

ÉVOLUTION DU PRIX DES TERRES AGRICOLES EN 2023

Une progression très hétérogène du prix du foncier agricole en 2023

Dans son ensemble, le marché foncier de l'espace rural 2023 progresse dans tous les secteurs par contre le nombre de transactions notifiées demeure relativement stable. La surface vendue demeure stable par rapport à 2022. Cette progression pourrait s'expliquer notamment par une plus forte tension sur le marché dans le secteur. Le marché se situe à un niveau au moins au-dessus de la situation avant Covid. La tendance demeure globalement haussière depuis 2014 qui correspond au point bas du marché.

Dans ce contexte, le segment des terres agricoles - objet de la présente analyse - le nombre de transactions représente toujours 10% de l'ensemble.

Une vente sur 10 en terre agricole

Par contre, avec 613 ha en 2023, les surfaces vendues demeurent sur un plateau élevé et constant par rapport à 2022, dépassant les 550 ha par an depuis 2018. La part des surfaces agricoles représente 34 % de l'ensemble (en augmentation de 5 points par rapport à 2022), et 6 % en volume en 2023. Le marché est globalement orienté

à la hausse avec une tension qui se confirme particulièrement sur le littoral - Terres irriguée. Le développement des projets de diversification (maraîchage) sur des surfaces moins importantes à des prix plus élevés influence grandement sur la tendance générale du marché.

Une progression qui fluctue selon les zones

Le prix moyen des terres agricoles a plus ou moins progressé sur les dominantes en fonction des zones. La progression de la valeur dominante évolue entre + 5 % et + 21 %. Le marché a conduit à

une tension sur les fourchettes maximales des prix dans la quasi-totalité des zones sans pour cela les modifier dans le barème.

Le prix moyen des terres agricoles a plus ou moins progressé en fonction des zones : les « plaines » propices à l'élevage de ruminants ont légèrement progressé bien que le nombre de transactions incite à la prudence en la matière. Par contre, le prix de référence des terres en zone « littoral irrigué », terres à canne, progresse encore plus significativement en 2023 soit + 3 500 €/ha. Cette tension du marché semble plus visible sur le haut de la fourchette des prix qui

Tableau 1 - Évolution du prix moyen par hectare des terres agricoles en fonction des zones

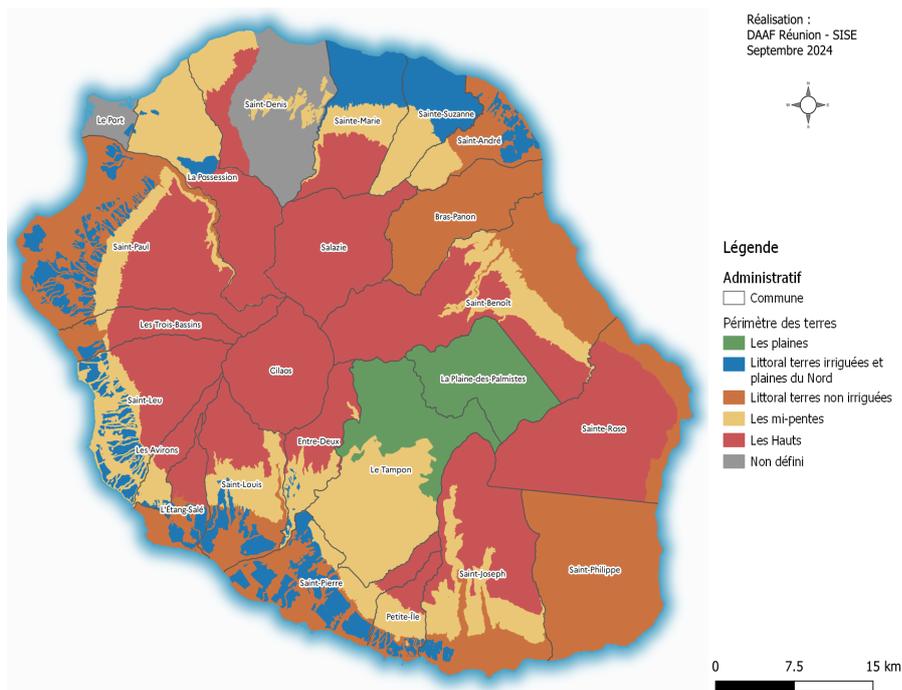
| Les zones | Surface en ha | 2019* | 2020* | 2021* | 2022* | 2023* | Minima 2023 | Maxima 2023 | Evol 2023/2022 en % |
|----------------------------------------------|---------------|--------|--------|--------|--------|--------|-------------|-------------|---------------------|
| Littoral terres irriguées et plaines du Nord | 5 907 | 15 500 | 15 500 | 15 500 | 16 500 | 20 000 | 12 000 | 29 000 | 21 |
| Littoral - Terres non irriguées | 10 432 | 13 000 | 13 000 | 13 000 | 13 000 | 15 000 | 8 000 | 22 000 | 15 |
| Hauts | 6 071 | 12 000 | 12 000 | 12 000 | 10 000 | 12 000 | 5 000 | 15 000 | 20 |
| Mi-pentes | 9 584 | 11 000 | 11 000 | 12 000 | 11 000 | 13 000 | 8 000 | 20 000 | 18 |
| Plaines | 6 125 | 9 500 | 11 000 | 11 000 | 11 000 | 11 500 | 7 000 | 15 000 | 5 |

