

REGARDS SUR LE FONCIER

 safer



Les marchés fonciers ruraux en 2017

Conférence de presse - 31 mai 2018



Sommaire

1

Les marchés fonciers ruraux
une année d'intense activité

2

Le marché des parts sociales
un marché opaque de 1,3 milliard d'euros

3

Le marché de l'urbanisation
toujours trop d'espaces consommés

4

La vitalité des territoires ruraux en péril
concentration, formes sociétales et régulation



Les marchés fonciers ruraux

1

*une année d'intense
activité*



Le marché des terres et prés



1.1



Volumes et acquéreurs



a)

Les surfaces au plus haut depuis 2001

86 260 transactions (+ 7,6 %)

381 000 ha (+ 5,9 %)

4,6 Md € (+ 15,5 %)

Toujours plus d'acquisitions des personnes morales

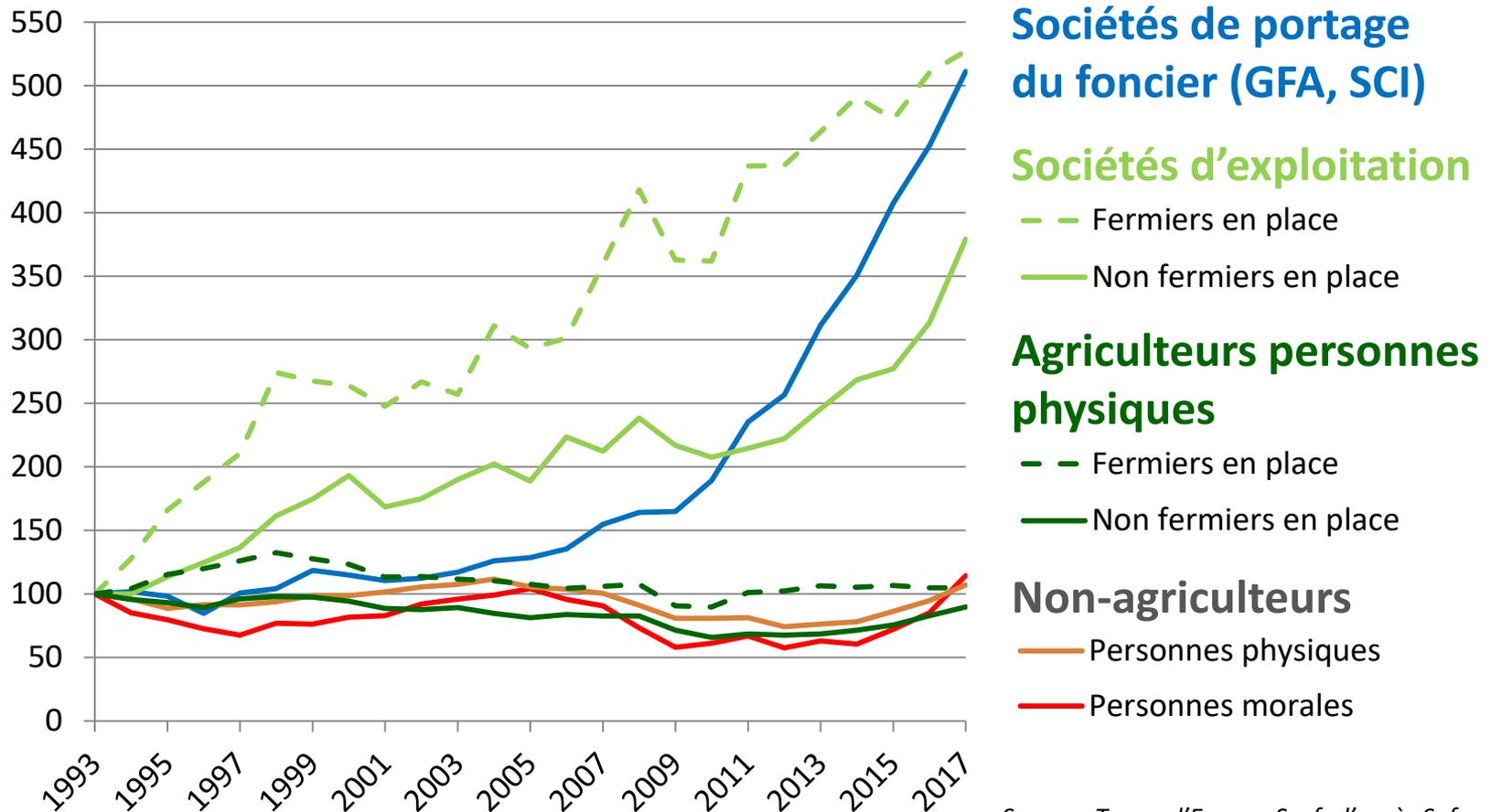
12,6 % du nombre de transactions

18,5 % des surfaces

30,6 % de la valeur

Evolution du nombre d'acquisitions sur le marché des terres et prés par type d'acquéreurs

Base 100 en 1993



Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer

b)

