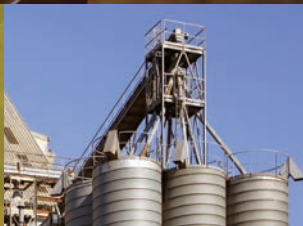


Le prix mai 2017 des terres

SYNTHÈSE



L'essentiel des marchés fonciers ruraux en 2016



en partenariat
avec



Agreste : la statistique agricole

REGARDS SUR LE FONCIER





Connaître les dynamiques des marchés fonciers ruraux pour ménager les territoires

Pourquoi une étude des marchés fonciers ruraux ?

Les Safer ont, dans le cadre même de leur mission de service public, à assurer la transparence des marchés fonciers ruraux. Chaque année, elles en produisent une analyse.

Comment ?

Les Safer sont informées par les notaires des projets de vente qu'ils traitent de biens immobiliers ruraux et de parts sociales ou actions de sociétés agricoles depuis 2016. C'est une obligation légale et réglementaire. Elles analysent les données qui leur sont transmises et éditent le magazine *Le prix des terres* *.

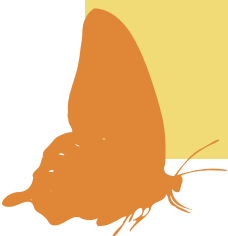
Quoi ? Qui ?

Les évolutions du marché, les flux et les dynamiques territoriales en jeu sont suivis à partir de la connaissance des ventes des biens agricoles et ruraux (forêts, vignes, terres et prés, bâti agricole ou rural), des prix, des vendeurs et surtout des acquéreurs.

Une connaissance unique des marchés fonciers ruraux

Depuis plus de 40 ans, les Safer ont mis en place des observatoires des marchés agricoles et ruraux. Depuis 2014, le groupe Safer a décidé de mieux valoriser cette connaissance unique. C'est la raison de cette édition de synthèse du magazine *Le prix des terres*. Elle est destinée aux décideurs et acteurs du territoire afin qu'ils disposent de données les aidant à la mise en place de politiques d'aménagement des territoires adaptées.

* L'étude *Le prix des terres* est réalisée avec le concours des Safer, de Terres d'Europe-Scafr, bureau d'études du groupe Safer, du Service de la statistique et de la prospective (SSP) du Ministère en charge de l'agriculture et du service communication de la FNSafer.





« Ménageons et partageons le territoire »

L'artificialisation repart et l'accaparement des terres se poursuit !

Deux tendances majeures qui nous conduisent à des impasses.

En France, le marché de l'artificialisation a été divisé par 2 entre 2007 et 2014. Mais, depuis 2015, il repart à la hausse. Ne l'oublions pas : la vie de chacun d'entre nous dépend des espaces naturels (agricoles, forestiers et autres). Ces espaces étant finis, un monde durable exige l'arrêt de l'imperméabilisation de nos territoires. Nous protégeons d'ores et déjà les forêts et les espaces de biodiversité remarquable. Nous devons, de même, protéger les sols agricoles, en priorité ceux qui présentent le meilleur potentiel. Cette protection est indispensable pour s'adapter au réchauffement climatique et réduire le déficit européen de terres agricoles - l'Europe importe déjà l'équivalent de 20 % de sa surface agricole.

La concentration des terres en France conduit souvent à des systèmes de production qui génèrent moins de valeur ajoutée et d'emplois. Deux critères que collectivement nous aurions pourtant intérêt à favoriser, l'espace agricole étant contraint.

La régulation foncière doit permettre d'augmenter le nombre d'agriculteurs quand un marché non régulé en diminue le nombre. Pour ce faire, les terres agricoles mises sur le marché doivent pouvoir être orientées vers les porteurs de projets répondant aux objectifs des politiques publiques. C'est tout le sens de la régulation des marchés que les Safer entendent continuer d'exercer.

A l'avenir, les espaces agricoles seront au cœur de concurrences de plus en plus fortes, avec la croissance de la demande alimentaire mondiale, la pression foncière urbaine ou encore la lutte contre le réchauffement climatique. Au-delà des avancées significatives des dernières législations, une prochaine loi foncière devra permettre d'apporter les réponses à ces enjeux majeurs.



■ SCEA et SA-SARL exploitent plus de 11 % de la surface agricole

■ Va-t-on détruire 1/4 du potentiel agricole en 100 ans ?

Emmanuel HYEEST

Président de la Fédération Nationale des Safer

Les grandes tendances

Vers quel modèle d'exploitation demain ?

