

LE PRIX DES TERRES
2025

ANALYSE DES MARCHÉS FONCIERS RURAUX.

En partenariat avec


**MINISTÈRE
DE L'AGRICULTURE,
DE L'AGRO-ALIMENTAIRE
ET DE LA SOUVERAINETÉ
ALIMENTAIRE**
*Liberté
Égalité
Fraternité*

Agreste
Statistique publique
de l'agriculture, de l'alimentation
de la forêt et de la pêche

 **safer**

SOMMAIRE

4 | GLOSSAIRE ET MÉTHODOLOGIE

7 | LES GRANDES TENDANCES
DES MARCHÉS FONCIERS RURAUX

19 | LE MARCHÉ SOCIÉTAIRE

27 | LE MARCHÉ DES TERRES ET PRÉS

41 | LE MARCHÉ DES VIGNES

51 | LE MARCHÉ DES FORÊTS

59 | LE MARCHÉ DES MAISONS
À LA CAMPAGNE

67 | LES MARCHÉS DE L'ARTIFICIALISATION
ET DE LA CONSOMMATION MASQUÉE

75 | CONTACTEZ VOTRE SAFER

Édité en mai 2026 par la FNSafer
91, rue du Faubourg Saint-Honoré, 75008 Paris
Tél. : 01 44 69 86 00
www.safer.fr

Prix : 30 euros. Dépôt légal : à parution.

ISSN : 2260-5177

Directrice de la publication : Muriel Gozal

Rédacteurs en chef : Delphine Golfier et Loïc Jégouzo

Comité de rédaction : Nicolas Agresti,
Anne-Sophie Blancher, Hélène Breichner,
Christophe Brun, Hortense de Bueil, France Girand,
Camille Le Bivic, Guillaume Pathier, Julie Veyseyre

Service de la statistique et de la prospective
du Ministère en charge de l'agriculture :

Isabelle Robert-Bobee, Youcef Boulfrad,
Jean-Marie Fournier

Conception-réalisation graphique : FNSafer

Impression : Imprimerie REBOUL,
42015 Saint-Étienne

Crédits photos : Éric Vanden (page 3)

Cette édition 2026 présente pour la seizième année l'harmonisation complète de nos publications nationales (y compris DROM) concernant le prix des terres et prés agricoles et celui des vignes. Ce travail est le résultat d'une étroite collaboration entre les Safer et les services régionaux de l'information statistique et économique du Ministère dans toutes les régions, ainsi qu'au niveau central, entre le service études de la FNSafer et le Bureau des synthèses statistiques conjoncturelles du Service de la statistique et de la prospective. Nous nous félicitons de ce travail conjoint qui améliore l'information du public. L'équipe tient à remercier vivement toutes les personnes des Safer qui assurent la codification, qui sont impliquées dans le traitement de l'information ou qui apportent leur expertise de terrain à l'analyse des marchés.

Thierry BUSSY

Président
de la Fédération Nationale
des Safer



Vincent MARCUS

Chef du Service
de la statistique
et de la prospective du
Ministère de l'agriculture,
de l'agro-alimentaire
et de la souveraineté
alimentaire



**MINISTÈRE
DE L'AGRICULTURE,
DE L'AGRO-ALIMENTAIRE
ET DE LA SOUVERAINETÉ
ALIMENTAIRE**

Liberté
Égalité
Fraternité

Agreste

Statistique publique
de l'agriculture, de l'alimentation
de la forêt et de la pêche

QUI VA CULTIVER NOS TERRES ?



On l'entend partout. La moitié des exploitations vont changer de mains dans les prochaines années. Certains imaginaient un raz-de-marée sur le marché foncier. La vague n'est pas là, et nous ne la verrons probablement pas. Pourquoi ? Parce que les agriculteurs aujourd'hui ne vendent pas des parcelles de terres, ils transmettent des exploitations entières, des outils de production : du foncier en propriété et en location, des bâtiments, du matériel, du cheptel, des stocks...

Accompagner les transmissions, aujourd'hui, c'est bien plus que vendre du foncier. Cela demande des savoir-faire, du temps, des moyens. Il faut être créatifs pour répondre à la fois aux besoins des cédants et aux attentes des repreneurs.

Et c'est là que va se jouer l'avenir de nos terres : qui pour reprendre ces exploitations ? Un voisin, déjà en place qui connaît la musique de ces montages complexes, qui a les clés en main pour optimiser la fiscalité, qui a une assise financière suffisante pour rassurer la banque ? Ou un jeune qui n'a pas ces atouts. Et dont le projet ne correspond pas vraiment à la structure transmise. Qui aimerait bien un peu plus petit, un peu plus extensif... et beaucoup moins cher !

Cette même question va se poser plus spécifiquement sur deux composantes majeures de nos territoires.

Le marché des vignes est à l'arrêt. Près de 30 000 ha ont été arrachés, autant le seront bientôt. Cette crise n'est pas conjoncturelle. Elle traduit une restructuration profonde de toute la filière, sous la pression des marchés mondiaux et de l'évolution des modes de consommation. C'est l'avenir de nos bassins de production qui se pose : comment aménager nos territoires dans ce contexte, quelles productions pour l'avenir de ces terroirs ?

La forêt, quant à elle, fait face à un autre défi. La spéculation et la financiarisation liées aux perspectives alléchantes des marchés du carbone et de la biodiversité, mais surtout à une fiscalité attractive, ont fait s'envoler le marché des plus grands massifs. Plus que d'une bulle spéculative, c'est de solutions de long terme face aux enjeux du changement climatique dont l'ensemble de la forêt et la filière bois ont besoin.

Face à ces enjeux, pour des territoires ruraux dynamiques et vivants, il faut une stratégie, il faut un pilote. C'est maintenant qu'il faut collectivement renforcer les moyens d'orienter ces transmissions, en étant aussi créatifs que l'ont été nos prédécesseurs il y a 60 ans.

Thierry BUSSY

Président de la Fédération Nationale des Safer

GLOSSAIRE ET MÉTHODOLOGIE.

Le périmètre de l'observatoire du marché de l'espace rural

L'observatoire du marché de l'espace rural réalisé par les Safer répond à la mission de transparence des marchés confiée par le législateur et précisée dans l'article L141-1 du Code rural et de la pêche maritime (CRPM).

LE MARCHÉ FONCIER RURAL

L'observatoire du marché foncier rural établi par les Safer s'appuie sur l'ensemble des notifications de projets de vente que les notaires sont tenus d'adresser aux Safer conformément à l'article L141-1-1 du CRPM.

Le périmètre de l'étude concerne les ventes de biens immobiliers ruraux, agricoles ou forestiers, cédés à titre onéreux en pleine propriété (et en démembrement de propriété uniquement pour l'analyse dédiée, page 17). Il concerne uniquement la France métropolitaine.

Le marché foncier rural se décompose en sous-marchés, classés selon la destination la plus probable des biens après la vente. Plusieurs critères sont utilisés pour effectuer ce classement, en particulier : nature de culture des parcelles, prix, profession de l'acquéreur, surface, situation locative, priorité ou exemption au droit de préemption de la Safer, présence de bâtiment. Sept sous-marchés sont ainsi distingués : terres et prés, vignes, forêts, espaces de loisirs, d'agrément et d'anticipation de changement d'usage non bâtis, maisons à la campagne, artificialisation, autres espaces ruraux. Seuls les six premiers font l'objet d'une analyse dans cette publication.

LE MARCHÉ SOCIÉTAIRE

La loi n°2014-1170 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt a instauré l'observatoire du marché des parts de société. Entre 2015 à 2022, l'analyse s'est basée sur les notifications de projets de vente de parts sociales ou actions de sociétés agricoles, transmises par les cédants aux Safer. La loi n° 2021-1756 portant mesures d'urgence pour assurer la régulation de l'accès au foncier agricole au travers de structures sociétaires a agrandi le périmètre de cette observation, entraînant une rupture de série. Cette édition présente donc la troisième année d'analyse de ce nouveau périmètre du marché sociétaire.

⇒ **La définition de chacun des marchés est présentée au début du chapitre concerné.**

⇒ **Se référer également à l'encadré page 6.**

Les acteurs du marché de l'espace rural : typologie et définitions

DEUX GRANDES CATÉGORIES D'ACQUÉREURS

On distingue :

les acquéreurs agricoles, regroupant les personnes physiques agricoles (retraités inclus) et les formes sociétaires (voir plus bas) ;

les acquéreurs non agricoles, regroupant les personnes physiques et morales non agricoles, ainsi que les acquéreurs dont le statut n'est pas déclaré.

LES FERMIERS EN PLACE

Il s'agit de personnes louant à un propriétaire-bailleur les surfaces qu'elles exploitent. Le fermier en place peut être soit une personne physique agricole, soit une personne morale agricole.

LES PERSONNES MORALES AGRICOLES

Elles se décomposent en sociétés de portage du foncier et sociétés d'exploitation agricole :

Les sociétés dédiées à porter le foncier et l'immobilier agricole :

- SCI agricole : société civile immobilière agricole ;
- GFA/GFF/GFR/GFV : groupement foncier agricole / forestier / rural / viticole.

Les sociétés d'exploitation agricole :

- GAEC : groupement agricole d'exploitation en commun : société composée d'associés nécessairement exploitants et personnes physiques ;
- EARL : exploitation agricole à responsabilité limitée : les associés exploitants, personnes physiques uniquement, doivent détenir plus de 50 % du capital de l'exploitation ;
- SCEA : société civile d'exploitation agricole : société de personnes ;
- les sociétés commerciales, par exemple : les SA (société anonyme), SARL (société à responsabilité limitée, avec au moins deux associés), EURL (entreprise unipersonnelle à responsabilité limitée), ETA (entreprise de travaux agricoles), etc.

Les personnes morales agricoles peuvent être des vendeurs ou des acquéreurs de biens immobiliers ruraux sur le marché foncier rural. Elles peuvent aussi faire elles-mêmes l'objet de transactions sur le marché sociétaire.

La mesure des prix

Les séries de prix sont établies en collaboration étroite avec le Service de la statistique et de la prospective (SSP) du Ministère de l'agriculture, de l'agro-alimentaire et de la souveraineté alimentaire, depuis 2009 pour les vignes et depuis 2011 pour les terres et prés. Elles sont publiées au Journal officiel dans le barème indicatif de la valeur vénale des terres agricoles.

Les prix nationaux et régionaux des terres et prés et des forêts sont basés sur une modélisation qui intègre l'évolution de l'inflation. Celle-ci est basée sur le déflateur du produit intérieur brut (PIB) (source Insee), dont la série est actualisée annuellement, donnant lieu à des révisions *a posteriori* de l'inflation sur les trois ou quatre dernières années. Cela peut donner lieu à de légères modifications des valeurs concernant les années récentes.

⇒ **Retrouvez plus d'informations sur la méthodologie de mesure des prix au début de chaque chapitre.**

Depuis le 31 mars 2021, le site www.le-prix-des-terres.fr publie les analyses et les prix des terres et prés au niveau des départements et des petites régions agricoles (PRA) regroupées, les prix des vignes au niveau des départements et des appellations viticoles ainsi que les prix des forêts à l'échelle des grandes régions forestières et des maisons à la campagne par département.

Ce site grand public est gratuit et libre d'accès. Pour tout autre public, pour des évaluations ou pour des commandes d'études ou de données spécifiques, contactez votre Safer régionale : coordonnées sur www.safer.fr

Les règles appliquées pour les arrondis

Dans toute la publication, aussi bien dans les tableaux que dans le corps du texte, le nombre de transactions est arrondi à la dizaine, les surfaces sont arrondies à la centaine et les valeurs sont exprimées en millions d'euros et arrondies à l'unité. Les évolutions affichées par rapport à l'année précédente ou à des années antérieures sont calculées sur la base des valeurs non arrondies. En raison des arrondis, des totaux peuvent légèrement différer de la somme des éléments qui les composent.

Le marché des espaces de loisirs, d'agrément et d'anticipation de changement d'usage non bâtis

Ce marché concerne uniquement des biens non bâtis et regroupe deux segments du marché foncier rural : le marché des espaces de loisirs et d'agrément, et le marché des ventes liées à une anticipation de changement d'usage. Ces deux segments ont pour point commun de concerner des ventes entraînant, à plus ou moins long terme, un changement d'usage des parcelles agricoles, naturelles ou forestières concernées.

La consommation masquée

La consommation masquée n'est pas un marché issu de la segmentation réalisée par le Groupe Safer. En effet, les surfaces de consommation masquée se retrouvent dans différents marchés (agricole ; espaces de loisirs, d'agrément et d'anticipation de changement d'usage non bâtis ; maisons à la campagne ; etc.).

Cette notion concerne des biens bâtis et non bâtis, acquis par des non-agriculteurs, pour un détournement probable de l'usage agricole. Sont exclus les biens destinés à la construction, aux infrastructures ou aux carrières car ils correspondent à des projets d'artificialisation planifiée et ne relèvent pas de ce phénomène.

Elle prend en compte les biens dont la surface est inférieure au seuil minimal d'assujettissement de l'usager à la MSA (pour les biens agricoles) ou d'obligation de plan simple de gestion pour les biens forestiers (20 ha) ou dont la surface ne fait pas l'objet d'une déclaration PAC (deux ans ou plus après l'achat).

Concernant les biens bâtis, seuls ceux dont la surface pouvant accueillir une activité agricole (surface cadastrale de type terres, prés, vignes, vergers et landes) est supérieure à 2 500 m² sont inclus afin de ne pas prendre en compte la surface utile associée au bâti.

Cette définition de la consommation masquée du foncier agricole se différencie du marché des espaces de loisirs, d'agrément et d'anticipation de changement d'usage non bâtis : elle prend en compte des biens bâtis, des biens dont la surface est supérieure à 1 ha (contrairement aux espaces de loisirs et d'agrément) et des biens dont le prix ne dépasse pas 3 fois le prix triennal des terres et prés libres non bâtis de la PRA (contrairement aux espaces d'anticipation de changement d'usage).

LA SEGMENTATION DES MARCHÉS FONCIERS RURAUX ÉVOLUE.

LE CADRE LÉGAL DE L'OBSERVATION DES MARCHÉS FONCIERS PAR LES SAFER

Conformément à l'article L141-1-1 du Code rural et de la pêche maritime, les Safer sont informées par les notaires des projets de vente de biens immobiliers à usage ou vocation agricole, ainsi que des opérations sociétaires par les parties concernées. Ces informations sont nécessaires à l'exercice de leur mission : le contrôle des transactions et la transparence des marchés.

Ces données, auxquelles sont agrégées les ventes réalisées par les Safer elles-mêmes (rétrocessions), constituent la base de l'ensemble des analyses des marchés fonciers ruraux produites par le Groupe Safer.

Cette base est répartie par segment de marché, afin de permettre une analyse différenciée des dynamiques foncières, selon les principes détaillés ci-après.

LES PRINCIPES DE LA SEGMENTATION ET LES RAISONS DE SON ÉVOLUTION

La constitution des segments de marché est la première étape de ces analyses. Elle prend en compte les rétrocessions réalisées par les Safer et les notifications de projets de vente à titre onéreux de biens immobiliers en pleine propriété reçues par les Safer, hors apports en société.

Les informations contenues dans les formulaires transmis par les notaires permettent de présumer de l'usage ultérieur du foncier une fois la mutation réalisée et d'affecter chaque transaction à un segment de marché.

L'ancienne segmentation avait été définie au début des années 1990. L'augmentation de l'assiette des biens notifiés aux Safer à partir de 2014 et la mise en place progressive de la transmission dématérialisée des informations par les notaires ont enrichi les bases et rendu nécessaire une mise à jour de la méthode d'analyse.

Un chantier mobilisant l'ensemble du Groupe Safer a abouti, après plusieurs années d'étude concertée, à la révision de la méthode de segmentation, en combinant des critères plus nombreux et plus justes, pour mieux qualifier les transactions foncières et en particulier mieux suivre les changements d'usage.

Le calcul de la segmentation est basé sur des conditions ou des combinaisons de conditions. Pour chaque dossier, l'algorithme évalue des conditions, dans un ordre donné, afin d'attribuer un critère, lui-même rattaché à un segment. À partir du moment

où un cas de condition est trouvé dans la liste ordonnée des conditions, alors le dossier se voit affecté son critère et son code de segmentation. Parmi les éléments les plus souvent déterminants dans l'affectation à un segment de marché, on peut lister : les natures d'exemption au droit de préemption, la catégorie professionnelle de l'acquéreur, les natures des biens (renseignées par le notaire, par la Safer ou à défaut les natures du cadastre des parcelles cédées) et leur répartition en surface, les types de bâti, la destination du fonds renseignée, le prix, etc. Au total, 226 cas sont évalués pour attribuer un dossier à l'un des 22 segments terminaux.

RÉSULTATS : DES RUPTURES DE SÉRIE MAIS UNE MEILLEURE FINESSE D'ANALYSE

Les 22 segments ont été regroupés en sept marchés, qui s'approchent des marchés analysés précédemment, sans être exactement comparables, et qui sont donc marqués par des ruptures de série. Certains intitulés de marchés ont été modifiés, à l'image du marché de l'urbanisation devenu marché de l'artificialisation, ou encore du marché des espaces de loisirs devenu marché des espaces de loisirs, d'agrément et d'anticipation de changement d'usage non bâtis. Un marché des autres espaces ruraux est créé.

Les exceptions à ces ruptures de série concernent :

- le marché des forêts, dont la méthode, hors de la segmentation, est inchangée ;
- les prix des terres et prés, basés sur des échantillons spécifiques ;
- les prix des vignes, basés sur le dire d'expert ou calculés sur des échantillons spécifiques pour les bassins Alsace et Champagne.

Afin de permettre des comparaisons et des analyses des évolutions sur la base de cette nouvelle segmentation, les séries historiques ont été reprises sur les dix dernières années (2016-2025). Les données analysées dans ce rapport sont donc cohérentes entre elles, étant basées uniquement sur la nouvelle segmentation. Les comparaisons avec les chiffres des publications précédentes, basées sur l'ancienne segmentation, ne sont pas pertinentes.

Les évaluations internes montrent que la nouvelle méthode de segmentation des marchés fonciers ruraux est plus fine que la précédente. Elle améliore pour les Safer la connaissance des marchés et la capacité à anticiper les usages les plus probables après mutation, pour mieux agir sur les territoires. Elle permet au Groupe Safer de s'appuyer sur une base renouvelée au service d'une meilleure transparence.



LES GRANDES TENDANCES DES MARCHÉS FONCIERS RURAUX.



2025.

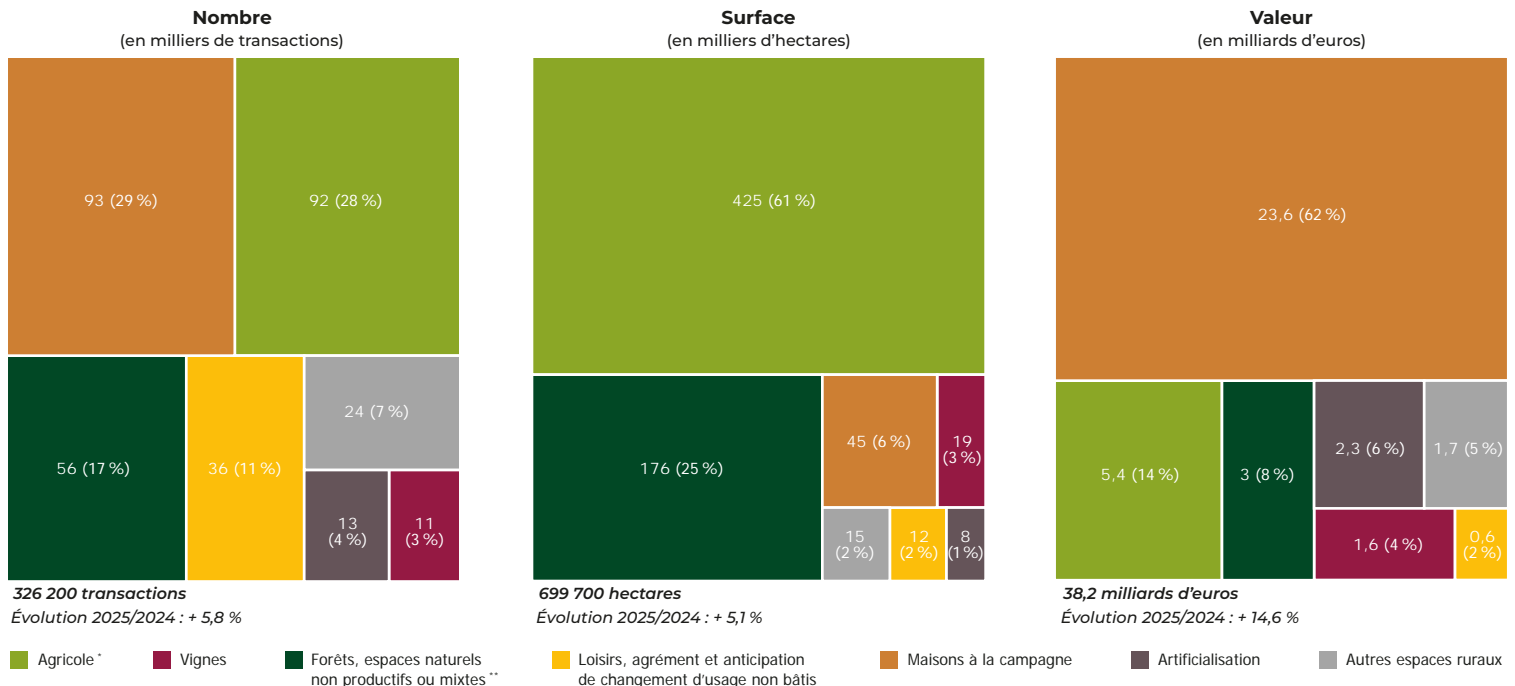
DES MARCHÉS RURAUX DYNAMIQUES.

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 %).

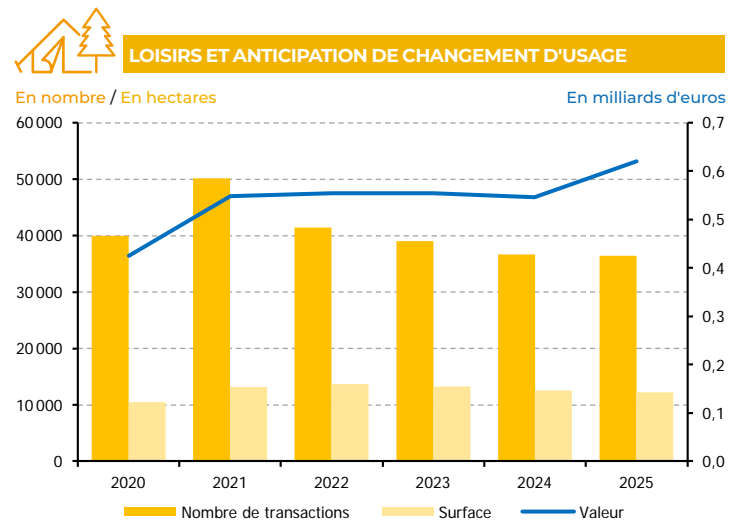
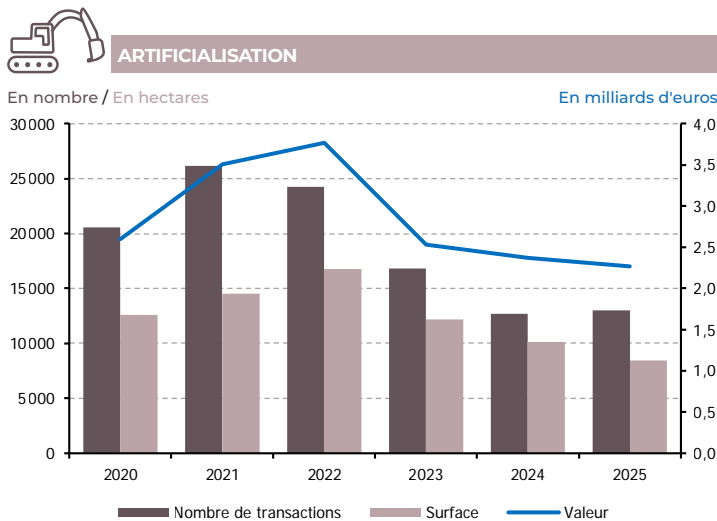
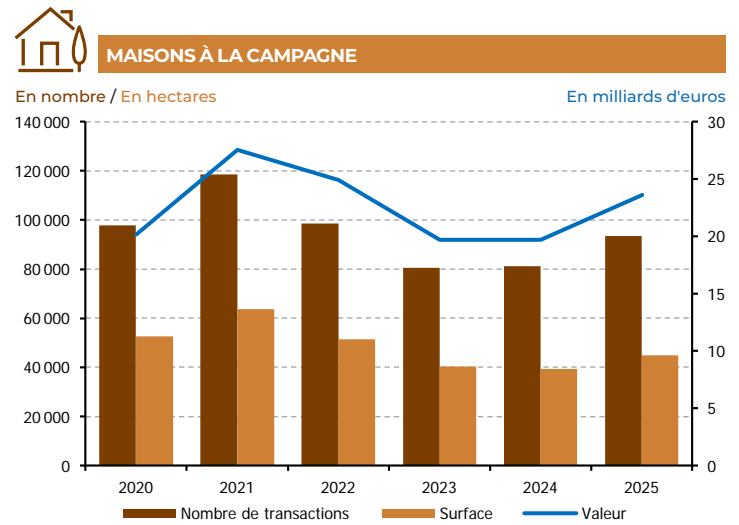
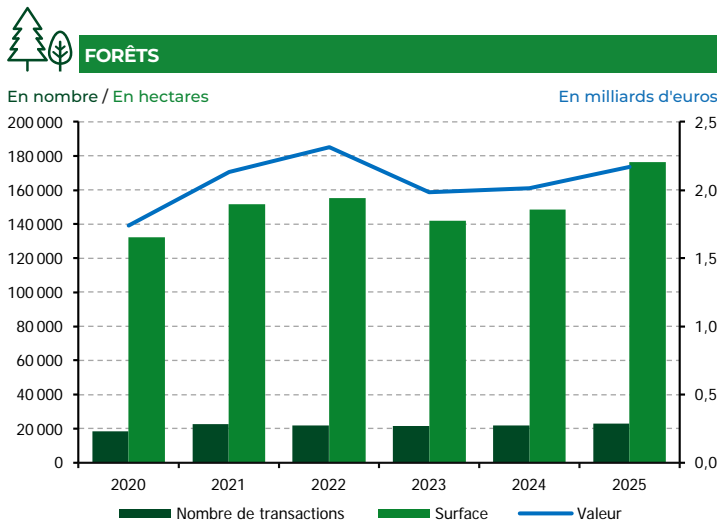
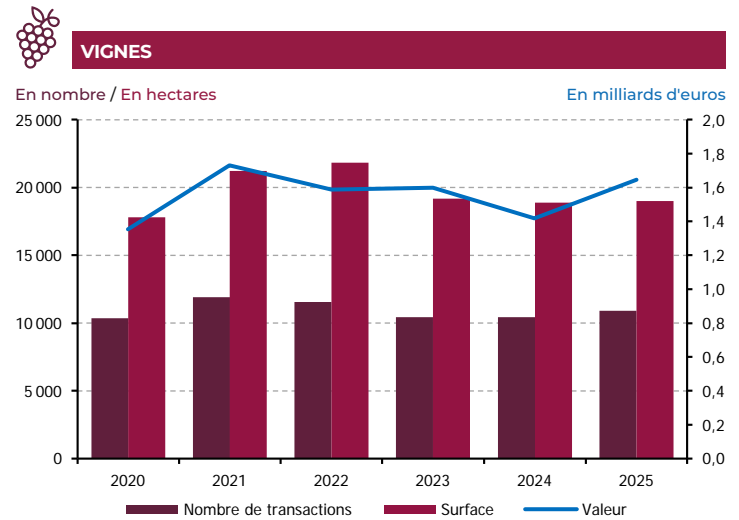
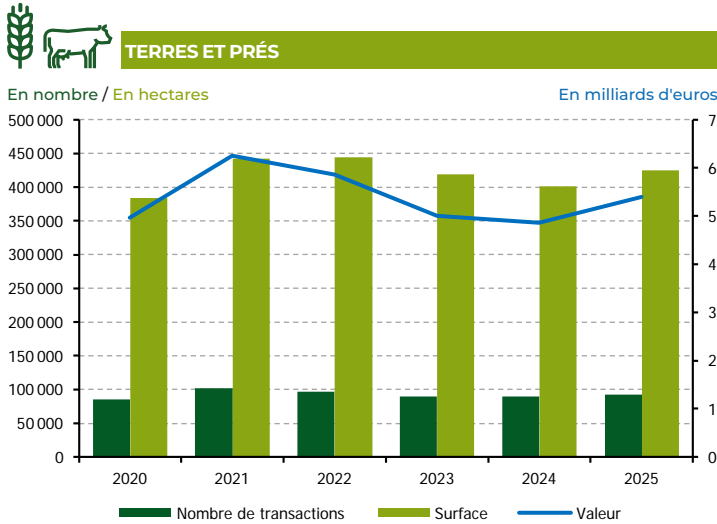
LOISIRS ET ANTICIPATION DE CHANGEMENT D'USAGE ^(a) : DES SURFACES SUPÉRIEURES À CELLES DE L'ARTIFICIALISATION

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 m² 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 m²).

^(a) 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 dégrèvement 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 m², 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 m², pour s'établir à 1 800 m². 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/m², + 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^(a), 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^(b) 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.

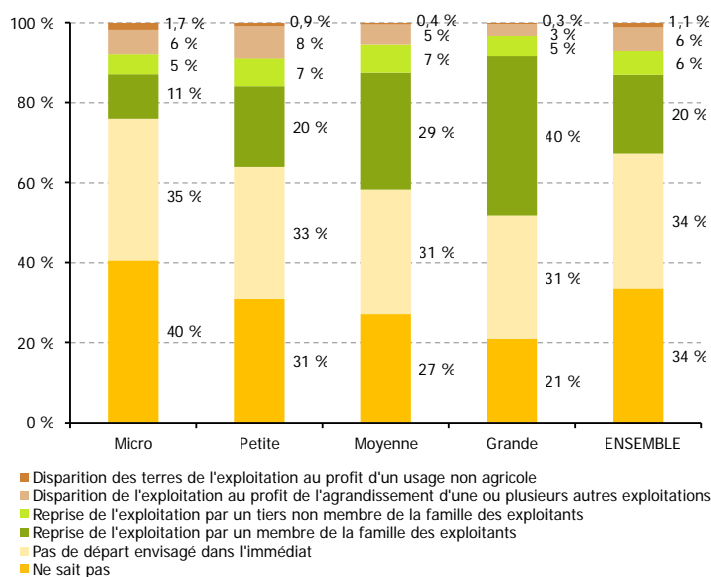
UN PROFIL DES EXPLOITATIONS QUI ÉVOLUE

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 %) ^(c). 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^(d), 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.



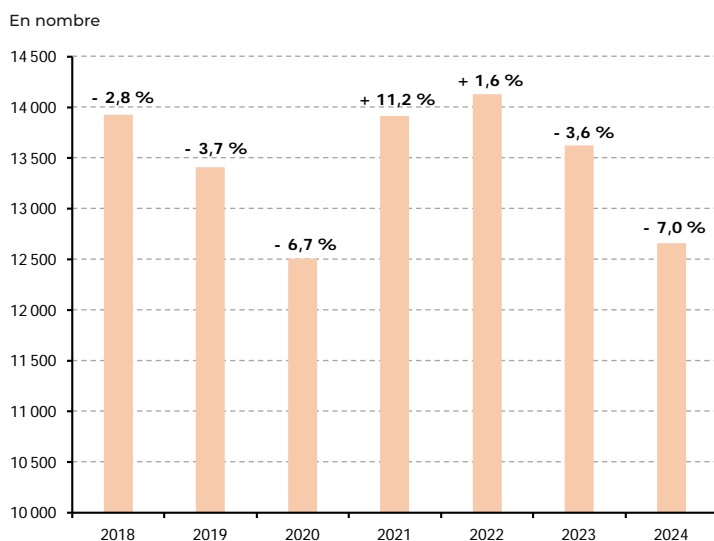
Le renouvellement des générations.

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^(e) 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^(e), 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^(e). 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^(f) en 2019 à 1 061 200 ha en 2025. La transparence et le contrôle de ce marché, instaurés par la loi de 2014^(g), puis élargis par la loi de 2021^(h), 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 %)^(e).

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^{er} 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 ⁽⁴⁾. 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⁽¹⁾ 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⁽²⁾ est assoupli par la garantie communale d'un hectare prévue par une loi de 2023⁽³⁾ 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.

⁽¹⁾ Agreste, Primeur, juillet 2022 n°10. Recensement agricole 2020.

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

⁽³⁾ 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.

⁽⁴⁾ 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 ?

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

⁽⁶⁾ 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.

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

⁽⁸⁾ 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).

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

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

⁽¹¹⁾ 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 ^(a) 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).

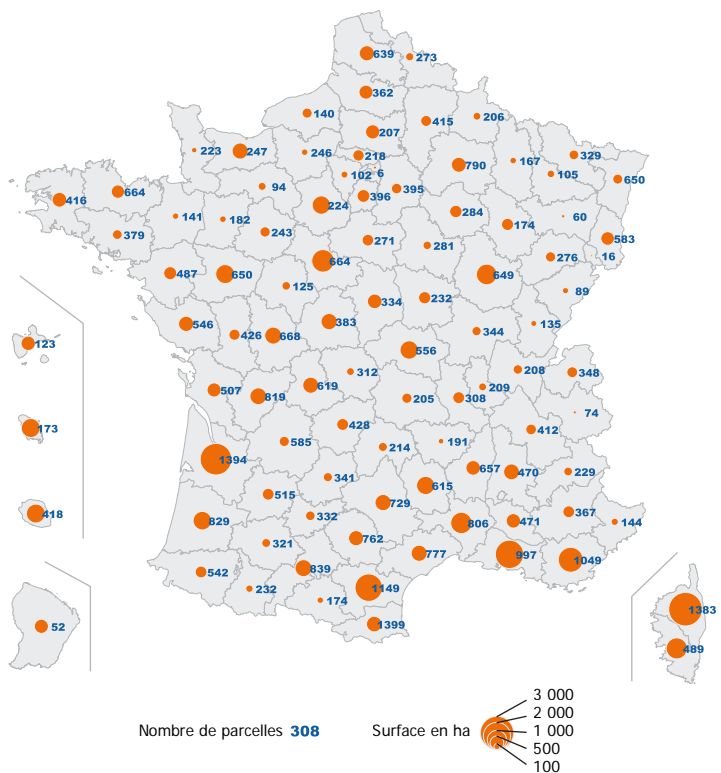
Parmi les parcelles nouvellement engagées dans un bail emphytéotique en 2024, 42 avaient préalablement fait l'objet d'une préemption en révision de prix par la Safer, suivie d'un retrait de vente. Ces situations illustrent le recours au bail emphytéotique comme moyen de contourner les dispositifs de 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.

