

# Le prix MAI 2018 des terres

SYNTHÈSE

## L'essentiel des marchés fonciers ruraux en 2017

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. 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.

# Emploi, biodiversité, paysages, valeur ajoutée... La vitalité des territoires en péril !

En milieu rural, la terre accueille de nombreuses activités. Devant l'abondance de projets et la quantité limitée de foncier, des choix s'imposent.

La tendance à l'agglomération de grandes surfaces au sein d'un nombre limité d'exploitations agricoles se développe. Cette concentration est préjudiciable aux transmissions, aux installations et à la consolidation des exploitations. Elle s'accompagne souvent d'une diminution de la valeur ajoutée et de l'emploi. Son impact concerne les territoires dans leur ensemble : dévitalisation des zones rurales, disparition de certains services, modification des paysages, perte de diversité...

Dans toute l'Europe, des outils de régulation orientent de longue date l'accès à la terre conformément aux projets du territoire. Assurer la transparence des échanges, contrôler pour maîtriser les excès et surtout orienter le foncier vers les projets les plus conformes aux orientations politiques, professionnelles et territoriales, tel est l'enjeu de la régulation.

Tous ces dispositifs sont aujourd'hui confrontés aux limites de leur efficacité face à l'évolution des formes d'accès au foncier : l'achat, la location mais désormais aussi le transfert de parts de sociétés ou la réalisation à façon de l'ensemble des travaux agricoles. Si elles peuvent permettre une gestion optimisée de l'exploitation et une transmission progressive, les sociétés sont de plus en plus souvent utilisées pour s'affranchir des règles et favorisent l'opacité de l'identité de l'exploitant et de son projet.

L'enjeu est d'inventer de nouvelles formes de régulation. Il ne s'agit pas de brider la liberté d'entreprendre ou d'empêcher le développement des exploitations mais au contraire de permettre à d'autres projets de se réaliser.

Une agriculture diversifiée et dynamique, ce sont des emplois, des filières locales, des paysages attrayants, des biotopes accueillants et variés. Des hommes et des activités sur les territoires.



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Emmanuel HYEST', with a long horizontal stroke extending to the right.

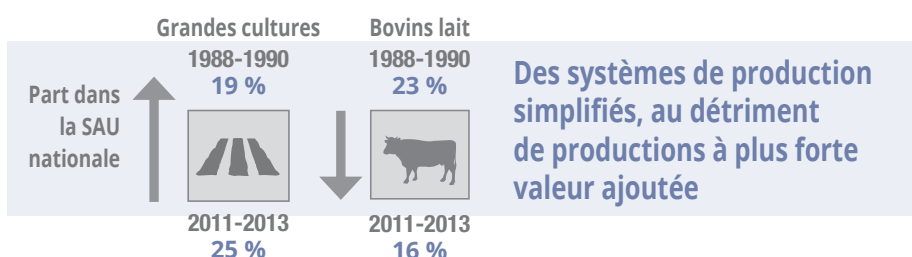
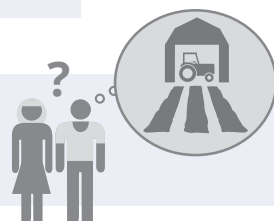
**Emmanuel HYEST**

*Président de la Fédération Nationale des Safer*

# La concentration des exploitations fait évoluer l'agriculture française à l'encontre des orientations politiques



Des transmissions d'exploitations et un accès au foncier plus difficiles, notamment pour les jeunes générations



Opacité sur l'origine des investissements dans les exploitations



Consommation d'espaces agricoles et naturels : toujours trop

## Réguler : une nécessité pour la richesse des territoires

Les outils actuels de régulation n'ont plus tous les moyens pour garantir la transparence, contrôler l'accès au foncier, orienter ses usages, limiter les seuils de surface et donc mettre en œuvre les politiques publiques.