■ Désormais, les **exploitations individuelles** exploitent moins de 38 % de la surface agricole, alors que les GAEC et les EARL en exploitent 51 %*.

■ Les **exploitations sociétaires** (SCEA et autres sociétés anonymes) sont celles qui gagnent le plus de terrain : elles exploitent plus de 11 % de la surface agricole.

Le capital d'exploitation de ces sociétés est de moins en moins détenu par celui qui exploite.

■ **Le recours aux entreprises de travaux agricoles** et aux contrats à durée déterminée se développe.

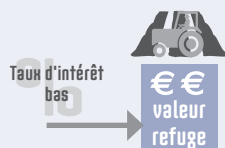


→ Ces évolutions témoignent de l'adaptation du secteur agricole à la libéralisation de l'économie, le plus souvent au détriment de la valeur ajoutée, d'emplois pérennes, des paysages et de l'attractivité des territoires. L'essor de l'agriculture biologique, de l'agroécologie, de l'agriculture de niche ou encore de l'agriculture de proximité ne vient pas remettre en cause ces tendances lourdes.

La terre, valeur refuge des épargnants

■ **Les fermiers achètent** les terres qu'ils exploitent pour éviter de payer un loyer.

■ **Des apporteurs de capitaux acquièrent** des terres pour percevoir un loyer.



→ La faiblesse des taux d'intérêt (et de l'assurance-vie) renforce la valeur refuge de la terre.

L'artificialisation repart

■ Après un repli dû à la crise financière, **l'urbanisation des terres agricoles** repart à la hausse, principalement autour des grands pôles urbains.



→ Cette évolution souligne l'inefficacité des politiques mises en place pour contenir l'artificialisation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

* Source : Enquête structure, 2013.

Nouveau : Le marché des parts sociales

Quelle particularité ?

Depuis 2016, la Loi d'avenir agricole rend obligatoire l'information aux Safer, par les vendeurs, de tous projets de vente de parts de sociétés agricoles, afin de renforcer la transparence du marché. Ces données pour 2016 sont non exhaustives (chiffres sous-estimés, à prendre avec prudence). L'analyse concerne les cessions de parts en pleine propriété uniquement.

Quel volume ?



5 090 transactions
4 090 sociétés ont fait l'objet d'une ou plusieurs transactions
861 millions d'euros

Comparé au marché immobilier agricole, le marché des parts de sociétés représente l'équivalent de **5,7 %** du nombre de transactions et **17,8 %** de la valeur.

Sociétés de portage foncier

Quel volume ?



600 transactions
360 sociétés
85 millions d'€

Equivalent en surfaces transférées : **13 000 ha**. Environ **6 %** de cessions totales de parts.

Qui achète ?



personnes physiques non agricoles

54 % en nombre
36 % en valeur



personnes physiques agricoles

36 % en nombre
34 % en valeur



personnes morales agricoles ou non

10 % en nombre
31 % en valeur

Sociétés d'exploitation

Quel volume ?



4 490 transactions
3 730 sociétés
775 millions d'€

Equivalent en surfaces transférées : **262 000 ha**. Environ **4,5 %** de cessions totales de parts.

Qui achète ?



personnes physiques agricoles

68 % en nombre
50 % en valeur



personnes physiques non agricoles

16 % en nombre
10 % en valeur



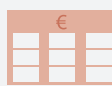
sociétés d'exploitation agricole

12 % en nombre
23 % en valeur



sociétés de portage foncier

1 % en nombre
1 % en valeur



sociétés non agricoles

3 % en nombre
17 % en valeur

Et les étrangers ?

Les étrangers interviennent sur **5 %** de la valeur du marché (**64 acquisitions, 42 millions d'euros**) : pour 2/3 des Européens (Belges en 1^{er} puis Suisses et Britanniques), plus du cinquième des Etats-Unis et d'Asie. Ces chiffres ne comprennent pas les achats d'étrangers *via* des sociétés immatriculées en France.



Les marchés fonciers ruraux

Les marchés agricoles

Le marché des terres et prés



Le marché des vignes



Biens acquis dans une perspective d'exploitation agricole. Le marché des terres et prés comprend également deux autres catégories de biens :

- les cultures spéciales : maraîchage, cultures légumières, horticulture, pépinières, tunnels et serres, marais salants, parcs à huîtres, vergers, etc. ;
- les biens mixtes : biens comprenant plusieurs natures de cultures.

Ces deux catégories sont exclues du calcul du prix des terres et prés.