Le prix des terres et prés libres

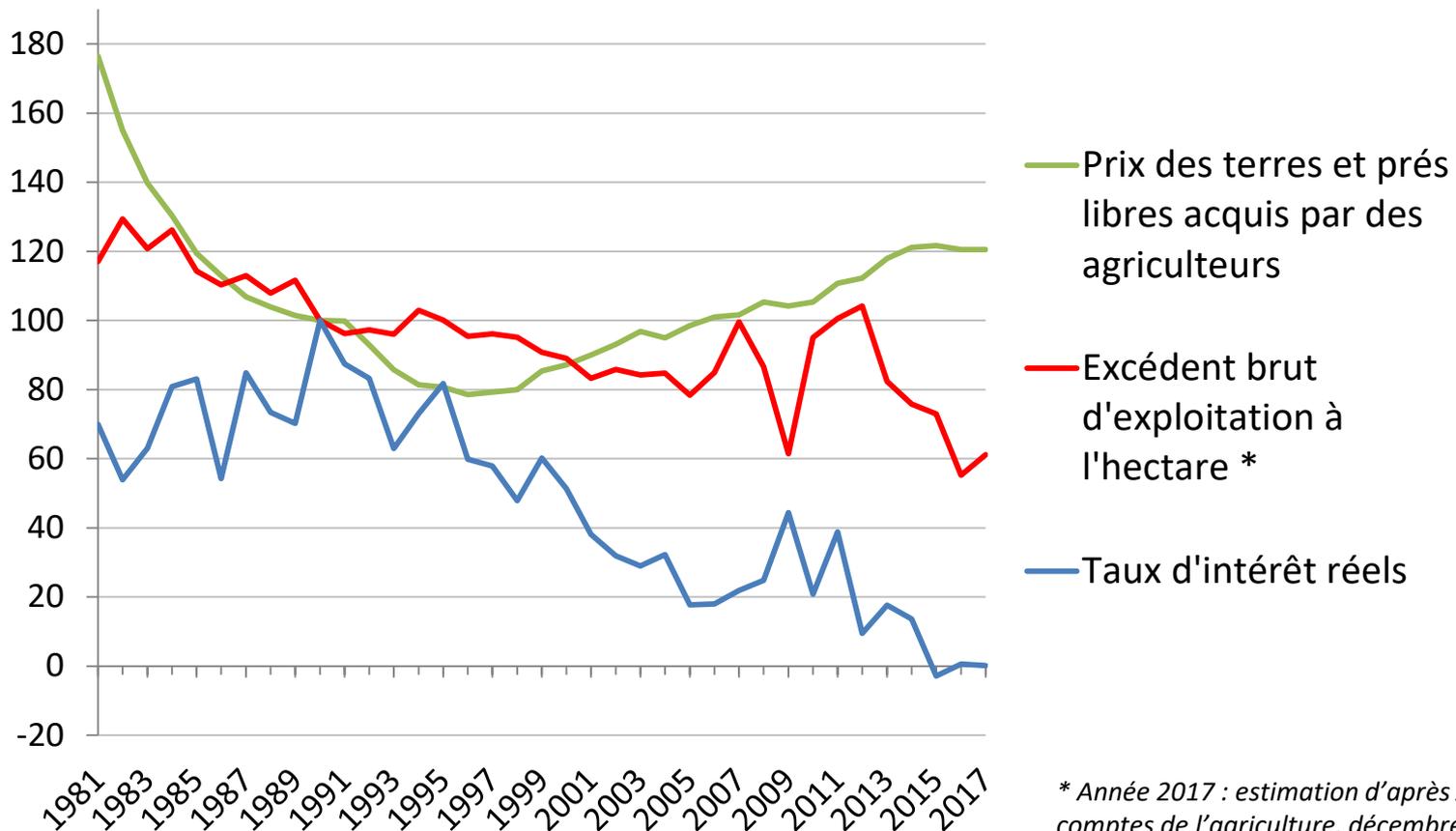
5 990 euros/ha (- 0,8 %)

**Première baisse du prix des terres libres
depuis 1996 : le prix impacté
par la faiblesse des revenus agricoles**

Terres et prés – Prix libres

Evolution du prix des terres libres, de l'excédent brut d'exploitation par hectare et des taux d'intérêts réels

Base 100 en 1991 – Valeur constante



* Année 2017 : estimation d'après Agreste, comptes de l'agriculture, décembre 2017
Source : Terres d'Europe-Scafr, SSP et OCDE

c)

