

LE PRIX DES TERRES
2025

L'ESSENTIEL 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**



CONNAÎTRE LES DYNAMIQUES DES MARCHÉS FONCIERS RURAUX POUR MÉNAGER LES TERRITOIRES

POURQUOI UNE ÉTUDE DES MARCHÉS FONCIERS RURAUX ?

Les Safer ont, dans le cadre de leur mission de service public, à assurer la transparence des marchés fonciers ruraux. Chaque année, elles en produisent une analyse.

COMMENT ?

Les Safer sont informées par les notaires de tous les projets de vente qui ont pour objet des biens immobiliers ruraux depuis 1962. C'est une obligation légale et réglementaire.

Depuis 2016, elles reçoivent également les informations sur les cessions de parts ou actions de sociétés agricoles. Cette observation du marché sociétaire est élargie depuis 2023 à l'ensemble des opérations portant sur des sociétés possédant ou exploitant, directement ou indirectement, des biens immobiliers à usage ou à vocation agricole.

Le Groupe Safer analyse l'ensemble des données recueillies et édite l'étude annuelle *Le prix des terres*^{*}. Les évolutions des marchés, les flux et les dynamiques territoriales sont suivis à partir de la connaissance des ventes des biens agricoles et ruraux (terres et prés, vignes, forêts, bâtis agricoles ou ruraux), des prix, des vendeurs et des acquéreurs.

UNE CONNAISSANCE UNIQUE DES MARCHÉS FONCIERS RURAUX

Depuis 60 ans, les Safer ont mis en place des observatoires des marchés fonciers agricoles et ruraux. Cette synthèse de l'étude *Le prix des terres* est destinée aux décideurs et acteurs du territoire afin qu'ils disposent d'informations les aidant à la mise en place de politiques d'aménagement des territoires adaptées.

^{*}L'étude *Le prix des terres* est réalisée par le service *Études, veille et prospective* de la FNSafer avec le concours des Safer, du Service de la statistique et de la prospective (SSP) du Ministère en charge de l'agriculture et du service communication de la FNSafer.

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



LES MARCHÉS FONCIERS RURAUX.

LES MARCHÉS AGRICOLES

Biens acquis dans une perspective d'exploitation agricole



Le marché des terres et prés

L'analyse des volumes de transactions du marché des terres et prés comprend également les cultures pérennes (hors vignes) et les biens agricoles mixtes. Ces deux catégories sont exclues du calcul du prix des terres et prés.



Le marché des vignes



LE MARCHÉ DES FORÊTS

Tous les biens à dominante forestière qui n'ont pas vocation à être urbanisés.



LE MARCHÉ DES MAISONS À LA CAMPAGNE

Une maison à la campagne est un bien bâti résidentiel vendu avec un terrain agricole ou naturel de moins de 3 ha, libre de bail, acquis par des non-agriculteurs.



LE MARCHÉ DE L'ARTIFICIALISATION

Terrains agricoles destinés à être artificialisés : constructions, infrastructures, carrières, déchets et espaces de stockage planifiés.



LE MARCHÉ DES ESPACES DE LOISIRS, D'AGRÉMENT ET D'ANTICIPATION DE CHANGEMENT D'USAGE NON BÂTIS

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.

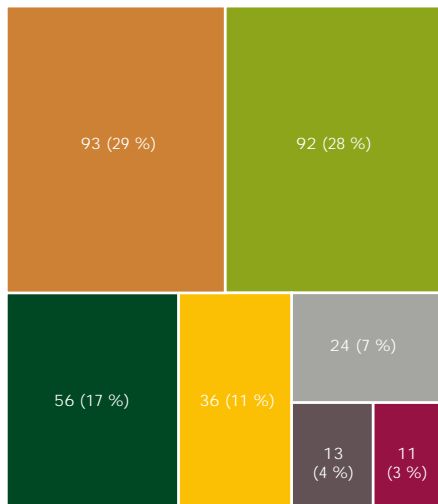
À noter. L'introduction de cette nouvelle méthode entraîne une rupture de série avec les éditions précédentes. Afin de garantir une analyse cohérente et permettre une lecture fiable des tendances d'évolution des volumes de transactions et des prix, la nouvelle méthode a été appliquée rétroactivement aux dix années antérieures.



Des marchés ruraux dynamiques.

