

*Witry-lès-Reims, 23 mai 2023*

## **Les marchés fonciers ruraux. Le prix des terres 2023 en Grand Est**

Les Safer analysent les marchés fonciers ruraux et leurs évolutions grâce à la collecte et au traitement de toutes les informations (prix, surface, localisation, nature, référence cadastrale et identité des vendeurs et acquéreurs) transmises par les notaires ou les vendeurs lors de projets de cession de biens immobiliers depuis près de 60 ans et lors de projets de cessions de parts ou actions de sociétés depuis la Loi d'avenir de 2014.

Les prix nationaux, régionaux, par bassin viticole, par région forestière, départementaux et par regroupements de petites régions agricoles (hors départements d'outre-mer (DOM), Corse, appellations viticoles et observations à la commune), sont [calculés sur la base des valeurs des transactions](#). Ils reflètent l'état du marché.

### **Région Grand Est**

Dans un marché des terres et prés très dynamique qui enregistre une progression des surfaces vendues de 10%, les prix du foncier agricole libre et loué enregistrent un léger recul. Les achats par les agriculteurs restent très largement majoritaires, le marché foncier du Grand Est est influencé par la situation économique des filières. Le recul est en effet essentiellement visible dans les départements où l'élevage est encore très présent (Ardennes, Meurthe-et-Moselle, Vosges). Les départements à dominante céréalière (Aube, Marne, Bas-Rhin) restent dans une dynamique haussière. Celle-ci est en outre probablement minorée par le phénomène sociétair qui a pour conséquence d'occulter une partie du marché. Dans ce contexte, l'installation des jeunes agriculteurs nécessite désormais fréquemment de rechercher des investisseurs extérieurs. La résistance à la sécheresse (Meuse, Haute-Marne) ou la progression de l'urbanisation (Haut-Rhin, Bas-Rhin, Moselle) jouent également un rôle localement. Après quatre années de hausse continue, le prix du foncier loué diminue. L'augmentation conséquente de l'offre, notamment à l'ouest de la région peut en partie expliquer ce retournement de tendance. Dans de nombreux départements, les fermiers, premiers acquéreurs de foncier loué, hésitent à investir dans le foncier du fait des incertitudes liées à l'évolution du revenu agricole et à l'augmentation du coût du crédit.

### **Ardennes**

Le volume de transactions reste stable en 2023. En revanche, les prix sont orientés à la baisse quelle que soit la situation locative. Sur le marché des biens libres, la baisse significative enregistrée en Champagne crayeuse peut paraître surprenante, ces terres étant parmi les plus recherchées de la région. La plupart des transactions se réalisant via des cessions de parts de sociétés, le marché foncier est désormais réduit à sa partie congrue. Les fluctuations sur ce marché doivent donc être prises avec circonspection. Il convient également de noter que cette baisse ne concerne que les terres agricoles. Le prix des prés reste, quant à lui, stable. Sur le marché des biens loués, la dynamique est identique et doit également être relativisée en Champagne crayeuse. Les prix élevés des années précédentes étaient essentiellement dus à quelques ventes importantes au profit de sociétés titulaires de baux. Ce phénomène est moins présent en 2023.

### **Aube**

Pour les terres libres, la demande reste globalement très forte. L'évolution des prix peut cependant paraître paradoxale. La progression est en effet plus marquée dans les secteurs où la pression foncière est moindre. Le nombre de transactions est à l'avenant. Cette situation s'explique par le fait que dans les secteurs à forte pression (secteur de Troyes, Nogentais, Champagne crayeuse), l'essentiel des

transactions s'organise autour de cessions de parts de sociétés. Le marché foncier est donc largement occulté. Les valeurs recueillies ne reflètent qu'imparfaitement le marché. Le marché des terres louées reste très stable. Soucieux de sécuriser leur outil de production, les fermiers restent les premiers acquéreurs. Les prix tendent à se rapprocher des prix des biens libres, démontrant ainsi l'intérêt du foncier agricole comme produit de placement.

## **Marne**

Le prix des terres libres évolue de manière très hétérogène. Les baisses enregistrées en Vallée de la Marne et en Champagne humide doivent être relativisées compte tenu du faible nombre de transactions enregistrées. Ailleurs, le foncier reste recherché et les prix soutenus. La Marne est le département français où l'on enregistre le plus grand nombre de cessions via des parts de sociétés. Ce mode de cession a pour conséquence d'occulter une part non négligeable du marché foncier. Le prix des terres louées enregistre, quant à lui, un recul assez marqué après plusieurs années de hausse régulière. L'augmentation conséquente des surfaces vendues peut en partie expliquer ce phénomène, les acquéreurs disposant d'un choix plus étoffé et donc d'une capacité de négociation plus marquée.

## **Haute-Marne**

Après une baisse importante des transactions ces dernières années, le marché des terres et prés redevient dynamique. Le nombre de vente est en hausse, les surfaces cédées progressent d'un tiers. Le prix des terres louées augmente. Il reste néanmoins l'un des plus faibles de la région avec pour conséquence une rentabilité locative intéressante. La dynamique du prix des terres libres s'est quant à elle inversée depuis 2021 après plusieurs années de hausse continue. Les secteurs herbagers du Bassigny et de la Vingeanne échappent à cette tendance baissière. Ceci s'explique par des difficultés d'accès au foncier dans les petites régions plus céréalières où la pression foncière est plus forte. Les agriculteurs en recherche de foncier se reportent désormais sur les régions herbagères où les exploitations d'élevage sont en déclin.