Le prix des terres et prés loués

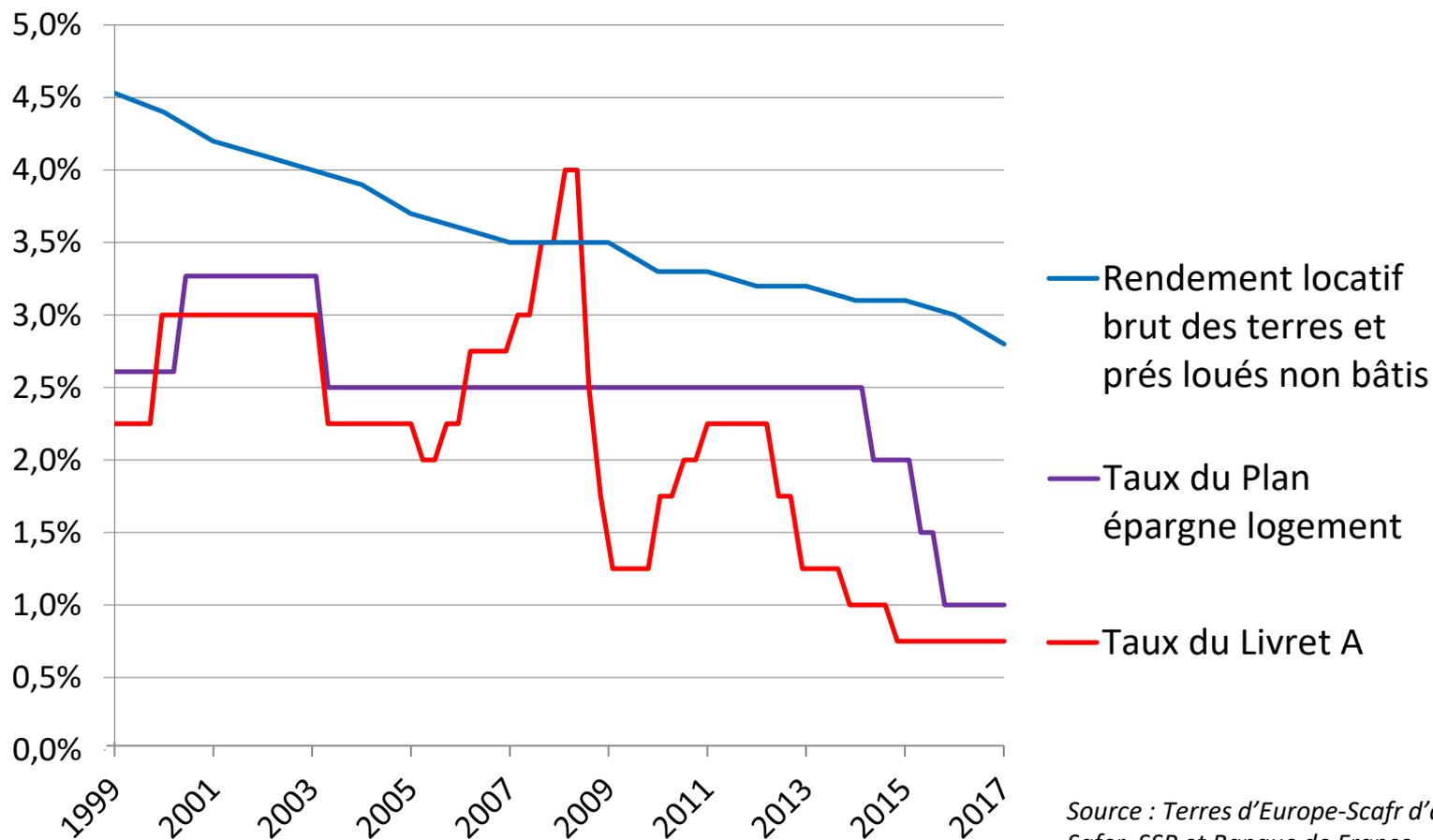
4 690 euros/ha (+ 3 %)

**Le prix des terres louées non bâties
poursuit sa progression, soutenu par
les acquisitions des non-agriculteurs**

2,85 % (- 0,15 point)

Le rendement locatif brut poursuit sa diminution, avec la baisse de l'indice national des fermages

Evolution du rendement locatif brut et des taux du Livret A et du PEL



Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer, SSP et Banque de France



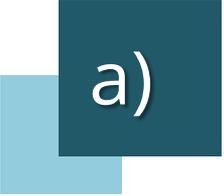
Le marché des vignes



1.2



Volumes et acquéreurs



a)

Des surfaces au plus haut depuis 25 ans

9 460 transactions (+ 2,8 %)

16 900 ha (+ 7,9 %)

1,3 Md € (+ 59,9 %)

