha
Moyenne nationale 2025 : 5 350 euros/ha



Source : Groupe Safer-SSP.

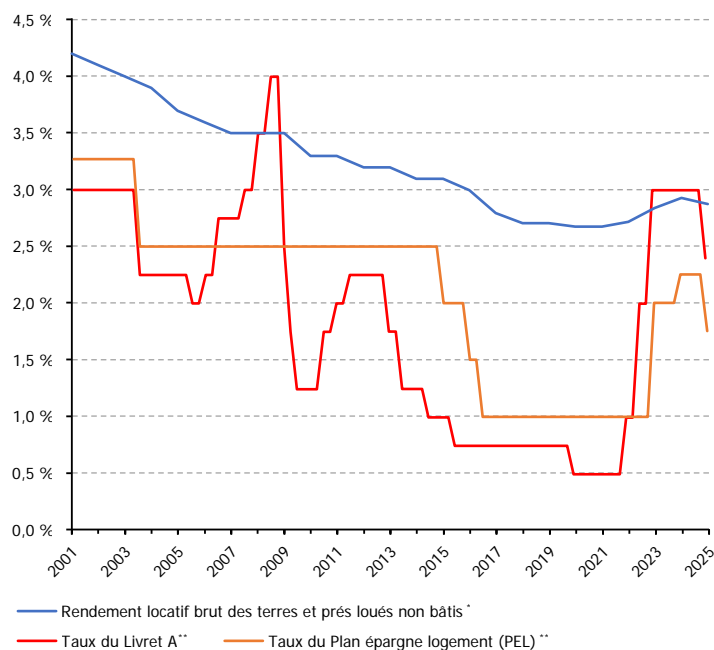
Rendement locatif brut des terres et prés loués non bâtis par département en 2025

Moyenne nationale 2025 : 2,88 %



Source : Groupe Safer-SSP.

Évolution du rendement locatif brut et des taux du Plan épargne logement et du Livret A entre 2001 et 2025



Note : les taux 2025 affichés sont ceux au 1^{er} février 2025 (livret A) et 1^{er} janvier 2025 (PEL).
Source : Groupe Safer et * SSP, ** Banque de France.

Prix des terres et prés loués non bâtis par région administrative

Prix annuels* en euros courants par hectare

	2024	2025	Évolution 2025/2024
Auvergne-Rhône-Alpes	3 940	4 140	+ 5,1 %
Bourgogne-Franche-Comté	2 670	2 750	+ 3,0 %
Bretagne	5 170	5 180	+ 0,2 %
Centre-Val de Loire	5 580	5 700	+ 2,2 %
Grand Est	6 080	6 120	+ 0,7 %
Hauts-de-France	7 230	7 650	+ 5,8 %
Île-de-France	6 660	7 000	+ 5,1 %
Normandie	8 200	8 410	+ 2,6 %
Nouvelle-Aquitaine	3 770	3 900	+ 3,4 %
Pays de la Loire	3 340	3 350	+ 0,3 %
PRIX MOYEN	5 220	5 350	+ 2,5 %

* Cf. définition en ouverture de chapitre.
Source : Groupe Safer-SSP-INRAE.



Un écart entre biens libres et loués inférieur à 20 % depuis six ans

Les terres et prés loués connaissent d'une année à l'autre des fluctuations de prix moins marquées que les terres et prés libres, et ce pour plusieurs raisons :

le marché des terres et prés loués est faiblement influencé par les pressions d'origine urbaine : les biens susceptibles de changer d'usage à moyen terme ne passent pas par ce marché, le propriétaire souhaitant évidemment réaliser lui-même la plus-value plutôt que d'en faire bénéficier son fermier ;

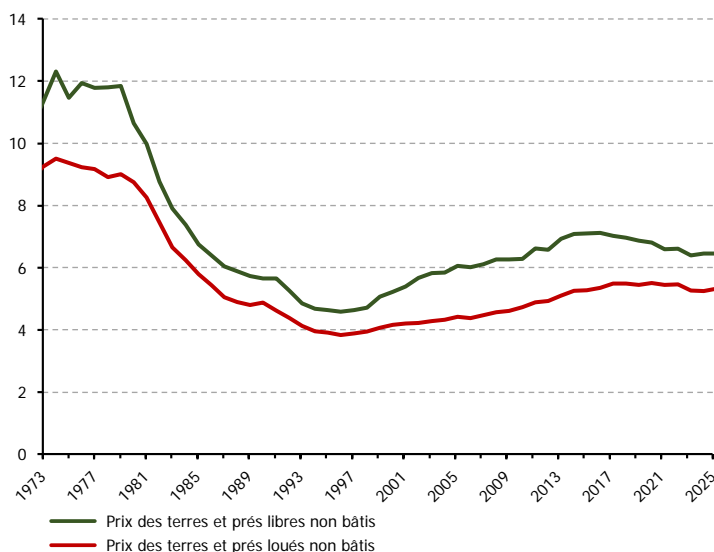
les fermiers en place disposent d'un droit de priorité en cas de vente du bien, ce qui limite la concurrence d'autres candidats à l'acquisition comme sur le marché des biens libres ;

