

2009 : les conséquences de la crise sur le prix des terres

91, rue du Fg Saint-Honoré
75008 Paris
Tél. : 01 44 69 86 00
Fax : 01 43 87 96 56
E-mail : direction@safer.fr
Internet : www.safer.fr

*Pour connaître le prix des terres,
des vignes, des forêts,
montant des fermages
Rubrique :
« Prix des terres »*

Association
régie par la loi du
1^{er} juillet 1901
SIRET 309 332 310 00031
APE 911 A

Tous les marchés fonciers de l'espace rural sont rattrapés par la crise économique et financière. Leur contraction généralisée correspond à la première phase de retournement des marchés immobiliers. Elle est suivie généralement d'une baisse des prix, à moins d'un revirement du contexte économique. L'essor des formes sociétaires en agriculture modifie progressivement la structure du marché foncier. Désormais, les personnes morales interviennent sur 15 % des surfaces du marché agricole pour 30 % des valeurs.

• Terres et prés : la valeur refuge ?

Avec la baisse des revenus agricoles depuis deux ans, la contraction du marché des terres et prés s'amplifie. Par rapport à 2008, on assiste à une fermeture du marché de 4 % en nombre de transactions, 10 % en surface et 11 % en valeur.

Pour la première fois depuis 1995, le prix des terres libres est en baisse : 5 090 euros/ha (- 1,6 %). Sur le marché des terres louées, le maintien des non-agriculteurs participe à la tenue des prix : 3 910 euros/ha (+ 1,1 %). Dans un contexte financier incertain, des investisseurs se tournent à nouveau vers la terre agricole considérée comme une valeur refuge.

• Vignes : la hausse s'essouffle

Le marché des vignes¹ amorce un retournement marqué par une nette fermeture du marché. Après trois années de croissance, il se replie de 14 % en nombre de transactions et de 16 % en surface.

La hausse des prix s'essouffle. Le prix national des vignes VQPRD² ne progresse que de 2,5 %. Les prix moyens à l'hectare sont de 93 300 euros en vignes VQPRD, 26 500 euros en vignes VEDVAOP³ et 10 600 euros en vignes VCC⁴.

• Forêts : le marché se contracte

Le marché des forêts⁵, rattrapé par la crise, s'est fermé de 21 % en surface. Le retrait atteint 36 % sur les domaines de plus de 50 ha. Après une hausse de 77 % entre 1997 et 2008, le prix des forêts ne se maintient (+ 0,9 % en moyenne biennale) que grâce à la forte diminution des surfaces vendues.

• Maisons à la campagne : une reprise à l'horizon ?

Dès 2007, le marché des maisons a fonctionné comme celui de l'immobilier urbain. Il a connu une très forte contraction du nombre de transactions – baisse de 10,2 % en 2009, soit une chute de 27 % en deux ans – mais aussi du prix. A 188 000 euros, le prix moyen du lot perd 10,9 %. Cependant, fin 2009, le marché donnait des signes de rétablissement.

• Urbanisation : le repli se confirme

Le repli du marché en nombre (- 16 %) et en surface (- 24 %), entamé en 2008, se confirme. Le secteur public maintient ses achats en nombre et en valeur et joue ainsi un rôle d'amortisseur de la crise. Au contraire, les promoteurs amplifient leur retrait. Le prix moyen au mètre carré reste élevé.

Dans ce marché devenu moins lisible, il est essentiel que les Safer puissent continuer, comme elles le font depuis 50 ans, d'assurer la transparence du marché et de l'orienter. Il faut donc qu'elles soient informées, de manière exhaustive, de tous les projets de ventes de terres agricoles, sous toutes leurs formes, y compris les cessions de droits dissociés et de parts sociales. A un moment où une course aux hectares s'opère au niveau mondial, où le besoin de régulation réapparaît, il convient que les Safer disposent des moyens pour assurer leur arbitrage pour accompagner efficacement la valorisation des territoires ruraux.

Contacts presse : 01 44 69 86 37 / 09
Fabienne MARION et Delphine GOLFIER

¹ Etudié en partenariat avec le Service de la statistique et de la prospective du Ministère de l'alimentation, de l'agriculture et de la pêche

² Vignes à vin de qualité produit dans une région déterminée (comprend les AOC/AOP et VDQS)

³ Vignes à eau-de-vie AOP

⁴ Vignes à vin de consommation courante (comprend les vins IGP ou vins de pays et les vins sans IG ou vins de table)

⁵ Etudié en partenariat avec la Société forestière de la Caisse des dépôts