Toujours plus d'acquisitions des personnes morales

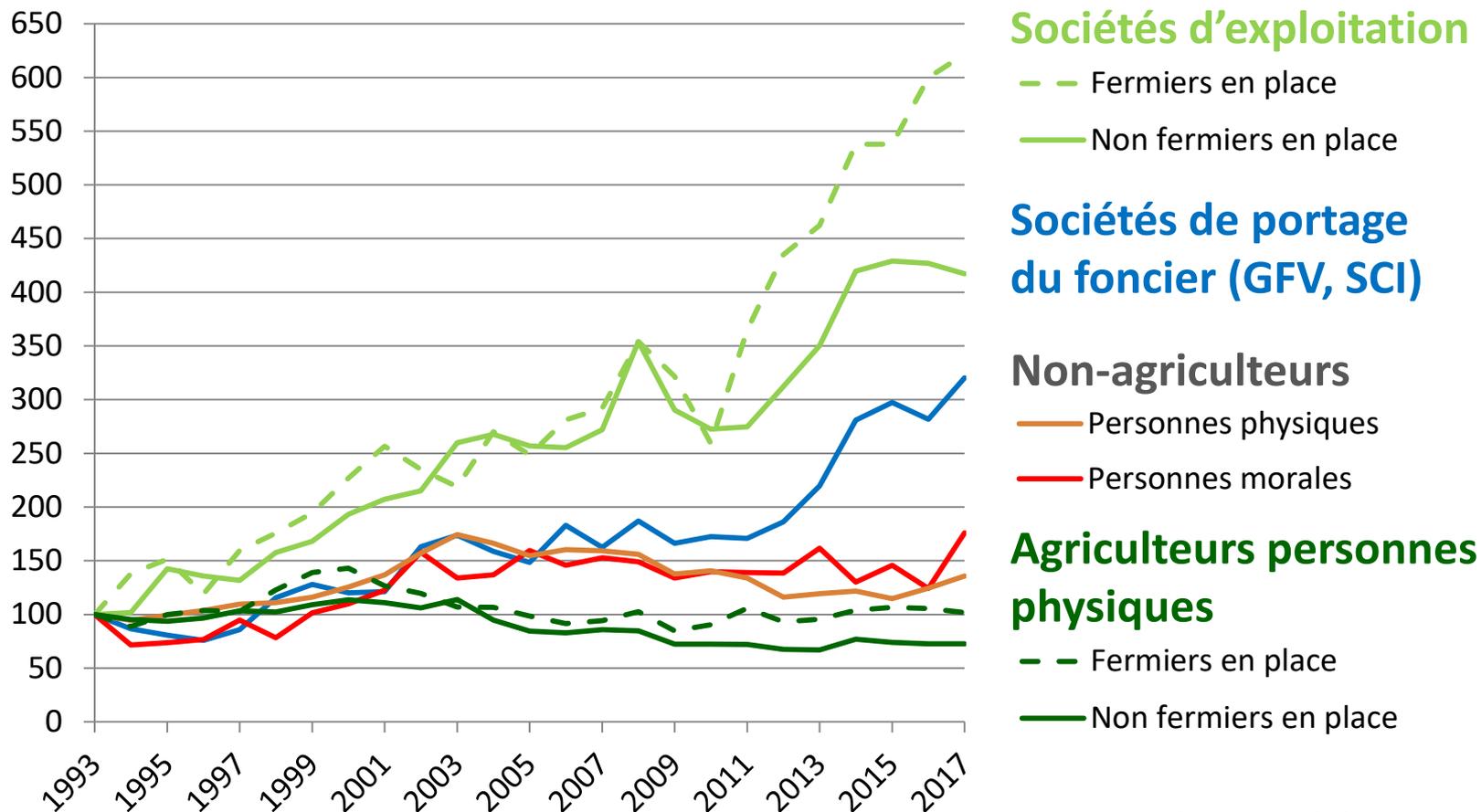
20,9 % du nombre de transactions

41,5 % des surfaces

71,3 % de la valeur

Evolution du nombre d'acquisitions sur le marché des vignes par type d'acquéreurs

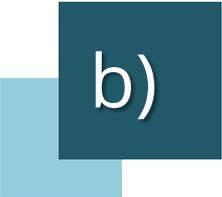
Base 100 en 1993



Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer



Le prix des vignes



b)

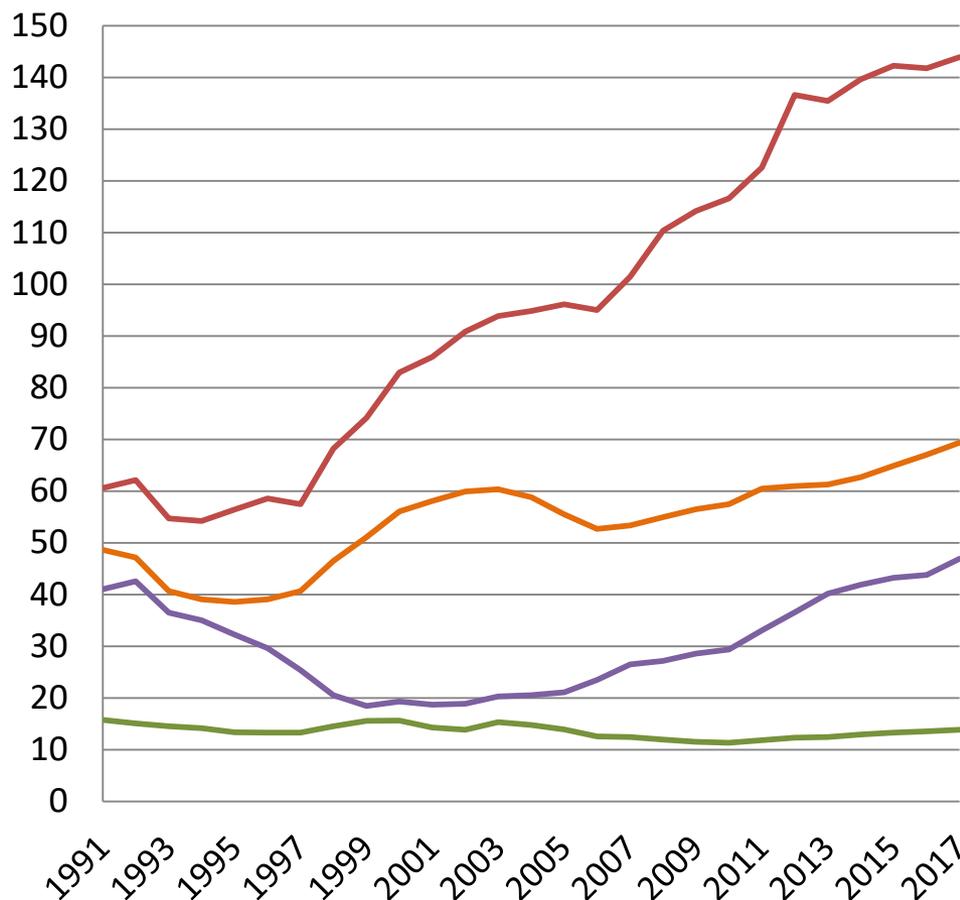
Prix des vignes en hausse

**Pour les trois types de vignes
(AOP, VEDVAOP, hors AOP)
en dépit des faibles récoltes dues
aux mauvaises conditions climatiques**