Source : Safer-SSP-SEVP * prix moyen en € par ha

demeure assez élevée en 2023.

Les prix moyens cachent de très grandes disparités sur les montants pratiqués quel que soit le secteur concerné : la fourchette d'ensemble des prix est très large de 5 000 €/ha à 29 000 €/ha. En 2023, malgré une tension sur les prix dans sur la plupart des secteurs sur la valeur maximale, seule celle des « Mi-pentes » a été modifiée à la hausse. A l'inverse, la dominante du secteur des « haut » retrouve son prix avant 2022. Enfin, il convient de préciser que les prix apparaissent particulièrement plus élevés sur certaines surfaces surtout les moins de 5 000 m² qui sont hors champs de l'étude.

Carte 1 - Périmètres des secteurs des terres agricoles selon la S.A.F.E.R de La Réunion



Principes et Méthodologie

Une rencontre avec les experts fonciers de la SAFER Réunion est organisée afin d'estimer la valeur vénale des terres. Pour cet exercice, la réunion se déroule avec le directeur général et le responsable de l'animation de la Commission Départementale d'Aménagement Foncier de la SAFER.

Les estimations ont été réalisées sur la base de transactions conduites par la SAFER en 2023. Elle prend également en compte les notifications des notaires. Le marché des terres agricoles a été expertisé par secteur. Un travail préparatoire en interne à la SAFER avec les techniciens de terrain a permis de dégager les tendances pour l'année 2023. Il a notamment conduit à exclure les transactions atypiques, les surfaces très petites de moins de 5 000 m², les points aberrants et d'indiquer les transactions correspondantes à celles liées au preneur en place. L'analyse a ainsi permis d'expertiser individuellement, au-delà de la moyenne et de la médiane, les transactions des cessions de terrains afin de mieux cerner les tendances du marché.

Définition et rôles de la Safer

Les Sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural (Safer) ont été créées par la loi d'orientation agricole de 1960. Sociétés anonymes sans but lucratif, elles sont investies de missions d'intérêt général concernant le foncier agricole, viticole, forestier et rural. Toutes leurs décisions sont contrôlées par l'État.

Dans chaque région, la Safer observe les marchés fonciers ruraux, réalise des études et achète des biens agricoles, viticoles, forestiers ou ruraux. Elle les revend ensuite à des agriculteurs, des collectivités, des établissements publics nationaux ou locaux (conservatoire du littoral, parcs naturels, etc.), personnes privées (particuliers, associations, entreprises, etc.) dont les projets répondent aux objectifs de ses missions



Safer La Réunion
Siège social
24, route de Montgaillard
BP 80176
97464 SAINT-DENIS CEDEX