^(a) 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.

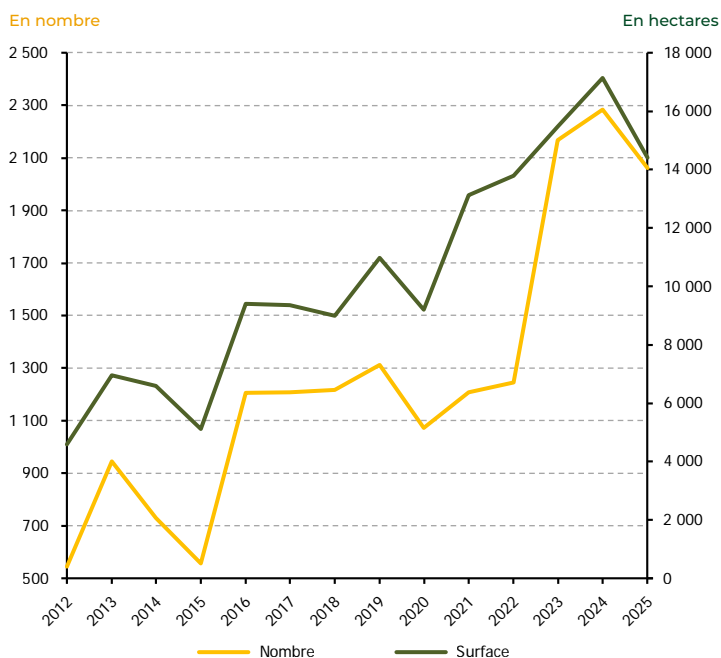
PREMIER RECUIL POUR LA PROPRIÉTÉ DÉMEMBRÉE DEPUIS 2020

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

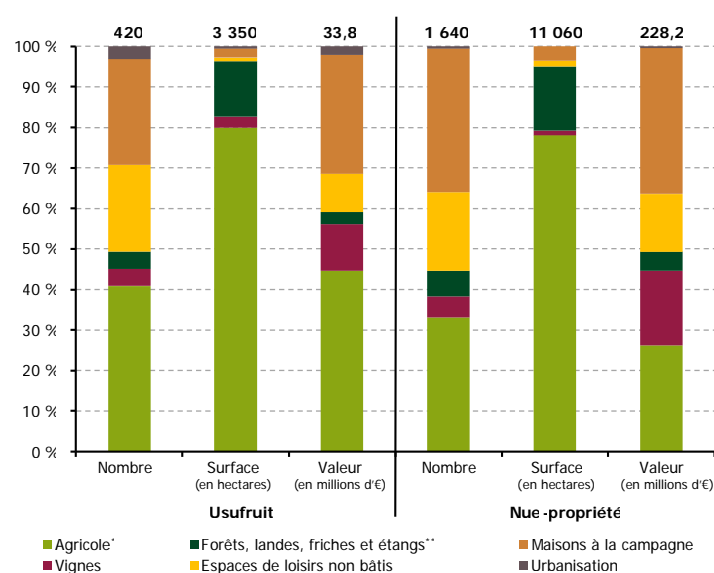
Le segment de marché démembré des terres et prés représente à lui seul en surface 80 % des transactions en usufruit et 78 % en nue-propiété. La part globale des surfaces des marchés agricole (terres et prés, vignes) et forestier atteint 95 %. En nombre et en valeur, la répartition entre usufruit et nue-propiété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

ET SI VOUS NOUS PARLIEZ de vos projets !



© Photo : Adobe Stock

**À travers la réalisation de projets privés ou publics,
la Safer répond à des missions d'intérêt général :**

Accompagner le développement économique et social des territoires

Assurer la transparence des marchés et **observer** les tendances

Protéger l'environnement, les ressources naturelles, les paysages

Dynamiser, préserver l'agriculture et la forêt

Contactez-nous sur www.safer.fr



LE MARCHÉ SOCIÉTAIRE

Ce marché regroupe l'ensemble des opérations sociétaires suivantes : cession de parts ou d'actions de sociétés, modification du capital social, modification des droits de vote et toute autre restructuration (transformation, fusion, scission, etc.).

Ces opérations sont réalisées soit à titre onéreux soit à titre gratuit. Elles peuvent concerner des droits détenus en pleine propriété ou en démembrement de propriété.

Les sociétés étudiées sont les sociétés exploitant et/ou possédant des biens immobiliers à usage ou à vocation agricole :

- soit directement : leur objet social est principalement l'exploitation ou la mise en location de terrains immobiliers ;

- soit indirectement, au travers des prises de participation dans les sociétés mentionnées au premier point ; leur objet social peut alors être, notamment, la prise de participation, la détention et la gestion de titres dans une société exploitant ou possédant des biens immobiliers à usage ou à vocation agricole. Une société ayant des prises de participation dans de telles sociétés peut également avoir une activité d'exploitation agricole.

Les formes juridiques* les plus courantes sont :

- pour les sociétés de portage du foncier : des GFA, GFV, GFR, SCI mais aussi des groupements forestiers ;

- pour les sociétés civiles d'exploitation : des GAEC, EARL, SCEA ;

- pour les sociétés commerciales : des SA, SARL, SAS et SA.

NB : il est important de préciser que l'année 2025 correspond à la troisième année d'observation du marché sociétaire selon le nouveau cadre juridique introduit en 2021 et appliqué à partir de 2023.

*Pour le détail des sigles, se référer à la partie Glossaire et méthodologie.



L'essentiel.

UN MARCHÉ ENCORE EN HAUSSE.

LE SEUIL DU MILLION D'HECTARES CONCERNÉS DÉPASSÉ

9 290 déclarations ont été recensées en 2025. Elles concernent 8 260 sociétés, dont certaines, 830 au total, ont fait l'objet de plusieurs déclarations distinctes au cours de l'année 2025. Par ailleurs, une seule déclaration peut concerner plusieurs opérations. En conséquence, le nombre de cessionnaires ou bénéficiaires est supérieur au nombre de déclarations : il est de 13 370 en 2025.

Les surfaces exploitées ou détenues par les sociétés concernées atteignent un total de 1 171 100 ha. Toutefois, en ne comptabilisant qu'une seule fois les sociétés qui ont fait l'objet de plusieurs déclarations, ce total est ramené à 1 061 200 ha.

Enfin, la valeur globale du marché sociétaire est de 3,86 milliards d'euros. Il est important de préciser qu'elle ne représente pas la seule valeur des actifs immobiliers. De plus, les trois opérations les plus onéreuses représentent 44 % de cette valeur globale.

L'analyse par type d'opérations montre que près de 9 déclarations sur 10 concernent des cessions de parts : 73,2 % des déclarations concernent ainsi des cessions de parts ou d'actions, auxquels s'ajoutent 13,6 % 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 8 060 déclarations. 13,2 % (1 230) concernent uniquement ces autres formes d'opérations.

Enfin, l'analyse par type de sociétés montre que plus des trois quarts des opérations concernent des sociétés civiles d'exploitation agricole (78 %) et une sur six des sociétés immobilières (15,6 %). À noter la réception de 100 déclarations (1,1 %) concernant des sociétés ayant pour seul objet la prise de participation (holdings), qui ne détiennent ni exploitent directement du foncier.

UN QUART DES CESSIONS DE PARTS EN FAVEUR DE TIERS

Parmi les 8 060 cessions de parts (seules ou mixtes), une majorité (93 %) concerne des cessions partielles. Les cessions totales (100 % du capital social cédé) représentent 7 %, comme en 2024 et 2023, soit une proportion 2 fois supérieure à celle mesurée entre 2016 et 2022 (3 à 4 %), dans le précédent cadre juridique.

Par ailleurs, la recherche des liens entre cédants et cessionnaires établit que plus de deux tiers (67 %) des 8 060 déclarations concernent des membres d'une même famille, pour une part similaire en surface (70 %) mais nettement moindre en valeur (17 %). Ces cessions d'une valeur moyenne limitée peuvent correspondre à des opérations de transmission progressive *via* des

Marché sociétaire en 2025

Évolution 2025/2024

Nombre de déclarations	9 290	+ 8,9 %
Nombre de sociétés	8 260	+ 9,4 %
Nombre de bénéficiaires	13 370	+ 6,3 %
Surface concernée unique*	1 061 200 ha	+ 11,1 %
Valeur	3 864 M€	+ 12,1 %

* Surface exploitée ou possédée par les sociétés faisant l'objet des déclarations et comptabilisée une seule fois pour les sociétés ayant fait l'objet de plusieurs déclarations en 2025. Pour plus de détails, se référer à l'encadré Définitions page 26.
Source : Groupe Safer.

cessions partielles, à des conditions favorables pour le repreneur familial. Les cessions entre associés non familiaux affichent des proportions limitées en nombre et surface (7 % et 8 %) mais plus forte cette année en valeur (15 %), du fait de quelques opérations. Enfin, les cessions en faveur d'un tiers, n'étant ni parent du cédant, ni associé de la société, représentent environ un quart en nombre (25 %) et en surface (22 %) mais 68 % en valeur. Cela traduit une valeur moyenne élevée, pouvant correspondre à des transmissions complètes d'exploitations, *via* un nombre réduit de cessions ou une seule.

Enfin, l'analyse du pays de résidence des bénéficiaires des 8 060 cessions montre qu'elles concernent à 97,7 % des cessionnaires résidant en France, pour une part de 98,5 % en surface et 90 % en valeur. À l'opposé, les cessionnaires résidant hors de France ne représentent que des parts de 1,3 % en nombre, 0,8 % en surface et 9,7 % en valeur.

Quelle conjoncture ?

La loi n° 2021-1756 portant mesures d'urgence pour assurer la régulation de l'accès au foncier agricole au travers de structures sociétaires a été promulguée le 23 décembre 2021.

En application depuis début 2023, cette loi a entraîné une rupture de série de l'observation du marché sociétaire, réalisée jusqu'alors selon les termes de la loi n° 2014-1170 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt.

Le nouveau cadre législatif et réglementaire porte sur davantage d'opérations et davantage de sociétés, apportant ainsi une transparence supplémentaire au marché sociétaire.



Marché sociétaire par type d'opérations en 2025

	Opérations onéreuses			Opérations gratuites			Opérations mixtes ou autres***		
	Nombre de déclarations	Surface concernée (ha)	Valeur (M€)	Nombre de déclarations	Surface concernée (ha)	Valeur (M€)	Nombre de déclarations	Surface concernée (ha)	Valeur (M€)
Cessions seules	4 890	596 500	3 423	1 780	191 000	-	130	22 800	24
Cessions mixtes*	1 050	158 200	176	150	21 900	-	60	10 000	10
Autres opérations sociétaires**	1 170	163 900	227	50	5 100	-	10	1 700	2
ENSEMBLE	7 110	918 600	3 826	1 980	218 000	-	200	34 500	36

* Déclarations concernant 1) uniquement une ou des cessions ou 2) une ou des cessions associées à d'autres opérations sociétaires.

** Déclarations concernant les opérations suivantes : augmentation de capital, réduction de capital, modification des droits de vote, autre transformation.

*** Déclarations associant opérations onéreuses et gratuites ou non concernées par cette distinction.

Source : Groupe Safer.

Marché sociétaire par type de sociétés en 2025

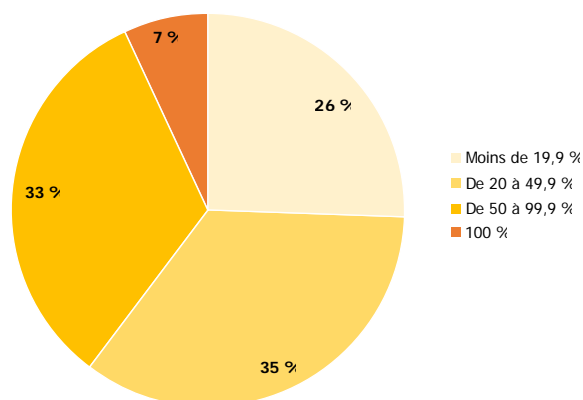
	Nombre de déclarations	Nombre de bénéficiaires	Mode de faire-valoir des surfaces concernées (ha)					Valeur (M€)
			Surface en propriété	Surface en location	Mise à disposition par un associé propriétaire	Mise à disposition par un associé locataire	Autre forme de mise à disposition	
Sociétés civiles d'exploitation*	7 250	9 680	50 100	278 600	187 100	504 000	19 500	1 126
Sociétés commerciales**	360	560	11 400	6 100	1 600	3 800	500	380
Sociétés immobilières***	1 450	2 760	97 600	1 700	200	100	-	461
Holdings****	100	160	-	-	-	-	-	613
Autres sociétés	140	230	4 500	2 000	600	1 800	100	1 283
ENSEMBLE	9 290	13 370	163 500	288 300	189 500	509 700	20 100	3 864

* GAEC, EARL, SCEA ; ** SA, SARL, SAS, SNC ; *** Groupements fonciers (GFA, GFV, GFR), SCI, groupements forestiers ; **** Se référer à l'encadré Définitions page 26.

Pour le détail des sigles, se référer à la partie Glossaire et méthodologie.

Source : Groupe Safer.

Répartition des cessions de parts en fonction du pourcentage de capital cédé en 2025



Note : ventilation basée sur les 8 060 déclarations concernant des cessions de parts. Le pourcentage de capital cédé prend en compte les parts cédées en pleine-propriété, ainsi que celles en démembrement s'il y en a. Source : Groupe Safer.

Répartition des cessions de parts par type de bénéficiaires en 2025

	Nombre de déclarations	Surface concernée	Valeur
Cessions familiales*	67 %	70 %	17 %
Cessions entre associés non familiaux	7 %	8 %	15 %
Cessions en faveur d'un tiers	25 %	22 %	68 %

* Y compris les déclarations comprenant à la fois des cessions familiales et des cessions entre associés, soit 5 % des cas de cet ensemble.

Note : ventilation basée sur les 8 060 déclarations concernant des cessions de parts.

Source : Groupe Safer.



Les exploitations de polyculture-polyélevage surreprésentées

Marché sociétairé par système de production* en 2025

	Nombre de déclarations	Sociétés		Surface concernée		Exploitations agricoles en France**	
		Nombre	Part	Hectares	Part	Part en nombre	Part en SAU
Grandes cultures	2 220	1 930	29 %	394 600	37 %	29 %	36 %
Polyculture-polyélevage	1 190	1 080	16 %	220 300	21 %	11 %	14 %
Élevage	2 650	2 470	37 %	384 900	36 %	37 %	43 %
Cultures spécialisées (hors vignes)	460	410	6 %	24 000	2 %	8 %	2 %
Vignes	940	830	12 %	37 900	4 %	15 %	4 %
ENSEMBLE	7 460	6 720	100 %	1 061 700	100 %	100 %	100 %

* Orientation technico-économique selon le recensement agricole 2020.

** Répartition du nombre et des surfaces des exploitations existantes selon le recensement agricole 2020.

Note : ventilation basée sur les 7 460 déclarations concernant des sociétés d'exploitation agricole.

Source : Groupe Safer, SSP.

Sur les 7 460 déclarations qui concernent des sociétés dont l'objet social est l'exploitation d'un fonds agricole, la filière élevage (bovins, ovins, caprins, porcins, volailles) est la plus concernée en nombre de déclarations : elle comptabilise 37 % des déclarations, une proportion comparable à celle des exploitations françaises d'élevage (37 %), selon le recensement agricole de 2020. En termes de surface concernée, les exploitations d'élevage et de grandes cultures affichent une part quasi identique (36 et 37 %) : elle est

similaire à celle de la SAU des exploitations de grandes cultures (36 %) mais inférieure de 7 points à celle des exploitations d'élevage (43 %). Les exploitations en polyculture-polyélevage affichent quant à elles des parts supérieures de 5 à 7 points en nombre et en surface, par rapport aux exploitations existantes : ces exploitations sont donc plus fréquemment concernées par le marché sociétairé comparativement à leur importance dans le paysage agricole français.

Un accès au foncier différencié selon les productions

Le marché sociétairé a concerné 1 061 200 ha en 2025, soit l'équivalent de 2,4 fois les 443 500 ha vendus sur le marché foncier agricole (terres et prés, vignes). Toutefois, en moyenne, seuls 14 % des surfaces sont la propriété des sociétés qui ont fait l'objet d'une déclaration. Les autres surfaces sont louées par ces sociétés (25 %) ou mises à disposition par un de leurs associés exploitants, qui en est soit propriétaire (16 %), soit locataire (44 %). Cette répartition citée ci-dessus est basée sur l'ensemble des 9 290 déclarations, incluant en particulier des sociétés uniquement propriétaires de foncier.

En considérant uniquement les 7 460 déclarations des sociétés d'exploitation, des nuances peuvent être apportées, dépendant des types de production mais aussi des formes juridiques.

Ainsi, les exploitations d'élevage faisant l'objet d'une déclaration sont majoritairement des GAEC (59 %). Or pour ce type de forme juridique en élevage, l'accès au foncier se fait pour 77 % par mise à disposition par des associés, qu'ils en soient propriétaires (21 %) ou locataires (56 %). À l'inverse, ces GAEC ne sont propriétaires que de 2 % des surfaces qu'ils exploitent.

Les exploitations de grandes cultures sont majoritairement des SCEA (47 % des déclarations reçues). Pour cette forme juridique, c'est la location qui est le premier mode d'accès au foncier (41 %),

suivie de la mise à disposition par un associé locataire (37 %). Leur part en propriété est de 7 %.

Si la ventilation des modes d'accès au foncier est très similaire entre les exploitations d'élevage et celles de grandes cultures, celle des exploitations viticoles présente des profils assez différents. Ainsi, quelle que soit la forme juridique, la part de foncier en propriété et en location est plus importante qu'en élevage ou en grandes cultures. C'est le cas pour les SCEA, qui constituent la forme juridique la plus représentée (45 % des déclarations reçues), et c'est encore plus net pour les sociétés commerciales (13 %), pour lesquelles la part en propriété est de 47 % et la part en location de 46 %.

Ces spécificités peuvent refléter la géographie des exploitations concernées. Ainsi, la majorité des déclarations concernant les exploitations d'élevage et de grandes cultures se situent dans la moitié nord du territoire, où le faire-valoir indirect est important, induisant des parts plus importantes de foncier mis à disposition par des associés bénéficiaires d'un bail. Pour les exploitations viticoles, à l'inverse, la plus forte part de foncier en propriété reflète leur plus forte présence dans la moitié sud du territoire, ainsi que leur intérêt à maîtriser les vignes en propriété.

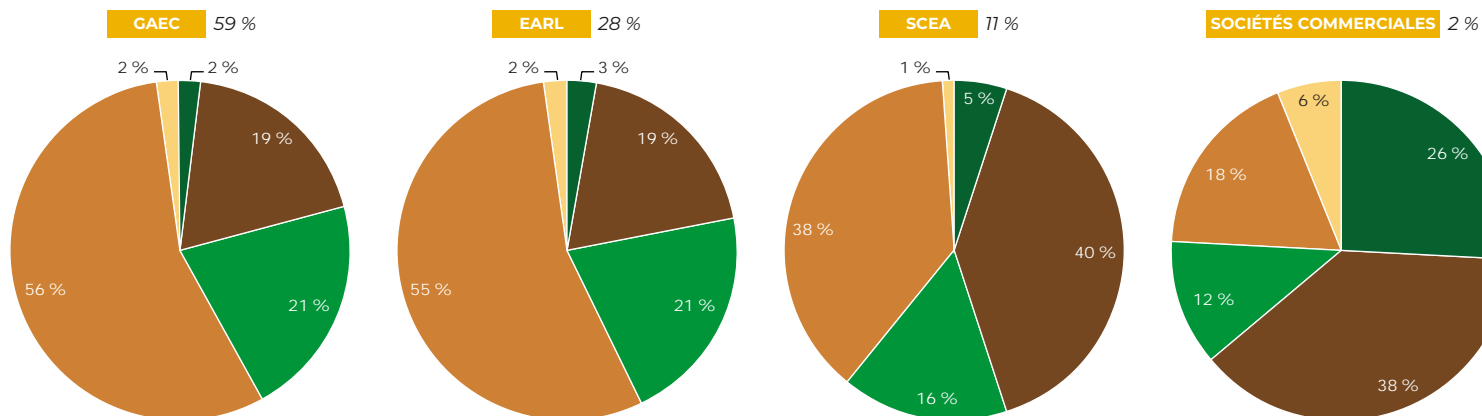


Repères.

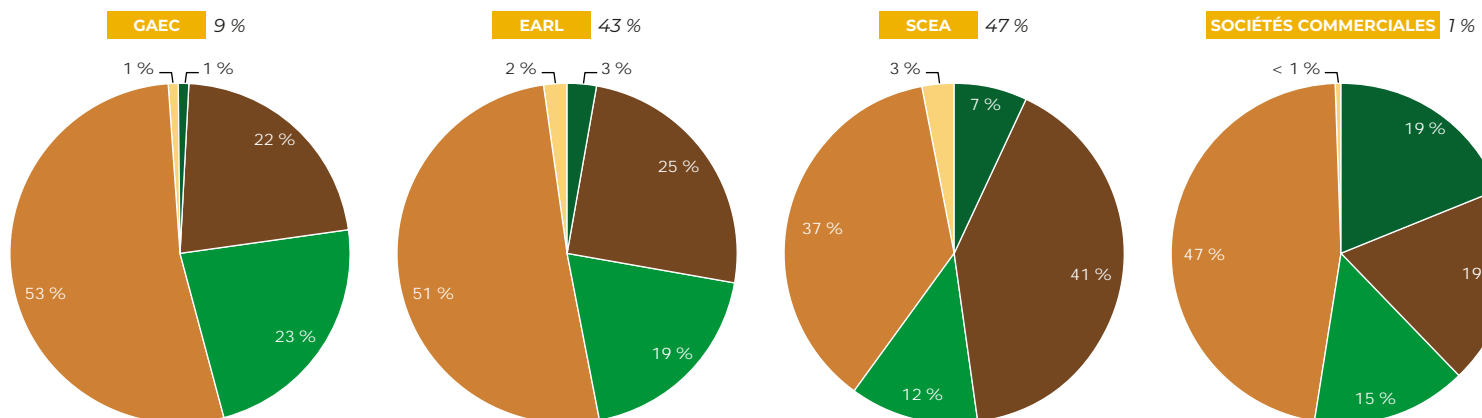
Répartition de la surface concernée par mode de faire-valoir et par forme juridique en 2025

Part des déclarations correspondantes

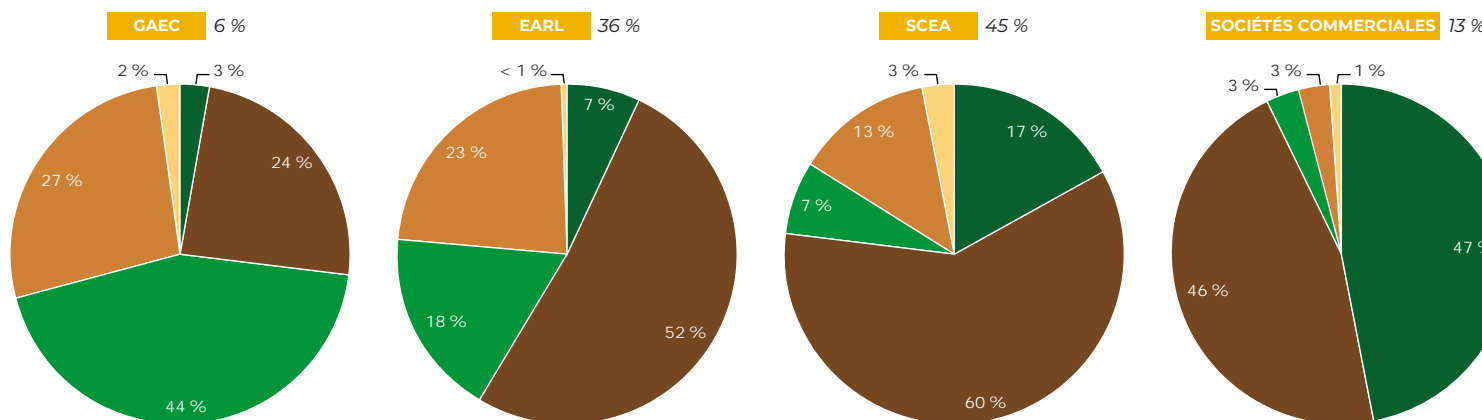
ÉLEVAGE



GRANDES CULTURES



VIGNES



■ Propriété ■ Location ■ Mise à disposition par un associé propriétaire ■ Mise à disposition par un associé locataire ■ Autre forme de mise à disposition

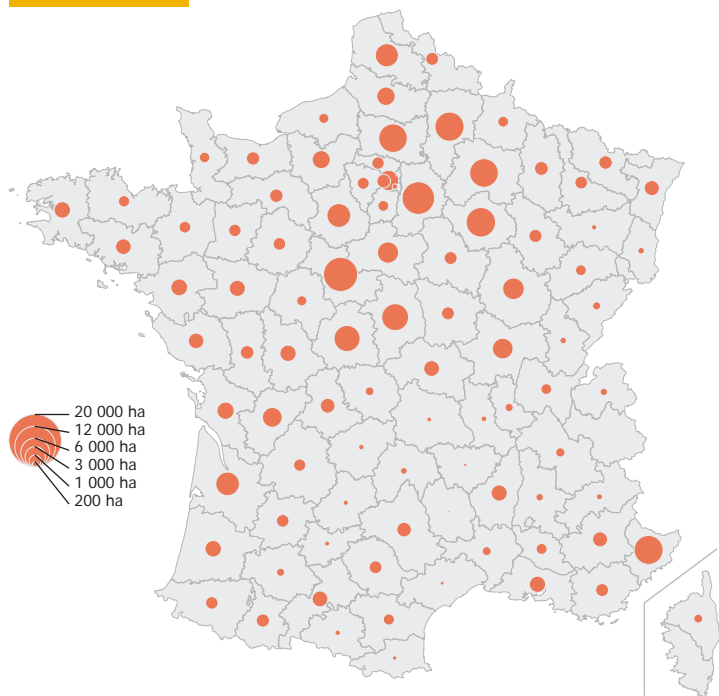
Note : ventilation basée sur les 7 460 déclarations concernant des sociétés d'exploitation agricole.
 Lecture de la page : concernant les sociétés d'exploitation d'élevage, 59 % des déclarations concernent des GAEC.
 Source : Groupe Safer.



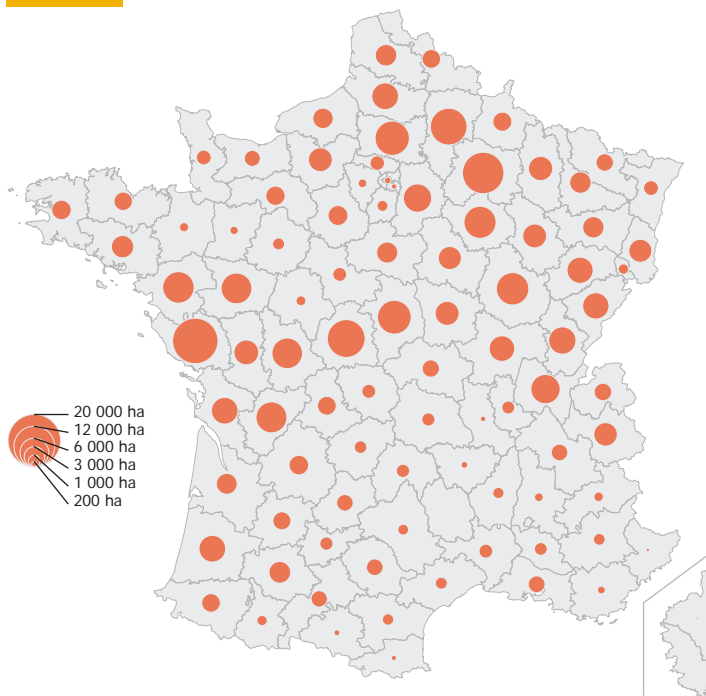
Repères.

Surface concernée par le marché sociétaire par mode de faire-valoir et par département en 2025

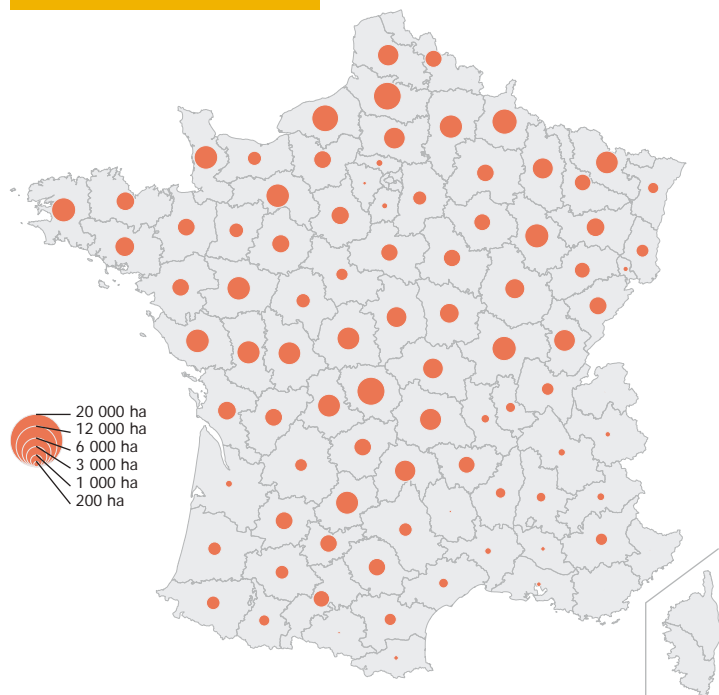
PROPRIÉTÉ



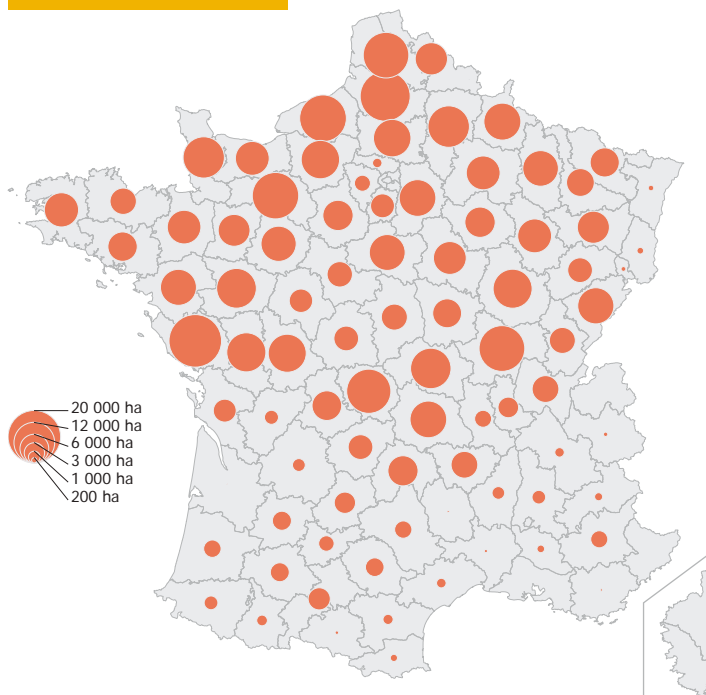
LOCATION



MISE À DISPOSITION PAR UN ASSOCIÉ PROPRIÉTAIRE



MISE À DISPOSITION PAR UN ASSOCIÉ LOCATAIRE



Note : ventilation basée sur les 7 460 déclarations concernant des sociétés d'exploitation agricole.
Source : Groupe Safer.



Méthodo.

Depuis 2023, une nouvelle régulation du marché sociétaire en vigueur, au bénéfice du renouvellement des générations en agriculture

La loi n° 2021-1756 portant mesures d'urgence pour assurer la régulation de l'accès au foncier agricole au travers de structures sociétaires (dite loi Sempastous) a été promulguée le 23 décembre 2021.

Cette loi instaure un dispositif de contrôle administratif et d'autorisation relatif aux opérations sociétaires. Ces nouvelles dispositions ont principalement pour objectif de favoriser l'installation d'agriculteurs et le renouvellement des générations agricoles en luttant contre la concentration excessive des exploitations et l'accaparement des terres agricoles.

Les sociétés concernées sont celles possédant ou exploitant, directement ou indirectement, des biens immobiliers à usage ou à vocation agricole. Les opérations soumises à déclaration sont les cessions totales ou partielles de parts ou actions des sociétés citées précédemment, mais aussi les opérations de modification du capital social (augmentation, réduction, restructuration) ou des droits de vote aboutissant à une prise de contrôle.

Une transparence accrue

Le nouveau cadre juridique appliqué depuis 2023 rend obligatoire la déclaration dans davantage d'opérations sociétaires que précédemment. Les sociétés exploitant ou détenant indirectement du foncier à usage ou à vocation agricole, notamment au travers de prises de participations, doivent faire l'objet d'une déclaration. De plus, le nouveau cadre élargit l'obligation de déclaration à toute opération de modification sociétaire, contre les seules cessions de parts auparavant. Enfin, il est prévu une sanction en nullité en cas d'absence d'autorisation administrative, ce qui peut laisser augurer d'une meilleure exhaustivité dans les déclarations reçues, quand une simple sanction administrative – peu dissuasive – existait dans le précédent cadre. L'unique mode de déclaration, à travers un portail en ligne, permet par ailleurs de recueillir une information instantanée et centralisée.