Le marché des forêts



Tous les biens à dominante forestière qui n'ont pas vocation à être urbanisés.

Le marché des maisons à la campagne



Anciens corps de ferme ou bâtis agricoles quittant l'usage agricole.

Le marché destiné à l'urbanisation



Terrains d'origine agricole, destinés à l'urbanisation, non viabilisés : logements, équipements collectifs, infrastructures...

Le marché des espaces résidentiels et de loisirs non bâtis



Espaces soustraits de l'agriculture mais pas imperméabilisés : étang ou prairie de loisirs, terrain pour agrandissement privatif...

Le marché des terres et prés

Définition

Il comprend 2 sous-marchés :

- les **biens libres** } bâtis
- les **biens loués** } ou non bâtis

Quel volume ?



Conjoncture : en progression depuis 2012, après la fermeture de 2009.

- + 6,1 % 80 010 transactions
- + 4,6 % 357 900 hectares
- + 13,5 % 4 milliards d'euros

Quels prix moyens ?

Terres et prés libres non bâtis

6 030 €/ha + 0,4 %
+ 54 % en 20 ans

Dans les zones de grandes cultures :

7 460 €/ha (- 0,9 %)

Dans les zones de polyculture-élevage :

6 020 €/ha (+ 3,1 %)

Dans les zones d'élevage bovin :

4 530 €/ha (- 3,2 %)

Terres et prés loués non bâtis

4 550 €/ha + 1,9 %
+ 38 % en 20 ans

Dans les zones de grandes cultures :

5 770 €/ha (+ 2,2 %)

Dans les zones de polyculture-élevage :

4 380 €/ha (+ 2 %)

Dans les zones d'élevage bovin :

3 560 €/ha (+ 0,9 %)

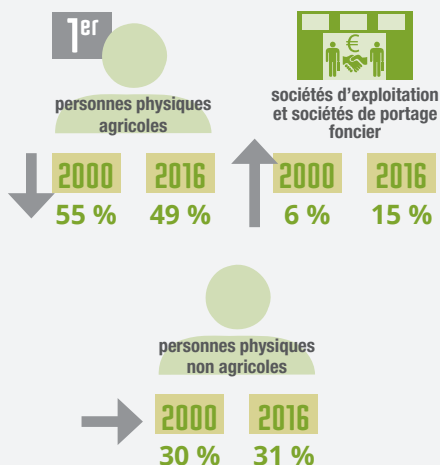
Inversement de hiérarchie : les agriculteurs achètent à nouveau à des prix inférieurs aux non-agriculteurs.

Un **rendement locatif toujours intéressant** pour les investisseurs en comparaison de l'assurance-vie.

Qui achète ?

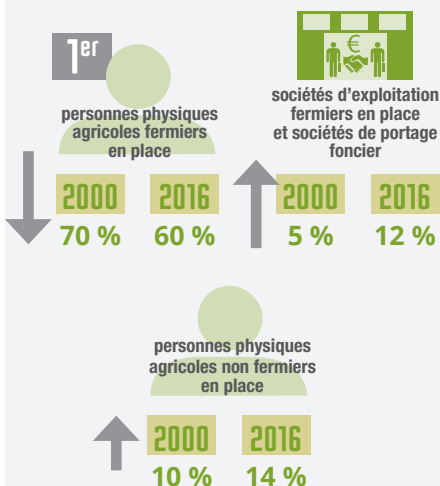
Sur le marché des terres et prés libres

en pourcentage des surfaces



Sur le marché des terres et prés loués

en pourcentage des surfaces



Le marché des vignes

Quelle particularité ?

La part des surfaces vendues occupées progresse, à 33 %, alors qu'en 1993 elle était de 16 %.

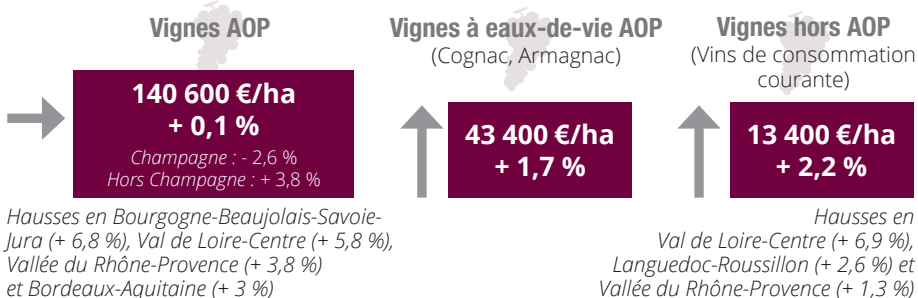
Quel volume ?