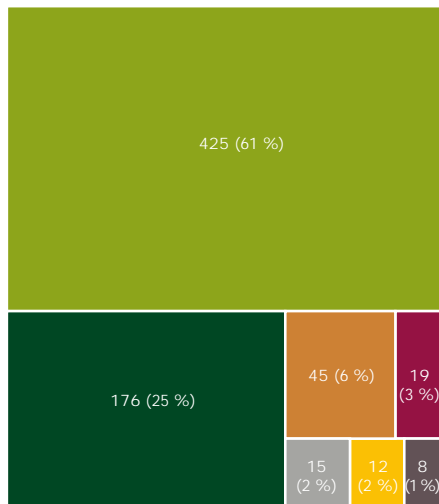
Répartition des sous-marchés de l'espace rural en 2025

Nombre (en milliers de transactions)



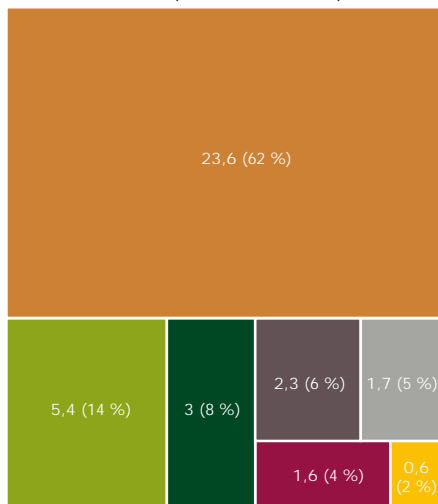
326 200 transactions Évolution 2025/2024 : + 5,8 %

Surface (en milliers d'hectares)



699 700 hectares Évolution 2025/2024 : + 5,1 %

Valeur (en milliards d'euros)



38,2 milliards d'euros Évolution 2025/2024 : + 14,6 %

- Agricole*
- Vignes
- Forêts, espaces naturels non productifs ou mixtes**
- Loisirs, agrément et anticipation de changement d'usage non bâtis
- Maisons à la campagne
- Artificialisation
- Autres espaces ruraux

*Terres et prés, cultures pérennes hors vignes, agricole mixte.
 **Segmentation différente du chapitre Le marché des forêts.
 Source : Groupe Safer.



LE MARCHÉ DES TERRES ET PRÉS.

Le marché repart à la hausse, des prix en progression mesurée.

QUEL CONTEXTE ?

À l'échelle nationale, les volumes des productions végétales sont en hausse, tandis que ceux des productions animales restent stables.

QUELS VOLUMES ?



+ 3,2 % **92 340** transactions
+ 5,9 % **424 500** hectares
+ 11,0 % **5,39** milliards d'euros

Le marché des terres et prés repart à la hausse en 2025, mettant fin à la baisse continue observée depuis 2022.

QUELS PRIX MOYENS ?

Les prix moyens nationaux sont en progression mesurée.

Terres et prés libres non bâtis



6 460 €/ha
+ 0,9 %

- Dans les zones de grandes cultures : 8 150 €/ha (+ 4,2 %)
- Dans les zones d'élevage bovin : 4 740 €/ha (- 1,0 %)

Terres et prés loués non bâtis



5 350 €/ha
+ 2,5 %

- Dans les zones de grandes cultures : 6 800 €/ha (+ 3,5 %)
- Dans les zones d'élevage bovin : 4 040 €/ha (+ 2,3 %)

QUI ACHÈTE ?

PERSONNES PHYSIQUES AGRICOLES

Acquéreurs toujours majoritaires en 2025, ils repartent à la hausse pour la première fois depuis 2021.

PERSONNES PHYSIQUES NON AGRICOLES

Haussa en nombre et valeur pour la deuxième année consécutive, et reprise des surfaces.

PERSONNES MORALES AGRICOLES

Progression des sociétés d'exploitation pour la deuxième année consécutive. Les GFA repartent à la hausse.



+ 2,0 % en nombre
+ 3,8 % en surface



+ 3,5 % en nombre
+ 10,4 % en surface



+ 5,8 % en nombre
+ 0,3 % en surface
dont **GFA : + 8,0 %** en surface

LE MARCHÉ DES VIGNES.



Une hausse modérée du marché, la baisse des prix s'accroît.

QUEL CONTEXTE ?

La récolte viticole est quasi stable, à un niveau historiquement bas, impactée par la canicule et la baisse des surfaces cultivées suite aux campagnes d'arrachage. Les exportations sont en recul à cause des droits de douane aux États-Unis et en Chine et de la diminution de la consommation de vin.

QUELS VOLUMES ?



+ 4,5 % **10 930 transactions**

+ 0,5 % **19 000 hectares**

+ 16,3 % **1,65 milliard d'euros**

Reprise du marché après deux années de repli en 2022 et 2023 et une stabilisation en 2024.

QUELS PRIX MOYENS ?