La déclaration : nouvelle unité d'observation

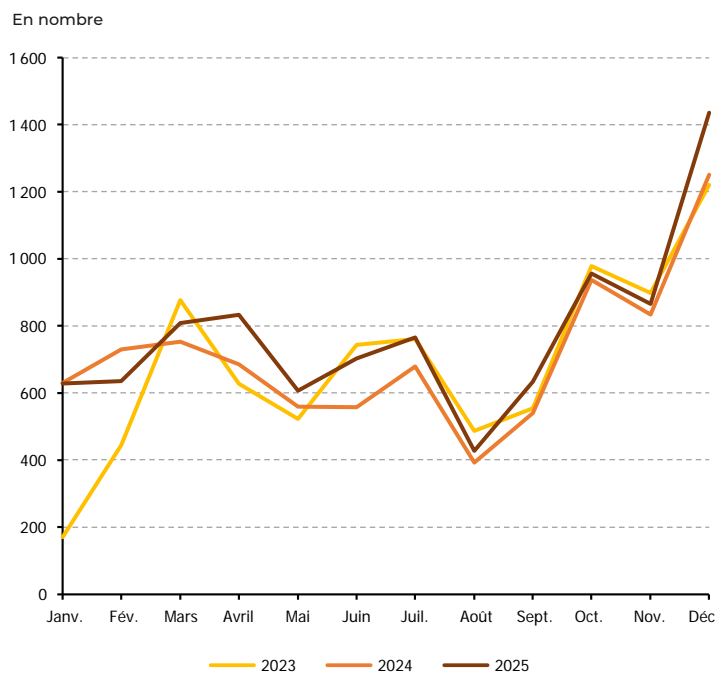
Depuis 2023, les déclarations sociétaires sont collectées par le Groupe Safer au travers d'un portail de télédéclaration. Elles comprennent de nombreuses informations nécessaires à la vérification du régime (déclaration simple, soumise à autorisation et/ou soumise à préemption) et à l'instruction pour le compte de l'État.

Contrairement à la notification, qui constituait l'unité élémentaire d'étude jusqu'à l'exercice 2022, une déclaration peut concerner une ou plusieurs opérations sociétaires et avoir un ou plusieurs bénéficiaires.

Trois années d'observation selon le nouveau cadre

L'exercice 2023 correspondait à la première année du nouveau cadre d'observation introduit par la loi n° 2021-1756. L'évolution mensuelle du nombre de déclarations reçues montrait un déséquilibre entre un faible nombre de déclarations sur le premier trimestre 2023 et un nombre élevé en fin d'année 2023. Ce déséquilibre apparent peut s'expliquer par plusieurs points : la progressivité de la mise en place du nouveau dispositif, les déclarations ne nécessitant pas d'autorisation devaient être réalisées dès le début de l'année 2023, celles soumises à autorisation seulement à partir d'avril ; l'éventuelle méconnaissance du nouveau dispositif par les déclarants en début d'année 2023 ; et enfin une activité très importante fin 2022, en anticipation de la mise en œuvre de la loi. L'année 2024, première à connaître entièrement le nouveau régime, montre une saisonnalité proche de celle observée sur la deuxième partie de l'année 2023. L'année 2025 suit les tendances saisonnières de 2024.

Évolution du nombre mensuel de déclarations sur le marché sociétaire en 2023, 2024 et 2025



Source : Groupe Safer.



Méthodo.

Marché sociétairé par type de formes juridiques en 2025

	Nombre de déclarations	Nombre de bénéficiaires	Mode de faire-valoir des surfaces concernées (ha)					Valeur (M€)
			Surface en propriété	Surface en location	Mise à disposition par un associé propriétaire	Mise à disposition par un associé locataire	Autre forme de mise à disposition	
GAEC	2 320	3 080	6 840	83 390	90 280	237 720	7 120	268
EARL	2 610	3 230	9 860	74 560	60 750	156 680	4 960	275
SCEA	2 150	3 030	22 100	120 440	36 040	109 590	7 410	571
Sociétés commerciales*	410	640	11 380	6 130	1 630	3 820	500	951
GFA	1 150	2 220	78 840	1 760	210	40	-	108
SCI	370	640	8 200	80	-	30	40	200
Groupements forestiers	110	240	21 830	-	-	-	-	166
Autres sociétés	180	300	4 480	1 960	580	1 770	110	1 325
ENSEMBLE	9 290	13 370	163 500	288 300	189 500	509 700	20 100	3 864

* SA, SARL, SAS, SNC. Pour le détail des sigles, se référer à la partie Glossaire et méthodologie.

Note : ventilation regroupant l'ensemble des déclarations et portant sur toutes les formes d'opérations sociétaïres : cession de parts, modification de capital, etc.

Source : Groupe Safer.

DÉFINITIONS.

I Bénéficiaire

Le bénéficiaire de l'opération sociétaïre peut être le cessionnaire dans le cas des cessions ou le bénéficiaire dans le cadre des opérations de modification du capital social ou des droits de vote.

I Surface concernée

Il s'agit de la surface à usage ou à vocation agricole, directement détenue ou exploitée par les sociétés déclarant une opération sociétaïre. Elle n'inclut pas les biens contrôlés indirectement par des holdings (voir définition ci-après).

Contrairement aux transactions du marché foncier, la surface concernée ne connaît pas nécessairement un transfert de propriété. La majorité des déclarations concernent en effet des opérations de cessions de parts ou d'actions de sociétés, qui sont majoritairement partielles, avec ou sans transfert de leur contrôle. Ce chiffre permet toutefois de disposer d'un ordre de grandeur des hectares concernés par le marché sociétaïre.

NB : une société pouvant faire l'objet de plusieurs déclarations, sa surface est comptabilisée pour chaque déclaration, à l'exception du tableau page 20 (surface concernée unique).

I Holding

Les sociétés nommées holdings dans le tableau page 21 sont identifiées dans le formulaire de déclaration selon les deux critères suivants : 1) ces sociétés ne déclarent pas de surface et 2) n'ont pas pour objet principal la propriété ou l'exploitation agricole. Il peut s'agir de sociétés commerciales (par exemple SAS) ou de sociétés civiles (SC).

I Mode de faire-valoir du foncier des sociétés

Le foncier contrôlé par les sociétés faisant l'objet d'une déclaration peut l'être *via* l'un des 5 modes suivants. La société peut être soit 1) propriétaire du foncier, 2) locataire au travers d'un bail rural à son nom ; elle peut bénéficier de la mise à disposition par un de ses associés, qui en est lui-même 3) propriétaire ou 4) locataire au travers d'un bail rural à son nom. D'autres formes d'accès au foncier sont regroupées dans une catégorie 5) (prêt à usage, etc.).

I Catégories de bénéficiaires des cessions de parts

Trois types de cessions de parts peuvent être distingués :

- les cessions familiales : présence d'un lien familial entre cédants et/ou cessionnaires dans le formulaire de déclaration ;
- les cessions entre associés non familiaux : présence d'un autre lien dans le formulaire entre les cédants et les cessionnaires ;
- les cessions entre tiers exclusivement.



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

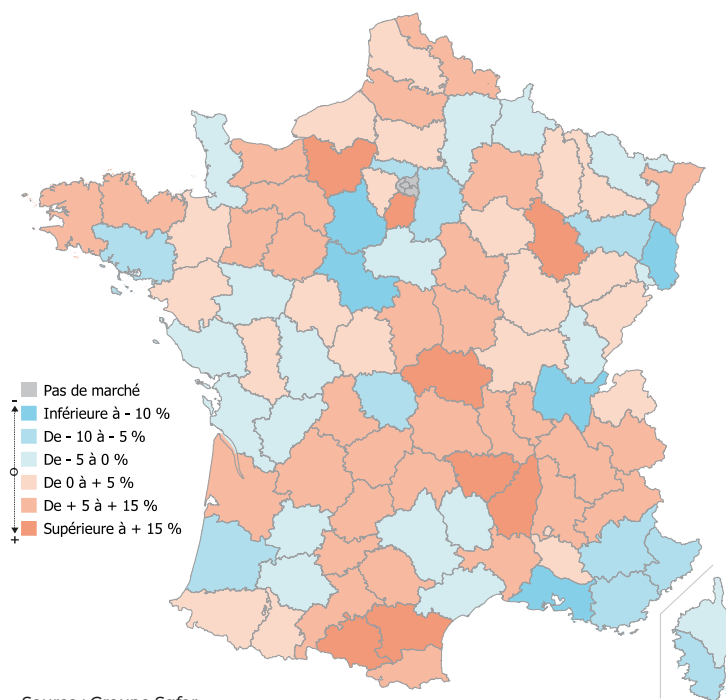
MARCHÉ DES BIENS LIBRES	Biens non bâtis		Biens bâtis		ENSEMBLE	
	2025	Évolution 2025/2024	2025	Évolution 2025/2024	2025	Évolution 2025/2024
Nombre de transactions	32 170	- 3,4 %	11 710	+ 6,3 %	43 880	- 1,0 %
Surface	113 700 ha	- 2,5 %	68 100 ha	- 1,8 %	181 800 ha	- 2,2 %
Valeur	742 M€	- 0,2 %	2 446 M€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

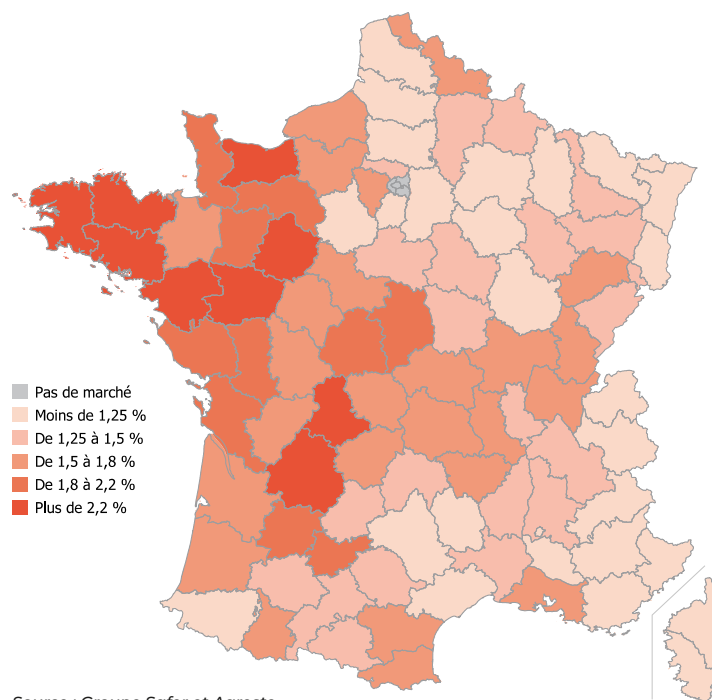
Moyenne nationale : + 3,2 %



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 %

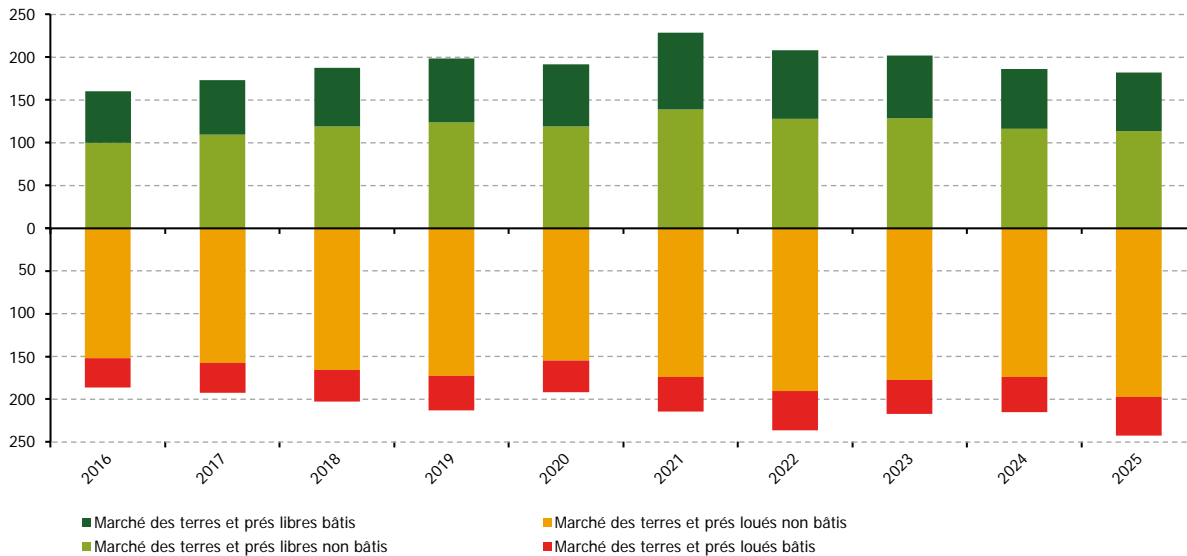


Source : Groupe Safer et Agreste.



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.

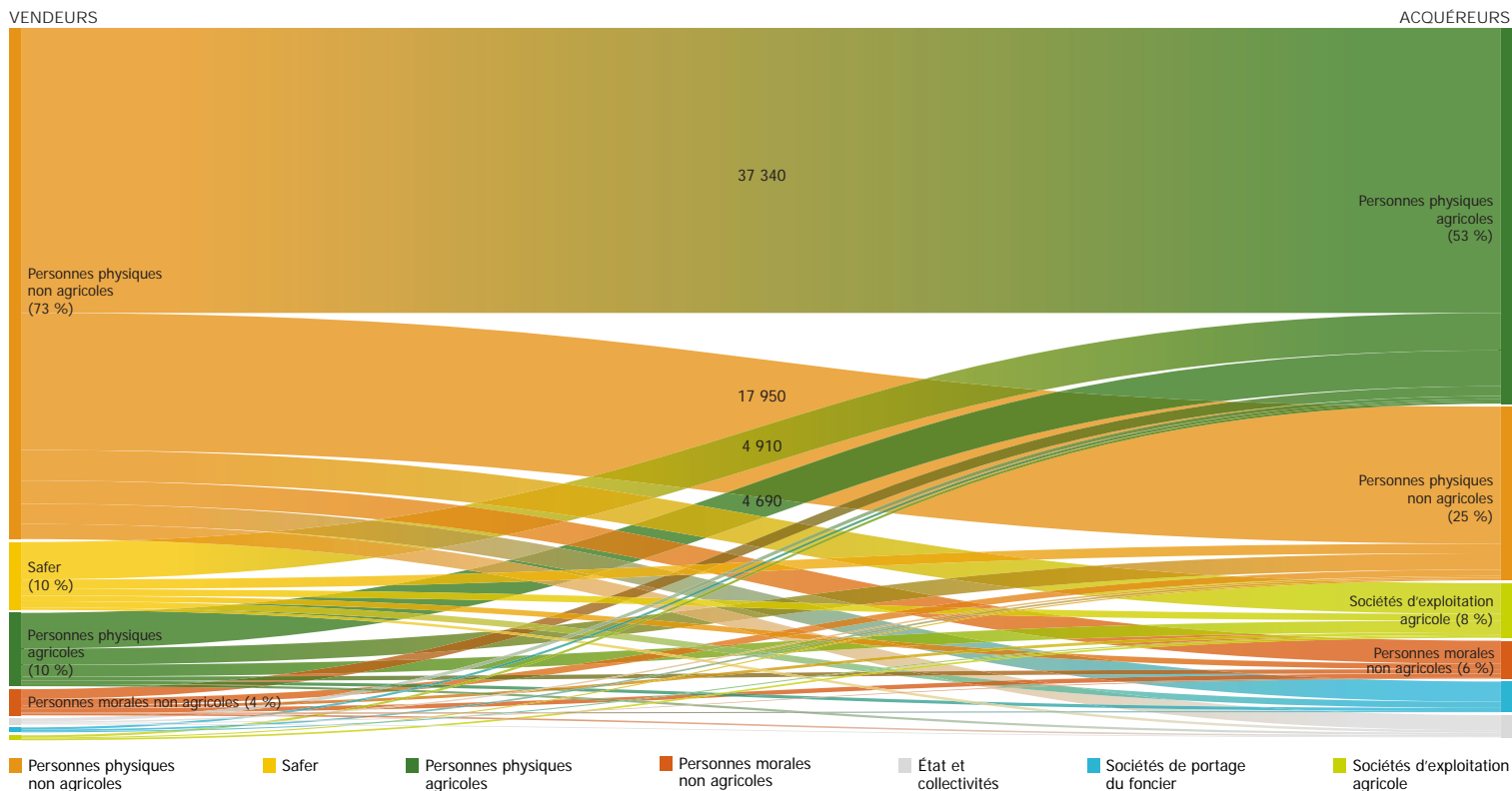
LES PARTICULIERS : PREMIERS VENDEURS DU MARCHÉ

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 %).

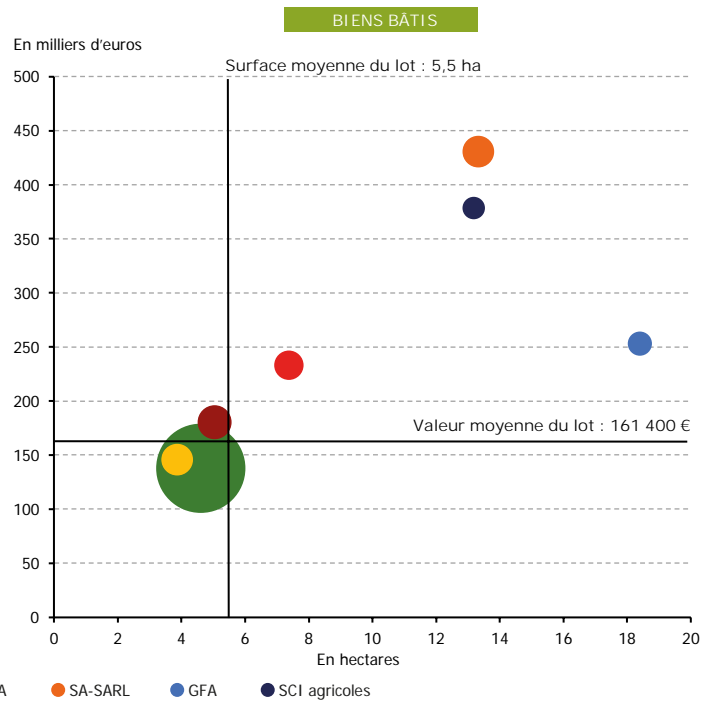
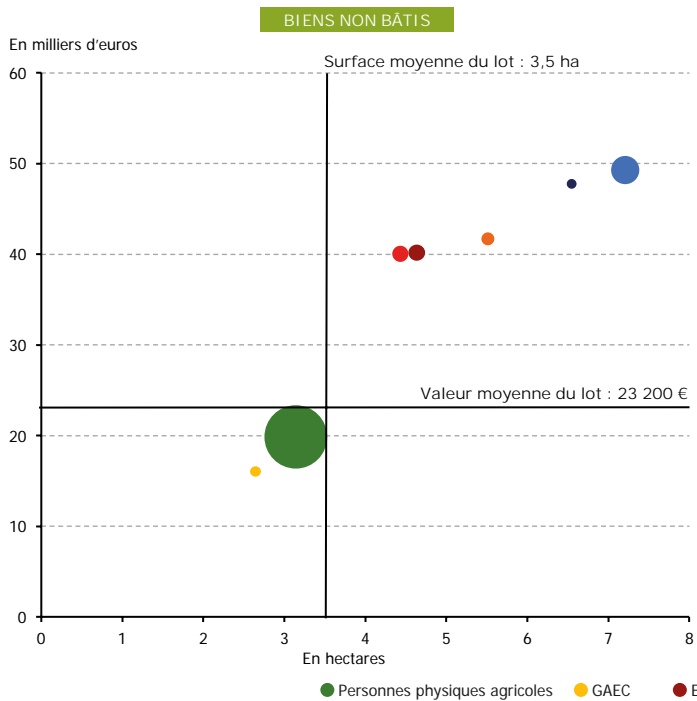


Flux de transactions entre catégories de vendeurs et d'acquéreurs sur le marché des terres et prés en 2025



Source : Groupe Safer.

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

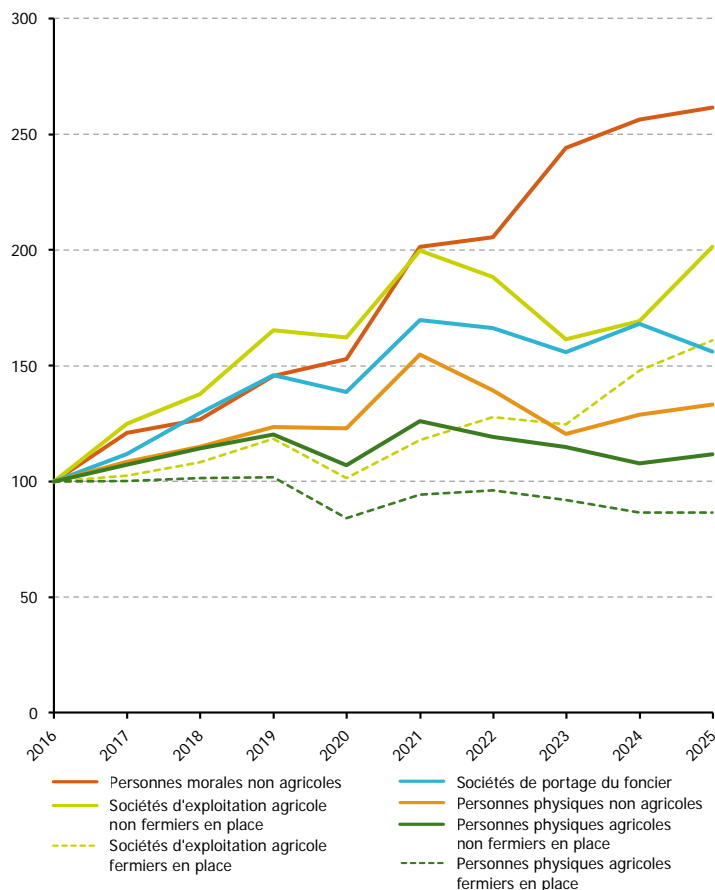


Note : la taille des disques est proportionnelle à la part en valeur de chaque catégorie d'acquéreurs. Source : Groupe Safer.



Évolution du nombre d'acquisitions sur le marché des terres et prés par type d'acquéreurs entre 2016 et 2025

Base 100 en 2016

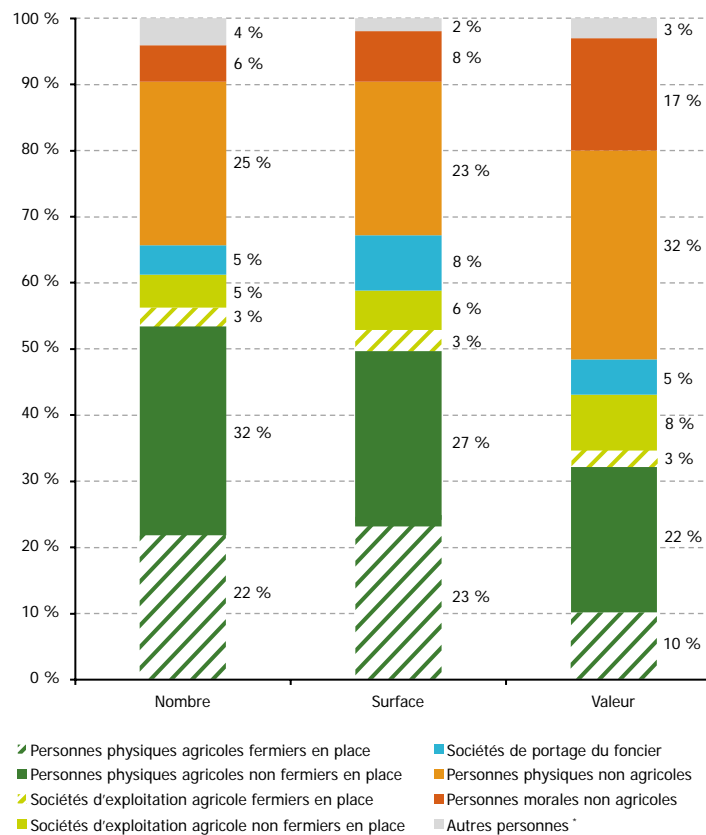


Source : Groupe Safer.

En une décennie, les personnes morales non agricoles progressent le plus vite

Sur une décennie, les personnes morales (agricoles et non agricoles) affichent un rythme de progression marqué, avec un nombre de transactions et une surface multipliés par 1,9 entre 2016 et 2025, et une valeur multipliée par 1,7 (en valeur constante). L'augmentation du nombre de transactions est notamment tirée par la hausse des personnes morales non agricoles (facteur de multiplication de 2,6 sur la période 2016-2025), dont la progression est restée ininterrompue ces 10 dernières années, même si elles ne représentent qu'une part réduite du marché global. En 2025, la hausse des sociétés d'exploitation agricole, amorcée en 2024 après deux années de recul, accélère, tandis que les sociétés de portage du foncier enregistrent un léger fléchissement.

Répartition des transactions sur le marché des terres et prés par type d'acquéreurs en 2025



*État, collectivités et statut non déclaré.
Source : Groupe Safer.

Les personnes physiques agricoles progressent modérément en 2025 en nombre (+ 2 %) et en surface (+ 3,8 %). Sur la période 2016-2025, elles enregistrent une quasi-stabilité du nombre de transactions (- 0,3 %) et de la surface (- 1,3 %). Les évolutions sont toutefois opposées entre les non-fermiers (+ 11,7 % sur la période) et les fermiers (- 13,6 %).

Agriculteurs personnes physiques : les surfaces sous le plancher des 50 %

Ces évolutions différenciées font progresser la part des personnes morales agricoles et non agricoles sur le marché foncier. En 2025, elles totalisent 17,9 % des transactions (+ 7,2 points depuis 2016), 25,2 % des surfaces (+ 9,2 points) et 33,3 % de la valeur (+ 9,5 points). En parallèle, la place des personnes physiques agricoles s'érode au sein du marché foncier. Elles représentent désormais 53,4 % des transactions (en baisse de 8,3 points par rapport à 2016), pour 49,7 % des surfaces (- 11,9 points) et 32,1 % de la valeur (- 6,9 points).



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).

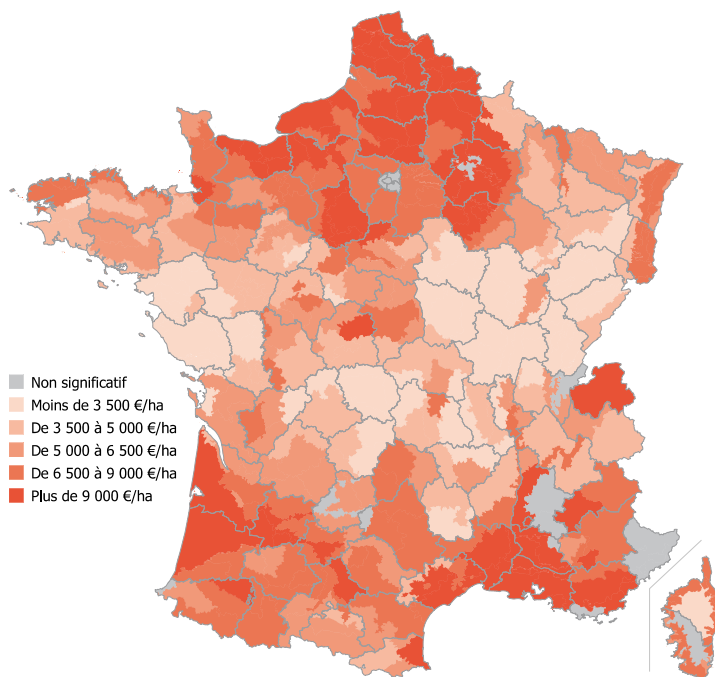
Source : Insee.



PRIX DES TERRES ET PRÉS LIBRES | Atlas.

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

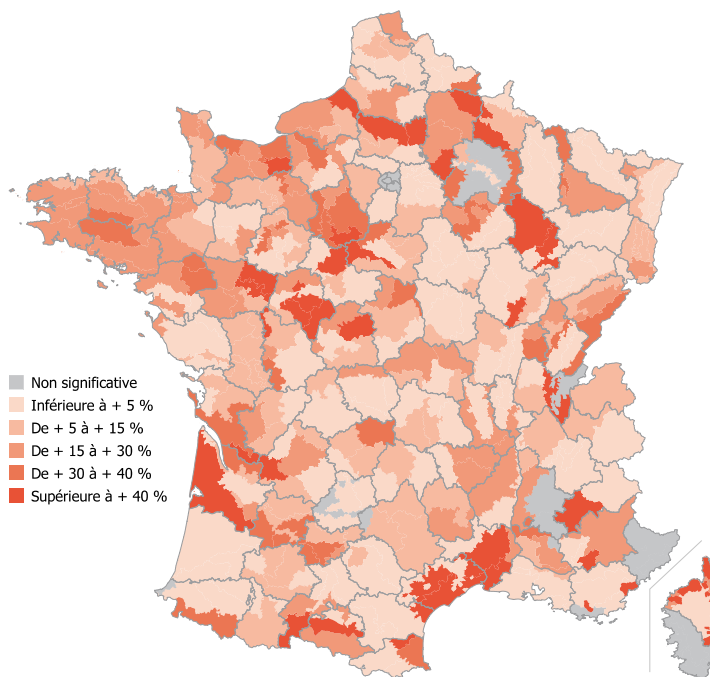
Moyenne nationale 2023-2025 : 6 350 euros/ha
Moyenne nationale 2025 : 6 460 euros/ha



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)

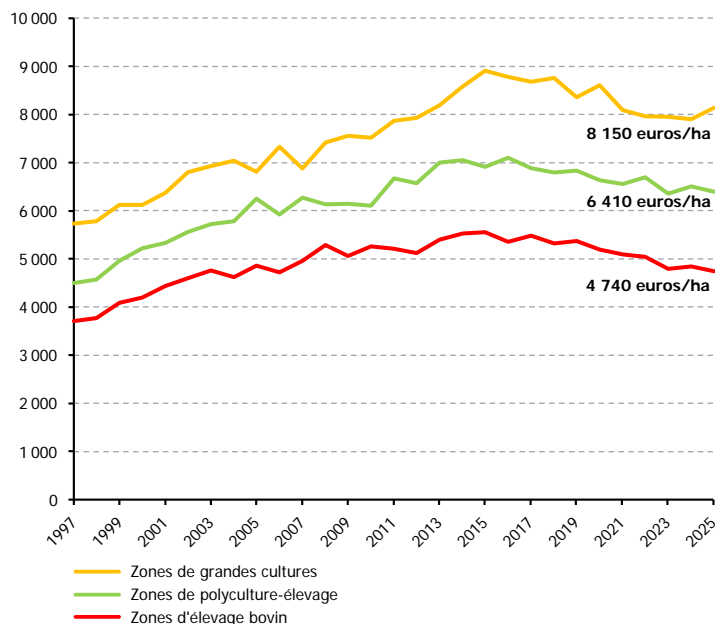
Moyenne nationale : + 8 %



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

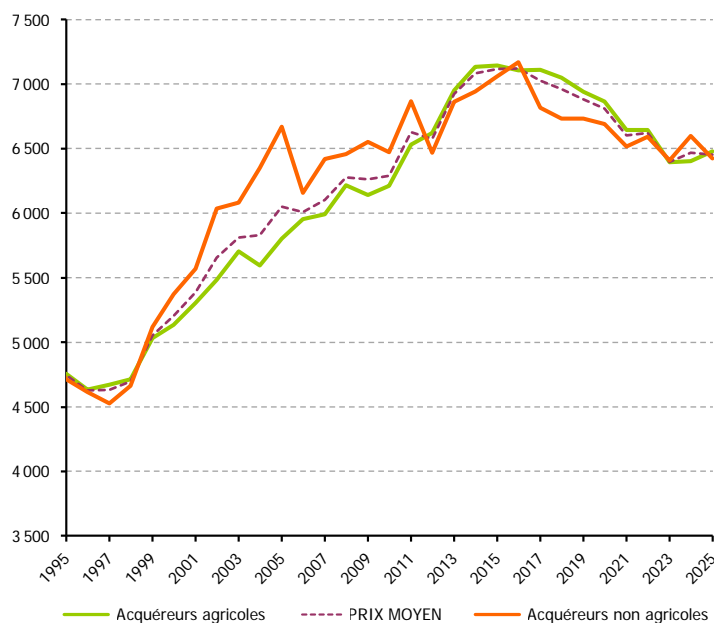
Entre 1999 et 2011, les acquéreurs non agricoles consentaient à acquérir des terres et prés non bâtis à des prix supérieurs (jusqu'à 15 % en 2005) à ceux des acquéreurs agricoles. Certains de leurs achats correspondaient à des anticipations de changement d'usage.

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



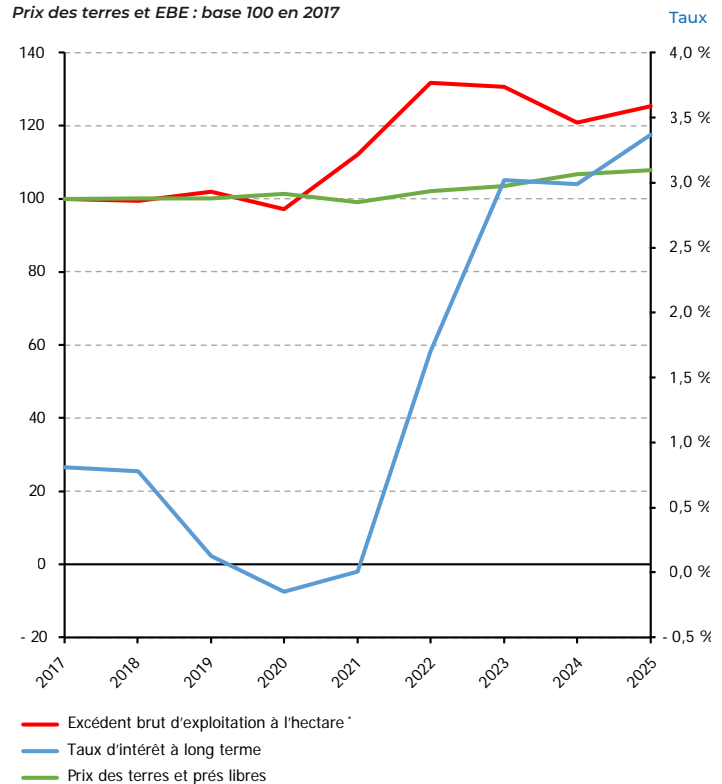
Note : l'inflation est de 1,2 % en 2025. Lors du passage en valeur constante, les hausses entre 2024 et 2025 inférieures à 1,2 % apparaissent comme des baisses.
Source : Groupe Safer-SSP.

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 %).