Un marché en léger repli :

0 %	9 190 transactions
- 4,4 %	15 580 hectares
- 2,6 %	783 millions d'euros

Quels prix moyens ?



Quel contexte ?



Une récolte en baisse, tant pour les AOP* que les IGP**



Hausse du prix du vin AOP hors Champagne, notamment en Bourgogne et Val de Loire ; baisse pour les IGP.



Les ventes de champagne pénalisées par une baisse en France et au Royaume-Uni (baisse de la livre).



Les exportations de cognac en hausse, notamment Chine et Etats-Unis.

Qui achète ?



sociétés d'exploitation et sociétés de portage foncier

Part prépondérante et en progression des achats des formes sociétaires :

en nombre		en surface		en valeur	
1993	2016	1993	2016	1993	2016
5 %	17 %	12 %	37 %	23 %	55 %

Les agriculteurs, en retrait, représentent 54 % des acquisitions, contre 70 % en 1993.

Les particuliers non agriculteurs augmentent leur part : 23 % des acquisitions, contre 18 % en 1993.

Les coopératives et structures de négoce acquièrent des biens pour sécuriser leur approvisionnement.

* Appellation d'Origine Protégée. ** Indication Géographique Protégée.

Le marché des forêts

Définition

Il comprend tous les biens à dominante forestière qui n'ont pas vocation à être urbanisés.

L'étude du marché des forêts est réalisée par Terres d'Europe-Scafr en partenariat avec la Société Forestière de la Caisse des Dépôts à partir des données Safer.

Quelle particularité ?

Un marché animé par les **petites transactions** (1-10 ha) :

88 % des transactions, **37 %** des surfaces.

Quel volume ?

Marché global :
120 000 ha vendus



- + 9,1 % 17 500 transactions dopées par les transactions de biens de 1 à 10 ha
- + 9,8 % 120 000 ha échangés soutenus par la remontée du marché des forêts de + de 100 ha (+ 5 500 ha)
- + 23,8 % 1,4 milliards d'euros hausse due pour 2/3 aux biens bâtis et pour 1/3 aux biens non bâtis

Quel prix moyen ?

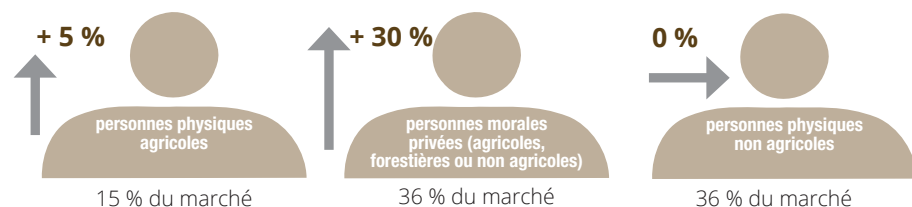


4 100 €/ha
+ 2,1 %

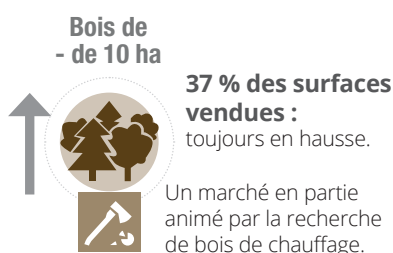
Depuis 2000, la **progression du prix** serait à relier à la hausse du prix des terres agricoles, elle-même influencée par la baisse des taux d'intérêt, plutôt que par le prix du bois dont la volatilité relative a eu peu d'impact.

Qui achète ?

en pourcentage des surfaces acquises



Quoi ?



Le marché des maisons à la campagne

Définition

Ancien corps de ferme ou bâti agricole vendu avec un terrain de moins de 5 ha et quittant l'usage agricole.

Quelle particularité ?

La Loi d'avenir agricole, en élargissant le champ des notifications aux Safer pour une plus grande transparence du marché, crée une nouvelle rupture dans la série de données.

Conséquence : deuxième année de vive hausse du nombre de transactions.
+ 133 % entre 2014 et 2016.

Quel contexte ?



Reprise du marché de l'immobilier ancien.

Quel prix moyen ?



160 400 € le lot

Qui achète ?



personnes physiques
non agricoles

Age moyen : 44 ans et 1 mois
+ 3 mois

Acquéreurs résidant à l'étranger



Part des résidents britanniques en baisse (47 % contre 53 % en 2015) : impact de la dévaluation de la livre par rapport à l'euro, attisée par le *Brexit*.