Prix des vignes par type de vignes

En milliers d'euros constants 2017/ha

Agreste : la statistique agricole



AOP : + 2,3 %
143 900 euros/ha

AOP hors Champagne :
+ 4,2 %, 69 300 euros/ha

Eaux-de-vie AOP :
+ 8,1 %, 46 900 euros/ha

Hors AOP : + 3 %
13 800 euros/ha

Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer et SSP



Le marché des forêts



1.3

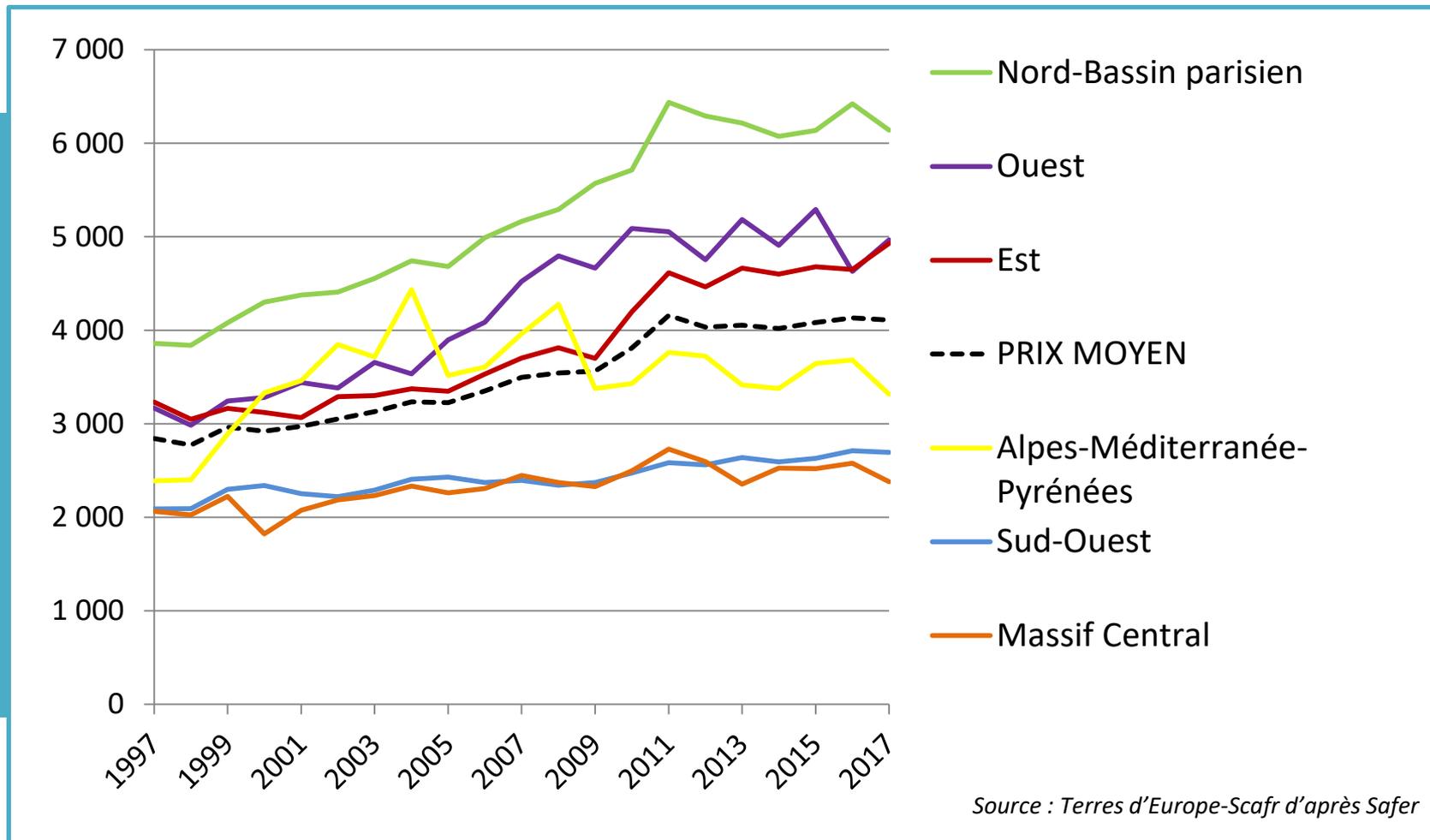
4 110 euros/ha (+ 0,2 %)