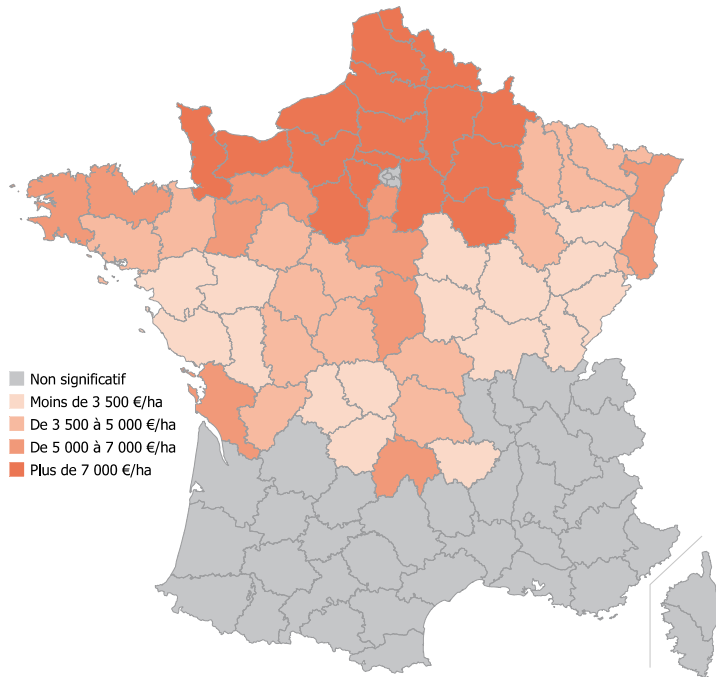
Source : Ministère de l'agriculture, Banque de France, France Assureurs.



PRIX DES TERRES ET PRÉS LOUÉS | Atlas.

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

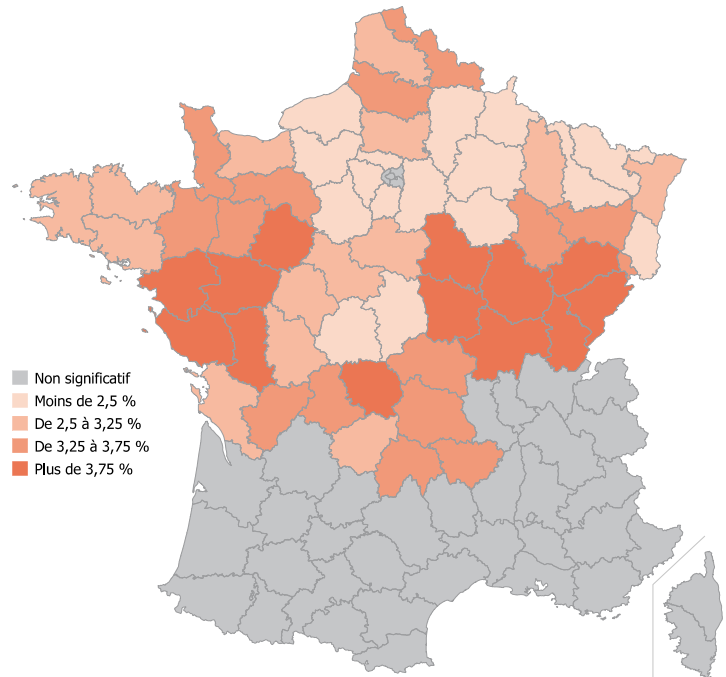
Moyenne nationale 2023-2025 : 5 230 euros/ha
Moyenne nationale 2025 : 5 350 euros/ha



Source : Groupe Safer-SSP.

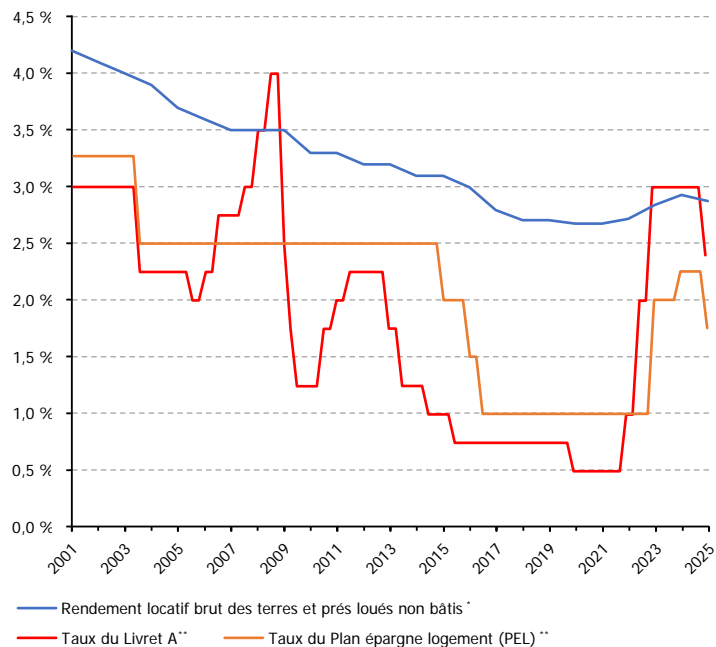
Rendement locatif brut des terres et prés loués non bâtis par département en 2025

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 ;

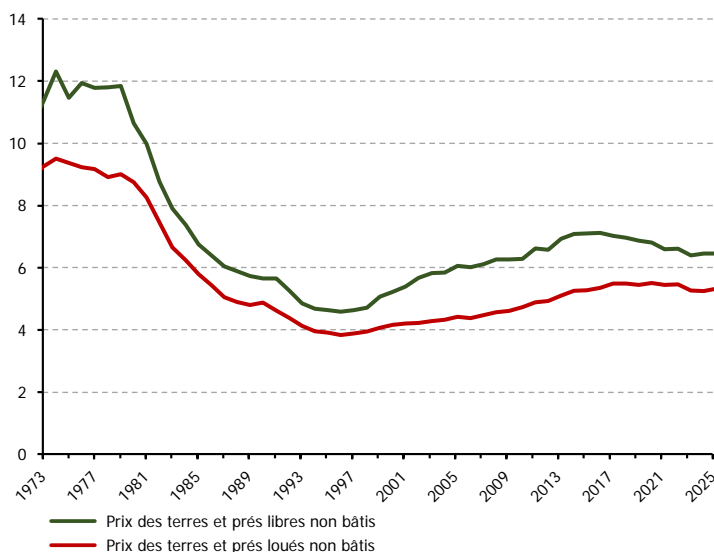
les fermiers en place disposent d'un droit de priorité en cas de vente du bien, ce qui limite la concurrence d'autres candidats à l'acquisition comme sur le marché des biens libres ;

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



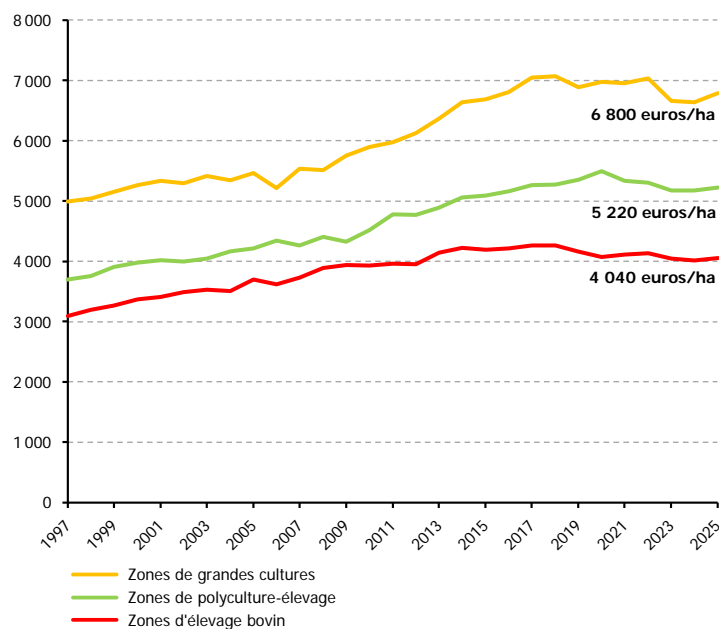
Note : l'inflation est de 1,2 % en 2025. Lors du passage en valeur constante, les hausses entre 2024 et 2025 inférieures à 1,2 % apparaissent comme des baisses.
Source : Groupe Safer-SSP.

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.

DÉCOUVREZ LES OFFRES DE BIENS À VENDRE

sur www.proprietes-rurales.com



© Photo : Adobe Stock

Vous avez un projet d'installation en milieu rural ?

Le site proprietes-rurales.com des Safer vous donne accès à une **sélection de biens à vendre, sur l'ensemble du territoire français.**

Créées il y a plus de soixante ans, les Safer acquièrent des biens agricoles et ruraux pour les attribuer à des porteurs d'un projet viable, qu'il soit agricole, artisanal, de service, résidentiel ou environnemental.

Ces projets doivent être en **cohérence avec les missions d'intérêt général confiées aux Safer** par le législateur : assurer la transparence du marché foncier rural, dynamiser et protéger l'agriculture et la forêt, accompagner le développement local et participer à la protection de l'environnement.



LE MARCHÉ DES VIGNES

Ce marché fait partie du marché des biens à destination agricole. Il comprend tous les biens dont au moins le quart de la surface est classé en nature cadastrale de vignes (incluant notamment les vignes destinées à la production viticole et les terres à vignes). Ces biens peuvent comporter du bâti.

TYPOLOGIE DES VIGNES

L'analyse des prix s'appuie sur la nomenclature de l'Institut national de l'origine et de la qualité (INAO) :

les vignes AOP (appellation d'origine protégée) correspondent, au niveau européen, depuis le 1^{er} août 2009, à l'appellation d'origine contrôlée (AOC) française, délivrée depuis 1935 pour les vins ;

les vignes VEDVAOP produisent les vins à eaux-de-vie d'appellation d'origine protégée, principalement le cognac (majoritaire en surface) et l'armagnac ;

les vignes hors AOP correspondent aux vignes à vins de consommation courante, qui regroupent les vins IGP (indication géographique protégée) et les vins sans IG (sans indication géographique).

LES PRIX DES VIGNES

Les séries de prix sont établies depuis 2009 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.

En 2025, une mise à jour des surfaces des appellations a été réalisée, sur la base des surfaces collectées par le SSP (source CVI ou SAA). Cette mise à jour a entraîné celle de l'ensemble des séries de prix départementales, de bassin et nationales, pour la période 2010-2024.

Les prix nationaux par type de vignes correspondent aux moyennes des prix par bassin viticole (voir ci-après) pondérées par leur surface respective plantée en vigne. Les surfaces considérées reposent sur le casier viticole informatisé pour les vins d'appellation (CVI, source DGFIP) et sur le recensement agricole pour les vins IGP et sans IG (source SSP). Le périmètre des bassins est basé sur le décret n° 2008-1359 du 18 décembre 2008 portant création des conseils de bassin viticole.

Les prix par bassin viticole correspondent aux moyennes des prix des appellations du bassin, pondérées par leur surface respective. Ces prix des appellations sont établis à dire d'expert conjointement par les Safer et les Services régionaux de la statistique du Ministère de l'agriculture (SRISE). Deux exceptions : en Alsace et en Champagne, le nombre annuel de transactions de vignes libres non bâties est suffisant pour procéder à un calcul statistique. En 2021, la révision du zonage des prix du Champagne dans la Marne a entraîné une modification des séries de prix du bassin viticole Champagne et de la moyenne nationale AOP.

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*.



UNE HAUSSE MODÉRÉE DU MARCHÉ.

En 2025, le marché des vignes progresse modérément en nombre (+ 4,5 %) et surface (+ 0,5 %), après une phase de stabilisation observée en 2024 (+ 0,3 % en nombre, - 1,6 % en surface) qui avait mis fin au recul amorcé en 2022 et accentué en 2023 (- 10 % en nombre, - 12,1 % en surface). La valeur totale du marché rebondit plus nettement (+ 16,3 %), après un repli de 11,3 % en 2024. Cependant les quatre transactions les plus onéreuses représentent le quart de ce total (24,8 %). Elle atteint 1 648 millions d'euros, au plus haut depuis le record de 2022 (1 732 millions d'euros). Le marché des biens non bâtis enregistre une hausse de 2,5 % des ventes mais recule en valeur (- 6,5 %) et surface (- 0,7 %), tandis que celui des biens bâtis progresse en nombre (+ 18,2 %), en surface (+ 3,6 %) et encore davantage en valeur (+ 41,3 %), porté par les bassins Vallée du Rhône-Provence et Bourgogne-Beaujolais-Savoie-Jura.

LE MARCHÉ DU BASSIN CHARENTES-COGNAC POURSUIT SON REPLI

Le marché des vignes progresse dans la plupart des bassins en 2025. La hausse du nombre de transactions est la plus marquée en Vallée du Rhône-Provence (+ 14,9 %), tandis que la valeur progresse plus modérément (+ 3,4 %) et que la surface recule sensiblement (- 20,3 %). Le bassin Bourgogne-Beaujolais-Savoie-Jura enregistre les plus fortes progressions en surface (+ 40,6 %) et en valeur (+ 73,7 %), portées par un nombre réduit de transactions exceptionnelles en Bourgogne et un volume de transactions qui augmente de 9,4 %. Dans ce contexte de hausse du marché, deux bassins voient néanmoins leur nombre de transactions reculer. Il s'agit du Languedoc-Roussillon (- 3,4 %), en baisse continue depuis 2021 (- 16,6 %), et de Charentes-Cognac, en net repli depuis 2023, qui poursuit son décrochage en nombre (- 19,8 %), en surface (- 9,7 %) et en valeur (- 26,7 %). Par rapport à 2021, le nombre de ventes y est réduit de près de moitié (- 46,4 %). De même, le bassin Bordeaux-Aquitaine, en hausse en 2025, reste néanmoins à un nombre de transactions inférieur de 14,4 % au niveau de 2021.

LES VITICULTEURS TOUJOURS EN REPLI, LES SOCIÉTÉS DE PORTAGE REPARTENT

En 2025, les viticulteurs personnes physiques non fermiers en place conservent leur première place en surface (24,2 %), bien que leurs surfaces acquises poursuivent leur repli. Les acquisitions des personnes physiques fermiers repartent à la hausse (+ 3,6 %) après deux années consécutives de baisse. L'ensemble des acquisitions par les personnes physiques agricoles, fermiers comme non fermiers, atteint son niveau historique le plus bas.

Marché des vignes par sous-marché en 2025

	Biens libres	Biens loués	ENSEMBLE	Évolution 2025/2024
Nombre de transactions	7 920	3 020	10 930	+ 4,5 %
Surface	13 100 ha	5 900 ha	19 000 ha	+ 0,5 %
Valeur	807 M€	842 M€	1 648 M€	+ 16,3 %
Ouverture*			2,52 %	

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

Les sociétés d'exploitation agricole non fermiers progressent en nombre mais se replient en surface et en valeur. Les sociétés d'exploitation fermiers en place restent quasi stables en nombre et en surface. Leur bond en valeur s'explique par quelques transactions exceptionnelles.

Les acquisitions par les sociétés de portage repartent à la hausse sauf en valeur qui recule nettement après un bond en 2024.

Enfin, les acquisitions des personnes morales non agricoles repartent à la hausse en 2025 en nombre, surface et valeur après la baisse observée en 2024.

Quelle conjoncture ?

La récolte viticole française diminuerait encore en 2025 (- 4,9 %) après une baisse plus marquée en 2024 (- 24 %). Elle atteindrait un niveau historiquement bas (34,4 millions d'hectolitres (Mhl), contre 36 Mhl en 2024), impactée par la canicule et la baisse notable des surfaces cultivées.

Pour la campagne viticole 2025-2026, les vins disponibles pour la commercialisation en France (stocks au 1^{er} août 2025 et récolte 2025) sont estimés à 56 Mhl, en repli de 3 % sur un an.

Après un léger rebond à la campagne précédente (+ 4 % en volume et en valeur), les exportations de vins français (hors spiritueux) reculent nettement entre août et décembre 2025 (- 4 % en volume et - 10 % en valeur).

Dans le même temps, le volume exporté de cognac recule de 20 % ; celui du champagne diminue de 4 % et est au plus bas depuis 12 ans.

Source : FranceAgriMer, Agreste.



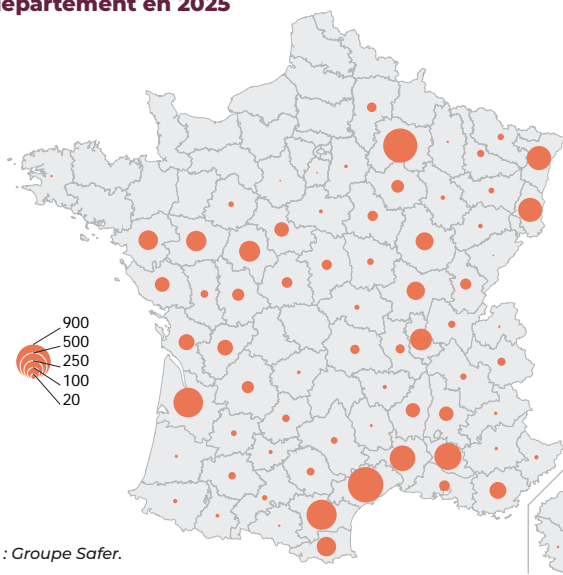
VOLUMES ET ACQUÉREURS | Atlas.

Marché des vignes par type de biens en 2025

	BIENS NON BÂTIS		BIENS BÂTIS	
	2025	Évolution 2025/2024	2025	Évolution 2025/2024
Nombre de transactions	9 340	+ 2,5 %	1 590	+ 18,2 %
Surface	13 700 ha	- 0,7 %	5 300 ha	+ 3,6 %
Valeur	693 M€	- 6,5 %	956 M€	+ 41,3 %

Source : Groupe Safer.

Nombre de transactions de vignes non bâties par département en 2025



Source : Groupe Safer.

Marché des vignes par bassin viticole en 2025

	Nombre de transactions	Évolution 2025/2024	Surface (ha)	Évolution 2025/2024	Valeur (M€)	Évolution 2025/2024	Taux d'ouverture du marché foncier viticole en 2025*
Alsace-Est	920	+ 5,4 %	240	+ 14,0 %	28	+ 11,6 %	1,5 %
Bordeaux-Aquitaine	990	+ 6,9 %	3 630	+ 28,9 %	159	- 23,9 %	2,6 %
Bourgogne-Beaujolais-Savoie-Jura	1 220	+ 9,4 %	1 310	+ 40,6 %	579	+ 73,7 %	2,5 %
Champagne	1 020	+ 6,9 %	210	+ 0,7 %	207	+ 1,2 %	0,6 %
Charentes-Cognac	390	- 19,8 %	1 090	- 9,7 %	32	- 26,7 %	1,4 %
Corse	20	NS	70	NS	1	NS	1,1 %
Languedoc-Roussillon	2 220	- 3,4 %	5 750	+ 0,4 %	108	+ 24,2 %	2,9 %
Sud-Ouest	300	+ 7,5 %	710	- 21,9 %	19	+ 0,6 %	1,8 %
Val de Loire-Centre	1 860	+ 4,6 %	2 390	+ 2,1 %	70	+ 14,5 %	3,8 %
Vallée du Rhône-Provence	1 940	+ 14,9 %	3 550	- 20,3 %	444	+ 3,4 %	2,4 %
Hors bassin viticole	50	NS	50	NS	2	NS	-
ENSEMBLE	10 930	+ 4,5 %	19 000	+ 0,5 %	1 648	+ 16,3 %	2,52 %

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

Marché des vignes par type d'acquéreurs en 2025

	Nombre	Évolution 2025/2024	Part de marché	Surface (ha)	Évolution 2025/2024	Part de marché	Valeur (M€)	Évolution 2025/2024	Part de marché
Personnes physiques agricoles fermiers en place	710	+ 3,6 %	6,5 %	1 100	+ 9,0 %	5,8 %	39	+ 22,7 %	2,3 %
Personnes physiques agricoles non fermiers en place	3 150	- 1,0 %	28,8 %	4 600	- 2,5 %	24,2 %	138	- 9,3 %	8,4 %
Sociétés d'exploitation agricole fermiers en place	250	- 1,2 %	2,3 %	1 100	+ 0,2 %	5,8 %	483	+ 125,4 %	29,3 %
Sociétés d'exploitation agricole non fermiers en place	960	+ 4,6 %	8,8 %	3 300	- 24,6 %	17,4 %	211	- 43,9 %	12,8 %
Sociétés de portage du foncier	890	+ 8,7 %	8,1 %	2 500	+ 9,9 %	13,2 %	96	- 29,9 %	5,8 %
Personnes physiques non agricoles	4 040	+ 8,3 %	37,0 %	3 600	+ 2,7 %	18,9 %	377	+ 28,7 %	22,9 %
Personnes morales non agricoles	720	+ 5,0 %	6,6 %	2 600	+ 63,3 %	13,7 %	298	+ 53,5 %	18,1 %
État et collectivités ou statut non déclaré	210	+ 17,2 %	1,9 %	200	- 37,0 %	1,1 %	7	- 64,1 %	0,4 %
ENSEMBLE	10 930	+ 4,5 %	100 %	19 000	+ 0,5 %	100 %	1 648	+ 16,3 %	100 %

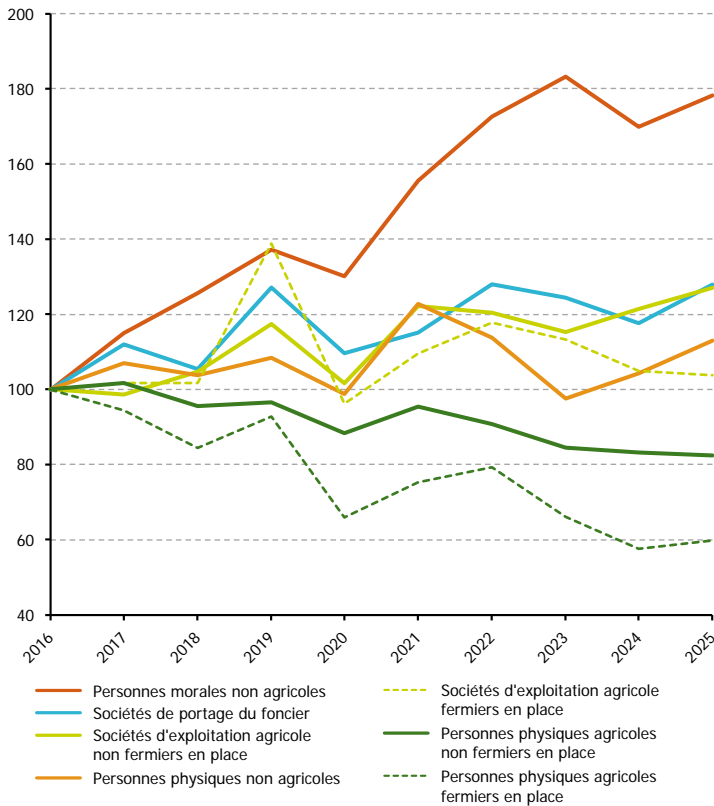
Source : Groupe Safer.



VOLUMES ET ACQUÉREURS Repères.

Évolution du nombre d'acquisitions sur le marché des vignes par type d'acquéreurs entre 2016 et 2025

Base 100 en 2016



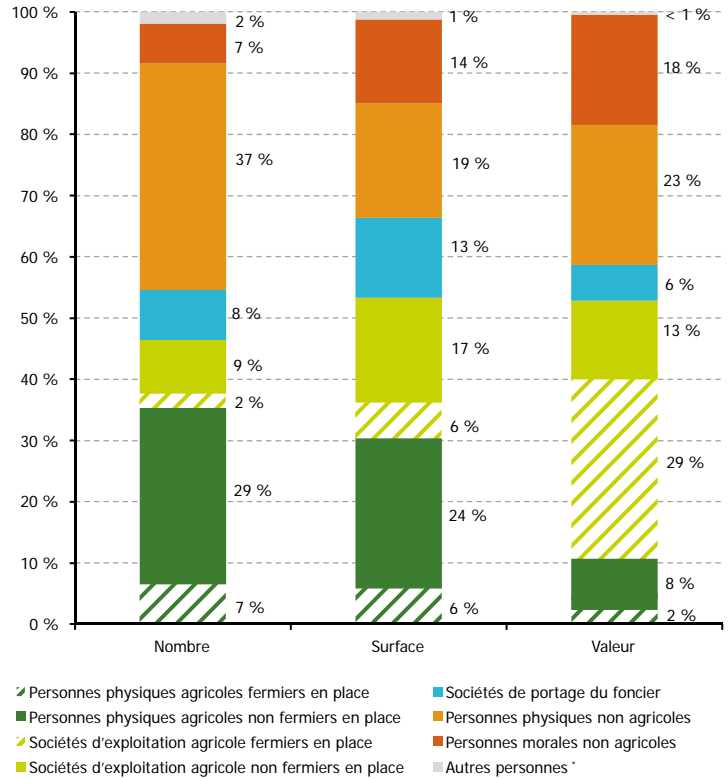
Source : Groupe Safer.

La part des achats par les viticulteurs réduite de près d'un quart en 10 ans

Les sociétés d'exploitation agricole connaissent une progression mesurée sur le marché foncier viticole depuis 2016, multipliant leur nombre d'acquisitions par 1,2 en dix ans. Cette évolution est portée par la progression des sociétés non fermiers en place, qui représentent en moyenne sur la période 3,3 fois plus d'acquisitions que les sociétés fermiers en place. En 2025, l'écart entre les deux catégories est de 3,8 en nombre et de près de 3,3 en surface.

Les sociétés de portage connaissent également une tendance haussière sur la période 2016-2025 avec une multiplication par 1,3 du nombre d'acquisitions. À l'inverse, les personnes physiques agricoles sont la seule catégorie d'acquéreurs à voir leur nombre d'acquisitions diminuer sur cette période (-23%), avec une dynamique de recul davantage marquée pour les agriculteurs fermiers en place (-40,2%) que pour les non-fermiers (-17,7%). Ces évolutions croisées redéfinissent les parts de marché respectives. Les deux catégories de personnes morales agricoles, qui représentaient 15% du nombre et 39,6% de la valeur en

Répartition des transactions sur le marché des vignes par type d'acquéreurs en 2025



*État, collectivités et statut non déclaré.
Source : Groupe Safer.

2016, comptent désormais pour 19,2% des acquisitions, 36% des surfaces et 48% de la valeur. Sur la même période (2016-2025), les personnes physiques agricoles voient à l'inverse leur part passer de 44,5% à 35,3% en nombre, et de 19,1% à 10,7% en valeur.

Les particuliers, premiers acquéreurs du marché en nombre

Les personnes morales non agricoles entretiennent la dynamique d'évolution la plus rapide sur le marché foncier viticole depuis 2016, multipliant leur nombre d'acquisitions par 1,8, leur surface acquise par 2,8 et leur valeur investie par 2 (en valeur constante). Leur part reste toutefois mesurée, représentant 6,5% en nombre et 13,7% en surface en 2025. Les personnes physiques non agricoles affichent une progression plus mesurée du nombre d'acquisitions sur la période 2016-2025 mais elles renforcent leur première place en termes de nombre d'acquisitions. L'ensemble des acquéreurs non agricoles, personnes physiques et morales, qui représentait 35,3% des acquisitions, 21,8% de la surface et 38,4% de la valeur en 2016, compte désormais pour 43,5% des acquisitions, 32,4% de la surface et 40,9% de la valeur en 2025.



LA BAISSÉ DES EXPORTATIONS PÈSE SUR LE PRIX DES VINS.

EN 2025, DEUXIÈME ANNÉE CONSÉCUTIVE DE FAIBLES RÉCOLTES

La production viticole française est estimée à 34,4 millions d'hectolitres (Mhl) en 2025, un niveau encore inférieur au faible volume de 2024. Cette deuxième année de récolte réduite résulte de conditions climatiques défavorables, avec notamment la canicule d'août, et d'une baisse notable des surfaces cultivées (47 000 ha arrachés par rapport à 2024). La récolte des vins AOP diminue de 2 % sur un an et de 17 % par rapport à la moyenne quinquennale. Les autres catégories de vins affichent aussi un recul, notamment les vins à eaux-de-vie (- 15 %).

Cette faible production s'inscrit dans un contexte international tendu. Selon l'Organisation internationale de la vigne et du vin, la production mondiale est estimée à 232 Mhl, en légère hausse (+ 3 %), mais reste l'une des plus basses des 25 dernières années.

DES DISPONIBILITÉS DE VINS EN FRANCE EN LÉGÈRE BAISSÉ

Pour la campagne viticole 2025-2026, les vins disponibles pour la commercialisation (stocks au 1^{er} août 2025 et récolte 2025) sont estimés à 56 Mhl, soit - 3 % par rapport à 2024. Les stocks reculent de 4 % par rapport à ceux au 1^{er} août 2024, pour atteindre 29 Mhl. La baisse des disponibilités concerne surtout les vins IGP (- 5 %) ainsi que les vins AOP (- 3 %). Seules les disponibilités des vins sans IG progressent de 7 % et restent proches de leur moyenne quinquennale (+ 1 %).

BAISSÉ DES PRIX À LA PRODUCTION DES VINS D'APPELLATION

Les prix à la production des vins AOP (hors champagne) reculent de 4 % d'août à décembre 2025 par rapport à la même période en 2024, et de 12 % par rapport à la moyenne des cinq dernières années.

REPLI DES EXPORTATIONS AU DEUXIÈME SEMESTRE 2025

Après un léger rebond lors de la précédente campagne, les exportations de vins français (hors spiritueux) accusent un net repli entre août et décembre 2025, comparativement à la période août-décembre 2024 : - 4 % en volume et - 10 % en valeur. Toutes les catégories de vins sont concernées, notamment les AOP (- 9 % en volume, - 13 % en valeur). Seules les exportations de vins sans IG font exception (+ 15 % en volume, + 2 % en valeur).

Les ventes de vins français d'appellation reculent nettement en Amérique du Nord. Aux États-Unis, premier marché d'exportation pour ces vins, les expéditions diminuent de 29 % en volume et de 46 % en valeur sur un an, après une fin de campagne précédente marquée par des achats anticipés avant l'instauration de droits de douane. Par

rapport à août-décembre 2023, la baisse est de 11 %. Au Canada, les ventes reculent également (- 9 % en volume, - 6 % en valeur). La baisse de la consommation de vins aux États-Unis et au Canada (- 6 % entre 2023 et 2024) contribue aussi à l'érosion des exportations françaises.

Vers la Chine, les ventes de vins d'appellation enregistrent un nouveau recul, - 17 % en volume et - 13 % en valeur, dans un contexte de forte contraction de la consommation de vin et de ralentissement économique. Au Japon, la tendance à la baisse de la consommation de vin est similaire, avec un recul de 12 % des exportations en volume et en valeur sur un an.

Sur le marché européen, les ventes de vins français diminuent de 4 % sur la période, notamment en raison d'un repli marqué en Allemagne. Les exportations vers le Royaume-Uni progressent légèrement en volume (+ 2 %) mais reculent en valeur (- 6 %), traduisant une baisse des prix.

Les exportations de champagne atteignent leur plus bas niveau depuis 12 ans. Elles reculent de 2 % en volume et de 8 % en valeur, du fait principalement du repli observé sur les principaux marchés hors Union européenne (notamment États-Unis, Singapour, Suisse, Canada et Japon). À l'inverse, sur le marché européen, les ventes progressent de 4 % en ce début de campagne, portées par la demande en Allemagne, en Belgique et aux Pays-Bas.

En baisse depuis 2020, les exportations de cognac (164 000 hl) reculent de 20 % en volume. Les ventes vers les États-Unis chutent de 38 %, sous l'effet de l'instauration de droits de douane à l'été 2025. Vers la Chine, la baisse se poursuit (- 21 %) depuis la mise en place, en octobre 2024, d'une taxe sur les eaux-de-vie. À eux seuls, les États-Unis et la Chine concentrent respectivement près de 40 % et 20 % des volumes totaux exportés de cognac, ce qui amplifie l'impact de ces mesures sur la dynamique globale des exportations.

Ministère de l'agriculture, de l'agro-alimentaire et de la souveraineté alimentaire - Service de la statistique et de la prospective - Bureau des statistiques végétales et animales

En partenariat avec


MINISTÈRE DE L'AGRICULTURE, DE L'AGRO-ALIMENTAIRE ET DE LA SOUVERAINÉTÉ ALIMENTAIRE

Liberté
Égalité
Fraternité

Agreste
Statistique publique de l'agriculture, de l'alimentation de la forêt et de la pêche


FranceAgriMer
ÉTABLISSEMENT NATIONAL DES PRODUITS DE L'AGRICULTURE ET DE LA MER



LA BAISSSE DES PRIX S'ACCENTUE.

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 Bordeaux-Aquitaine et Sud-Ouest, tandis que la hausse se poursuit en Bourgogne-Beaujolais-Savoie-Jura. Le prix des vignes à eaux-de-vie AOP (VEDVAOP) dévise de plus de moitié (- 54,5 %) après avoir déjà cédé 15,5 % entre 2022 et 2024. De même, le prix des vignes hors AOP cède 7,7 %, après une baisse de 7 % en 2024.

LA CRISE DU VIN ROUGE DE LA MOITIÉ SUD N'EST PAS TERMINÉE

En Bourgogne-Beaujolais-Savoie-Jura, la hausse de 3,9 % est soutenue par l'ensemble des appellations de la Côte-d'Or, en particulier les Premiers crus, blancs (+ 6 %) comme rouges (+ 11 %). Même si l'ouverture du marché se confirme en 2025, la concurrence reste très forte et les transactions portent majoritairement sur des surfaces inférieures à 50 ares. Ailleurs dans le bassin, de nombreuses baisses dans les crus du Beaujolais sont à noter (Rhône).

En Champagne, le contexte géopolitique international et les arbitrages de consommation incitent à la prudence. Les transactions visent la résilience et la restructuration des structures en place, plutôt que l'expansion. La hausse se concentre uniquement sur les secteurs les plus qualitatifs de la Marne : Côte des Blancs (+ 3,5 %) et Grands et Premiers Crus (+ 2,9 %).

En Alsace-Est, le marché est dynamique mais est en réalité guidé par des difficultés économiques. Certains propriétaires acceptent de vendre à moindre prix pour réduire les charges d'entretien. Le prix diminue en moyenne de 5,4 %. Les territoires vulnérables à la sécheresse (Châtenois, Colmar) et certains cépages (Gewurztraminer) sont surtout concernés.

En Val de Loire-Centre, les appellations Sancerre et Menetou-Salon (Cher), Saumur-Champigny (Maine-et-Loire) ainsi que Coteaux du Giennois et Pouilly-Fumé (Nièvre) tirent le prix moyen à la hausse (+ 3 %). Les vins rouge de l'Indre-et-Loire sont en baisse (Bourgueil, Saint-Nicolas-de-Bourgueil, Chinon).

