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.

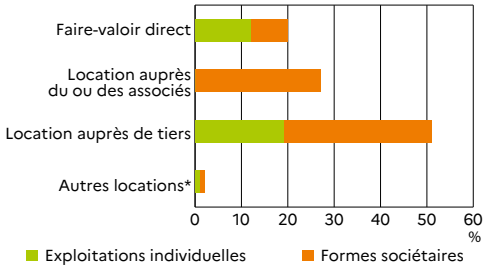
En 2023, la location de terres auprès de tiers reste le mode de faire-valoir le plus répandu en France (hors DROM), représentant près de la moitié de la surface agricole utilisée (SAU). Les autres terres sont exploitées en faire-valoir direct (21 % de la SAU) ou par des sociétés qui louent leurs terres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

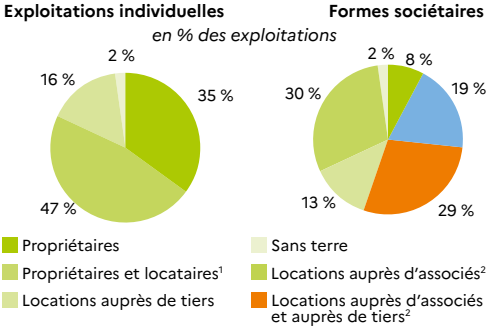
• Part de la SAU



• SAU et taille de l'exploitation

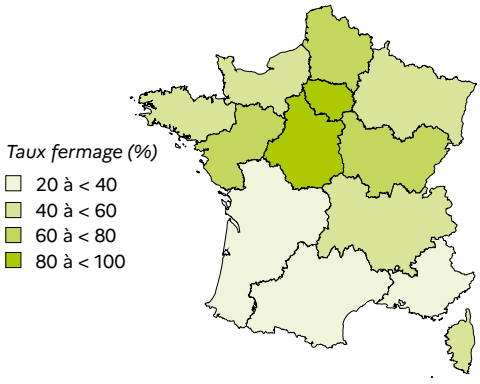
Dimension économique de l'exploitation	Faire valoir direct	Terres prises en location		Autres locations*
		Auprès du ou des associés	Auprès de tiers	
	millier hectares			
Micros	588	46	340	68
Petites	1 514	362	1 853	204
Moyennes	1 975	2 128	4 340	207
Grandes	1 549	4 829	6 317	242
France hors DROM	5 626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

• Exploitation et statut

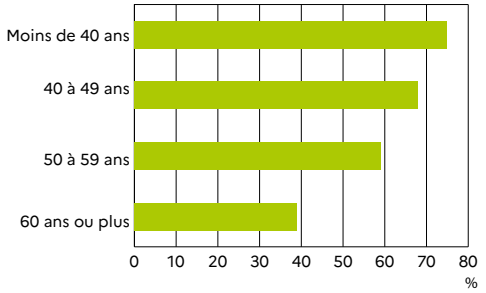


Voir glossaire «mode de faire-valoir».
* Métayage, colonage, locations provisoires…
1. SAU en faire-valoir direct et en location auprès de tiers.
2. Y compris faire-valoir direct éventuel.
Champ : France hors DROM.
Source : Agreste - Enquête Structure des exploitations agricoles 2023

Part de la SAU louée auprès de tiers en 2023



Selon l'âge du chef d'exploitation



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

Foncier

Safer

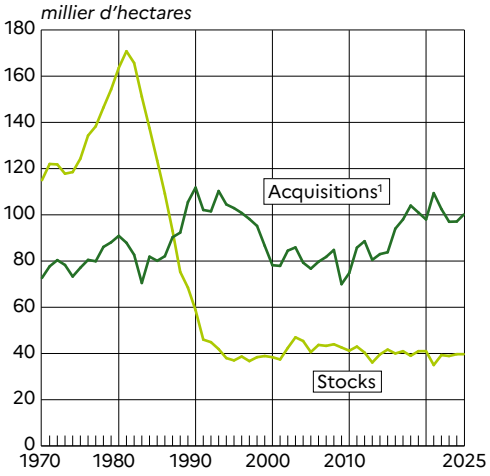
Les missions et les moyens d'intervention des sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural (Safer) ont été renforcés en 2014. Ils sont définis autour de quatre axes : agriculture, environnement, développement durable des territoires ruraux et transparence du marché foncier rural.

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 2025, les Safer ont acquis 100 100 ha. Elles en ont rétrocédé 99 900 ha, dont 33 % ont été consacrés à l'installation et 40 % 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 : 7,2 ha pour une acquisition et 6,9 ha pour une rétrocession. Dans le cas d'une installation, la surface moyenne rétrocédée est de 9 ha contre 8 ha pour un agrandissement.

Activité des Safer

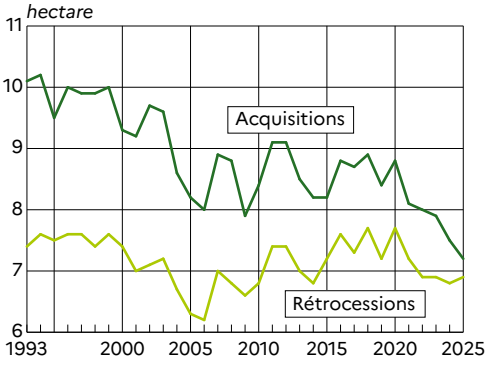


	1990	2010	2015	2024	2025	Cumul depuis 1961
	millier d'hectares					
Acquisitions[1]	112	75	84	97	100	5 227
Rétrocessions[1]	122	76	87	98	100	5 096
dont installations[2]	32	26	31	36	33	...
agrandissements	69	23	24	38	40	...
Stocks	59	41	42	40	40	///