## Un marché non régulé de 1,3 milliard d'euros

### Quel volume ?



**6 900** transactions  
**5 220** sociétés ont fait l'objet d'une ou plusieurs transactions  
**1,3** milliard d'euros

Comparé au marché foncier agricole, le marché des parts sociales (sociétés de portage et d'exploitation agricole) représente l'équivalent de **6,4 % du nombre de transactions et 19,5 % de la valeur.**

### Quelle particularité ?

Les **cessions partielles** de plus de 25 % des parts (sans atteindre 100 %) représentent **23 % des cessions de parts de sociétés de portage et 46 % des cessions de parts de sociétés d'exploitation.** En une seule fois ou de manière successive, ces cessions partielles peuvent donner accès au **contrôle de la société**, sans possibilité pour la Safer d'exercer son droit de préemption, qui ne concerne que les cessions totales.

#### SOCIÉTÉS DE PORTAGE DU FONCIER

##### Quel volume ?



**670** transactions  
**370** sociétés  
**86** millions d'euros

Equivalent en surfaces vendues :  
**8 500 ha**

##### Qui achète ?

**2/3** de la valeur investie par les **non-agriculteurs, personnes physiques ou morales :**



**59 %** en nombre  
**65 %** en valeur

Les personnes physiques agricoles acquièrent 38 % du nombre pour 27 % de la valeur.

#### SOCIÉTÉS D'EXPLOITATION AGRICOLE

##### Quel volume ?



**5 470** transactions  
**4 230** sociétés  
**1 074** millions d'euros

Equivalent en surfaces vendues :  
**171 000 ha**

##### Qui achète ?

**2/3** des transactions par des **agriculteurs personnes physiques :**



**67 %** en nombre  
**28 %** en valeur

Les non-agriculteurs acquièrent 21 % du nombre pour 32 % de la valeur.

Les sociétés d'exploitation agricole acquièrent 11 % du nombre pour 40 % de la valeur.



### Et les étrangers ?

Les étrangers interviennent sur **9,2 % de la valeur du marché (107 acquisitions, 122 millions d'euros)** : l'origine des acquéreurs est majoritairement européenne (59 % en nombre), puis viennent ensuite ceux originaires du Moyen-Orient et d'Asie, 15 % chacun. 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



Partie ou ensemble d'un ancien corps de ferme ou d'un bâtiment vendu avec un terrain agricole ou naturel de moins de 5 ha.

## 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...

# Hausse générale des échanges et baisse du prix des terres libres

## Quel contexte ?

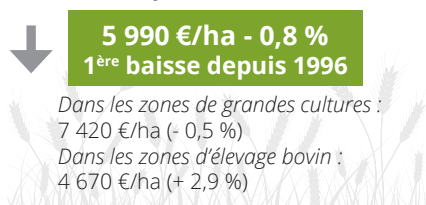
Des **résultats économiques** toujours **peu élevés** mais en hausse  
Un rendement des **placements à taux garantis** toujours **inférieur**  
au rendement locatif brut des terres louées

## Quel volume ?

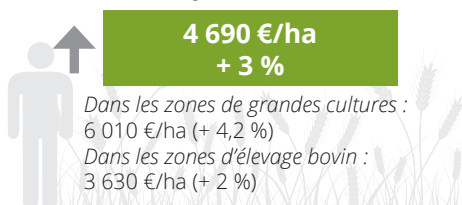


## Quels prix moyens ?

### Terres et prés libres non bâtis



### Terres et prés loués non bâtis



## Qui achète ?

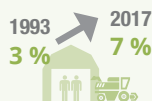
### TERRES ET PRÉS LIBRES

Les acquisitions des formes **sociétaires** progressent le plus :

Part en surface



**Sociétés de portage du foncier**



**Sociétés d'exploitation agricole**

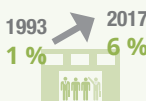
Les **agriculteurs** acquièrent **49 %** des surfaces du marché en 2017, contre 60 % en 1993.

Les acquisitions des **non-agriculteurs** passent de 28 % à **32 %**.