La crise viticole se poursuit et la baisse du prix moyen du bassin Bordeaux-Aquitaine s'accroît en 2025 (- 23,8 %, après - 18,4 % en 2024). Le prix de la quasi-totalité des appellations girondines diminue. En Bordeaux et Côtes de Bordeaux, le prix est désormais de 6 500 euros/ha, avec un certain redémarrage du marché au premier semestre sur ces valeurs. Le marché des appellations les plus prestigieuses est à l'arrêt, les prix sont de 1 700 000 euros/ha en Pauillac (- 32 %) et de 800 000 euros/ha en Margaux (- 43 %).

Prix des vignes par type de vignes en 2025

		Évolution 2025/2024
AOP	171 400 €/ha	- 2,9 %
AOP hors Champagne	87 400 €/ha	- 6,8 %
Eaux-de-vie (VEDVAOP)	23 200 €/ha	- 54,5 %
Hors AOP	12 800 €/ha	- 7,7 %

Source : Groupe Safer-SSP.

Dans le Sud-Ouest, la crise du vin rouge se poursuit et le prix moyen perd encore 28,1 %. Seuls l'Aveyron et la Haute-Garonne échappent aux baisses. En revanche, dans le Languedoc-Roussillon, le prix moyen est stable (- 0,2 %). Sécheresse, mildiou et incendies réduisent fortement la récolte.

En Vallée du Rhône-Provence, une baisse de 1 % est enregistrée. La situation des Côtes du Rhône ne s'améliore pas dans le Gard et les prix se tassent pour plusieurs appellations de rosé de Provence. Ailleurs, des prix stables et certaines hausses (Cassis, + 15 %) tempèrent cette tendance.

LES PRIX DIVISÉS PAR DEUX EN COGNAC

Le prix des vignes permettant la production d'eaux-de-vie sous AOP perd plus de la moitié de sa valeur (- 54,5 %). L'instauration de droits de douane à l'été 2025 aux États-Unis et d'une taxe sur les eaux-de-vie en octobre 2024 en Chine fait chuter les exportations de cognac vers les deux premiers pays d'export. En conséquence, les financements bancaires et la contractualisation avec les maisons de négoce restent difficiles à obtenir et le marché foncier est à l'arrêt. Des arrachages temporaires sont autorisés, afin de réduire les charges d'exploitation, et le rendement autorisé est abaissé, afin de limiter la production.

TROISIÈME ANNÉE DE BAISSSE DU PRIX DES VIGNES HORS AOP

Le prix des vignes hors AOP suit dans de nombreux bassins viticoles la tendance des vignes AOP. La baisse est de 7,7 % en moyenne et concerne presque tous les bassins, à l'exception de la Corse.



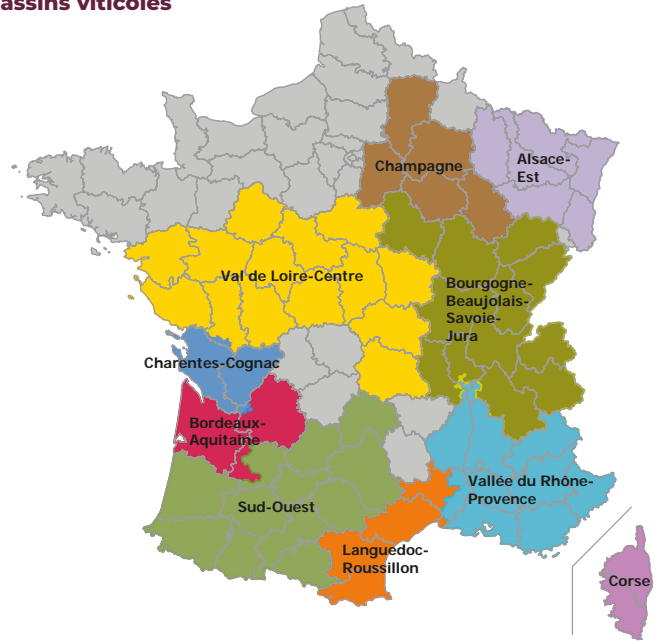
Prix des vignes AOP par bassin viticole

Prix annuels en euros courants par hectare

	2024	2025	Évolution 2025/2024
Alsace-Est	117 000	110 700	- 5,4 %
Bordeaux-Aquitaine	101 100	77 100	- 23,8 %
Bourgogne-Beaujolais-Savoie-Jura	295 900	307 500	+ 3,9 %
Champagne	1 121 800	1 131 900	+ 0,9 %
Corse	23 700	23 700	0,0 %
Languedoc-Roussillon	14 300	14 300	- 0,2 %
Sud-Ouest	13 400	9 600	- 28,1 %
Val de Loire-Centre	51 000	52 600	+ 3,0 %
Vallée du Rhône-Provence	58 700	58 100	- 1,0 %
PRIX MOYEN AOP	176 400	171 400	- 2,9 %
PRIX MOYEN AOP hors Champagne	93 800	87 400	- 6,8 %

Source : Groupe Safer-SSP.

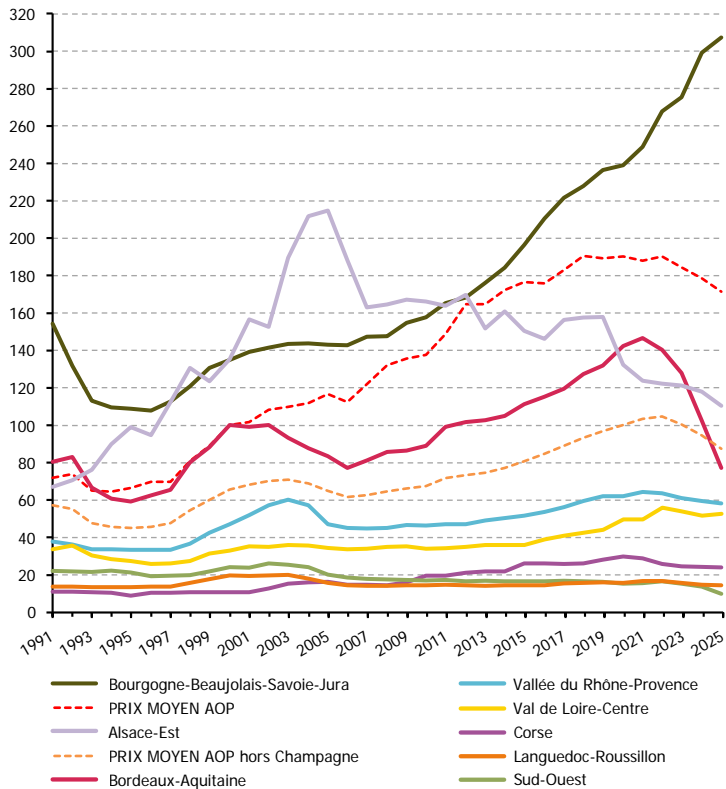
Bassins viticoles*



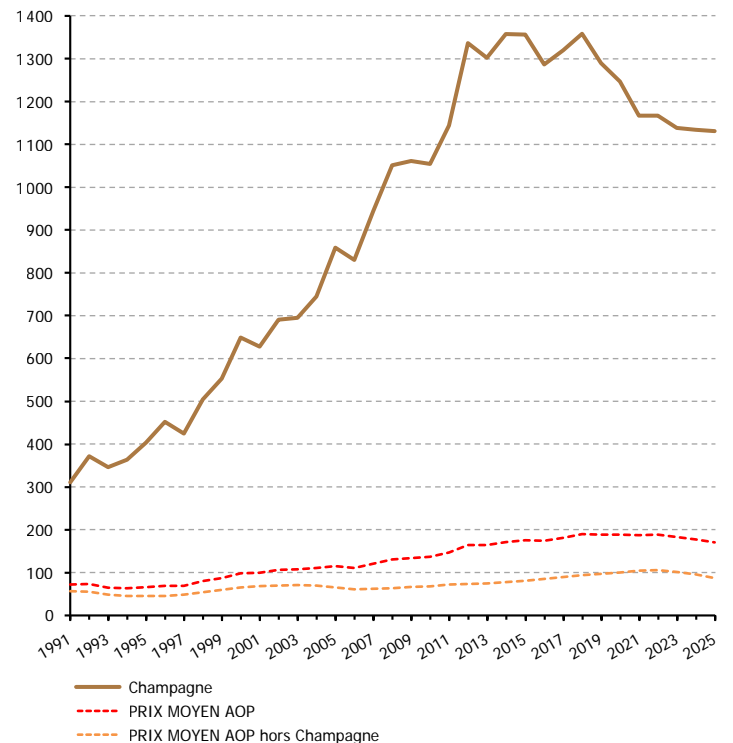
* Délimitation des bassins viticoles selon le décret 2008-1359 du 18 décembre 2008 portant création des conseils de bassins viticoles. Source : Groupe Safer d'après Ministère de l'agriculture.

Évolution du prix des vignes AOP par bassin viticole entre 1991 et 2025

En milliers d'euros constants 2025/ha



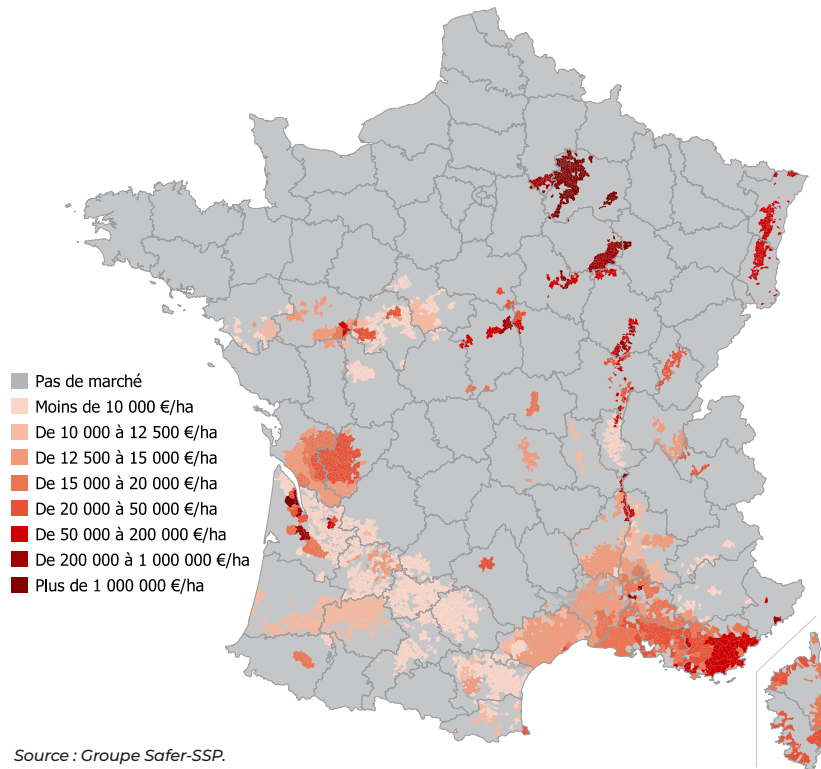
En milliers d'euros constants 2025/ha



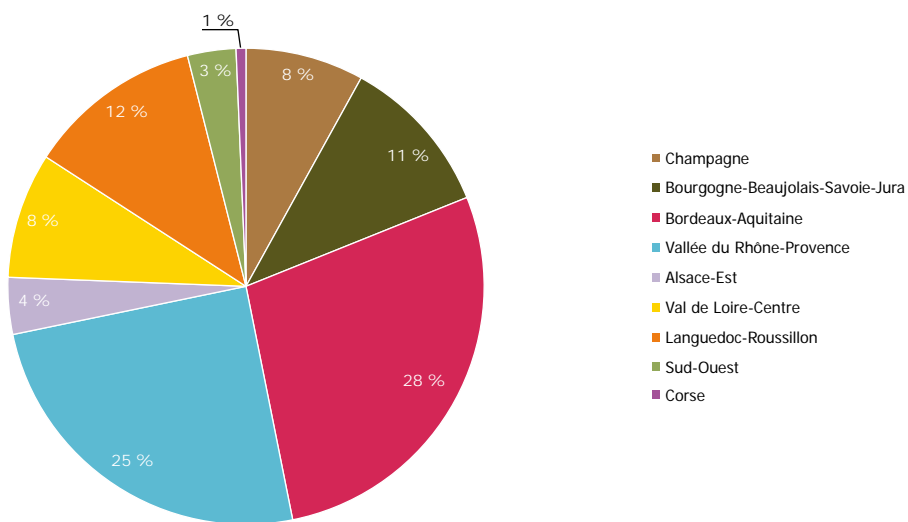
Note : l'inflation est de 1,2 % en 2025. Lors du passage en valeur constante, les hausses entre 2024 et 2025 inférieures à 1,2 % apparaissent comme des baisses. Source : Groupe Safer-SSP.



Prix des vignes par appellation en 2025

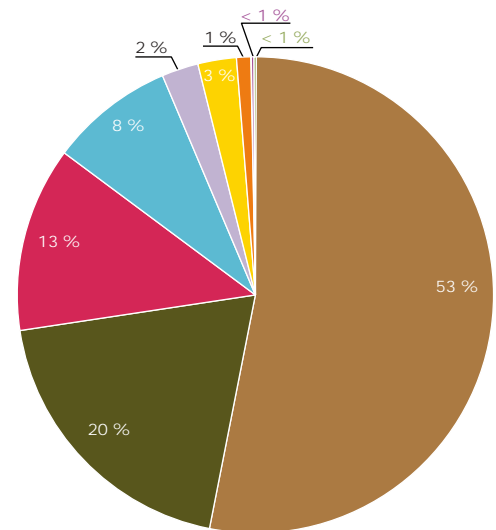


Répartition des surfaces en vignes AOP* par bassin viticole en 2025



*Surfaces d'après CVI ou SAA 2022 (source : DGFIP et SSP).
Source : Groupe Safer-SSP.

Répartition de la valeur estimée du patrimoine foncier viticole AOP par bassin viticole en 2025**



** La valeur estimée du patrimoine foncier viticole correspond au montant total des surfaces AOP multipliées par leur prix à l'hectare respectif.
Source : Groupe Safer-SSP.



Les écarts entre Bordelais et Côte-d'Or se creusent

Hormis deux inflexions en 2006 et 2013, le prix moyen national des vignes AOP a enregistré, en valeur constante, une hausse ininterrompue entre 1997 et 2018 et a été multiplié par 2,7 sur cette période. Cette évolution était notamment soutenue par la progression rapide du prix du Champagne, lui-même multiplié par 3,2 en 21 ans. La baisse des prix en Champagne entre 2018 et 2020 a ensuite stabilisé le prix moyen national. Depuis 2022, le prix diminue : la baisse est de 9,9 % en valeur constante entre 2022 et 2025.

Hors Champagne, après avoir enregistré une baisse de 13 % entre 2003 et 2006, le prix moyen a repris 69 % entre 2006 et 2022. Durant cette période, la hausse de la valeur moyenne était tractée par la progression régulière des prix dans les appellations prestigieuses, qui bénéficient d'un attrait en tant que valeur refuge auprès d'investisseurs fortunés, telles que les Grands crus de Gironde ou de Côte-d'Or, le Sancerre dans le Cher ou le Châteauneuf-du-Pape dans le Vaucluse. L'année 2022 marque le début d'un tassement, au moins dans le Bordelais, où ces appellations haut de gamme ne progressent plus. En 2025, la divergence des évolutions se confirme : parmi les appellations valorisées au-dessus de 200 000 euros/ha, seules les appellations côte-d'oriennes (en rouge comme en blanc) ou les blancs (Champagne, Sancerre, Chablis) poursuivent leur ascension, tandis que les appellations girondines accusent une deuxième année de baisse marquée.

Le prix des vignes à eaux-de-vie AOP dévise

Le prix moyen national des vignes à eaux-de-vie AOP reflète majoritairement le prix des vignes destinées à la production de cognac. Après avoir baissé de plus de moitié en valeur constante entre 1992 et 1999, puis avoir stagné au début des années 2000 autour de 20 000 euros/ha, le prix a été multiplié par 2,7 entre 2004 et 2022. Cette remontée progressive s'expliquait par le développement des exportations de cognac, en particulier vers les États-Unis et la Chine. Le cognac est en effet quasiment entièrement exporté et il avait été relativement peu affecté par la pandémie de Covid.

En 2023, une production record depuis 30 ans, couplée à une baisse globale de 22 % des volumes exportés par rapport à 2022 (- 45 % vers les États-Unis), impriment un coup d'arrêt significatif à cette augmentation régulière. Dans ce contexte, l'extension progressive de la surface plantée du vignoble, amorcée en 2016 sous l'impulsion du BNIC, est quasi mise à l'arrêt en 2024.

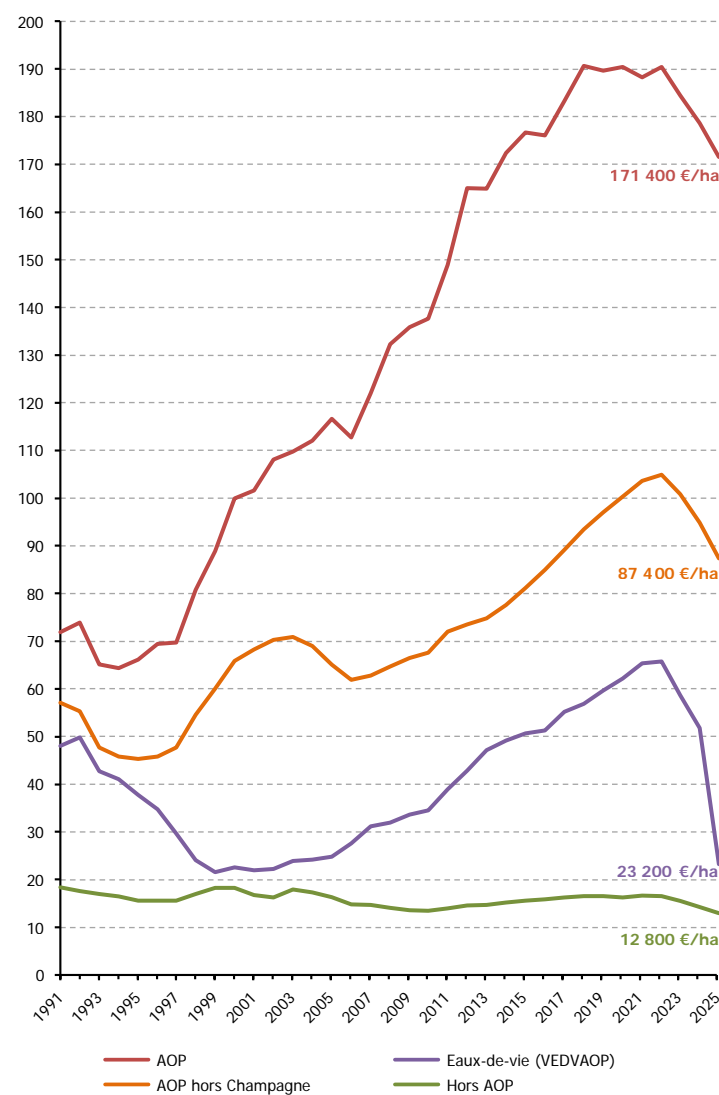
En 2024 puis en 2025, la contraction des prix s'accroît rapidement, dans un contexte d'incertitudes économiques entraînant des difficultés d'accès aux financements bancaires et de contractualisation avec les maisons de négoce. Le marché foncier est à l'arrêt et le prix moyen revient environ au niveau de 2003.

Troisième année de baisse pour les prix des vignes hors AOP

Le prix des vignes hors AOP a diminué de 27 % en valeur constante entre 2000 et 2010, dans un contexte de crise aiguë du secteur. Entre 2010 et 2022, la tendance s'est inversée et le prix était en 2021 supérieur de 24 % à la valeur plancher de 2010. Cette tendance reflétait en particulier le regain d'activité du vignoble languedocien. Une baisse s'amorce toutefois en 2023 et se poursuit jusqu'en 2025, dans un contexte de difficulté de commercialisation, en particulier concernant les vins rouges.

Évolution du prix des vignes par type de vignes entre 1991 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.

PROTÉGEZ VOTRE TERRITOIRE ET ANTICIPEZ la mise en œuvre de vos projets !

avec www.vigifoncier.fr



© Photo : Adobe Stock

Un outil cartographique en ligne 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.

Pour vous abonner, contactez votre Safer sur www.safer.fr



LE MARCHÉ DES FORÊTS

Ce marché est constitué de forêts acquises dans un objectif d'exploitation forestière ainsi que pour d'autres usages, lucratifs ou non (chasse, bois de chauffage, agrément). Il comprend les ventes d'1 ha ou plus, comportant au moins 80 % de surfaces en natures cadastrales de bois, taillis, futaies et résineux (« biens forestiers »). Il intègre aussi les surfaces boisées de transactions mêlant bois, terres, prés et/ou vignes (« biens mixtes »). Ces deux types de biens peuvent comporter du bâti. L'analyse du marché porte sur l'ensemble des biens forestiers et mixtes.

LES PRIX DES FORÊTS

Le prix national correspond à la moyenne des prix régionaux (voir ci-après) pondérés par les surfaces forestières respectives.

Les régions forestières considérées sont définies comme des regroupements de grandes régions écologiques (GRECO), elles-mêmes correspondant à des regroupements de sylvoécotésions (SER), conformément à la nomenclature de l'IGN. Le calcul ne prend pas en compte les régions forestières Alpes-Méditerranée-Pyrénées et Corse.

Les prix régionaux sont calculés à partir du prix de référence de l'année 1997 auquel est appliqué un indice, issu d'une modélisation, qui 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, et n'incluant que des biens forestiers non bâtis.



UN MARCHÉ FORESTIER PORTÉ PAR LES GRANDS MASSIFS.

LES GRANDS MASSIFS STIMULENT LE MARCHÉ DES FORÊTS

En 2025, le marché forestier progresse pour la deuxième année consécutive, tant en nombre de transactions (+ 5,4 %) qu'en surfaces échangées avec 176 300 ha, soit un bond de 18,5 %. Ce niveau inédit dépasse de plus de 20 000 ha le précédent record établi en 2022 (155 000 ha). Par conséquent, le taux d'ouverture du marché poursuit sa hausse pour atteindre 1,45 %. La valeur totale des transactions enregistre également une forte augmentation (+ 7,7 %) pour un montant global de 2,17 milliards d'euros, sans toutefois atteindre le pic de 2022 (2,3 milliards d'euros).

On observait l'an passé que l'attractivité des massifs supérieurs à 100 ha expliquait à elle seule la hausse de l'ensemble du marché forestier ; c'est encore plus flagrant en 2025 avec des échanges qui s'intensifient sur cette catégorie de biens, que ce soit en nombre (+ 53,6 %), en surface (+ 64,5 %) ou en valeur (+ 33,2 %).

Si les forêts de moins de 10 ha dominent très largement le marché en nombre de transactions (89 % du nombre total de ventes) et enregistrent une nouvelle progression (+ 5,3 %), leur part en surface et en valeur relative recule. Cette évolution est due à la poussée des ventes de grands massifs, qui représentent exactement 1 % des transactions mais concentrent désormais près d'un tiers des surfaces comme des valeurs échangées, soulignant l'impact sensible de ces biens d'exception sur le marché forestier.

UNE PROGRESSION PLUS MARQUÉE DE LA VALEUR POUR LES BIENS NON BÂTIS

La tendance haussière du marché des forêts concerne tant les biens bâtis que les biens non bâtis. La croissance en nombre (de l'ordre de + 5 %) et en surface (environ + 19 %) est similaire pour les deux catégories. En revanche, on peut distinguer une différence de progression sur les valeurs des transactions, celle des biens non bâtis augmentant de façon plus soutenue (+ 16,1 %) que celle des biens bâtis (+ 2,5 %). Si la part des biens non bâtis représentait seulement un tiers de la valeur totale du marché pendant plusieurs années, on constate depuis 2023 qu'elle a augmenté de manière significative : 37,8 % en 2024 et désormais 40,8 % en 2025.

HAUSSE GÉNÉRALE DES TRANSACTIONS MAIS PLUS MARQUÉE DANS L'OUEST

Le nombre de transactions progresse sur l'ensemble des régions et surtout dans l'Ouest (+ 10,4 %). Les surfaces vendues y ont presque doublé par rapport à 2024 (+ 80,5 %, soit 12 000 ha). Le

Marché des forêts par type de biens en 2025

	Nombre de transactions	Évolution 2025/2024	Surface*	Évolution 2025/2024	Valeur**	Évolution 2025/2024
Biens non bâtis	17 590	+ 5,2 %	121 300 ha	+ 18,5 %	886 M€	+ 16,1 %
Biens bâtis	5 440	+ 5,8 %	55 000 ha	+ 18,6 %	1 285 M€	+ 2,5 %
ENSEMBLE	23 030	+ 5,4 %	176 300 ha	+ 18,5 %	2 171 M€	+ 7,7 %
Ouverture***			1,45 %			

* La surface considérée est la surface en bois et taillis.

** La valeur indiquée comprend le bâti éventuellement associé aux biens.

Elle est la somme de 1) la valeur du marché des biens forestiers et 2) une estimation de la valeur du marché des biens mixtes, au prorata des surfaces boisées.

*** Rapport entre la surface vendue sur le marché des forêts et la surface forestière privée (source IGN).

Source : Groupe Safer.

Nord-Bassin parisien enregistre également un nouveau record avec une progression de près de 30 %, soit plus de 54 000 ha de surfaces de forêts échangées. Seules les régions forestières corse ou méditerranéenne présentent des surfaces échangées moins importantes que l'an passé.

Quelle conjoncture ?

De nouvelles inquiétudes pèsent sur la santé des forêts. Le nématode du pin a été détecté ponctuellement pour la première fois en France dans les Landes en novembre 2025. Il fait depuis l'objet d'une stratégie d'éradication stricte avec des mesures de surveillance renforcées couvrant environ 36 000 ha de peuplements sensibles.

Le prix moyen du bois fléchit de 11 % en 2025, après être resté stable pendant deux années à un niveau très élevé. Cette baisse masque deux tendances opposées. L'ensemble des résineux progressent, en particulier l'épicéa (+ 23 %) et le sapin (+ 20 %), tandis que le chêne cède 36 %, retrouvant un niveau proche de l'année 2021.

Source : ONF, lettre de conjoncture, 2026.



Marché des forêts par classe de surface en 2025

	Nombre de transactions	Évolution 2025/2024	Surface*	Évolution 2025/2024	Valeur**	Évolution 2025/2024
Moins de 10 ha	20 440	+ 5,3 %	57 800 ha	+ 5,4 %	824 M€	- 1,8 %
De 10 à 25 ha	1 650	+ 4,2 %	25 200 ha	+ 5,2 %	282 M€	- 1,7 %
De 25 à 50 ha	460	- 2,3 %	15 900 ha	- 2,9 %	170 M€	- 8,8 %
De 50 à 100 ha	250	- 0,4 %	17 000 ha	+ 0,8 %	188 M€	+ 8,8 %
Plus de 100 ha	230	+ 53,6 %	60 400 ha	+ 64,5 %	707 M€	+ 33,2 %
ENSEMBLE	23 030	+ 5,4 %	176 300 ha	+ 18,5 %	2 171 M€	+ 7,7 %

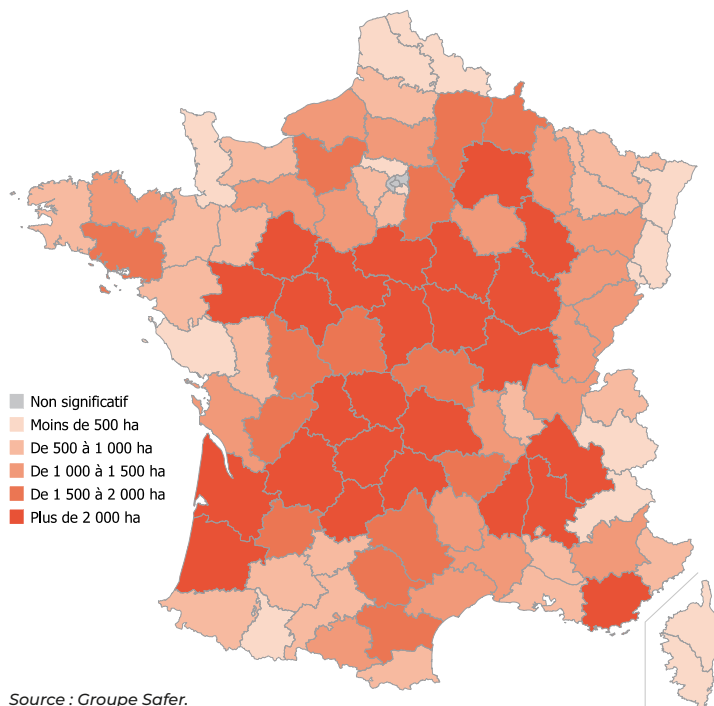
* La surface considérée est la surface en bois et taillis.

** La valeur indiquée comprend le bâti éventuellement associé aux biens. Elle est la somme de 1) la valeur du marché des biens forestiers et 2) une estimation de la valeur du marché des biens mixtes, au prorata des surfaces boisées.

Source : Groupe Safer.

Surface des ventes sur le marché des forêts par département en 2023-2025 (moyenne triennale)

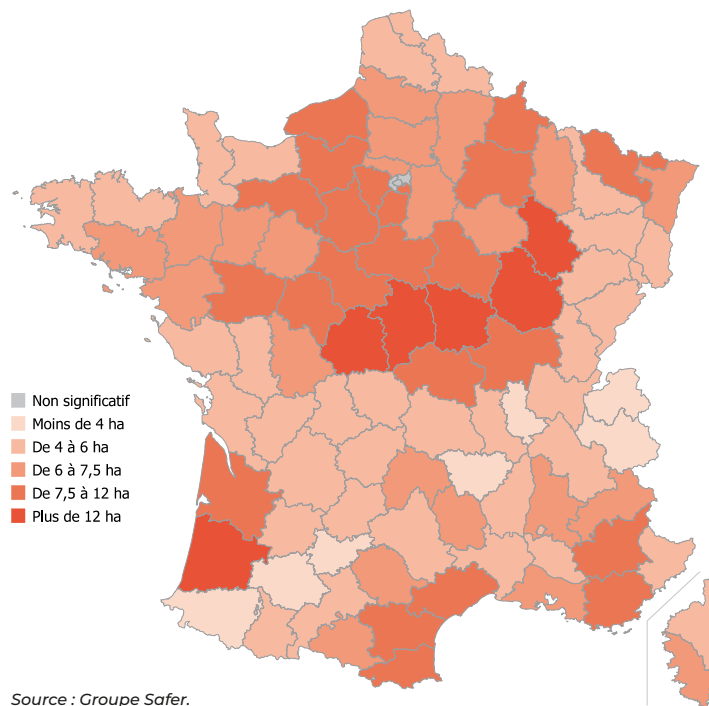
Moyenne 2023-2025 : 1 730 ha



Source : Groupe Safer.

Surface du lot moyen sur le marché des forêts par département en 2023-2025 (moyenne triennale)

Moyenne 2023-2025 : 7 ha



Source : Groupe Safer.



Les ventes de forêts de 1 à 10 ha dépassent le seuil des 20 000 transactions annuelles

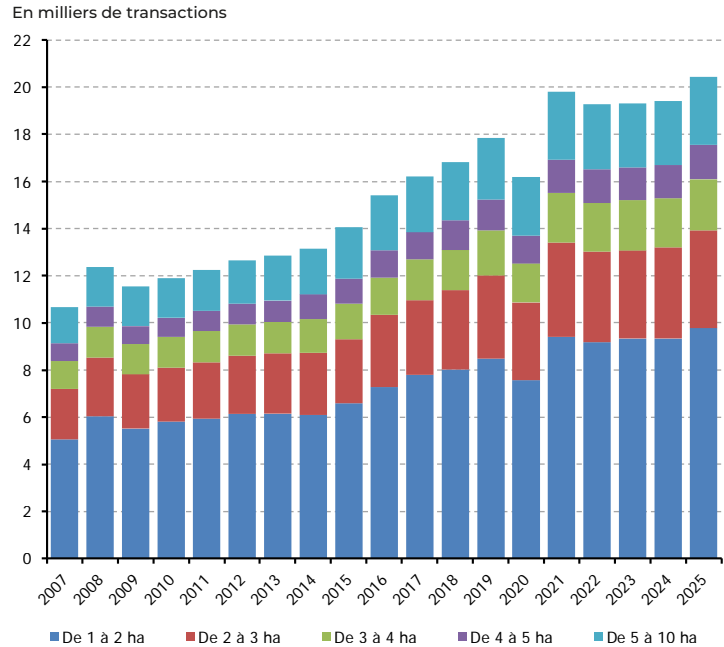
Les ventes de forêts de 1 à 10 ha ont connu entre 2007 et 2021 une progression structurelle quasi ininterrompue – exception faite du repli lié à la crise Covid-19 en 2020. Cette évolution s’explique par plusieurs facteurs : placement dans une valeur refuge, recherche d’une parcelle d’agrément ou pour du bois de chauffage. Depuis 2016, le plafonnement des émoluments des notaires (10 %, minimum 90 euros) ^(a) a pu également stimuler la tendance. Destiné à lutter contre le morcellement forestier, ce plafonnement limite les frais qui auparavant pouvaient représenter plusieurs fois la valeur du bien et constituer un obstacle à la vente. La progression du nombre de transactions s’est accélérée depuis l’application de la mesure, avec une hausse annuelle moyenne de 6,2 % entre 2015 et 2019, contre seulement 3,3 % entre 2009 et 2015. En revanche, l’instauration en 2010 d’un droit de préférence au profit des propriétaires forestiers voisins d’une parcelle boisée de moins de 4 ha mise en vente ne semble pas avoir d’impact. La tendance haussière observée ces quinze dernières années mais qui marquait un palier depuis 2022 en plafonnant autour de 19 000 transactions annuelles, se prolonge et se confirme en 2025 avec un nouveau seuil franchi, dépassant désormais les 20 000 transactions.

^(a) Loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l’activité et l’égalité des chances économiques.