1. Au 31 décembre de chaque année.
2. Les installations concernent aussi celles non-agricoles (chiffre comparable aux années précédentes). En 2025, les seules installations agricoles représentent 26 milliers d'hectares.
Champ : France hors DROM.
Source : Groupe Safer

Surface moyenne par opération

• Acquisitions et rétrocessions



Champ : France hors DROM.
Source : Groupe Safer

• Surface moyenne rétrocédée

	2000	2010	2015	2024	2025
	surface moyenne (ha)				
Installations	21	13	12	11	9
Agrandissements	11	7	7	7	8

Foncier

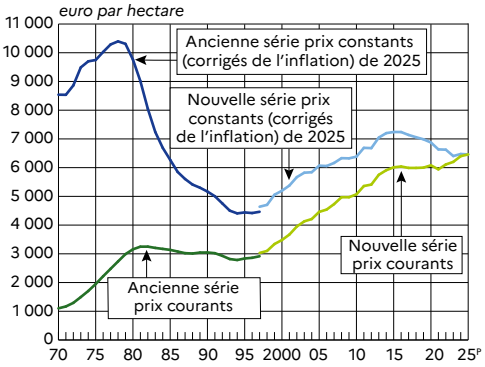
prix des terres, prés et vignes

Globalement stables entre 1980 et 1997, les prix (moyens par hectare) des terres labourables et des prairies naturelles libres de toute location ont presque doublé en France (hors DROM et Corse) entre 1997 à 2014. En euros constants (corrigés de l'inflation), ils ont augmenté de 54 %. De 2015 à 2021, les prix fluctuent autour de 6 000 euros en moyenne par hectare, et repartent à la hausse ensuite (+ 0,9 % en 2025, après + 3,2 % en 2024). Entre 2015 et 2025, le prix des terres en euros courants a toutefois augmenté moins vite que le niveau général des prix, entraînant une baisse des prix des terres en euros constants de 11 %. À l'inverse, entre 1997 et 2014, le prix des terres en euros courants a augmenté plus vite que le niveau général des prix, dans un contexte de baisse des taux d'intérêt réel.

Les niveaux de prix restent très hétérogènes entre les territoires. En 2025, les prix des terres agricoles libres s'échelonnent de 2 540 euros à l'hectare dans le Jura à 16 720 dans les Bouches-du-Rhône.

En 2025, les prix des vignes sont orientés à la baisse. Hors production d'eaux de vie, le prix des vignes d'appellation (AOP) recule en moyenne de 2,9 % sur un an en 2025 (à prix courants), mais se maintient à un niveau élevé (171 400 euros l'hectare). Le prix des autres vignes chute fortement en 2025 (- 35,1 % sur un an à prix courants) pour s'établir en moyenne à 15 700 euros l'hectare, tirés à la baisse par la forte diminution des prix des vignes pour eaux de vie d'appellation.

Prix des terres agricoles



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

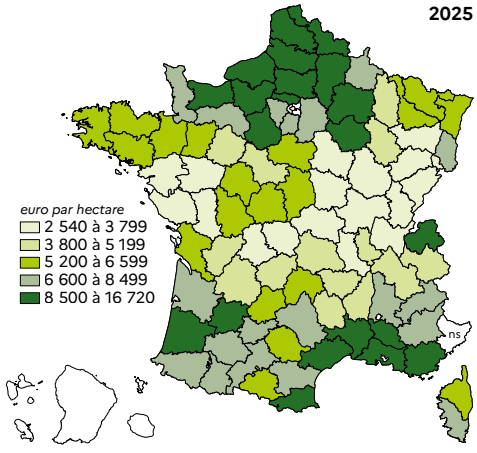
	2000	2010	2015	2024	2025p
Terres et prés	*euro par hectare (prix courant)*				
Terres libres	3 480	5 070	6010	6 400	6 460
Terres louées	2 790	3 830	4470	5 220	5 350
Vignes	*millier d'euros par hectare (prix courant)*				
Vignes d'appellation	66,7	110,8	148,9	176,5	171,4
dont champagne	434,1	849,2	1 144,4	1 121,8	1 131,9
autres AOP	43,9	54,3	68,4	93,8	87,4
Autres vignes	13,0	15,5	21,5	24,2	15,7
dont vignes pour eaux de vie d'appellation	15,1	27,7	42,7	51,0	23,2
autres vignes	12,2	10,7	13,1	13,8	12,8

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

Volume des transactions des terres et prés

Mode de faire-valoir / Profession de l'acquéreur	2016 Terres libres	2016 Terres louées	2016 Ensemble	2025 Terres libres	2025 Terres louées	2025 Ensemble
	millier d'hectares					
Toutes professions	160,4	186,5	346,9	181,8	242,7	424,5
dont agriculteurs personnes physiques	77,6	136,2	213,8	73,9	137,0	210,9
dont sociétés d'exploitation agricole	8,6	12,5	21,1	16,2	22,6	38,9
% de SAU échangée			1,4 %			1,7 %

Note : la Safer signale un changement de méthodologie en 2025. La nouvelle méthodologie a été rétropolée jusqu'à 2016 ; ainsi les données de 2025 présentées ci-dessus sont comparables aux données de 2016 affichées à leur gauche, mais pas comparables aux données publiées dans les précédents numéros du Graph'Agri.
Champ : France (y compris Corse et DROM).
Sources : Agreste, Groupe Safer



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