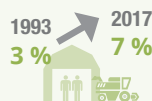
### TERRES ET PRÉS LOUÉS

Les formes **sociétaires** sont de plus en plus présentes :

Part en surface



**Sociétés de portage du foncier**



**Sociétés d'exploitation agricole**

Les **agriculteurs** fermiers en place cèdent du terrain : leurs acquisitions ne représentent plus que **56 %** des surfaces du marché, contre 68 % en 1993 : tandis que les **agriculteurs non fermiers en place** passent de 11 % à **15 %**.

Les **non-agriculteurs** se maintiennent sur la période : leurs surfaces acquises passent de 14 % à **15 %**.



# Volumes et prix à la hausse

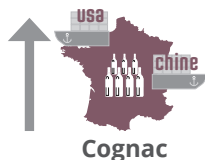
## Quel contexte ?



Une récolte en nette baisse du fait des mauvaises conditions climatiques (gel de printemps, sécheresse estivale)

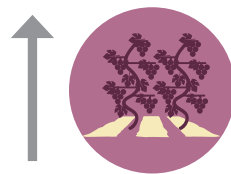


Hausse des exportations pour tous les types de vins (AOP, IGP, sans IG)



Niveau record des exportations de cognac, tiré par la Chine et les Etats-Unis

## Quel volume ?



+ 2,8 % 9 460 transactions  
+ 7,9 % 16 900 hectares  
+ 59,9 % 1,3 milliard d'euros

Un marché dynamique, avec des surfaces au plus haut depuis 25 ans

## Quels prix moyens ?

### Vignes AOP

143 900 €/ha  
+ 2,3 %

Champagne : + 0,8 %  
Hors Champagne : + 4,2 %

Hausse en Bourgogne-Beaujolais-Savoie-Jura (+ 4,9 %), Val de Loire-Centre (+ 3,8 %), Vallée du Rhône-Provence (+ 5,5 %) et Bordeaux-Aquitaine (+ 3,1 %)

### Vignes à eaux-de-vie AOP (Cognac, Armagnac)

46 900 €/ha  
+ 8,1 %

Tiré par la hausse du Cognac

### Vignes hors AOP (Vins de consommation courante)

13 800 €/ha  
+ 3 %

Hausse en Vallée du Rhône-Provence (Ardèche, Drôme, Var)

## Qui achète ?



Progression marquée des formes **sociétaires** :

Part en surface  
1993 6 % → 2017 13 %

Sociétés de portage du foncier

1993 6 % → 2017 26 %

Sociétés d'exploitation agricole

Les **agriculteurs** sont en net recul : leurs acquisitions représentent **43 %** des surfaces en 2017, contre 63 % en 1993.

Les **non-agriculteurs** se maintiennent sur la période : **17 %** des acquisitions en 2017, au lieu de 20 % en 1993.



# Des niveaux d'échanges inédits

## Quel contexte ?

Le **prix moyen du bois** est **stable**.

La filière bois profite d'une amélioration de la conjoncture économique globale.

## Quel volume ?



- + 5,5 % **18 470** transactions
- + 9,1 % **130 900** hectares échangés : représentent 1,34 % des surfaces forestières privées
- + 3,3 % **1,5** milliard d'euros

Un **niveau record de surfaces échangées**, du fait notamment des ventes de plus de 100 ha, en hausse pour la deuxième année

## Quel prix moyen ?



**4 110 €/ha**  
+ 0,2 %

**90 %** des transactions  
entre **630 et 12 200 €/ha**

## Qui achète ?

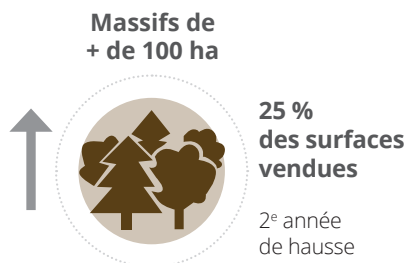


Les **personnes morales privées** (agricoles, forestières et non agricoles) : + **14 %** en surface, **38 %** du marché