Un record de surfaces échangées

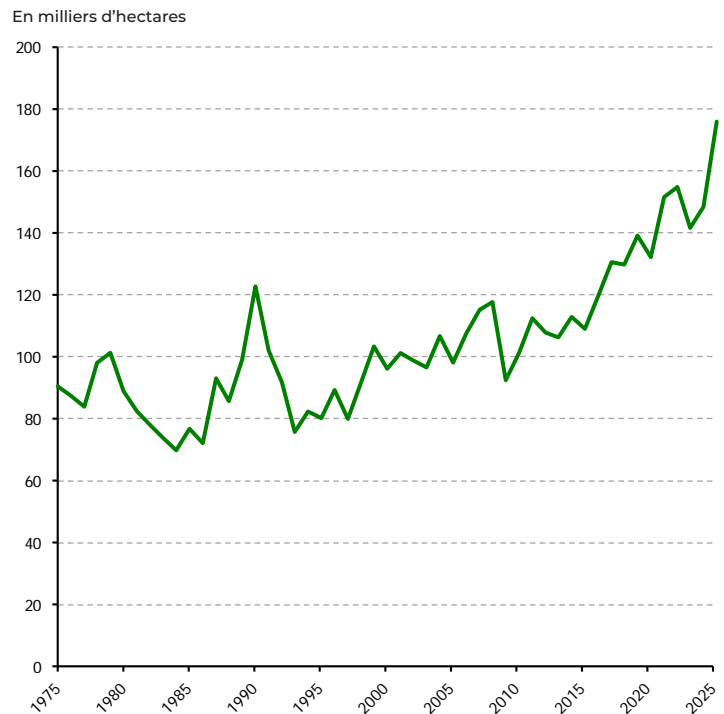
Après avoir franchi le seuil des 100 000 ha en 1979, les surfaces échangées sur le marché des forêts plongent jusqu’en 1984, dans le sillage du marché agricole qui atteint son niveau minimal en 1983. La bulle immobilière parisienne de 1990 entraîne une augmentation sans précédent de la surface du marché : le seuil des 120 000 ha est alors dépassé. Elle retombe ensuite rapidement sous les 80 000 ha. À partir du milieu des années 1990, une remontée progressive est enregistrée mais enrayée par les tempêtes de 1999 ; les volumes se stabilisent autour des 100 000 ha. Un nouveau regain d’activité est enregistré jusqu’en 2008, où la barre des 120 000 ha est presque atteinte. La crise financière et économique qui éclate à la fin de l’année 2008 donne un coup d’arrêt à cette hausse : les surfaces échangées chutent de 27 % en 2009. Le marché se reprend dès 2010 et, en 2011, le niveau des échanges est supérieur de 21 % au creux de 2009. Les années suivantes affichent une tendance haussière, interrompue en 2020 (- 5 % pour 132 000 ha). Après deux années consécutives de hausse et un record atteint en 2022, les surfaces vendues diminuaient de manière significative en 2023 (- 8,5 % pour 141 900 ha). L’année 2024 affichait une reprise marquée de la tendance à la hausse (+ 4,8 %). Celle-ci se confirme en 2025, avec 176 300 ha échangés (+ 18,5 %).

Évolution du nombre de transactions sur le marché des forêts de 1 à 10 ha par classe de surface entre 2007 et 2025



Source : Groupe Safer.

Évolution des surfaces échangées sur le marché des forêts entre 1975 et 2025



Source : Groupe Safer.



LES SOCIÉTÉS CAPTENT LA MOITIÉ DES SURFACES.

Répartition annuelle des surfaces échangées et surface du lot moyen sur le marché des forêts par type d'acquéreurs en 2025

	Achat	Vente	Bilan	Surface du lot moyen acquis
Personnes physiques agricoles	14 100 ha	6 900 ha	+ 7 200 ha	4,0 ha
Personnes morales privées agricoles et forestières*	54 400 ha	7 000 ha	+ 47 400 ha	30,0 ha
Personnes morales privées non agricoles et non forestières**	35 200 ha	14 600 ha	+ 20 600 ha	12,1 ha
Personnes publiques***	2 800 ha	8 600 ha	- 5 800 ha	4,6 ha
Personnes physiques non agricoles	37 800 ha	59 700 ha	- 21 900 ha	5,3 ha
Indivisions	31 500 ha	75 200 ha	- 43 700 ha	4,6 ha
Statut non déclaré	400 ha	4 100 ha	- 3 800 ha	4,1 ha
ENSEMBLE	176 300 ha	176 300 ha	0 ha	7,7 ha

* Y compris les groupements forestiers. ** Institutionnels, banques, assurances, autres sociétés privées, etc. *** État, collectivités et établissements publics. Source : Groupe Safer.

LES SOCIÉTÉS AGRICOLES ET FORESTIÈRES REGAGNENT DES PARTS DE MARCHÉ

Les surfaces acquises par les personnes morales privées agricoles et forestières ont fortement repris, après deux années consécutives de baisse : elles ont gagné 60 %, passant de 34 000 ha à 54 400 ha. Les autres personnes morales privées poursuivent aussi leur progression pour la septième année consécutive (+ 7,3 %). Elles pèsent pour 20 % des surfaces du marché, confirmant leur intérêt pour la forêt en tant que produit d'investissement de long terme et de diversification. Cumulées, les surfaces acquises par les personnes morales privées représentent quasiment 90 000 ha, soit plus de la moitié des surfaces acquises en 2025 (51 %).

Les achats des personnes physiques agricoles rebondissent (+ 5,4 %) après avoir atteint un seuil de surface historiquement bas en 2024 (13 400 ha). Malgré cette hausse et à l'opposé des records atteints par les personnes morales privées, la part de cette catégorie est à nouveau la plus faible jamais enregistrée (8 %) : elle a été progressivement divisée par 2 en une dizaine d'années (15 % en 2016).

Dans le même temps, les surfaces acquises par les particuliers non agriculteurs augmentent de 16,5 % mais pour autant leur part sur le marché s'étiolle aussi pour atteindre un niveau plancher de 21 %, après avoir culminé à 40 % en 2015.

Les acquisitions des personnes publiques continuent quant à elles de diminuer pour la quatrième année consécutive (- 5,9 %), leur part de marché restant toutefois stable autour de 2 %, avec 2 800 ha de surfaces acquises, les plus faibles jamais observées.

De manière constante sur la longue durée, ce sont les personnes physiques non agricoles et les indivisions qui alimentent massivement le marché en ventes de surfaces boisées (76,5 % du marché, soit 134 900 ha).

DES ACQUÉREURS DE PLUS EN PLUS ÉLOIGNÉS DE LEURS BIENS FORESTIERS

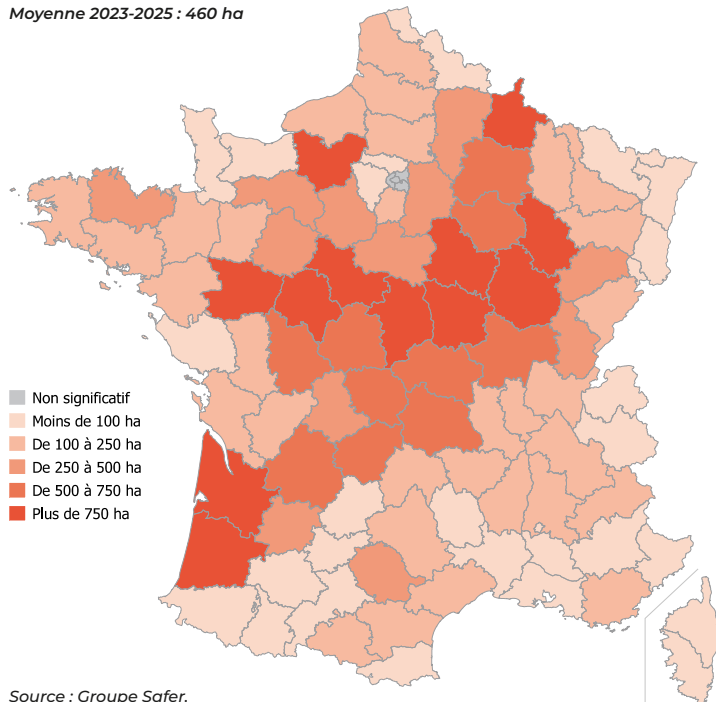
Depuis cette année, on observe un changement de paradigme : l'origine des acquéreurs de forêts n'est plus aussi étroitement liée à la classe de surface des biens. Les petites forêts étaient jusqu'à aujourd'hui plutôt destinées à un marché local : 40 % d'acquéreurs étaient localisés dans la même commune qu'un bois vendu de 1 à 2 ha en 2024. En 2025, ce sont désormais des acheteurs plus éloignés mais situés dans le même département qui les acquièrent en très grande majorité (62 %). Dans tous les cas, les achats de forêts à proximité, quelle que soit la surface concernée, ne représentent pas plus de 10 % des transactions. À l'inverse, l'échelle départementale a gagné beaucoup de poids sur l'ensemble des transactions. Quelle que soit la surface du bien acquis, la proportion des acquéreurs départementaux est désormais comprise entre 20 % et 62 %.

Les grands massifs sont toujours destinés à une clientèle plus éloignée. Les acheteurs domiciliés hors région représentent ainsi la moitié des transactions réalisées sur des biens supérieurs à 50 ha et jusqu'à 65 % sur les forêts de plus de 100 ha, proportion qui a augmenté de 17 points depuis l'année dernière.



Surfaces acquises par les personnes morales agricoles et forestières par département en 2023-2025 (moyenne triennale)

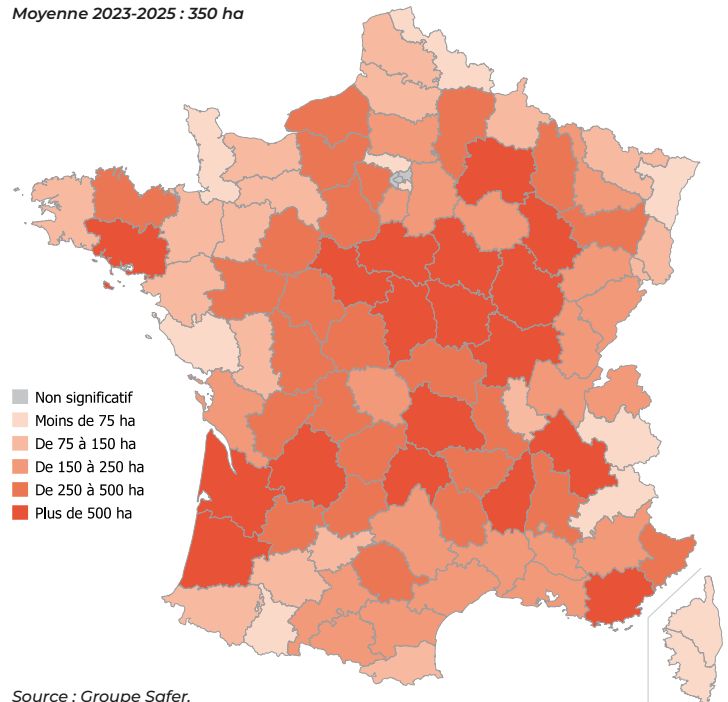
Moyenne 2023-2025 : 460 ha



Source : Groupe Safer.

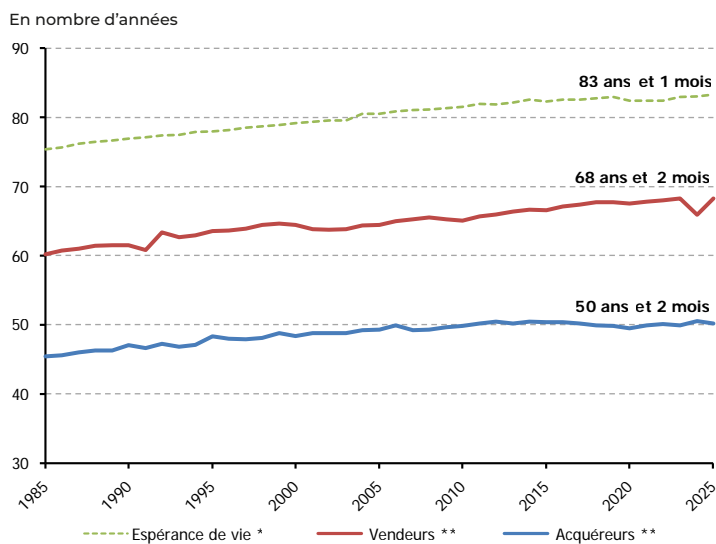
Surfaces acquises par les personnes morales non agricoles et non forestières par département en 2023-2025 (moyenne triennale)

Moyenne 2023-2025 : 350 ha



Source : Groupe Safer.

Évolution de l'âge moyen des acquéreurs et des vendeurs sur le marché des forêts et de l'espérance de vie entre 1985 et 2025

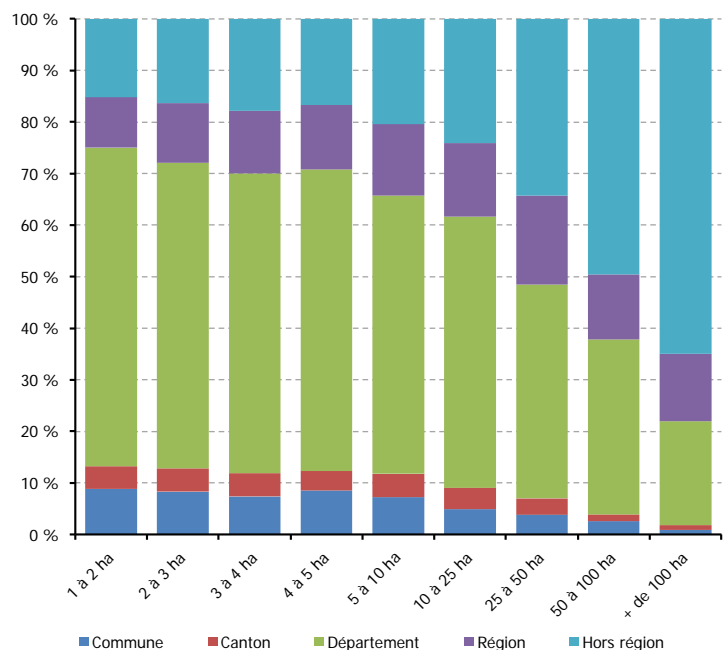


* Espérance de vie à la naissance en France métropolitaine, moyenne hommes et femmes.

** Âge des acquéreurs et des vendeurs personnes physiques.

Source : Groupe Safer et Insee.

Répartition du nombre d'acquisitions* par origine géographique des acquéreurs et par classe de surface sur le marché des forêts en 2025



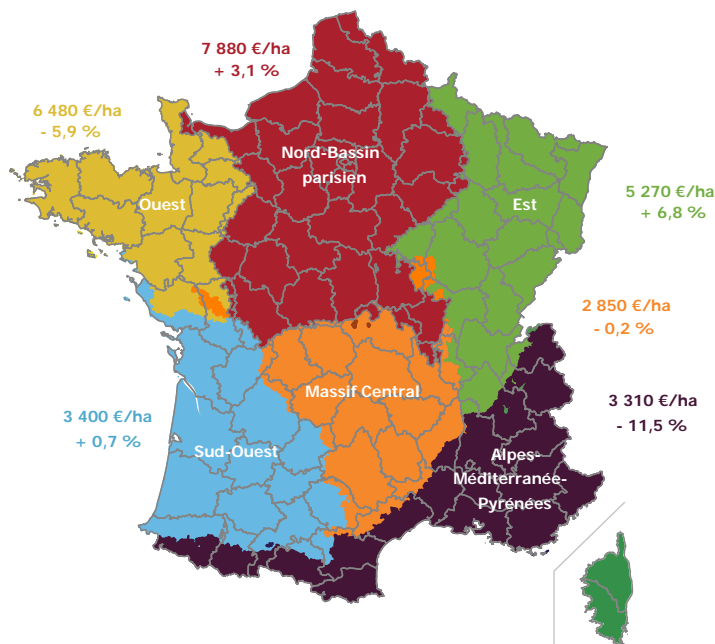
* Acquisitions réalisées par des personnes physiques, soit 47 % des acquisitions en 2025.

Source : Groupe Safer.



DES PRIX TOUJOURS TIRÉS VERS LE HAUT PAR LES GRANDS MASSIFS.

Prix des forêts par région forestière en 2025 et évolution par rapport à 2024



NOUVELLE HAUSSE DU PRIX NATIONAL DANS UN CONTEXTE DE FORTE DEMANDE

Les prix des forêts augmentent pour la cinquième année consécutive (+ 2,5 %). Le prix moyen d'un hectare s'établit désormais à 4 950 euros, soit 100 euros de plus que l'an passé. Les écarts de prix se réduisent encore cette année avec des prix minimaux qui se stabilisent à 730 euros/ha et des valeurs maximales très légèrement en hausse à 14 750 euros/ha.

NOUVEAU RECORD POUR LES FORÊTS DE 10 À 25 HA

La hausse du prix des forêts de 1 à 10 ha progresse encore en 2025 (+ 1,5 % à 3 640 euros/ha). Dans la même tendance, le prix des forêts de 10 à 25 ha, qui avait fortement décliné en 2023 (- 12 %) puis gagné 11,1 % en 2024, augmente de nouveau cette année de 7,5 % et atteint un record de 4 330 euros/ha. Le prix des forêts de plus de 25 ha diminue très légèrement (- 1,6 %) après trois années consécutives de hausse (+ 2,8 % en 2024, + 10,3 % en 2023 et + 10,2 % en 2022) et reste le prix le plus élevé des trois classes de surface, à 5 840 euros/ha.

Prix des forêts par classe de surface en 2025

Classe de surface	Prix 2025 (€/ha)	Évolution 2025/2024 (%)
De 1 à 10 ha	3 640	+ 1,5 %
De 10 à 25 ha	4 330	+ 7,5 %
Plus de 25 ha	5 840	- 1,6 %
PRIX MOYEN	4 950	+ 2,5 %

Note : les prix par classe de surface sont des moyennes biennales.
Source : Groupe Safer.

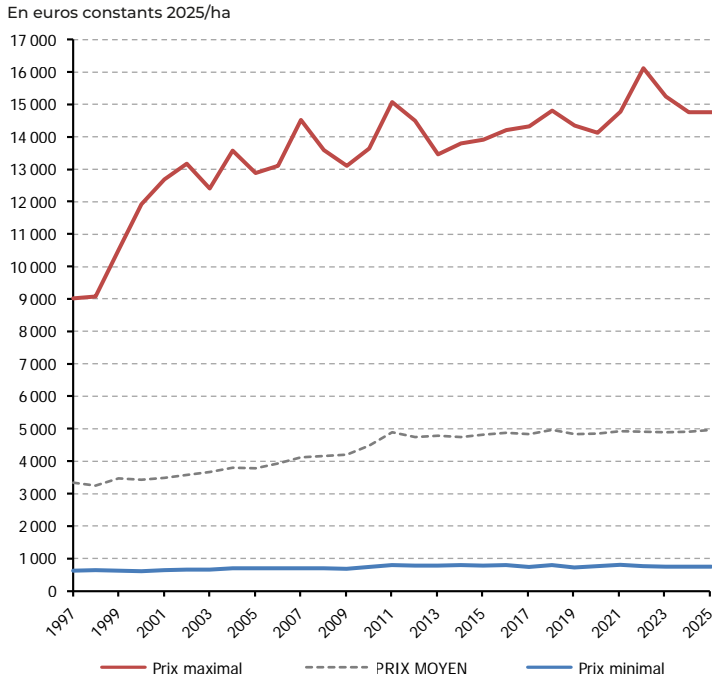
Note : les régions forestières sont basées sur les découpages de l'IGN. Elles correspondent à des regroupements de grandes régions écologiques, elles-mêmes correspondant à des regroupements de sylvoécocorégions.
Source : Groupe Safer.

DES PRIX DANS LE NORD ET L'OUEST QUI SE MAINTIENNENT À DES NIVEAUX ÉLEVÉS

Les prix les plus élevés sont toujours observés dans le Nord-Bassin parisien : ils gagnent à nouveau 3,1 % et atteignent un nouveau record en valeur à 7 880 euros/ha. Dans l'Ouest, les prix des forêts décroissent fortement (- 5,9 %) après plusieurs années de hausse et s'établissent à 6 480 euros/ha. Le spectre des conséquences de l'épidémie de scolyte s'éloignant, la région Est se voit confirmée dans une dynamique haussière des prix et dépasse à nouveau la barre des 5 000 euros/ha en 2025. Une forêt s'y échange donc à 5 270 euros/ha en moyenne (+ 6,8 %). Dans le Sud-Ouest, la hausse des prix ralentit (+ 0,7 %), peut-être en lien avec la baisse du prix du bois observée en 2024 pour les essences résineuses. Le prix des forêts du Massif Central, les moins chères du marché (2 850 euros/ha), fléchit à nouveau (- 0,2 %), dans la continuité décroissante de l'an passé (- 0,7 %), alors que les années précédentes étaient à l'inverse plutôt orientées vers une augmentation progressive (+ 6,3 % en 2023). Enfin, dans la région Alpes-Méditerranée-Pyrénées, les prix diminuent pour la deuxième année consécutive (- 3,5 % en 2024) et de manière plus accentuée (- 11,5 % en 2025) ; l'hectare s'échange en moyenne à 3 310 euros.

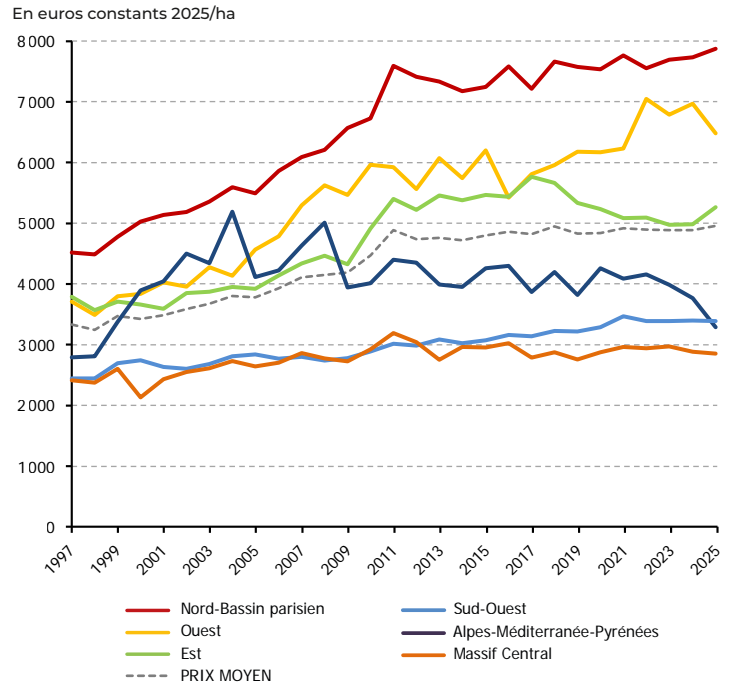


Évolution du prix des forêts entre 1997 et 2025



Source : Groupe Safer.

Évolution du prix des forêts par région forestière entre 1997 et 2025



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

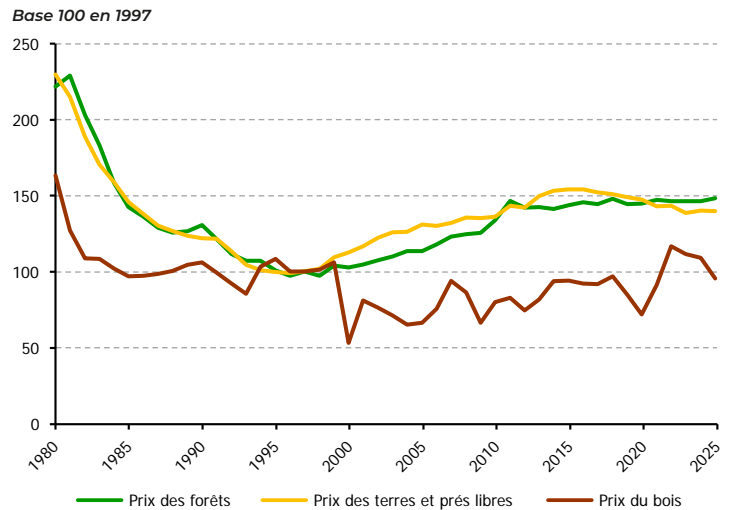
PRIX | Repères.

Le prix des forêts lié au prix des terres et aux taux d'intérêt

Jusqu'à la fin des années 1990, l'évolution du prix des forêts est guidée structurellement par deux facteurs : le prix du bois et le prix des terres agricoles, ce dernier étant influencé par les taux d'intérêt réels et les résultats économiques agricoles à l'hectare. Entre 1997 et 1999, le prix des forêts augmente dans le sillage du marché des terres agricoles, lui-même soutenu par la baisse des taux d'intérêt. Suite aux tempêtes de décembre 1999, les cours du bois se sont effondrés. À partir de cette année-là, le prix du bois entre dans une période de forte volatilité, dans une fourchette de 10 à 40 % en dessous de son niveau pré-tempêtes (1999). Désormais, le prix des forêts semble plutôt influencé par la fiscalité avantageuse s'appliquant aux biens forestiers, par l'arrivée de nouveaux supports d'investissement, notamment les groupements forestiers d'investissement (GFI), créés en 2014 par la loi d'avenir ^(a), ainsi que par de nouveaux enjeux : politique RSE des grandes entreprises, compensations environnementales, marché des crédits carbone.

^(a)Loi n°2014-1170 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt.

Évolution en valeur constante du prix des forêts, du bois et des terres et prés libres entre 1980 et 2025



Source : Groupe Safer, SSP et ONF.



LE MARCHÉ DES MAISONS À LA CAMPAGNE.

Ce marché recouvre les achats de bâtiments à usage de résidence principale ou secondaire, vendus avec un terrain agricole ou naturel de moins de 3 ha, libres (non soumis à bail rural), réalisés par des non-agriculteurs.

LE PRIX DES MAISONS À LA CAMPAGNE

Le prix national est une moyenne brute annuelle : elle correspond à la valeur totale des biens divisée par leur nombre. L'échantillon de calcul correspond au regroupement des échantillons départementaux, eux-mêmes constitués de 80 % des transactions notifiées : sont exclus le premier et le dernier décile des transactions départementales, correspondant respectivement aux prix les plus faibles et les plus élevés.

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 désormais sur une combinaison plus fine de critères, permettant de mieux qualifier les biens. Pour le marché des maisons à la campagne, cette nouvelle méthode permet de mieux cibler les biens bâtis résidentiels en zone rurale, hors cœurs de village.

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 et des prix, la nouvelle méthode a été appliquée rétroactivement aux dix années antérieures. Pour plus de détails, se référer à la partie *Glossaire et méthodologie*.



UNE REPRISE DU MARCHÉ.

LES VOLUMES REPARTENT À LA HAUSSE

En 2025, le marché des maisons à la campagne repart à la hausse après deux années de repli sévère en 2022 et 2023 et une année de stabilisation en 2024. Le marché progresse en nombre de transactions (+ 15 % sur un an), en surface (+ 13,9 %) et encore davantage en valeur (+ 20 %). La tendance baissière du prix moyen observée en 2023 et 2024 est ainsi interrompue. Le marché repasse au-dessus du niveau observé en 2019 en nombre de transactions (+ 3 %) mais reste inférieur en surface (- 5,4 %). La valeur totale dépasse celle de 2020 (+ 17,3 %) mais demeure inférieure aux niveaux record atteints en 2021 et 2022.

LA SAISONNALITÉ CLASSIQUE DE RETOUR

Le marché des maisons à la campagne, à l'instar de l'ensemble du marché foncier rural, connaît des variations saisonnières typiques, avec un plus grand nombre de projets de vente habituellement enregistrés en juillet et en octobre. Effacés lors des deux années de forte contraction (2022, 2023), ces deux pics réapparaissent en 2024, dans un contexte de reprise timide. En 2025, à la faveur de la reprise, cette saisonnalité est davantage marquée et se calque sur la tendance pré-Covid de 2019 : le nombre de transactions dépasse 9 000 en juillet pour la première fois depuis 2022, puis franchit à nouveau ce seuil en octobre, une première depuis 2021.

Des disparités territoriales persistent. Les plus fortes densités de transactions sont toujours situées sur le quart nord-ouest (Bretagne, Manche et Loire-Atlantique notamment), le littoral sud-est ou encore les vallées de la Saône et du Rhône. Les espaces métropolitains et leur périphérie demeurent les plus dynamiques, notamment Nantes, Lyon et Lille. À l'inverse, les densités de transactions sont faibles en Corse, dans un ensemble de départements du Nord-Est du territoire situés entre la Marne et le Doubs, ainsi que dans plusieurs départements d'Occitanie.

DES ACQUÉREURS TOUJOURS PLUS JEUNES

Le rajeunissement des acquéreurs de maisons à la campagne se poursuit pour la deuxième année consécutive, après une augmentation régulière de l'âge moyen observée depuis 2019. En 2025, celui-ci s'établit à 43 ans (- 7 mois par rapport à 2024).

En 2025, la part des achats réalisés par des personnes résidant à l'étranger reste quasi stable (7,8 %, en retrait de 0,3 point). Elle dépasse 10 % dans certains secteurs, tels que les zones transfrontalières luxembourgeoises et belges, l'arrière-pays provençal, le Poitou, le Limousin ou encore le Gers et la Dordogne.

La part des acquisitions par les Britanniques s'établit à 1,6 %, un niveau relativement stable depuis 2022. En 2025, elle est la plus élevée en Haute-Vienne et en Charente.

Marché des maisons à la campagne en 2025

		Évolution 2025/2024
Nombre de transactions	93 450	+ 15,0 %
Surface	44 900 ha	+ 13,9 %
Valeur	23 628 M€	+ 20,0 %

Source : Groupe Safer.

Acquéreurs de maisons à la campagne en 2025

		Évolution 2025/2024
Âge moyen	43 ans	- 7 mois
Part des acquéreurs étrangers	7,8 %	- 0,3 point

Source : Groupe Safer.

Quelle conjoncture ?

Après trois années de repli, le marché immobilier repart à la hausse en 2025. Le volume des transactions de logements anciens s'établit ainsi à 945 000 ventes au 31 décembre 2025, en augmentation de 11,8 % par rapport à 2024, après avoir reculé de 31,3 % entre 2021 et 2024. Malgré cette reprise, les volumes demeurent inférieurs de 23,2 % au pic de 2021. Au cours de l'année 2025, le repli se poursuit les deux premiers mois, à un rythme toutefois ralenti, avant que la tendance ne s'inverse à partir de mars. Le marché progresse ensuite de manière de plus en plus marquée jusqu'en novembre, puis se stabilise en décembre.

La décline progressive du taux d'intérêt moyen, hors frais et assurances, des nouveaux crédits à l'habitat (hors renégociations, toutes durées) amorcée en février 2024, se poursuit en 2025 à un rythme plus modéré. Sur un an, il diminue de 0,22 point pour atteindre 3,08 % en décembre 2025. La baisse intervient principalement entre janvier et avril 2025, sous l'effet de trois baisses successives des taux directeurs de la Banque centrale européenne, qui passent de 3 % en janvier à 2,25 % en avril. Le taux se stabilise ensuite jusqu'à la fin de l'année, malgré une quatrième baisse des taux directeurs en juin (2 %).

La progression de la production de nouveaux crédits à l'habitat (hors renégociations), amorcée en mars 2024, s'est poursuivie en 2025 (+ 33 %). À la fin 2025, la production de crédits sur l'année atteint 147 milliards d'euros, chiffre supérieur aux productions de 2022 et 2023 mais encore loin du niveau de 2022 (218 milliards).

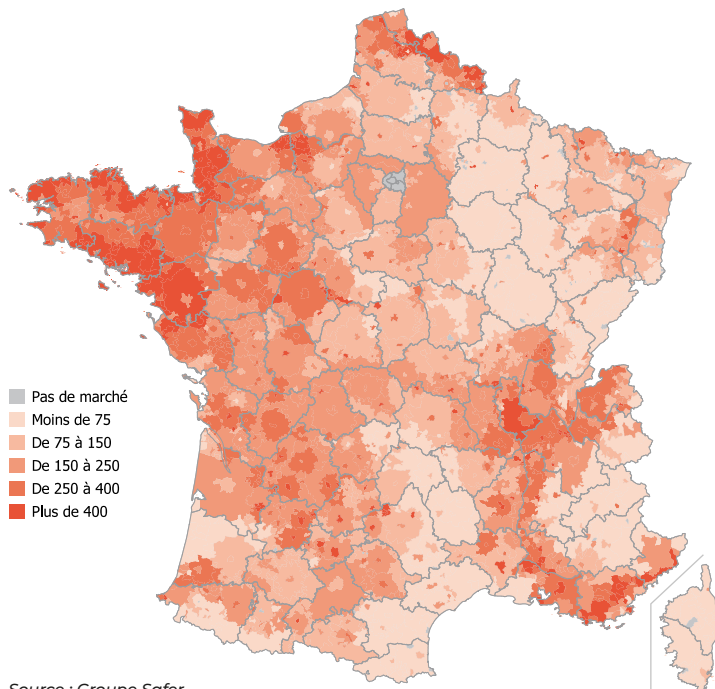
Sources : IGEDD d'après Direction Générale des Finances Publiques (Fidji et MEDOC) ; Banque de France.



VOLUMES ET ACQUÉREURS | Atlas.

Nombre de transactions de maisons à la campagne pour 1 000 km² par unité géographique en 2025

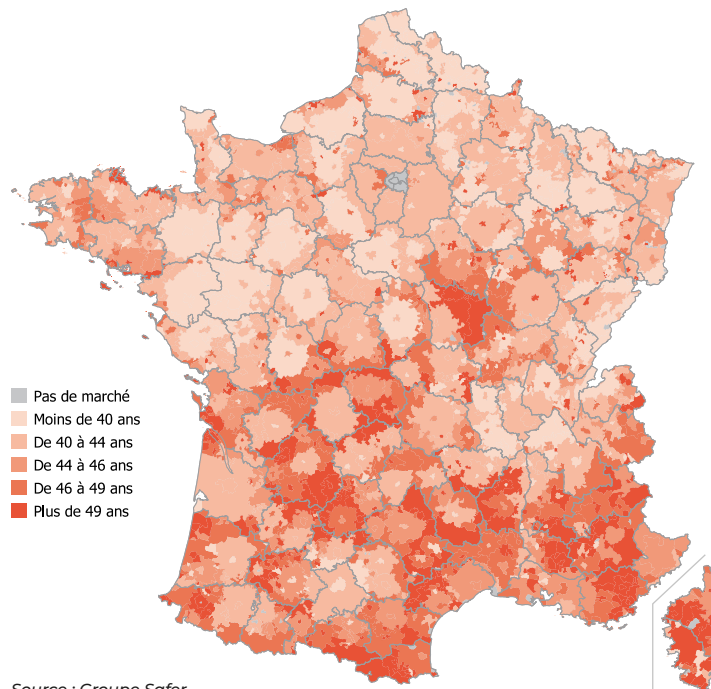
Moyenne nationale 2025 : 171 transactions/1 000 km²
Évolution par rapport à 2024 : + 14,9 %



Source : Groupe Safer.

