**Le prix des terres augmente pour la troisième année consécutive**

Le prix des terres et prés libres a progressé de 3,2 % lors des transactions foncières de l’année 2024, selon les chiffres présentés ce 22 mai 2025 par la FNSafer. C’est la troisième année de hausse du prix moyen national.

L'augmentation du prix des terres et prés libres est plus marquée en zone de polyculture-élevage (+4,6 %) et en zone d'élevage de bovin (+3,3 %). © Cédric Faimali/GFA

Le prix moyen des terres et prés libres pour 2024 s’établit à 6 400 € par hectare. Il progresse de 3,2 % [par rapport à 2023.](https://www.lafranceagricole.fr/foncier/article/867440/moins-de-transactions-sur-le-marche-du-foncier-agricole-en-2023) « Malgré l’année sociale et climatique compliquée pour le secteur agricole, nous constatons une progression du prix des terres et prés libres pour la troisième année consécutive », a relevé Loïc Jegouzo, adjoint du directeur du service des études, veille et prospective de la FNSafer, lors de la présentation des chiffres des marchés fonciers pour 2024, ce jeudi 22 mai 2025.

La hausse est plus mesurée dans les zones de grandes cultures (+1,4 %) à 7 820 € par hectare, dans un contexte baissier des cours et de conditions climatiques « particulièrement défavorables », analyse la FNSafer. Cette augmentation est plus marquée en zone de polyculture-élevage, +4,6 %, à 6 450 € par hectare et en zone d’élevage bovin, +3,3 %, à 4 790 € par hectare, dans un contexte « de stabilisation des prix à des niveaux supérieurs aux moyennes quinquennales » en lait et viande.

**Moins de transactions sur les biens libres**

La FNSafer relève une forte diminution des transactions de biens libre en nombre, 49 150 transactions soit une chute de 16,6 %. 192 800 hectares ont changé de main, soit 14,1 % de moins que l’année précédente. Ce repli impacte principalement les biens bâtis, (–27,8 % de transactions) alors que les ventes sur ce type de biens avaient fortement augmenté en 2023 (+20,2 %) en nombre. Ce recul des transactions sur les biens bâtis témoigne d’une baisse des transmissions d’exploitation « à l’inverse de 2023 », pointe Loïc Jegouzo.

Le nombre de transactions sur des biens loués est, lui, en progression de 7,8 %. « Les fermiers en place ont significativement augmenté leurs achats, notamment par des sociétés d’exploitation ou de portage de foncier, surtout dans le Grand Est et les Hauts-de-France »,

**Progression des achats par des sociétés d’exploitation ou de portage**

« Nous observons en toile de fond depuis plusieurs années une diminution des achats réalisés par des agriculteurs personne physique et une progression des achats par des sociétés d’exploitation ou de portage de foncier », relève Loïc Jegouzo. L’achat de foncier (libre ou loué) par des agriculteurs à titre individuel représente la majorité des transactions (55 % en nombre et 50 % des surfaces en 2024) , mais cette part est en diminution constante depuis plusieurs années. Ces achats représentaient 70 % des transactions en 1995 relève la FNSafer.

En 2024, l’achat par des sociétés d’exploitations (Gaec, EARL, SCEA…) représente 9 % des transactions en surface (+12,7 % par rapport à 2023) et ceux par des sociétés de portage de foncier, également 9 % des transactions en surface (stable par rapport à 2023).

**Prix les plus élevés en Paca**

C’est dans la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur que le prix des terres et prés libres est le plus élevé, à 11 930 € par hectare. C’est aussi dans cette région qu’il a le plus progressé : +13,6 % par rapport à 2023. Suivent la région des Hauts-de-France avec une progression de 7,7 % pour atteindre un prix moyen de 10 950 € par hectare, et celle du Grand Est avec une hausse de 7,4 % à 6 810 €.

Plusieurs régions affichent une certaine stabilité des prix comme la Bourgogne-Franche-Comté (2 920 € par hectare), la Nouvelle-Aquitaine (5 470 € par hectare), l’Occitanie (7 280 € par hectare) ou encore les Pays de la Loire (4 040 € par hectare).

**L’effet du « zéro artificialisation nette »**

Sur le marché dit de l’urbanisation, c’est-à-dire les biens qui ont une vocation agricole au moment de la vente mais qui sont destinés à être urbanisés, la FNSafer observe « un ralentissement qui se confirme ». « Les surfaces ont été divisées par trois en trois ans. Nous y voyons l’effet de l’objectif de zéro artificialisation nette et de la conjoncture économique, avec l’inflation et l’augmentation des coûts de construction », explique Loïc Jegouzo. Le nombre de transactions a chuté de 24,3 % en nombre (13 290 ventes) et 19,4 % en surface (10 400 hectares). C’est une baisse de 69,1 % des surfaces vendues pour l’artificialisation par rapport à 2021.

Le marché des projets de constructions de moins de 1 hectare (qui reste majoritaire avec 50,8 % des transactions) accuse une baisse supérieure à 30 % en nombre, surface et valeur.

La France Agricole

Publié le 24 05 2025