**Stabilité du prix moyen national
dans un contexte de forte hausse
des surfaces échangées**

**Evolutions contrastées du prix
selon les régions forestières**

Prix des forêts par région forestière

En euros constants 2017/ha



Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer

1.4

Le marché des maisons à la campagne

164 600 euros le lot

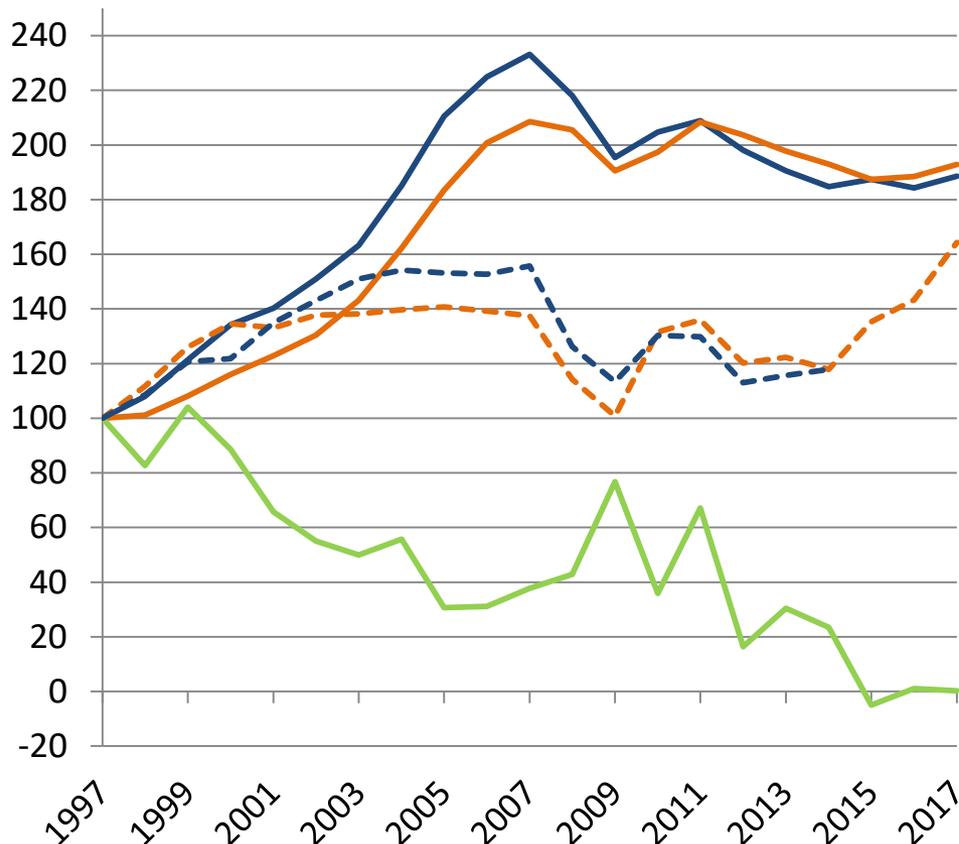
La loi d'avenir entraîne une rupture de série

Un marché influencé par les marchés immobiliers urbains

Maisons à la campagne

Evolution du prix, du nombre de ventes et des taux d'intérêt réels

Base 100 en 1997



Maisons à la campagne :

- Prix
- - - Nombre de ventes

Logements anciens :

- Prix
- - - Nombre de ventes

Taux d'intérêts réels

Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer, INSEE-Notaires et CGEDD



Le marché de l'urbanisation

1.5

70 200 euros le lot (- 1,9 %)

**Le prix des terrains constructibles
achetés par des particuliers
en baisse pour la troisième année**



Une intense activité du marché foncier agricole, mais qui ne doit pas faire oublier les difficultés de la filière

2

Le marché des parts sociales

*un marché opaque
de 1,3 Md€*

2^e année

La Loi d'avenir permet aux Safer d'observer le marché des parts sociales, pour la deuxième année en 2017