le prix des biens loués est négocié en avance, éventuellement avec plusieurs années d'anticipation, entre bailleurs et fermiers, ce qui réduit l'influence des facteurs conjoncturels comme la flambée des cours des céréales ou les crises financières ou économiques ;

la SAU en fermage ne cesse de progresser en France. Ce développement des locations, couplé à une propriété foncière qui reste morcelée comparée à l'augmentation de la taille des exploitations, conduit à la négociation des prix à l'avantage des fermiers, et donc à une hausse plus modérée sur le long terme du prix des fonds occupés. Depuis 1997, le prix des terres louées a augmenté de 37,4 % quand celui des terres libres a augmenté de 39,4 % en valeur constante. Toutefois, l'écart tend à se réduire : le prix des terres louées est inférieur de 17 % à celui des terres libres en 2025, une décote inférieure à 20 % pour la sixième année consécutive.

Évolution du prix des terres et prés libres et loués non bâtis entre 1973 et 2025

En milliers d'euros constants 2025/ha



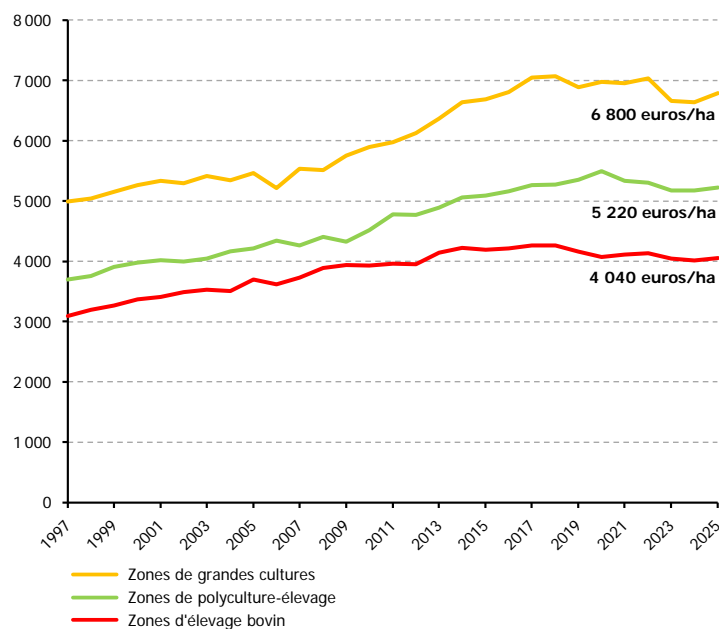
Note : l'inflation est de 1,2 % en 2025. Lors du passage en valeur constante, les hausses entre 2024 et 2025 inférieures à 1,2 % apparaissent comme des baisses.
Source : Groupe Safer-SSP.

Prix par système de production : une hiérarchie inchangée et un écart qui se stabilise

Depuis 1997, la hiérarchie des prix est inchangée entre les trois grands systèmes de production rattachés aux terres et prés. Les prix les plus élevés, en grandes cultures, ont progressé de 36,3 % sur la période 1997-2025, en valeur constante. En zones de polyculture-élevage, la progression est plus marquée (+ 41,3 %), ce qui peut s'expliquer par le niveau initialement plus faible des prix et la vraisemblable mutation de ces zones, notamment en plaine, vers des exploitations majoritairement dévolues aux grandes cultures. En zones d'élevage, les prix sont les moins élevés et augmentent de 30,8 % sur la période. Il résulte de ces rythmes divers un écart grandissant entre zones d'élevage et zones de grandes cultures : de 50 % en 2010, il est passé à 68 % en 2025.

Évolution du prix des terres et prés loués non bâtis par système de production dominant* entre 1997 et 2025

En euros constants 2025/ha



*Orientation technico-économique (OTEX) communale d'après RA 2010.
Source : Groupe Safer-SSP.