## **Meurthe-et-Moselle**

Le volume du marché foncier agricole est en repli. Le prix moyen des biens libres est globalement en baisse. La situation est néanmoins différente entre le nord et le sud du département. Dans le Pays haut et la Woëvre, où les terres sont largement majoritaires, les prix repartent à la hausse après quatre années de stagnation ou de baisse. Dans le sud du département où les prairies sont plus nombreuses et l'élevage plus présent, les prix continuent à baisser. Le nombre important de ventes de petites parcelles, de ventes au profit de sociétés ou de ventes en famille expliquent également en partie cette tendance. L'évolution des prix est identique pour les biens loués. Les prix moyens rejoignent ceux des biens libres. Seuls les maximaux diffèrent, confirmant ainsi la plus grande volatilité du prix des biens libres.

## **Meuse**

Dans un marché dynamique tant en volume qu'en valeur, le prix des terres et prés libres reste stable après plusieurs années de baisse. De manière assez paradoxale compte tenu de la qualité agronomique de ses surfaces agricoles, le secteur de la Woëvre continue à baisser. La progression des prix en Argonne doit être relativisée compte tenu du faible nombre de transactions. Il convient également de noter un regain d'intérêt pour les parcelles humides qui présentent une meilleure résistance à la sécheresse. Le prix des terres et prés loués affiche également une grande stabilité. Ce marché est très largement dominé par les agriculteurs. Soucieux de préserver leur assise foncière, ceux-ci acceptent assez facilement les prix proposés par leurs propriétaires lors de la mise en vente.

## Moselle

Les prix du foncier libre restent globalement stables. Il convient cependant de distinguer les secteurs d'élevage de l'est du département où l'on enregistre une baisse et les secteurs plus céréaliers de l'ouest du département où les prix repartent à la hausse après deux années de pause. Les prix des terres et prés loués enregistrent quant à eux une progression marquée sur tout le département. Ils tendent désormais à se rapprocher du prix des biens libres. Ce phénomène s'explique par le fait que ce marché est très largement dominé par les fermiers en place qui perçoivent les parcelles qu'ils occupent comme des biens libres.

## Bas-Rhin

Dans un contexte très dynamique (+6% en volume), le prix des terres et prés libres repart à la hausse après une année de pause. Seul le Ried, où les effets des épisodes de sécheresse peuvent être ressentis avec plus d'acuité, échappe à la règle. Le marché reste très largement dominé par les agriculteurs qui sont néanmoins concurrencés en Montagne vosgienne par d'autres catégories socioprofessionnelles en quête de terrains de villégiature. L'artificialisation, qui reste importante en Alsace, peut également avoir un effet indirect sur les prix des parcelles agricoles. Les agriculteurs subissant une perte foncière pour cause de changement de destination ont en effet tendance à rechercher des surfaces compensatoires à un prix plus élevé. Pour les biens loués, la tendance reste baissière sauf à l'ouest du département qui tend progressivement à rattraper les autres secteurs. Les agriculteurs, très largement majoritaires sur ce marché, négocient âprement les prix de vente avec leurs propriétaires.

## Haut-Rhin

Le marché agricole est très largement dominé par les agriculteurs eux-mêmes. Les prix du foncier, qu'il soit libre ou loué, restent globalement stables. Des nuances très importantes sont cependant constatées selon les petites régions. Dans les Collines sous-vosgiennes et le Sundgau, la pression de l'urbanisation impacte directement les valeurs agricoles. Les agriculteurs concernés par les projets d'aménagements recherchent activement du foncier compensatoire et n'hésitent pas à proposer des prix attractifs. Dans les autres secteurs, les incertitudes sur le revenu agricole amènent ces derniers à faire preuve de prudence dans leurs investissements fonciers.

## Vosges

Le marché foncier vosgien se caractérise par un repli prononcé du volume des ventes qui revient au niveau d'il y a une dizaine d'années. Ce repli est accentué par la forte baisse des surfaces vendues occupées. Les fermiers en place restent les acquéreurs majoritaires pour ce type de biens. Mais ils cherchent à limiter leur investissement dans le foncier, signe d'une conjoncture difficile, notamment en élevage laitier. Cette contraction du marché n'impacte pas encore les prix qui restent stables. Les surfaces vendues libres diminuent également avec cette fois un impact clair sur les prix, notamment dans les secteurs d'élevage. La contraction du marché foncier impacte l'ensemble du département. La baisse du nombre de transactions est moins prononcée en montagne vosgienne où la présence de non-agriculteurs est plus marquée.

[Le-prix-des-terres.fr](http://le-prix-des-terres.fr) est un service du groupe Safer destiné aux porteurs de projets professionnels agricoles ou ruraux, propriétaires de biens fonciers, investisseurs ou gestionnaires de patrimoine, prospects, cédants, aménageurs privés, porteurs de projets industriels, etc. recherchant une information sur le prix des terres, des vignes, des forêts ou des maisons à campagne sur le territoire d'analyse des Safer.

**LE-PRIX**  
**des-terres**.fr