Âge moyen des acquéreurs de maisons à la campagne par unité géographique en 2025

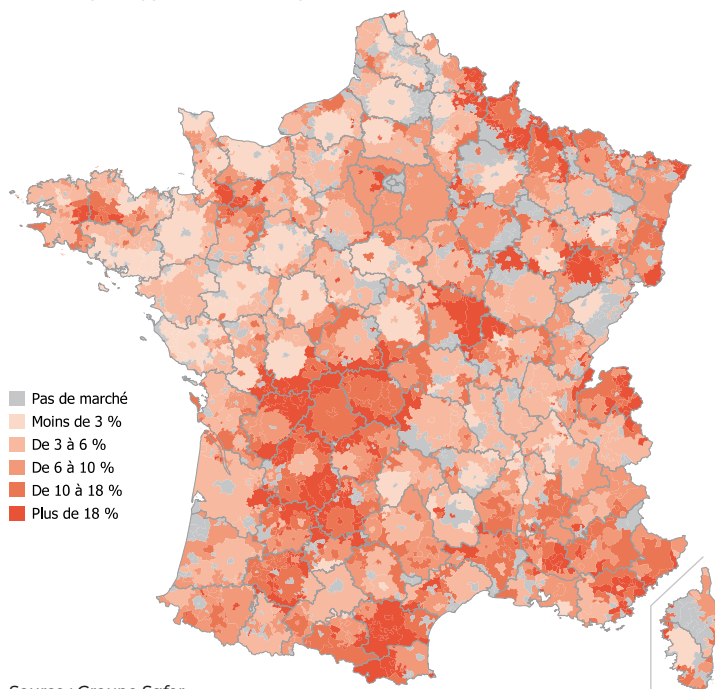
Moyenne nationale 2025 : 43 ans
Évolution par rapport à 2024 : - 7 mois



Source : Groupe Safer.

Part des acquéreurs de maisons à la campagne résidant à l'étranger par unité géographique en 2025

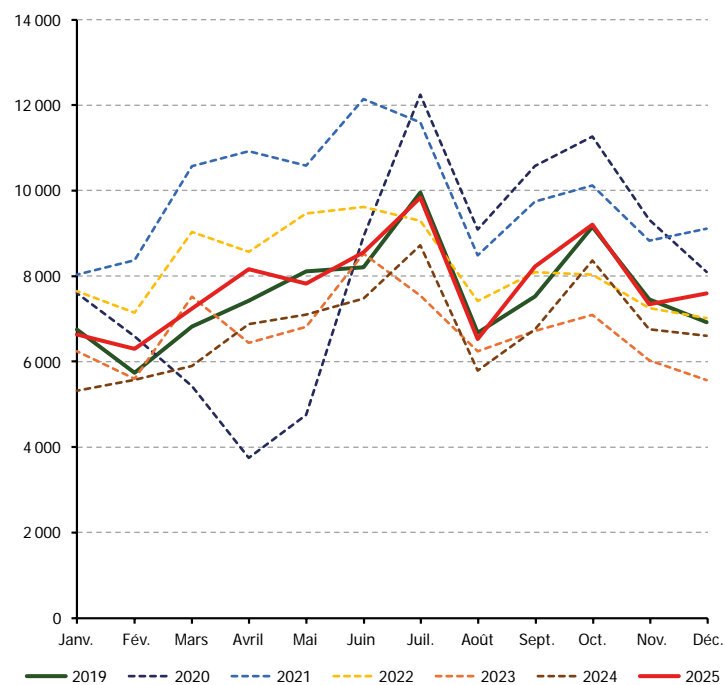
Moyenne nationale 2025 : 7,8 %
Évolution par rapport à 2024 : - 0,3 point



Source : Groupe Safer.

Évolution du nombre mensuel de transactions sur le marché des maisons à la campagne entre 2019 et 2025

En nombre



Source : Groupe Safer.



VOLUMES ET ACQUÉREURS | Méthodo.

L'espace urbain et rural vu par l'Insee

L'Insee propose depuis 2020 un nouveau découpage fonctionnel de l'espace, le **zonage en aires d'attraction des villes**. L'aire d'attraction d'une ville définit l'étendue de son influence sur les communes environnantes. Il succède au zonage en aires urbaines de 2010.

Une aire est composée d'un pôle, défini à partir de critères de population et d'emploi, et d'une couronne, constituée des communes dont au moins 15 % des actifs travaillent dans le pôle. Au sein du pôle, la commune la plus peuplée est appelée commune-centre. Chaque commune est ainsi classée selon les modalités suivantes :

- commune-centre d'un pôle (code 11) ;
- autre commune du pôle principal (code 12) ;
- commune d'un pôle secondaire (code 13) ;
- commune de la couronne d'un pôle (code 20) ;
- commune hors attraction des villes (code 30).

En France, les 699 aires d'attraction des villes regroupent neuf personnes sur dix. 51 % de la population habite dans les pôles et 43 % dans les couronnes. Une personne sur cinq vit dans l'aire d'attraction de Paris. Cette nouvelle typologie a été élaborée à partir de l'observation des déplacements domicile-travail des habitants lors du dernier recensement national de 2016.

Un découpage géographique spécifique pour l'analyse du marché

Les unités géographiques utilisées pour l'analyse du marché des maisons à la campagne sont créées :

dans les aires d'attraction d'une ville :

- par fusion des communes des pôles principaux (commune-centre ou autres communes, codes 11 et 12) ;
- par commune des pôles secondaires (code 13) ;
- par fusion des communes de la couronne du pôle (code 20) ;

hors des aires d'attraction des villes :

- par fusion des communes par petite région agricole, pour affiner le découpage des espaces ruraux.

VOLUMES ET ACQUÉREURS | Repères.

Une reprise généralisée avec des spécificités locales persistantes

En 2025, l'ensemble des régions connaissent une progression du marché des maisons à la campagne mais des disparités territoriales demeurent. Les régions Nouvelle-Aquitaine, Auvergne-Rhône-Alpes et Bretagne représentent 42 % du total des transactions. Les hausses y sont respectivement de 14,9 %, 20,1 % et 8,8 %. Des progressions importantes sont aussi observées dans des régions présentant un nombre intermédiaire de transactions : Hauts-de-France (+ 22,7 %), Grand Est (+ 21,4 %), Provence-Alpes-Côte d'Azur (+ 18,7 %) ainsi qu'Occitanie (+ 14,9 %) et Pays de la Loire (+ 13,4 %). Le marché repart plus modérément en Bourgogne-Franche-Comté (+ 9,9 %) ou en Normandie (+ 8,7 %).

Au niveau départemental, des hausses marquées concernant un nombre élevé de transactions sont enregistrées en Gironde (+ 25,8 %) et en Charente-Maritime (+ 26,8 %), dans le Pas-de-Calais (+ 32,9 %), dans trois départements rhônalpins (Ain, + 47,3 % ; Rhône, + 27,9 % ; Savoie, + 26,2 %) ainsi que dans les Bouches-du-Rhône (+ 25,9 %). Dans ce contexte de reprise, les rares départements enregistrant des baisses modérées sont ceux présentant un nombre habituellement réduit de ventes. C'est le cas des Pyrénées-Orientales (- 9,7 %) et, dans une moindre mesure, du Cantal (- 1,4 %) et de l'Indre (- 0,8 %).

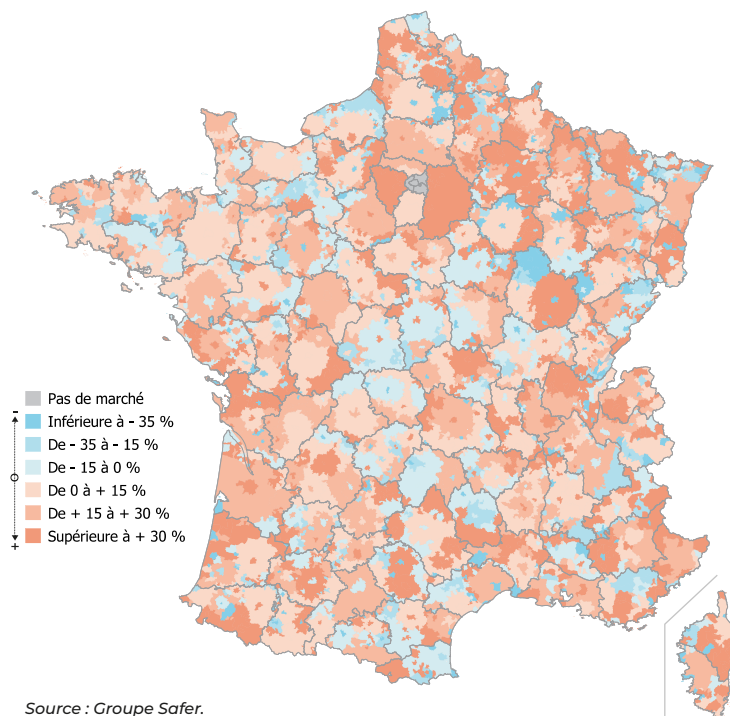
Dans deux régions, la reprise observée en 2025 ne suffit pas à compenser les baisses des années 2022 à 2024 et les volumes de transactions restent inférieurs à ceux de 2019 : l'Île-de-France (- 29 % entre 2019 et 2025) et les Pays de la Loire (- 10,9 %). À l'inverse, dans le Grand Est et les Hauts-de-France, les progressions en 2025 cumulées au bond lié au Covid maintiennent ces deux régions historiquement moins concernées par le marché des maisons à la campagne sur des volumes désormais élevés de transactions, avec respectivement + 35,9 % et + 26,7 % entre 2019 et 2025. Il en est de même, dans une moindre mesure, pour la région Bourgogne-Franche-Comté (+ 11,7 %).

L'approche sous l'angle des aires d'attraction des villes permet de mettre en évidence des flux infra-territoriaux dans les projets de vente de maisons à la campagne. La Bretagne, la Dordogne et le littoral sud-est sont les régions les plus recherchées par les acheteurs issus des aires d'attraction de Paris et Lyon. Les acheteurs parisiens sont très représentés sur l'ensemble du territoire national, avec des niveaux importants dans les départements limitrophes de la région Île-de-France (Oise, Eure-et-Loir, Eure, Loiret, Yonne) ou encore dans l'Aisne. En ce qui concerne les Lyonnais, les départements les plus ciblés après le Rhône sont l'Isère, l'Ain, la Loire et la Saône-et-Loire.

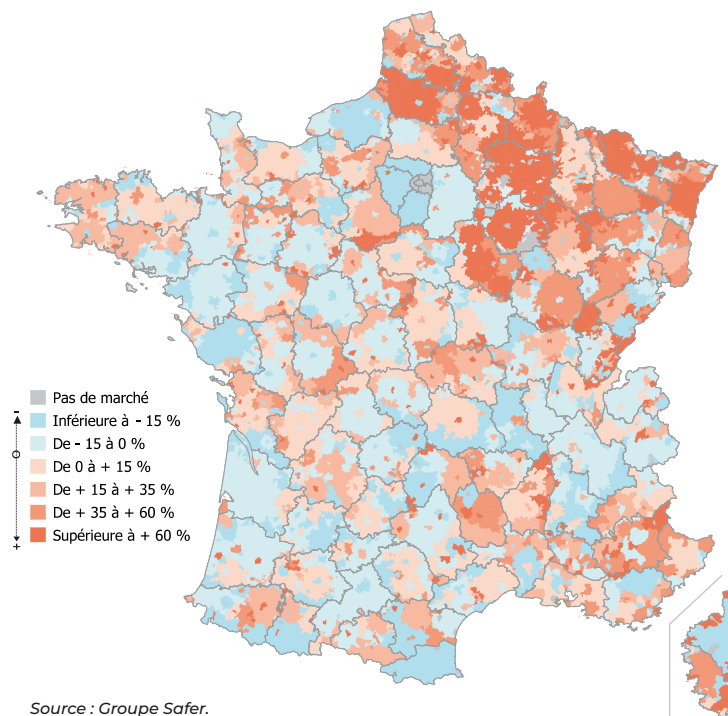


VOLUMES ET ACQUÉREURS | Repères.

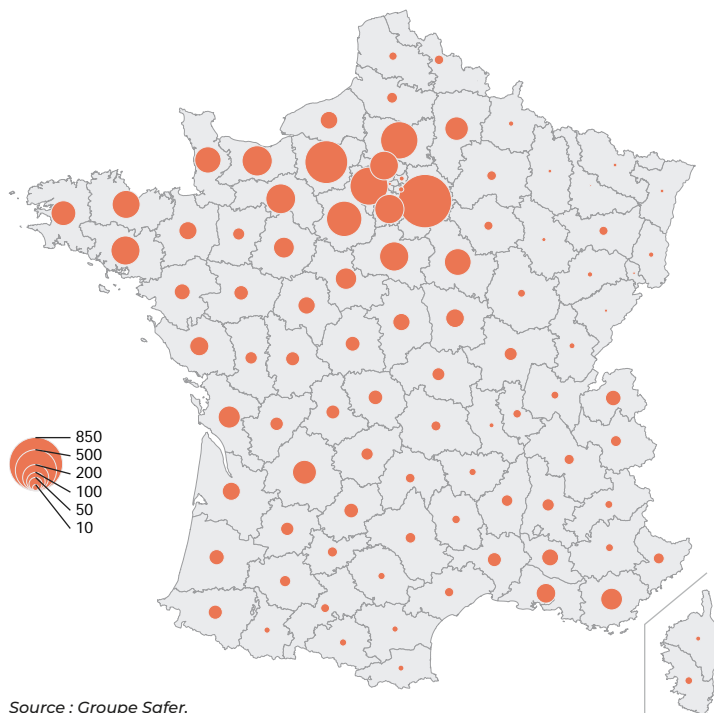
Évolution du nombre de transactions sur le marché des maisons à la campagne par unité géographique entre 2024 et 2025



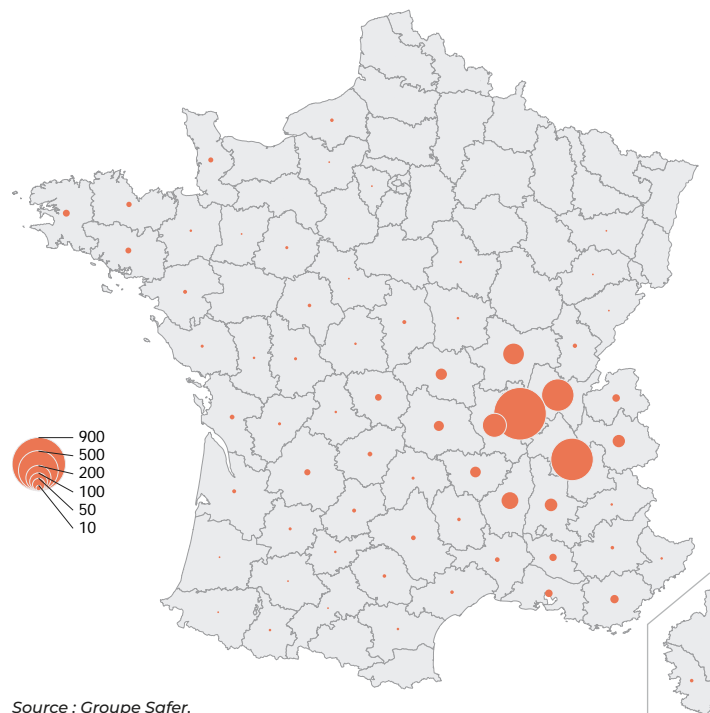
Évolution du nombre de transactions sur le marché des maisons à la campagne par unité géographique entre 2019 et 2025



Nombre d'acquéreurs de maisons à la campagne résidant dans l'aire d'attraction de Paris par département en 2025



Nombre d'acquéreurs de maisons à la campagne résidant dans l'aire d'attraction de Lyon par département en 2025





APRÈS DEUX ANNÉES DE REPLI, UNE HAUSSE MODÉRÉE DES PRIX.

REPRISE DES PRIX ET SURFACE DES LOTS EN BAISSÉ

Le prix moyen d'une maison à la campagne s'établit à 210 000 euros, en hausse de 3,6 % par rapport à 2024. Cette progression intervient après deux années consécutives de repli, qui avaient mis fin à six années de croissance continue, entre 2016 et 2022. Le niveau des prix moyens, toujours très élevé, se rapproche du niveau record observé en 2022 (214 000 euros). Cette hausse est conjuguée à une reprise marquée du nombre de ventes en 2025, à la faveur de deux années de baisse des prix et d'une légère inflexion des taux d'intérêt.

Si les prix progressent, la surface moyenne des lots vendus continue de diminuer en 2025, avec un recul de 1 % après un repli plus marqué en 2024 (- 3,4 %).

Pour la deuxième année consécutive, l'âge moyen des acquéreurs diminue. En 2025, il est de 43 ans, soit une diminution de 7 mois par rapport à 2024 (voir partie *Volumes et acquéreurs*). Ce rajeunissement des acquéreurs de maisons à la campagne est vraisemblablement lié à la poursuite de la baisse du taux moyen d'intérêt en 2025, combinée à deux années de recul des prix, qui ont pu favoriser l'accession immobilière pour des acquéreurs plus jeunes.

DES SINGULARITÉS TERRITORIALES

Les secteurs qui présentent les prix moyens les plus élevés sont majoritairement situés dans l'arc méditerranéen (Bouches-du-Rhône, Var, Alpes-Maritimes, ainsi que le Vaucluse), la couronne francilienne (Yvelines, Val-d'Oise, Essonne) et, dans une moindre mesure, les départements rhônalpins, notamment autour de la métropole lyonnaise, dans la vallée du Rhône, en Haute-Savoie et en Savoie. Les Alpes-Maritimes et les Bouches-du-Rhône conservent les prix moyens les plus élevés, atteignant respectivement 587 000 et 528 000 euros. Le littoral atlantique maintient également des niveaux de prix élevés, particulièrement sur les côtes basque et landaise, mais aussi en Bretagne sud. À l'inverse, les départements peu denses conservent des moyennes de prix modestes, comme le Cher, la Nièvre, l'Indre ou encore la Haute-Marne. La Creuse ferme la marche avec un prix moyen des maisons à la campagne de 80 000 euros.

Si les prix moyens des maisons à la campagne progressent, cette évolution reste hétérogène sur le territoire. Les départements aux

Prix et surface des maisons à la campagne en 2025

Lot moyen

		Évolution 2025/2024
Prix	210 000 €	+ 3,6 %
Surface	4 800 m ²	- 1,0 %

Source : Groupe Safer.

prix bas enregistrent les plus fortes hausses (+ 18 % pour la Meuse ; + 14 % pour les Ardennes). Après le repli observé en 2024, les prix moyens en couronne parisienne repartent également à la hausse (+ 6 % en Seine-et-Marne ; + 5 % dans les Yvelines ; + 2 % dans l'Essonne). À l'inverse, de rares départements enregistrent un recul de leurs prix moyens : - 9 % en Haute-Saône, - 8 % en Côte-d'Or ou encore - 7 % dans le Gers.

Quelle conjoncture ?

La tendance baissière du prix des logements anciens observée depuis le second semestre 2023 s'interrompt en 2025. Dans la continuité du ralentissement progressif de la baisse des prix observée au cours des quatre trimestres 2024, les prix progressent d'abord timidement au premier trimestre 2025 (+ 0,2 %) avant d'augmenter légèrement davantage aux deuxième et troisième trimestres (+ 0,6 % chacun) et de terminer avec une hausse de 1,1 % au quatrième trimestre.

La progression des prix au quatrième trimestre est plus marquée pour les appartements (+ 1,5 %) que pour les maisons (+ 0,9 %). Elle est par ailleurs plus faible en Île-de-France (+ 0,7 %) que dans les autres régions (+ 1,2 %).

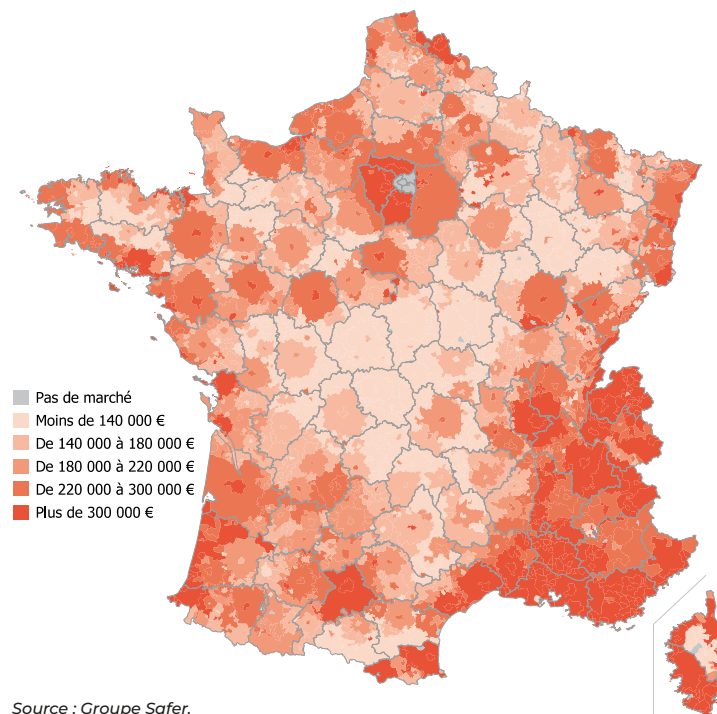
La décline progressive du taux d'intérêt moyen des nouveaux crédits à l'habitat au cours de l'année 2025, conjuguée au net ralentissement de l'inflation pour la deuxième année consécutive (+ 1,2 % en 2025 et + 2,1 % en 2024, contre + 5,3 % en 2023), ainsi qu'à deux années de baisse des prix, a redonné du pouvoir d'achat immobilier aux acquéreurs.

Sources : Insee-Notaires, Banque de France et SSP.



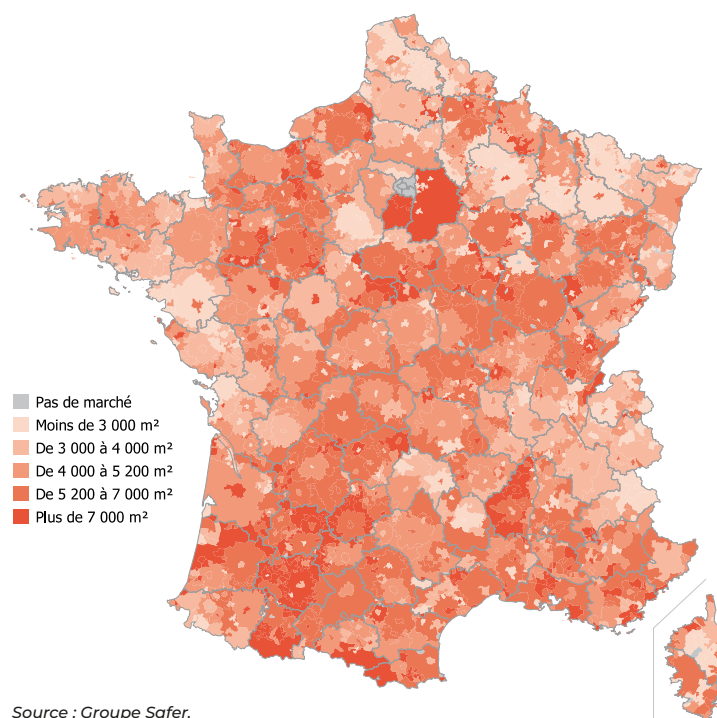
Prix des maisons à la campagne par unité géographique en 2025

Moyenne nationale 2025 : 210 000 euros
Évolution par rapport à 2024 : + 3,6 %



Surface du lot moyen des maisons à la campagne par unité géographique en 2025

Moyenne nationale 2025 : 4 800 m²
Évolution par rapport à 2024 : - 1,0 %

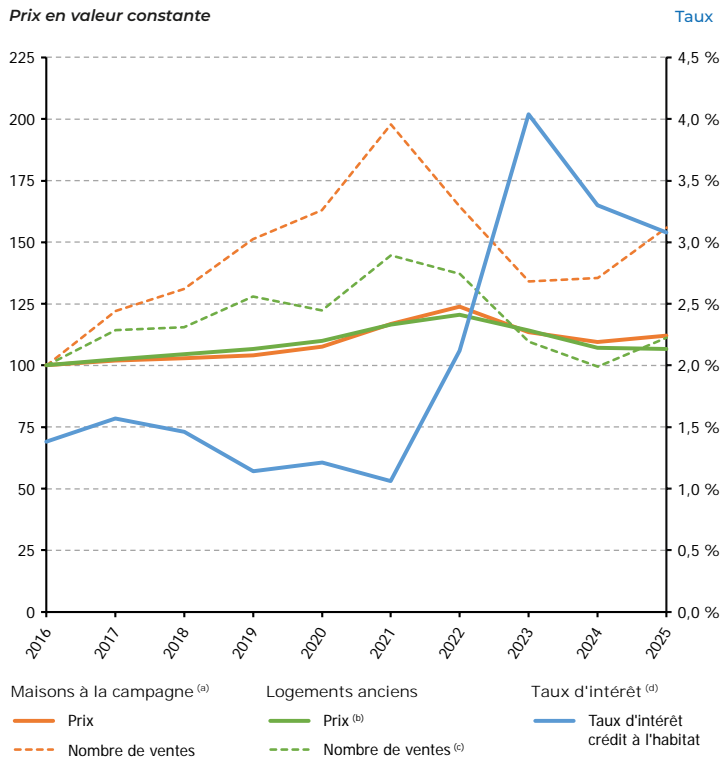




Les marchés immobiliers résidentiels sur le long terme

Évolution des prix, du nombre de ventes et des taux d'intérêt entre 2016 et 2025

Prix et nombre de ventes : base 100 en 2016
Prix en valeur constante



Note : les logements anciens regroupent les maisons anciennes et les appartements anciens.

Sources : (a) Groupe Safer, (b) Insee-Notaires, (c) IGEDD, (d) Taux d'intérêt (hors frais et assurances) des crédits nouveaux à l'habitat toutes durées, valeur de décembre, Banque de France.

Ce graphique présente l'évolution comparée du marché des maisons à la campagne avec le marché de l'immobilier ancien qui comprend les maisons anciennes et les appartements anciens. Le marché des maisons à la campagne est inclus dans le marché des maisons anciennes.

Le marché des maisons à la campagne suit globalement une évolution comparable à celle de l'ensemble du marché immobilier ancien depuis son point bas de 1997, en nombre de transactions et en prix. L'ampleur des hausses et des baisses de prix est toutefois plus marquée sur le marché des maisons à la campagne. Des évolutions propres à chacun des deux marchés sont observées certaines années. Plusieurs phases peuvent être distinguées sur la période 2016-2025.

Entre 2016 et 2019, les taux d'intérêt des crédits nouveaux à l'habitat affichent d'abord une légère remontée avant de diminuer pour atteindre 1,14 % en décembre 2019. Cette diminution soutient les marchés des maisons à la campagne et de l'immobilier ancien. Le premier affiche une hausse de 51 % du nombre de transactions, tandis que le second progresse deux fois moins vite. La hausse du prix des maisons à la campagne est identique à celle des maisons anciennes, alors que celle des appartements anciens est deux fois plus marquée.

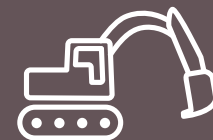
En 2020, le confinement du printemps lié à la pandémie de Covid-19 entraîne un fort ralentissement de l'ensemble des transactions immobilières sur le premier semestre. Toutefois, l'engouement pour les maisons à la campagne, garantissant un accès à un jardin et un certain isolement, se traduit par un redémarrage du marché dès le second semestre. Fin 2020, le marché des maisons à la campagne voit son nombre de ventes progresser, à l'opposé du marché immobilier ancien. Les prix restent en progression pour les trois types de biens.

En 2021, l'engouement post-Covid se poursuit pour les maisons à la campagne, avec un niveau record de ventes (118 590), représentant 9,6 % du total de ventes en immobilier ancien (7,1 % en 2016). En termes de prix, la hausse s'accélère pour les maisons à la campagne et se poursuit en 2022, portée par des taux d'intérêt historiquement bas (1,06 % en décembre 2021). Elle dépasse la hausse des prix des maisons anciennes.

L'année 2022 marque un tournant : les taux remontent brutalement, dans un contexte de crise économique et inflationniste lié à l'éclatement du conflit en Ukraine. Le nombre de ventes de maisons à la campagne entame une chute qui se prolonge en 2023, alors que les taux sont multipliés par 4 par rapport à 2021 (4,04 % en décembre 2023) ; il en est de même pour l'immobilier ancien, qui résiste mieux en 2022, mais dont la baisse se poursuit jusqu'en 2024, année où il retrouve les niveaux de 2016. Les prix restent orientés à la hausse en 2022 tant pour les maisons à la campagne que pour l'immobilier ancien, même si les appartements anciens montrent déjà une inflexion.

En 2023, une baisse des prix généralisée s'amorce et se poursuit en 2024. Cette année-là, à la faveur d'une diminution des taux (3,30 % en décembre 2024), le marché des maisons à la campagne se stabilise en nombre de ventes, contrairement au marché immobilier ancien.

En 2025, la poursuite de la décrue des taux (3,08 % en décembre 2025) contribue à une remontée des ventes (maisons à la campagne comme immobilier ancien). Les prix des maisons à la campagne sont même orientés à la hausse, tandis que ceux de l'ensemble de l'immobilier ancien ne sont plus qu'en très léger repli.



LES MARCHÉS DE L'ARTIFICIALISATION ET DE LA CONSOMMATION MASQUÉE

Ce chapitre regroupe deux marchés impliquant une perte d'usage naturel, agricole ou forestier :

le marché de l'artificialisation : il correspond à des biens qui ont un usage ou une vocation agricole au moment de la vente et sont destinés à être artificialisés, c'est-à-dire des biens acquis en phase amont de l'urbanisation planifiée ;

le marché de la consommation masquée des espaces agricoles : il correspond à des biens acquis dans une perspective de détournement d'usage (loisir, stockage informel, stratégie de spéculation ou encore anticipation de l'urbanisation).

TYPOLOGIE DES BIENS DESTINÉS À L'ARTIFICIALISATION

L'analyse distingue quatre sous-marchés de l'artificialisation : les biens destinés à la construction, aux carrières, aux infrastructures et aux déchets et espaces de stockage planifiés.

Les biens destinés à la construction sont majoritaires. C'est pourquoi ils font l'objet d'une analyse détaillée, distinguant différentes catégories d'acquéreurs.

LES PRIX DES BIENS DESTINÉS À L'ARTIFICIALISATION

Le prix des biens destinés à l'artificialisation est une moyenne brute annuelle. L'échantillon de calcul des prix inclut les biens non bâtis uniquement.

LES BIENS DU MARCHÉ DE LA CONSOMMATION MASQUÉE

Le marché de la consommation masquée des espaces agricoles ne repose pas sur la segmentation des marchés. Il est défini selon une méthode propre (cf. partie *Glossaire et méthodologie*) qui permet de caractériser les ventes conduisant probablement à de la consommation masquée, indépendamment du marché de la segmentation dont elles sont issues : terres et prés, maisons à la campagne, etc. Autrement dit, le marché de la consommation masquée est parallèle aux marchés fonciers ruraux présentés dans ce rapport.

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 désormais sur une combinaison plus fine de critères, permettant de mieux qualifier les biens. Ce chapitre change de nom car la nouvelle méthode permet ainsi de mieux identifier les biens associés à un projet d'artificialisation des terres. Auparavant, le marché de l'urbanisation avait une définition plus large. Par exemple, il comprenait des biens déjà urbanisés destinés à être davantage construits. De même, un bien acquis par l'État ou une collectivité était systématiquement considéré comme appartenant à ce marché.

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 et des prix, la nouvelle méthode a été appliquée rétroactivement aux dix années antérieures. Pour plus de détails, se référer à la partie *Glossaire et méthodologie*. Par ailleurs, une rupture de série apparaît entre 2022 et 2023, année à partir de laquelle les promesses de vente sont obligatoirement transmises de manière dématérialisée par les notaires, impliquant une saisie plus précise des informations.



LES SURFACES TOUJOURS EN BAISSE.

MOINS DE 9 000 HA : UN NOUVEAU SEUIL FRANCHI

Le marché de l'artificialisation continue à baisser en 2025. Le nombre de transactions est proche de l'année précédente avec 12 990 ventes en 2025 (12 710 en 2024). En revanche, la surface diminue de 16,6 % pour atteindre 8 500 ha, et la valeur de 4,6 % avec un montant de 2,26 milliards d'euros.

La surface annuelle destinée à l'artificialisation a été divisée par deux en quatre ans : de 16 800 ha en 2022, elle atteint 8 500 ha en 2025, un seuil plancher inédit en 30 ans. Toutefois, la rétractation du marché ne doit pas réduire l'attention à porter à ces espaces. Cette tendance peut procéder d'un contexte macro-économique (augmentation des coûts de construction) mais aussi de la mise en œuvre de politiques d'aménagement en faveur de l'environnement, telles que l'objectif Zéro artificialisation nette (loi dite Climat et Résilience du 22 août 2021). La baisse du marché de l'artificialisation pourrait aussi s'expliquer pour partie par l'amplification d'achats induisant une artificialisation à moyen ou long terme. Cette hypothèse se base sur l'observation d'une hausse des surfaces de consommation masquée des espaces agricoles (cf. pages 73 et 74).

Dans une perspective structurelle, on observe depuis la crise financière de 2007 des oscillations plus marquées du marché de l'artificialisation, tandis que les années 2000 enregistraient plutôt une hausse régulière et quasi exponentielle de ce marché.

UN MARCHÉ MAJORITAIREMENT LIÉ À LA CONSTRUCTION

Le marché de la construction est la principale composante de l'artificialisation. Avec 11 720 transactions, 6 570 ha et 2,21 milliards d'euros, il compte pour 90 % des transactions, 78 % des surfaces et 98 % des valeurs de l'artificialisation en 2025. Le marché des infrastructures explique quant à lui 8 % des transactions comme des surfaces de l'artificialisation pour 1 % des valeurs. Le marché des carrières est à l'origine de 13 % des surfaces de l'artificialisation. Le marché des déchets et espaces de stockage est relativement marginal.

L'observation des types d'acquéreurs au sein du marché de la construction apporte des éléments de compréhension. D'abord, selon le nombre de transactions, ce marché est surtout porté par les particuliers achetant un bien d'une superficie inférieure ou égale à 1 ha (65 % des transactions du marché). Ces acquéreurs représentent 22 % des surfaces, pour un lot moyen de 1 800 m². Au regard des surfaces, ce sont les personnes morales privées acquérant un bien supérieur à 1 ha qui occupent la part la plus importante du marché (35 %, pour un lot moyen de 3,25 ha).

