Foncier

mode de faire-valoir

Dans les exploitations individuelles, les terres peuvent être exploitées en faire-valoir direct lorsque l'exploitant en est propriétaire, en fermage, c'est-à-dire louées à des tiers, ou, plus marginalement, en métayage, où le propriétaire non exploitant perçoit une part des récoltes. Pour les exploitations sous forme sociétaire, les terres peuvent appartenir à la société, être louées aux associés ou encore à des tiers.

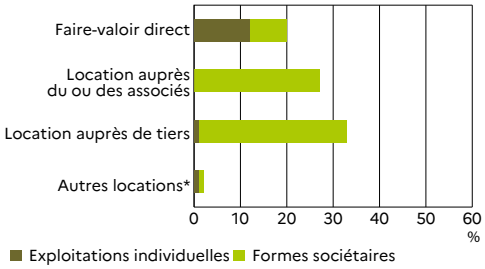
En 2023, la location de terres auprès de tiers reste le mode de faire-valoir le plus répandu en France métropolitaine, représentant près de la moitié de la surface agricole utilisée (SAU). Les autres terres sont exploitées en faire-valoir direct (21 % de la SAU) ou par des sociétés qui louent leurs terres à leurs associés (28 % de la SAU).

Plus d'un tiers des exploitations individuelles possèdent la totalité de leurs terres, tandis que 19 % des sociétés exploitent uniquement des terres détenues entièrement par leurs associés. Près de la moitié des exploitations individuelles et 59 % des sociétés louent tout ou partie de leurs terres à des tiers. En revanche, seules 16 % des exploitations individuelles et 13 % des sociétés exploitent exclusivement des terres louées à des tiers.

La location de terres à des tiers est plus répandue dans les grandes exploitations, qui sont très majoritairement des formes sociétaires, où elle concerne 49 % des surfaces, contre 33 % dans les microexploitations. Cette pratique tend à diminuer avec l'âge du chef d'exploitation : elle représente 75 % de la SAU chez les moins de 40 ans, qui s'installent majoritairement sous forme sociétaire, contre 39 % chez les plus de 60 ans. Géographiquement, ce mode de faire-valoir prédomine dans la moitié nord de la France, tandis qu'il ne dépasse pas 40 % en Nouvelle-Aquitaine, en Occitanie et en Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Mode de faire-valoir en 2023

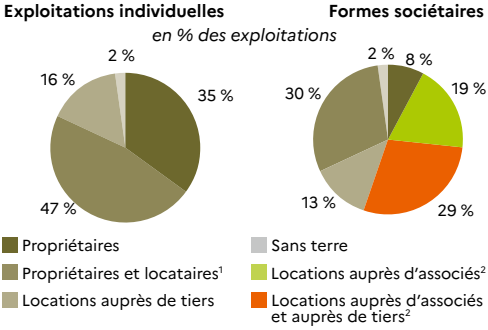
• Part de la SAU



• SAU et taille de l'exploitation

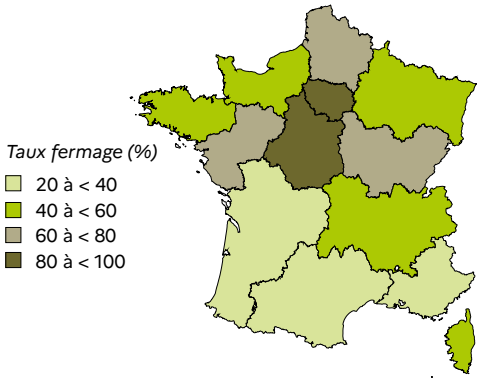
Dimension économique de l'exploitation	Faire valoir direct	Terres prises en location		Autres locations*
		Auprès du ou des associés	Auprès de tiers	
	millier hectares			
Micros	588	46	340	68
Petites	1 514	362	1 853	204
Moyennes	1 975	2 128	4 340	207
Grandes	1 549	4 829	6 317	242
France métropolitaine	5 626	7 365	12 850	721

• Exploitation et statut

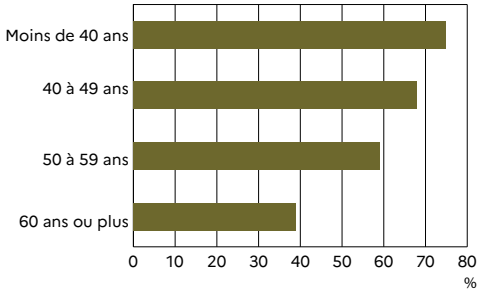


Voir glossaire «mode de faire-valoir».
* Métayage, colonage, locations provisoires…
1. SAU en faire-valoir direct et en location auprès de tiers.
2. Y compris faire-valoir direct éventuel.
Champ : France métropolitaine.
Source : Agreste - Enquête Structure des exploitations agricoles 2023