Les **personnes physiques agricoles** : - **3 %** en surface, **15 %** du marché

Les **particuliers non agriculteurs** : + **9 %** en surface, **36 %** du marché

## Quoi ?



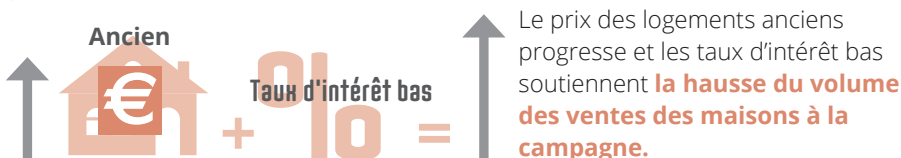
**Progression** du marché des forêts comprenant du **bâti**

# Impacté par le dynamisme des marchés urbains

## Quelle particularité ?

La Loi d'avenir agricole, en élargissant le champ de notification aux Safer pour une plus grande transparence du marché, crée une nouvelle **rupture dans la série des données**. Conséquence : importante hausse du nombre de transactions pour la troisième année, + 182 % entre 2014 et 2017

## Quel contexte ?



## Quel prix moyen ?



164 600 € le lot

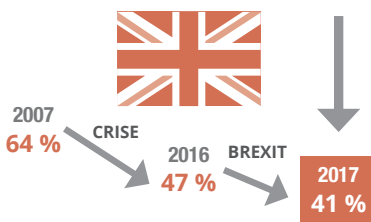
Surface du lot moyen :  
5 600 m<sup>2</sup>

## Qui achète ?



Age moyen : 44 ans et 5 mois  
en hausse de 6 mois

Part des Britanniques  
dans les acquisitions des étrangers



## Où ?

Un marché local et un marché de résidences secondaires



Régions attractives

Littoral normand, breton,  
provençal, basque



Bassins d'emploi

Ile-de-France, Lyon, Nord-Pas-de-Calais,  
Bretagne, Pays de la Loire

# Sur fond de reprise, une baisse apparente

## Quelle particularité ?

Le marché de l'urbanisation semble en recul par rapport à 2016 : en effet, tous les indicateurs des volumes du marché affichent des évolutions négatives. Pour autant, cette évolution est probablement le reflet d'un excédent des notifications de projets de vente en 2016 (suite à la mise en œuvre de la Loi d'avenir de 2014). L'année 2017 marquerait un retour à la normale.

## 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**.

Cependant, de plus en plus de communes ont **la volonté de diminuer la consommation d'espace** en plafonnant la taille des lots à construire pour lesquels elles délivrent des permis de construire.

## Quel volume ?



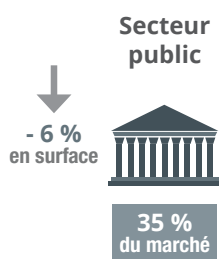
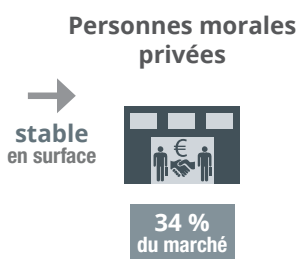
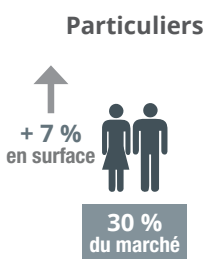
- 6,9 % 35 190 transactions
- 2,5 % 29 100 hectares
- 3,2 % 4,5 milliards d'euros

## Quel prix moyen ?

Terrains de moins de 1 ha acquis par des particuliers



## Qui achète ?



# Pour en **savoir** plus

+ de réactivité, d'anticipation  
dans  
**vos projets  
d'aménagement**  
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...

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



## 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.

## 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 2017

*Conception : Fabienne Marion, responsable communication FNSafer.*

*Rédaction : Fabienne Marion ; Gabrielle Barraqué, Alexis Bourdon, Loïc Jégouzo, Maël Louis, ingénieurs d'études, avec le concours de Fatima Bessedik et Guillaume Pathier, Terres d'Europe-Scafr ; Delphine Golfier et France Girand, chargées de communication FNSafer.*

*Conception et réalisation graphique, illustrations : Isabella Marques, atelier444.com*

*Crédits photos : couverture ©Rémy Gabalda-AFP ; édito ©L'Oise Agricole.*

en partenariat  
avec



Agreste : la statistique agricole