Où ?

Un marché local et de résidences principales ou secondaires.

Bretagne, Normandie,
estuaire de la Loire

Côte d'Azur, vallée du Rhône
et nord des Alpes

Ile-de-France, Bordeaux,
Toulouse, Limoges

Le marché de l'urbanisation

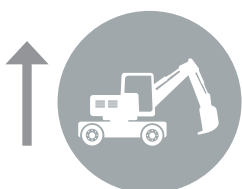
Définition

Terrains d'origine agricole, destinés à l'urbanisation, non viabilisés : logements, équipements collectifs, infrastructures...

Quelle particularité ?

Acquisition de terrains constructibles de moins de 1 ha par les particuliers : **50 % du marché en nombre.**

Quel volume ?



Reprise confirmée, plus forte près des grands pôles urbains que dans le rural isolé :

+ 22 %	37 400 opérations
+ 20,2 %	28 000 hectares
+ 22,2 %	4,6 milliards d'euros

Quel contexte ?



Les politiques de **préservation** des espaces naturels et agricoles sont **inefficaces** pour contenir l'**extension urbaine** qui repart à la hausse : comme au début des années 2000, les surfaces urbanisées représentent **entre 50 000 et 60 000 ha par an.**

Quel prix moyen ?

Terrains de moins de 1 ha acquis par des particuliers :

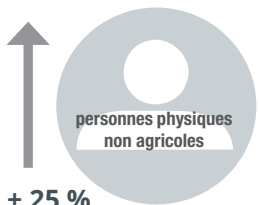
72 100 euros le lot
- 2,2 %



Diminution du **prix du lot** plus marquée dans les grands pôles urbains : - 4,8 %

Qui achète ?

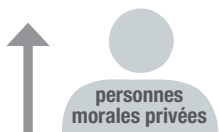
Evolution du nombre d'acquisitions :



personnes physiques non agricoles

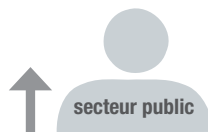
Poursuite de la hausse

enclenchée en 2015



personnes morales privées

au 1^{er} semestre puis stabilisation



secteur public

en début d'année puis diminution

Pour en **savoir** plus

Pour

- les collectivités territoriales
- les acteurs de l'aménagement, de l'urbanisme et de la gestion de l'eau
- les services de l'Etat

Vigifoncier.fr, un service d'information en ligne pour connaître les projets de vente sur votre territoire et disposer d'indicateurs des dynamiques foncières.

Aménagez votre territoire avec **Vigifoncier.fr**

Un outil cartographique en ligne unique pour :

- connaître en temps réel les projets de vente sur votre territoire :
 - être informé des biens agricoles et ruraux mis en vente, connaître leur nature, les localiser sur une carte en regard de vos documents d'urbanisme, vous porter candidat, anticiper vos projets d'aménagement...
- disposer d'indicateurs fonciers :
 - mesurer l'évolution de l'urbanisation, la consommation de vos espaces naturels, agricoles et forestiers, visualiser les zones de pression foncière, l'ensemble des ventes réalisées, définir votre politique d'aménagement...

Plus de réactivité, d'anticipation dans vos projets d'aménagement

Rendez-vous sur **Vigifoncier.fr**
Pour vous abonner,
contactez votre Safer :
www.safer.fr



Pour

disposer de la **version complète** de l'étude, commandez le magazine sur www.le-prix-des-terres.fr



Pour

une **évaluation**, contactez votre Safer en consultant les coordonnées régionales et départementales sur www.safer.fr
Rubrique **Contactez votre Safer**



le prix des terres - L'essentiel des marchés fonciers ruraux en 2016

Conception : Fabienne Marion, responsable de la communication FNSafer. Rédaction : Fabienne Marion, Robert Levesque, directeur de Terres d'Europe-Safer, bureau d'études du groupe Safer, Loïc Jégouzo, Charlotte Lécuyer, Maël Louis, ingénieurs d'études, avec le concours de Fatima Bessedik et Guillaume Pathier, Terres d'Europe-Safer, Delphine Gouffier et France Girard, chargées de communication FNSafer. Conception et réalisation graphique : Isabella Marques Design. Crédits photos : © Marc Choquet (édito). Couverture : © Fotolia - ValentinValkov ; EugèneChernetsov ; tibanna79 ; laurine45 ; FranckVantomme ; strixcode.

en partenariat avec



Agreste : la statistique agricole