Part de la SAU louée auprès de tiers en 2023



Selon l'âge du chef d'exploitation



Champ : France métropolitaine.
Source : Agreste - Enquête Structure des exploitations agricoles 2023

Foncier

Safer

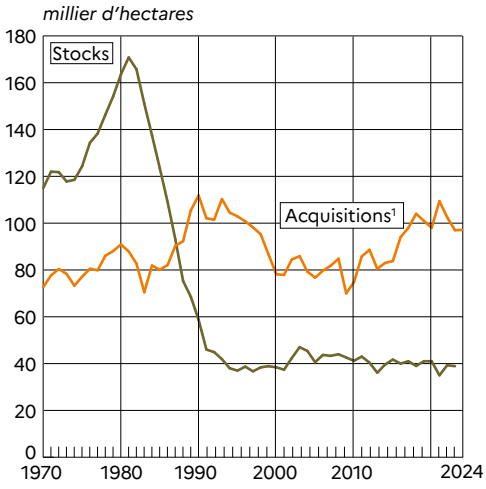
Les missions et les moyens d'intervention des sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural (Safer) ont été renforcés en 2014. Ils sont définis autour de quatre axes : agriculture, environnement, développement durable des territoires ruraux et transparence du marché foncier rural.

Les Safer disposent d'un droit de préemption lors d'une mise en vente d'un bien par un propriétaire, y compris la vente séparée de l'usufruit et de la nue-propriété, et la vente de parts sociales d'une société agricole en cas de cession de la totalité d'entre elles.

En 2024, les Safer ont acquis 97 100 ha. Elles en ont rétrocédé 98 400 : 36 000 ha (37 %) ont été consacrés à l'installation et 38 200 (39 %) ont contribué à l'agrandissement des structures existantes. Le reste alimente d'autres types d'opérations : remaniements parcellaires, développement local, environnement, développement des espaces forestiers, etc.

Les superficies moyennes par opération sont faibles : 7,5 ha pour une acquisition et 6,8 ha pour une rétrocession. Dans le cas d'une installation, la surface moyenne rétrocédée est de 11,2 ha contre 6,6 ha pour un agrandissement.

Activité des Safer

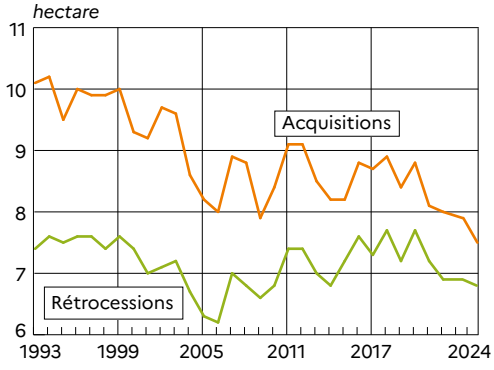


	1990	2010	2015	2023	2024	Cumul depuis 1961
			millier d'hectares			
Acquisitions[1]	112	75	84	97	97	5 127
Rétrocessions[1]	122	76	87	99	98	4 996
dont installations[2]	32	26	31	36	36	...
agrandissements	69	23	24	39	38	...
Stocks	59	41	42	39	nd	///

1. Au 31 décembre de chaque année.
2. Les installations concernent aussi celles non-agricoles. En 2024, les seules installations agricoles représentent 28 milliers d'hectares.
Champ : France métropolitaine.
Source : Groupe Safer

Surface moyenne par opération

• Acquisitions et rétrocessions



Champ : France métropolitaine.
Source : Groupe Safer

• Surface moyenne rétrocédée

	2000	2010	2015	2023	2024
	surface moyenne (ha)				
Installations	21	13	12	12	11
Agrandissements	11	7	7	7	7

Foncier

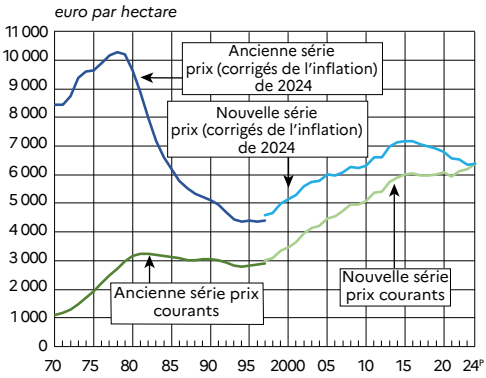
prix des terres, prés et vignes

De 1997 à 2014, les prix des terres labourables et des prairies naturelles libres de toute location en France métropolitaine (hors Corse) ont presque doublé en euros courants, et ont augmenté de 54 % en euros constants (corrigés de l'inflation). Depuis 2015, les prix fluctuent légèrement en euros courants, avec une hausse en 2024 (+ 3,2 % sur un an). En euros constants, les prix ont fortement baissé depuis 2015 (- 10,6 % entre 2015 et 2024) dans le contexte d'une forte inflation en 2022 et 2023.