Des cessions aux formes multiples, des sociétés diverses

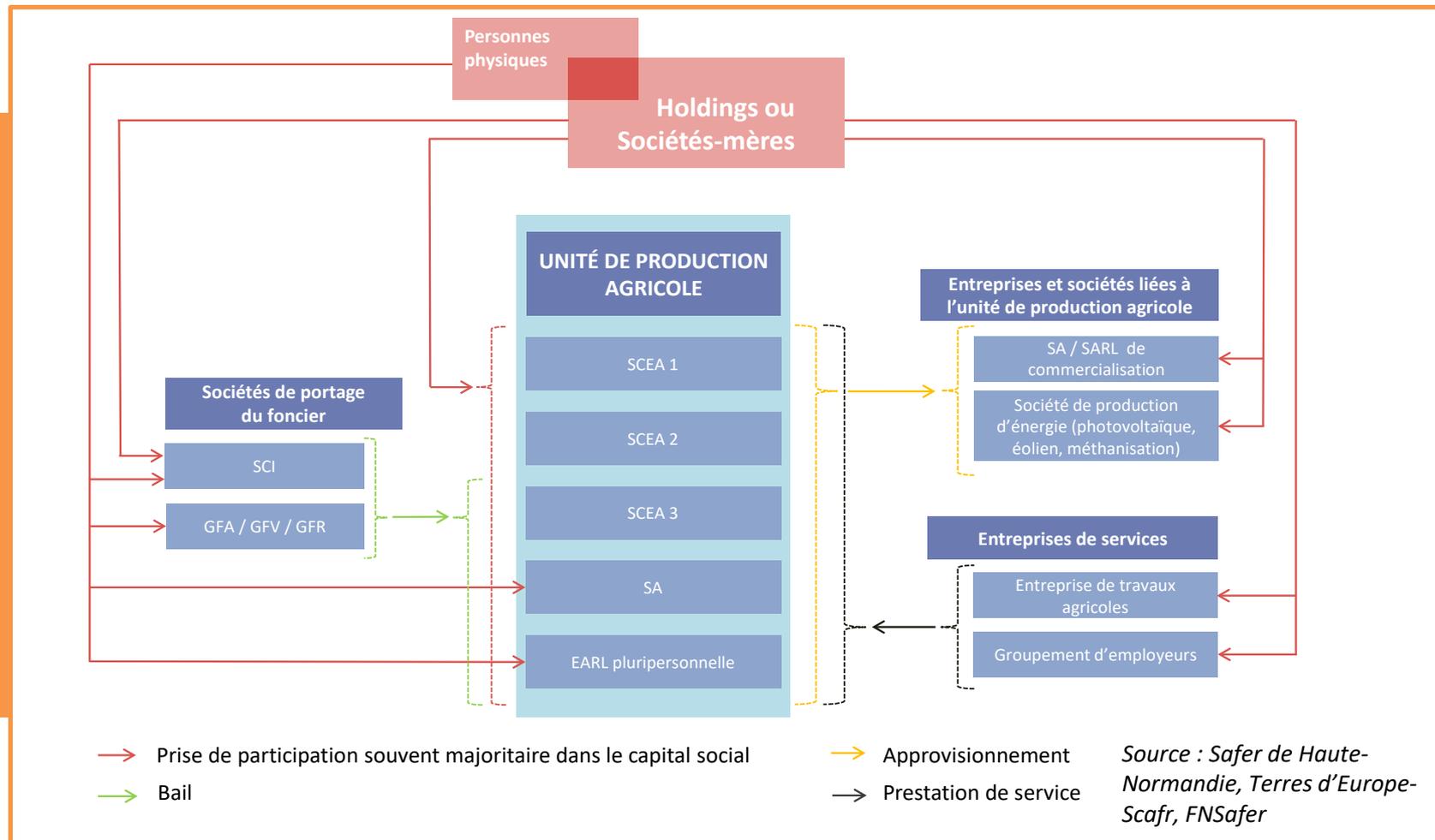
Statut de l'acquéreur

Statut et composition de la société

Pourcentage de parts cédées

Motif et contexte de la cession

Schéma d'organisation théorique d'une unité de production agricole complexe



1,3 milliard d'euros

**L'équivalent d'au moins 20 %
de la valeur du marché foncier agricole**

Marché des parts sociales par type de sociétés en 2017

Parts cédées en pleine propriété uniquement

		Nombre de transactions	Nombre de sociétés	Valeur (M€)
Personnes morales agricoles ou forestières	Sociétés de portage du foncier	670	370	86
	Sociétés d'exploitation agricole	5 470	4 230	1 074
	Groupements forestiers	70	50	22
Statut non déclaré		690	570	149
ENSEMBLE		6 900	5 220	1 331

Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer

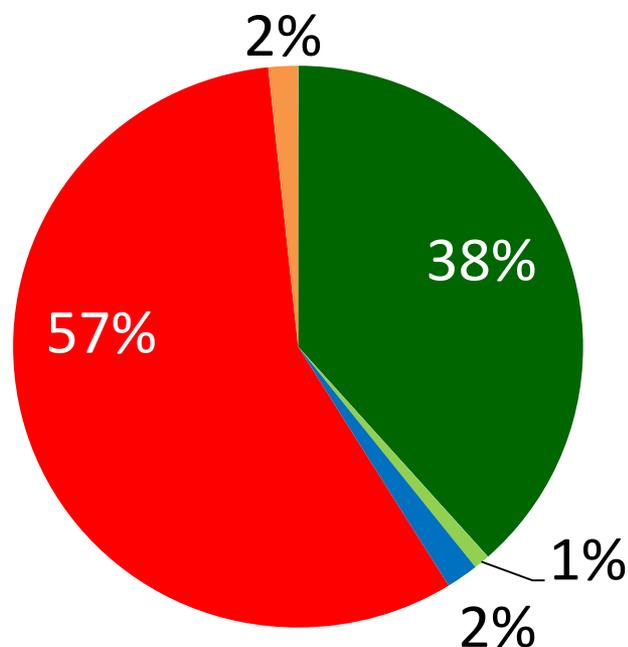
Sociétés de portage du foncier :

2/3 de non-agriculteurs

Les acquéreurs majoritairement non agricoles : des sociétés permettant l'investissement dans l'agriculture

Répartition du nombre d'acquisitions de parts de sociétés de portage par type d'acquéreurs en 2017

GFA, GFV, GFR, SCI



Agriculateurs :

- Personnes physiques
- Sociétés d'exploitation agricole
- Sociétés de portage du foncier

Non-agriculteurs :