Marché de l'artificialisation en 2025

		Évolution 2025/2024
Nombre de transactions	12 990	+ 2,2 %
Surface	8 500 ha	- 16,6 %
Valeur	2 262 M€	- 4,6 %

Source : Groupe Safer.

Concernant l'évolution par rapport à 2024, on note que les biens inférieurs ou égaux à 1 ha acquis par des particuliers augmentent en nombre (+ 12,6 %), et de manière moins marquée en surface et en valeur. À l'inverse, les biens acquis par les personnes morales privées ont diminué en nombre (- 7 %) et en surface (- 23,9 %). Enfin, le nombre et la surface des biens acquis par les structures publiques ou parapubliques sont stables (770 biens sur 1 220 ha en 2025 ; 800 biens sur 1 230 ha en 2024). La part des acquéreurs de type structures parapubliques dans le marché de la construction est marginale, avec moins de 0,1 % des transactions, des surfaces et des valeurs.

Quelles dynamiques ?

Sur la période 2014-2020, les communes rurales représentent 65,5 % de la consommation d'espaces. Une faible dynamique démographique n'est pas synonyme d'une faible consommation d'espace, puisque 7 820 communes (22 % du total) perdent des ménages tout en consommant de l'espace (étude sur 2009-2023).

La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers est principalement destinée à l'habitat (66 %), puis à l'activité (24 %) et aux infrastructures routières (5 %) (étude sur 2009-2023).

Quelle conjoncture ?

En 2025, 379 200 logements ont été autorisés à la construction, soit une hausse de 48 800 logements (+ 15 %) par rapport à 2024. Ce chiffre est néanmoins inférieur de 8,8 % par rapport à la moyenne des cinq années précédentes. Les ouvertures de chantier, estimées à 274 610 logements, seraient en hausse de 11 500 unités par rapport à 2024, tout en restant en repli de 21,3 % par rapport à la moyenne des cinq années précédentes.

Les autorisations de locaux non résidentiels enregistrées en 2025 s'élèvent à 37,2 millions de m² et baissent légèrement par rapport à 2024 (- 1,9 %).

Source : Sit@del2 MEEM/CGDD/SOeS ; Cerema 2024 « Analyse de la consommation d'espaces » ; Cerema 2023 « Consommation d'espaces et documents d'urbanisme » ; Cerema 2022 « La densité de logement dans les opérations d'aménagement en extension urbaine ».



Marché de l'artificialisation par sous-marché en 2024 et 2025

Non-bâti et bâti confondus

	Nombre de transactions				Surface (ha)				Valeur (M€)			
	2024	2025	Évolution 2025/2024	Part de marché	2024	2025	Évolution 2025/2024	Part de marché	2024	2025	Évolution 2025/2024	Part de marché
Marché de la construction	11 090	11 720	+ 5,7 %	90 %	7 470	6 570	- 12,1 %	78 %	2 265	2 205	- 2,6 %	98 %
Marché des infrastructures	1 320	1 060	- 19,6 %	8 %	1 240	720	- 42,4 %	8 %	64	18	- 72,1 %	1 %
Marché des carrières	200	170	- 16,2 %	1 %	1 150	1 140	- 0,9 %	13 %	36	30	- 2,0 %	2 %
Marché des déchets et espaces de stockage	90	30	- 66,3 %	<1 %	280	40	- 87,1 %	<1 %	0	0	NS	<1 %
ENSEMBLE	12 710	12 990	+ 2,2 %	100 %	10 100	8 500	- 16,6 %	100 %	2 370	2 262	- 4,6 %	100 %

Source : Groupe Safer.

Marché de la construction par type d'acquéreurs en 2024 et 2025

Non-bâti et bâti confondus

	Nombre de transactions			Surface (ha)			Valeur (M€)		
	2024	2025	Évolution 2025/2024	2024	2025	Évolution 2025/2024	2024	2025	Évolution 2025/2024
Agriculteurs	320	310	- 1,6 %	230	300	+ 28,7 %	81	65	- 19,7 %
Particuliers pour un bien ≤ 1 ha	6 770	7 620	+ 12,6 %	1 340	1 430	+ 6,5 %	597	654	+ 9,4 %
Particuliers pour un bien > 1 ha	270	280	+ 4,8 %	930	600	- 35,2 %	55	46	- 16,5 %
Personnes morales privées pour un bien ≤ 1 ha	2 160	2 080	- 3,7 %	710	690	- 4,0 %	547	566	+ 3,5 %
Personnes morales privées pour un bien > 1 ha	780	660	- 14,7 %	3 020	2 330	- 22,9 %	834	760	- 8,9 %
Structures publiques ou parapubliques	800	770	- 3,8 %	1 230	1 220	- 0,8 %	150	114	- 23,9 %
ENSEMBLE	11 090	11 720	+ 5,7 %	7 470	6 570	- 12,1 %	2 265	2 205	- 2,6 %

Source : Groupe Safer.

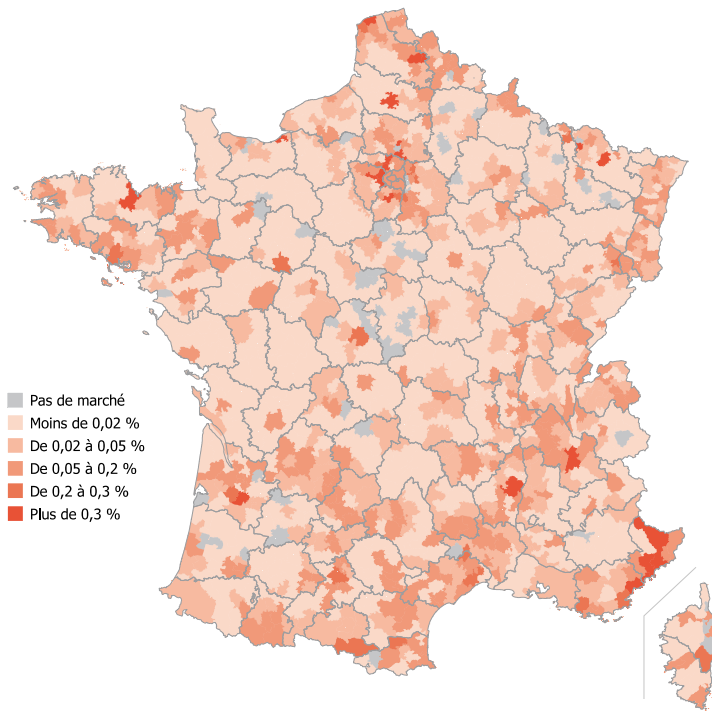


ARTIFICIALISATION - VOLUMES ET ACQUÉREURS | Repères.

Des surfaces qui diminuent mais une pression qui subsiste

Surface du marché de l'artificialisation rapportée à la surface agricole par EPCI en 2025

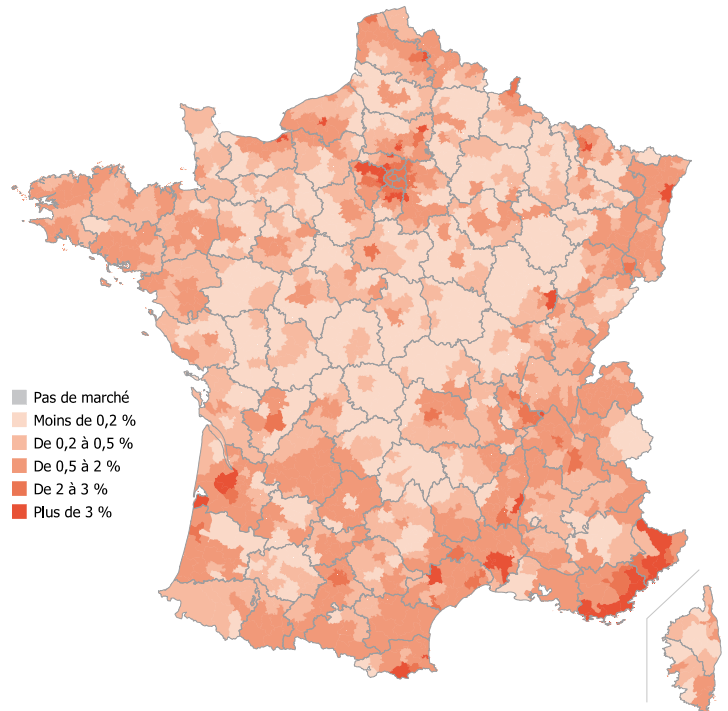
Moyenne nationale 2025 : 0,05 %



Note : les surfaces agricoles comprennent les natures de cultures terres, prés, vignes et vergers.
Source : Groupe Safer et fichiers fonciers DGFIP.

Surface cumulée du marché de l'artificialisation rapportée à la surface agricole par EPCI entre 2016 et 2025

Moyenne nationale 2016-2025 : 0,71 %

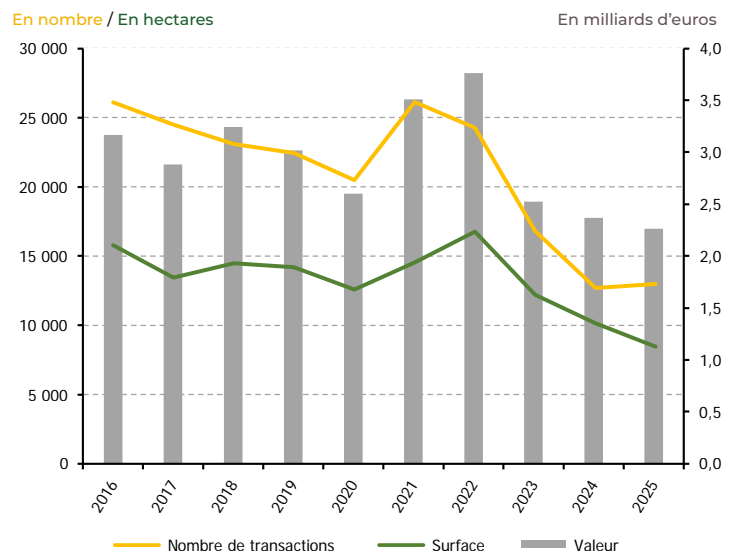


Note : les surfaces agricoles comprennent les natures de cultures terres, prés, vignes et vergers.
Source : Groupe Safer et fichiers fonciers DGFIP.

La perte d'espaces agricoles au profit de l'artificialisation est un problème encore plus sensible pour les territoires dont les surfaces agricoles sont déjà très limitées. Ces territoires peuvent être identifiés en rapportant le marché de l'artificialisation à la surface agricole cadastrée.

En 2025, la pression urbaine continue à s'exercer sur les littoraux méditerranéens et plus ponctuellement atlantiques ainsi qu'en retrait de la frange maritime, sur l'arrière-pays languedocien en particulier. Elle est encore soutenue en région francilienne, autour de métropoles et dans des territoires sous influence d'une métropole frontalière.

Évolution du marché de l'artificialisation entre 2016 et 2025



Source : Groupe Safer.



UNE NOUVELLE ANNÉE DE BAISSÉ DES PRIX AU MÈTRE CARRÉ.

Marché de l'artificialisation par sous-marché en 2024 et 2025

Non-bâti

	Prix du lot (€)			Surface du lot (m ²)			Prix du m ² (€/m ²)		
	2024	2025	Évolution 2025/2024	2024	2025	Évolution 2025/2024	2024	2025	Évolution 2025/2024
Marché de la construction	145 300	137 100	- 5,7 %	5 800	4 800	- 17,3 %	25,10	28,70	+ 14,0 %
Agriculteurs	236 700	218 900	- 7,5 %	6 600	7 200	+ 9,3 %	35,80	30,30	- 15,4 %
Particuliers pour un bien ≤ 1 ha	75 400	74 200	- 1,7 %	1 900	1 800	- 5,0 %	39,20	40,50	+ 3,4 %
Particuliers pour un bien > 1 ha	117 500	102 200	- 13,1 %	19 600	18 000	- 7,9 %	6,00	5,70	- 5,6 %
Personnes morales privées pour un bien ≤ 1 ha	196 100	208 100	+ 6,1 %	3 300	3 200	- 2,1 %	59,80	64,90	+ 8,4 %
Personnes morales privées pour un bien > 1 ha	651 300	793 900	+ 21,9 %	34 500	32 500	- 5,8 %	18,90	24,40	+ 29,4 %
Structures publiques ou parapubliques	18 300	12 100	- 34,2 %	7 800	6 900	- 11,5 %	2,40	1,70	- 25,6 %
Marché des infrastructures	16 300	12 400	- 23,7 %	6 300	6 400	+ 2,7 %	2,60	1,90	- 25,7 %
Marché des carrières	147 300	148 500	+ 0,8 %	39 200	48 400	+ 23,4 %	3,80	3,10	- 18,3 %
Marché des déchets et espaces de stockage	29 900	38 200	+ 27,8 %	26 900	11 000	- 59,1 %	1,10	3,50	+ 212,1 %
ENSEMBLE	129 700	125 700	- 3,0 %	6 600	5 500	- 15,7 %	19,80	22,70	+ 15,0 %

Source : Groupe Safer.

Les prix et surfaces moyens des lots non bâtis acquis pour de l'artificialisation varient fortement en fonction des types de sous-marchés. En 2025, la surface moyenne du lot, tous acquéreurs confondus, diminue de 1 100 m² (- 15,7 %) et atteint 5 500 m². Le prix moyen du lot diminue légèrement (- 3 %) tandis que le prix au mètre carré est de 22,70 euros, en hausse de 15 %. À titre de comparaison, le prix des terres et prés libres non bâtis est de 0,65 euro/m².

La spatialisation des prix en France métropolitaine montre que les tensions foncières en matière de prix concernent les territoires littoraux et rétro-littoraux, les grandes métropoles ainsi que les régions voisines d'espaces frontaliers dynamiques (Luxembourg, Bade-Wurtemberg, Suisse).

ACHAT PAR DES PARTICULIERS : BAISSÉ DES SURFACES ET DES PRIX PAR LOT

Le sous-marché des terrains constructibles non bâtis de moins de 1 ha acquis par des particuliers concerne près des deux tiers (67 %) du marché de l'artificialisation en nombre de transactions non bâties, 26 % en surface et 36 % en valeur. En 2025, la surface de ces terrains est de 1 800 m². Cette surface moyenne diminue de 100 m² après avoir déjà diminué l'année précédente. Le prix du lot baisse également mais moins fortement (- 1,7 %), conduisant le prix moyen au mètre carré à augmenter légèrement (+ 3,4 %) pour atteindre 40,50 euros/m².



ARTIFICIALISATION - PRIX | L'essentiel.

L'enquête annuelle sur le prix des terrains à bâtir ^(a) indique que le prix moyen du mètre carré s'élève à 102 euros en 2024. Ce prix moyen varie selon les régions, entre un minimum de 55 euros/m² en Bourgogne-Franche-Comté et un maximum de 227 euros/m² en Île-de-France. Ce niveau de prix est cohérent avec ceux établis à partir des ventes notifiées aux Safer, qui concernent des terrains se situant plutôt en phase amont de l'aménagement urbain (réseaux, infrastructures) et de la construction immobilière. Les terrains acquis par des personnes morales privées (sociétés immobilières, sociétés commerciales) représentent 21 % du nombre de transactions non bâties du marché de l'artificialisation, 44 % des surfaces et 53 % des valeurs. Les prix moyens de ces terrains augmentent. C'est particulièrement le cas pour les biens supérieurs à 1 ha, pour lesquels le prix du lot augmente de 142 600 euros (+ 21,9 %) alors que la surface du lot diminue (34 500 m² en 2024, 32 500 m² en 2025).

Le prix moyen des terrains constructibles des agriculteurs diminue, qu'il s'agisse du prix du lot (- 7,5 %, 218 900 euros) ou du prix au mètre carré (- 15,4 %, 30,30 euros/m²). Parallèlement, la surface du lot augmente (+ 9,3 %) et franchit le seuil des 7 000 m². Toutefois, la faiblesse de l'échantillon (320 transactions, soit 3 % du marché de la construction) fragilise la robustesse des données.

BAISSE DES PRIX POUR LES TERRAINS À DESTINATION DE PROJETS PUBLICS

Le prix des sous-marchés des terrains constructibles acquis par les structures publiques ou parapubliques et les terrains destinés à des infrastructures sont comparables et suivent la même tendance baissière : ils valent respectivement 12 100 euros et 12 400 euros le lot, et 1,70 euro/m² et 1,90 euro/m².

^(a) Enquête EPTB réalisée par le Service de la donnée et des études statistiques du Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires (novembre 2025).

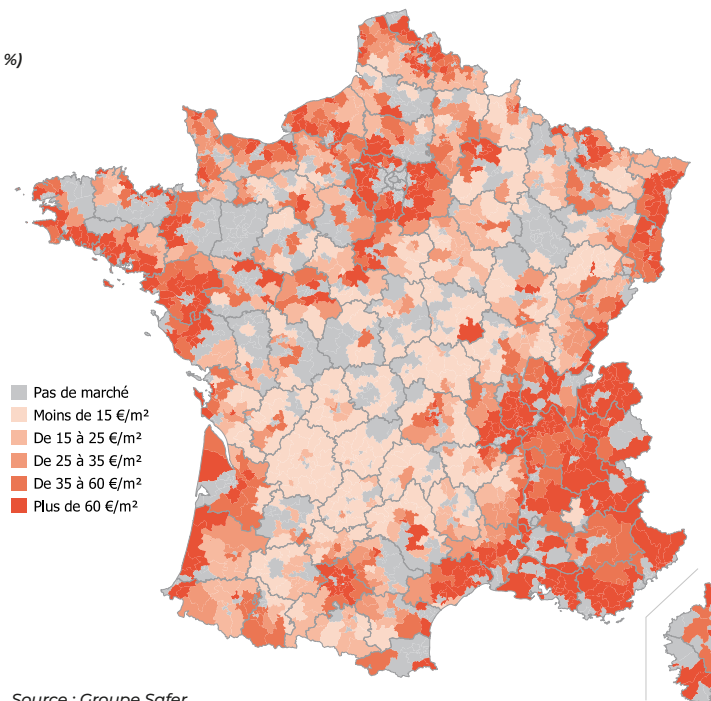
ARTIFICIALISATION - PRIX | Atlas.

Prix des terrains constructibles de moins de 1 ha acquis par des particuliers par canton en 2023-2025 (moyenne triennale)

Moyenne nationale 2023-2025 : 40,30 euros/m²

Évolution par rapport à 2022-2024 : - 0,75 euro/m² (- 1,82 %)

Moyenne nationale 2025 : 40,50 euros/m²



Source : Groupe Safer.



UN MARCHÉ DIFFUS ET SIGNIFICATIF.

Si la consommation des terres agricoles par l'artificialisation est un phénomène connu et observé, celle liée aux achats de foncier pour un détournement d'usage l'est moins. Pourtant, cette érosion continue des surfaces agricoles affecte la souveraineté alimentaire d'un territoire et l'accès à la terre pour la nouvelle génération d'agriculteurs, et engendre des conflits et des concurrences autour de l'usage des terres. Ce marché impacte également la biodiversité et les services écosystémiques ou encore la gestion des risques naturels (inondation, incendie).

Le Groupe Safer a élaboré une définition ^(a) de la consommation masquée et mis en place des indicateurs pour la mesurer et identifier les territoires concernés par ces acquisitions de parcelles vraisemblablement destinées à des usages de loisirs, de stockage informel, d'aménagements illicites, pour une mise à distance du voisinage ou encore dans une stratégie de spéculation ou d'anticipation d'une urbanisation.

DES SURFACES QUI DÉPASSENT CELLES DE L'ARTIFICIALISATION

Contrairement aux surfaces de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (Cerema) et à celles du marché de l'artificialisation (Groupe Safer), la surface de consommation masquée des terres agricoles a progressé ces dix dernières années. Plus précisément, elle a fortement augmenté de 2015 à 2021, baissé de 2022 à 2024 et repartirait à la hausse en 2025 avec 28 400 ha.

Sur la période d'observation, les surfaces de consommation masquée des terres agricoles dépassent celles du marché de l'artificialisation. La comparaison des deux marchés suivis par le Groupe Safer montre que la surface de consommation masquée est plus de trois fois supérieure à celle de l'artificialisation en 2025, mettant en évidence le besoin de réguler et d'agir collectivement pour en limiter les effets.

UN MARCHÉ QUI TOUCHE SURTOUT LES PETITES PARCELLES

La consommation masquée touche les espaces sous pression urbaine mais aussi des territoires ruraux *a priori* moins concernés par la pression foncière. La spatialisation du phénomène apporte quelques clés de compréhension. D'abord, les territoires caractérisés par une activité agricole importante et dynamique seraient moins affectés, tels que les Hauts-de-France. Les territoires où la part du fermage est importante seraient également moins sensibles au phénomène, à l'image du quart nord-est de la France. Ensuite, dans certains espaces sous influence métropolitaine davantage affectés par l'artificialisation (Île-de-France, Strasbourg, Bordeaux), les surfaces de consommation masquée sont plus réduites. Enfin, la consommation masquée est

faible là où le foncier est structuré en grandes parcelles, tandis qu'elle est forte dans les espaces bocagers ou de montagne. L'analyse montre que les petites parcelles sont les plus concernées : 80 % des biens sont inférieurs à 1 ha.

La spatialisation du rapport entre la surface de consommation masquée et la surface agricole utile par intercommunalité permet d'identifier les espaces où la pression sur le foncier agricole est très forte. Il faut noter que cette représentation tend toutefois à estomper les intercommunalités concernées par un volume absolu élevé de consommation masquée mais disposant d'un volume de surface agricole utile également important, par exemple dans certaines zones de Bretagne, le sud de la Vienne, le nord de l'Allier, etc.

L'analyse des marchés auxquels appartiennent les biens de consommation masquée permet de mieux qualifier les espaces concernés (cf. page 74). Ainsi, à l'échelle nationale et de 2015 à 2022, 38 % des surfaces de consommation masquée appartiennent au marché agricole. De manière moins surprenante, 36 % des surfaces appartiennent au marché des maisons à la campagne et 13 % à celui des espaces de loisirs, d'agrément et d'anticipation de changement d'usage non bâtis. Par ailleurs, les biens bâtis sont significatifs dans le marché de la consommation masquée (49 % des transactions et 67 % des surfaces vendues). Si cette ventilation nationale moyenne reflète la réalité de la région Centre-Val de Loire, elle est différente dans d'autres régions : en Nouvelle-Aquitaine, 45 % des surfaces de consommation masquée concernent des biens associés au marché agricole, tandis qu'en Provence-Alpes-Côte d'Azur, elles sont d'abord adossées à des achats de maisons à la campagne (43 %). Enfin, à l'exception de la région Grand Est, les surfaces de consommation masquée concernent majoritairement des biens bâtis.

DES PERSPECTIVES D'ACTION

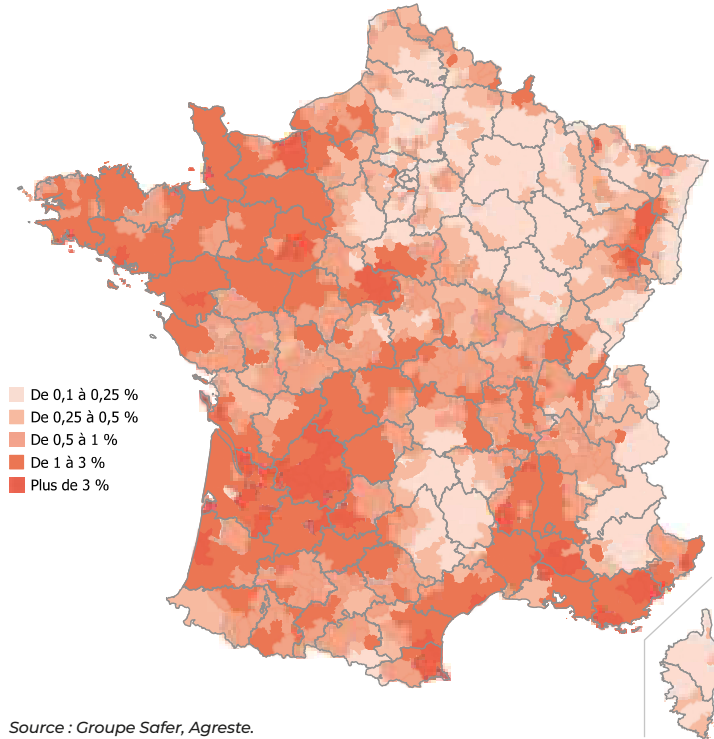
Cette analyse alerte sur le besoin d'agir collectivement pour limiter cette consommation de foncier. Différents leviers existent ou demandent à être imaginés. Ainsi, les collectivités peuvent orienter les ventes par la veille et l'intervention foncière : certaines sollicitent par exemple l'exercice du droit de préemption de la Safer à cette fin. Dans les territoires les plus affectés par la consommation masquée des terres agricoles et ceux porteurs de projets de relocalisation agricole, les collectivités peuvent mobiliser des outils de planification d'urbanisme. Les collectivités ou les Safer peuvent aussi accompagner les propriétaires fonciers, notamment pour les sensibiliser aux enjeux environnementaux. Enfin, des adaptations législatives pourraient renforcer les moyens d'action.

^(a) Se référer à la partie Glossaire et méthodologie.

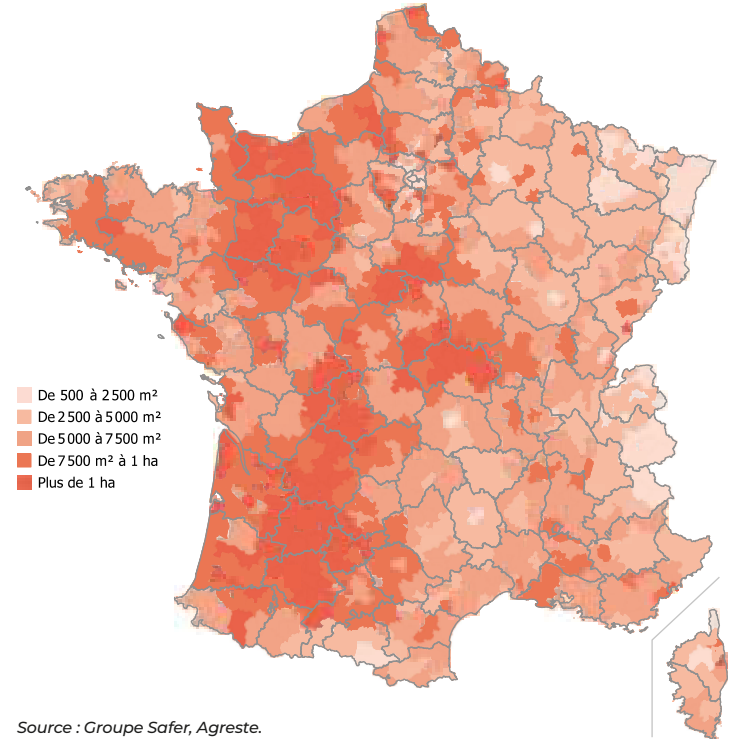


CONSOMMATION MASQUÉE | L'Atlas.

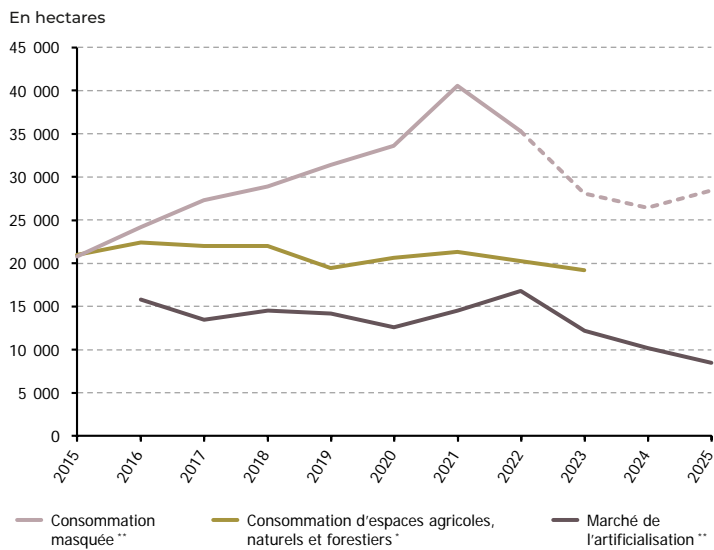
Rapport entre la surface du marché de la consommation masquée et la SAU par EPCI entre 2015 et 2022



Surface moyenne du lot de consommation masquée par EPCI entre 2015 et 2022

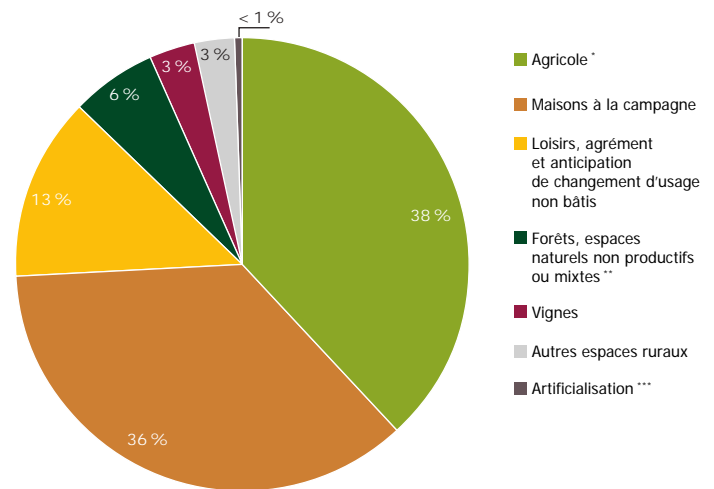


Évolution du marché de la consommation masquée, de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et du marché de l'artificialisation entre 2015 et 2025



Note : les années 2023 à 2025 de la consommation masquée sont représentées en pointillés car il s'agit d'une estimation.
Source : * Cerema, ** Groupe Safer.

Répartition des surfaces de consommation masquée par type de foncier rural entre 2015 et 2022



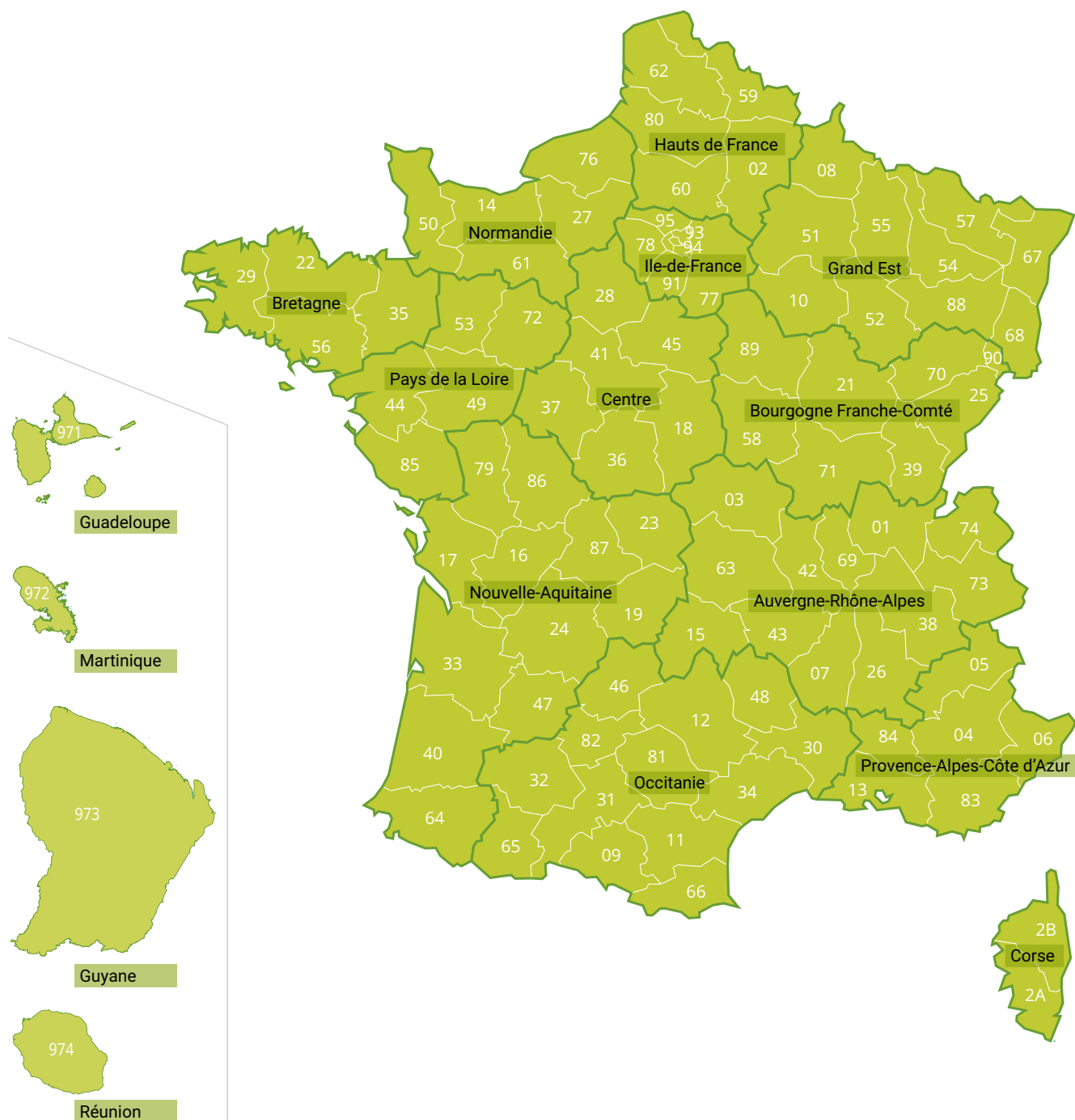
* Terres et prés, cultures pérennes hors vignes, agricole mixte.

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

*** Parmi les quatre sous-marchés de l'artificialisation, seuls des biens du marché des déchets et espaces de stockage peuvent être affectés à la consommation masquée, conformément à la méthodologie.

Source : Groupe Safer.

Foncièrement engagés, foncièrement humains. Nous sommes les Safer.



Pour contacter votre Safer :

consultez les coordonnées régionales et départementales sur www.safer.fr
rubrique *Contactez la Safer de votre région*

Porteurs de projets agricoles ou ruraux, cédants,
propriétaires fonciers, investisseurs

UN PROJET D'ACHAT OU DE VENTE

à court, moyen ou long terme ?

BESOIN D'UN AVIS DE VALEUR

pour une déclaration ou une succession ?



Consultez le site internet

WWW.LE-PRIX-DES-TERRES.FR

La Safer vous accompagne dans l'évaluation de vos biens
et la réalisation de vos projets fonciers !



safer | Foncièrement engagés,
foncièrement humains.