Entre 1997 et 2014, la hausse des prix a été favorisée par une baisse des taux d'intérêt réels. En 2024, l'évolution des prix s'explique par la conjonction de différents facteurs conjoncturels. D'une part, beaucoup d'agriculteurs sont en fin de carrière, entraînant la vente ou l'échange de surfaces de tout type de qualité. D'autre part, les cours des céréales, après le pic de 2022, restent à des niveaux élevés. Cependant, les récoltes 2024 ont fortement baissé, en lien avec les conditions météorologiques. Enfin, les taux d'intérêt réels, stables mais élevés en 2024, ont freiné l'investissement. Au final, le nombre de transactions a grandement baissé (- 5,6 % sur un an, après - 1,5 % en 2023) mais avec un nombre d'hectares proche de celui de 2023. Les prix ont en moyenne augmenté sur un an, particulièrement dans les zones de polycultures-élevage (+ 4,6 %). Cependant, les prix restent très hétérogènes selon les départements. Ils s'établissent entre 2 450 et 17 450 euros/ha, et sont les plus élevés dans les zones urbanisées et touristiques.

En 2024, le prix des vignes à Cognac baisse fortement (- 9,7 %). En Champagne, le prix poursuit sa hausse (+ 1,7 %). Celui des autres vignes d'appellation baisse nettement (- 3,9 %).

Prix des terres agricoles



Note : les prix (corrigés de l'inflation) sont calculés en déflatant les prix par le prix du PIB.
Champ : ensemble des terres labourables et prés (de plus de 0,7 ha pour les terres libres à la vente).
Sources : Agreste, Groupe Safer

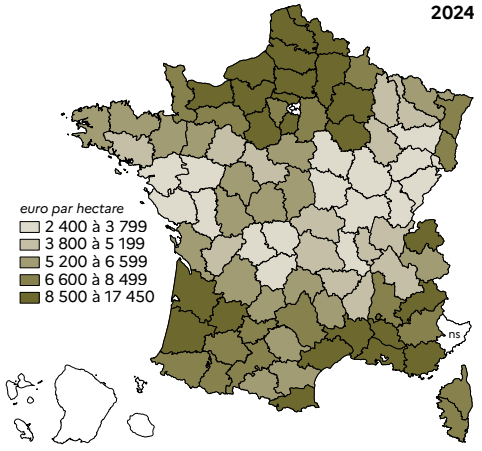
	2000	2010	2015	2023	2024p
Terres et prés	*euro par hectare (prix courant)*				
Terres libres	3 480	5 070	6010	6 200	6 400
Terres louées	2 790	3 830	4470	5 120	5 220
Vignes	*millier d'euros par hectare (prix courant)*				
Vignes d'appellation	66,7	110,8	148,9	178,4	176,4
dont champagne	434,1	849,2	1 144,4	1 103,2	1 121,8
autres AOP	43,9	54,3	68,4	97,5	93,8
Autres vignes	13,0	15,5	21,5	26,4	24,2
dont vignes pour eaux-de-vie d'appellation	15,1	27,7	42,7	56,7	51,1
autres vignes	12,2	10,7	13,1	14,9	13,8

Champ : ensemble des terres labourables et prés (de plus de 0,7 ha pour les terres libres à la vente).
Sources : Agreste, Groupe Safer

Volume des transactions des terres et prés

Mode de faire-valoir / Profession de l'acquéreur	2000			2024		
	Terres libres	Terres louées	Ensemble	Terres libres	Terres louées	Ensemble
	millier d'hectares					
Toutes professions	87,8	108,1	195,9	92,6	145,9	238,5
dont agriculteurs	60,4	98,8	159,2	60,8	110,2	171,0
% de SAU échangée			0,7			0,9

Note : ensemble des terres labourables et prairies naturelles (de plus de 0,7 ha pour les terres libres à la vente). Ventes des Safer incluses.
Champ : France métropolitaine (hors Corse).
Sources : Agreste, Groupe Safer



Champ : ensemble des terres labourables et prairies naturelles libres à la vente de plus de 0,7 ha.
ns : non significatif.
Sources : Agreste, Groupe Safer