Vignes AOP



171 400 €/ha
- 2,9 %

AOP hors Champagne : - 6,8 %

Les bassins Bourgogne-Beaujolais-Savoie-Jura et Val de Loire-Centre encore en hausse

Vignes à eaux-de-vie AOP (Cognac, Armagnac)



23 200 €/ha
- 54,5 %

Contexte toujours incertain,
baisse des exportations

Vignes hors AOP (vins de consommation courante)



12 800 €/ha
- 7,7 %

Baisse dans tous les bassins,
hormis la Corse

QUI ACHÈTE ?

PERSONNES PHYSIQUES AGRICOLES

Les viticulteurs fermiers repartent à la hausse (+ 3,6 % en nombre).

Les non-fermiers poursuivent leur baisse.

PERSONNES PHYSIQUES NON AGRICOLES

Les personnes physiques non agricoles progressent pour la deuxième année consécutive.

PERSONNES MORALES AGRICOLES

Les personnes morales agricoles (sociétés d'exploitation et de portage) progressent en nombre mais reculent en surface.



- 0,2 % en nombre
- 0,5 % en surface



+ 8,3 % en nombre
+ 2,7 % en surface



+ 5,5 % en nombre
- 10,9 % en surface



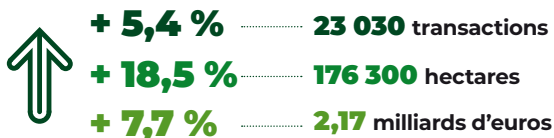
LE MARCHÉ DES FORÊTS.

Un marché dynamisé par la vente de grands massifs forestiers.

QUEL CONTEXTE ?

Le prix moyen du bois fléchit de 11 % en 2025. Cette baisse masque deux tendances opposées, avec les résineux qui progressent, mais le chêne en fort repli qui retrouve un niveau proche de l'année 2021.

QUELS VOLUMES ?



L'attractivité des grands massifs forestiers contribue à porter les surfaces forestières échangées à un niveau record en 2025.

QUEL PRIX MOYEN ?



Un écart qui se creuse entre le Massif Central (2 850 €/ha, - 0,2 %) et le Nord-Bassin parisien (7 880 €/ha, + 3,1 %) Nouveau record pour les forêts de 10 à 25 ha : 4 330 €/ha

QUI ACHÈTE ?

PERSONNES MORALES PRIVÉES

(agricoles, forestières, autres)



+ 34,1 % en surface
51 % du marché

PERSONNES PHYSIQUES NON AGRICOLES



+ 16,5 % en surface
21 % du marché

PERSONNES PHYSIQUES AGRICOLES



+ 5,4 % en surface
8 % du marché

QUOI ?



BOIS DE MOINS DE 10 HA

+ 5,4 % en surface
Les surfaces de petites forêts de nouveau en augmentation.
33 % des surfaces vendues



MASSIFS DE PLUS DE 100 HA

+ 64,5 % en surface
Les ventes de grands massifs atteignent des niveaux inédits.
34 % des surfaces vendues





Une reprise dynamique du marché, une hausse plus timide des prix.

QUEL CONTEXTE ?

Le marché immobilier ancien repart à la hausse en 2025 après trois années de repli mais reste inférieur au pic de 2021 (- 23,2 % en nombre de ventes).

Les taux d'intérêt des crédits à l'habitat poursuivent leur dégrèvement en 2025 : ils diminuent de 0,22 point sur un an pour atteindre 3,08 % en décembre.

QUELS VOLUMES ?



+ 15,0 % **93 450** transactions

+ 13,9 % **44 900** hectares

+ 20,0 % **23,63** milliards d'euros

Le marché des maisons à la campagne repart à la hausse après deux années de repli en 2022 et 2023 et une stabilisation en 2024.

QUEL PRIX MOYEN ?

Le lot



210 000 €
+ 3,6 %

Surface du lot moyen



4 800 m²
- 1,0 %

QUI ACHÈTE ?

À la faveur du repli des taux d'intérêt et de deux années de baisse des prix, les acquéreurs de maisons à la campagne rajeunissent en 2025, pour la deuxième année consécutive.



Âge moyen :
43 ANS
en baisse de 7 mois



OÙ ?

Le marché progresse dans l'ensemble des régions. Les transactions sont nombreuses en Nouvelle-Aquitaine, Auvergne-Rhône-Alpes et Bretagne. La reprise est plus timide en Bourgogne-Franche-Comté et en Normandie.

Les prix restent élevés dans les secteurs attractifs, autour des métropoles et sur le littoral.



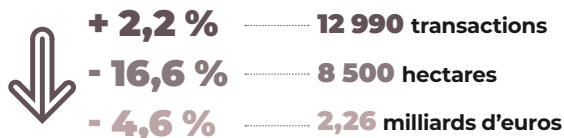
LE MARCHÉ DE L'ARTIFICIALISATION.

Un ralentissement qui se poursuit en surface et en valeur.

QUEL CONTEXTE ?

Les achats de terrains et les demandes d'autorisation pour la construction diminuent. Cette baisse peut s'expliquer par la combinaison de plusieurs facteurs : les effets de la loi dite Climat et Résilience (2021), un contexte macro-économique défavorable (coûts de construction) ou encore la préférence d'acquéreurs de terrains à bâtir pour des parcelles moins grandes qu'auparavant.

QUELS VOLUMES ?



Le marché continue de ralentir. Les surfaces atteignent un niveau plancher inédit en 30 ans.

QUEL PRIX MOYEN ?

Terrains constructibles de moins de 1 ha acquis par les particuliers

Le lot



Surface du lot moyen



QUI ACHÈTE ?

PARTICULIERS



PERSONNES MORALES PRIVÉES



STRUCTURES PUBLIQUES ET PARAPUBLIQUES





Un marché encore en hausse.

QUEL CONTEXTE ?

La loi n° 2021-1756 du 23 décembre 2021, dite « loi Sempastous », rend obligatoire la notification aux Safer des cessions de parts et autres opérations modifiant la structure du capital social des sociétés possédant ou exploitant, directement ou indirectement, des biens immobiliers à usage ou à vocation agricole, à peine de nullité de la vente. La transparence du marché sociétair est ainsi renforcée.

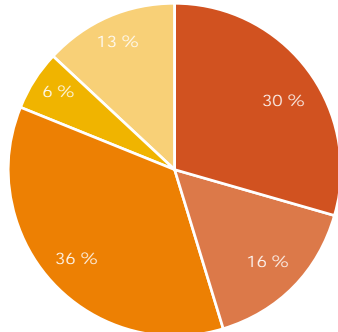
QUELS VOLUMES ?



+ 8,9 % **9 290** déclarations
+ 11,1 % **1 061 200** ha concernés
+ 12,1 % **3,86** milliards d'euros

Plus de 9 déclarations sur 10 concernent des cessions de parts. Les autres déclarations concernent des modifications du capital social ou des droits de vote.

QUELLES PRODUCTIONS ?



Filières des sociétés d'exploitation :

- Grandes cultures
- Polyculture-polyélevage
- Élevage
- Cultures spécialisées (hors vignes)
- Vignes

Ventilation sur la base des 7 460 déclarations concernées

CESSIONS DE PARTS : QUI ACHÈTE ?



Plus de deux tiers (**67 %**) des cessions de parts ont lieu entre membres d'une même famille.



Les cessions entre associés non familiaux affichent des proportions limitées : **7 %** des cessions de parts.



Les cessions en faveur d'un tiers, n'ayant ni lien de parenté avec le cédant, ni étant déjà associé dans la société, représentent un quart (**25 %**) des cessions de parts.

POUR EN SAVOIR PLUS.

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

avec www.vigifoncier.fr



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

 **safer | Vigifoncier.fr**

Vigifoncier.fr

Un service d'information en ligne pour connaître les projets de vente sur votre territoire et disposer d'indicateurs des dynamiques foncières.

POUR :

les collectivités territoriales
les acteurs de l'aménagement,
de l'urbanisme et de la gestion de l'eau
les services de l'État

www.safer.fr

POUR UNE ÉVALUATION :

Contactez votre Safer en consultant les coordonnées régionales et départementales, rubrique *Contactez la Safer de votre région.*



Le-prix-des-terres.fr

Permet de consulter le prix des terres et prés, vignes, forêts pour préparer l'achat ou la vente d'un bien ou obtenir un avis de valeur.

POUR :

les agriculteurs
les particuliers
les investisseurs

Le prix des terres 2025, édité en mai 2026

L'essentiel des marchés fonciers ruraux

Directrice de la publication : Muriel Gozal

Rédacteurs en chef : Delphine Golfier et Loïc Jégouzo

Rédaction : Nicolas Agreste, Anne-Sophie Blancher, Hélène Breichner, Christophe Brun,

Hortense de Buëil, France Girand, Camille Le Bivic, Guillaume Pathier, Julie Veyssseyre

Conception-réalisation graphique, illustrations : FNSafer

Impression : Imprimerie REBOUL, 42015 Saint-Etienne

Crédits photos : Éric Vanden (page 3)

Sources : Groupe Safer, SSP, Agreste, Insee, FranceAgriMer, ONF, IGEDD, Banque de France.

En partenariat avec


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

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Agreste^{II}

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

 **safer**