- Personnes physiques
- Personnes morales

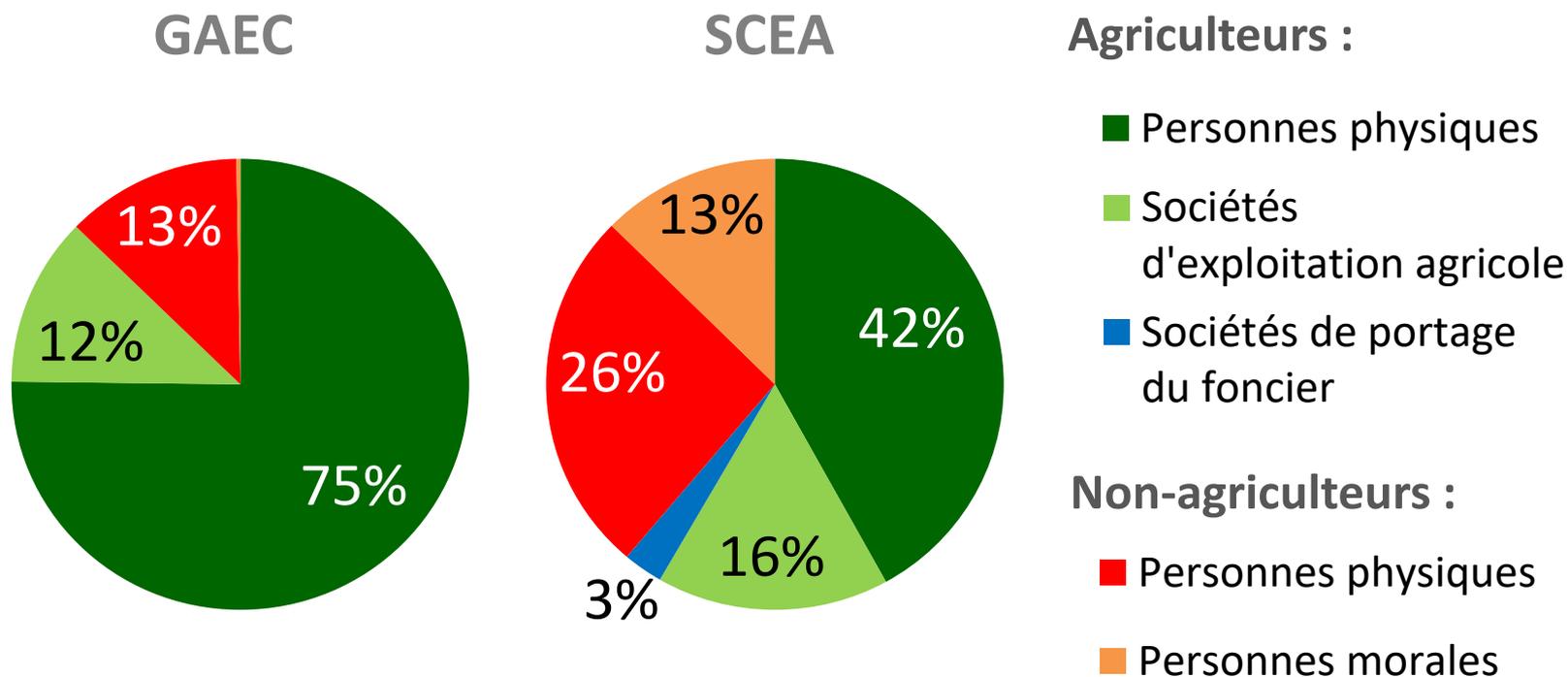
Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer

Sociétés d'exploitation agricole :

2/3 d'agriculteurs

Les acquéreurs majoritairement agricoles, mais davantage de non-agriculteurs dans les SCEA, SA-SARL

Répartition du nombre d'acquisitions de parts de GAEC et de SCEA par type d'acquéreurs en 2017



Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer

Les cessions partielles peuvent donner accès au contrôle d'une société, sans être soumis à la préemption des Safer

Proportions des cessions partielles ou totales de parts sociales par type de sociétés en 2017

	Cessions partielles			Cessions totales
	<i>25 à 50% des parts</i>	<i>50 à 99,9% des parts</i>	ENSEMBLE	100% des parts
Sociétés de portage du foncier	11 %	11 %	23 %	4 %
Sociétés d'exploitation agricole	27 %	20 %	46 %	7 %

Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer

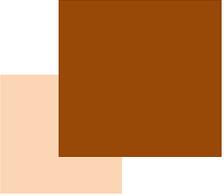
Les étrangers :
107 acquisitions, 122 M€

Un poids limité dans le marché :
1,6 % du nombre de transactions
9,2 % de la valeur

Origine géographique des acquéreurs étrangers de parts sociales en 2017

	Nombre de transactions	Valeur
Europe	59 %	85 %
Moyen-Orient	15 %	15 %
Asie	15 %	< 1 %
Autre	11 %	< 1 %

Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer



Ces cessions permettent d'investir et de transmettre les outils de production, mais dans une certaine opacité



3

Le marché de l'urbanisation

*toujours trop
d'espaces consommés*

29 100 ha (- 2,5 %)

Un niveau de surfaces du marché à un niveau élevé pour la deuxième année, après le creux atteint en 2015

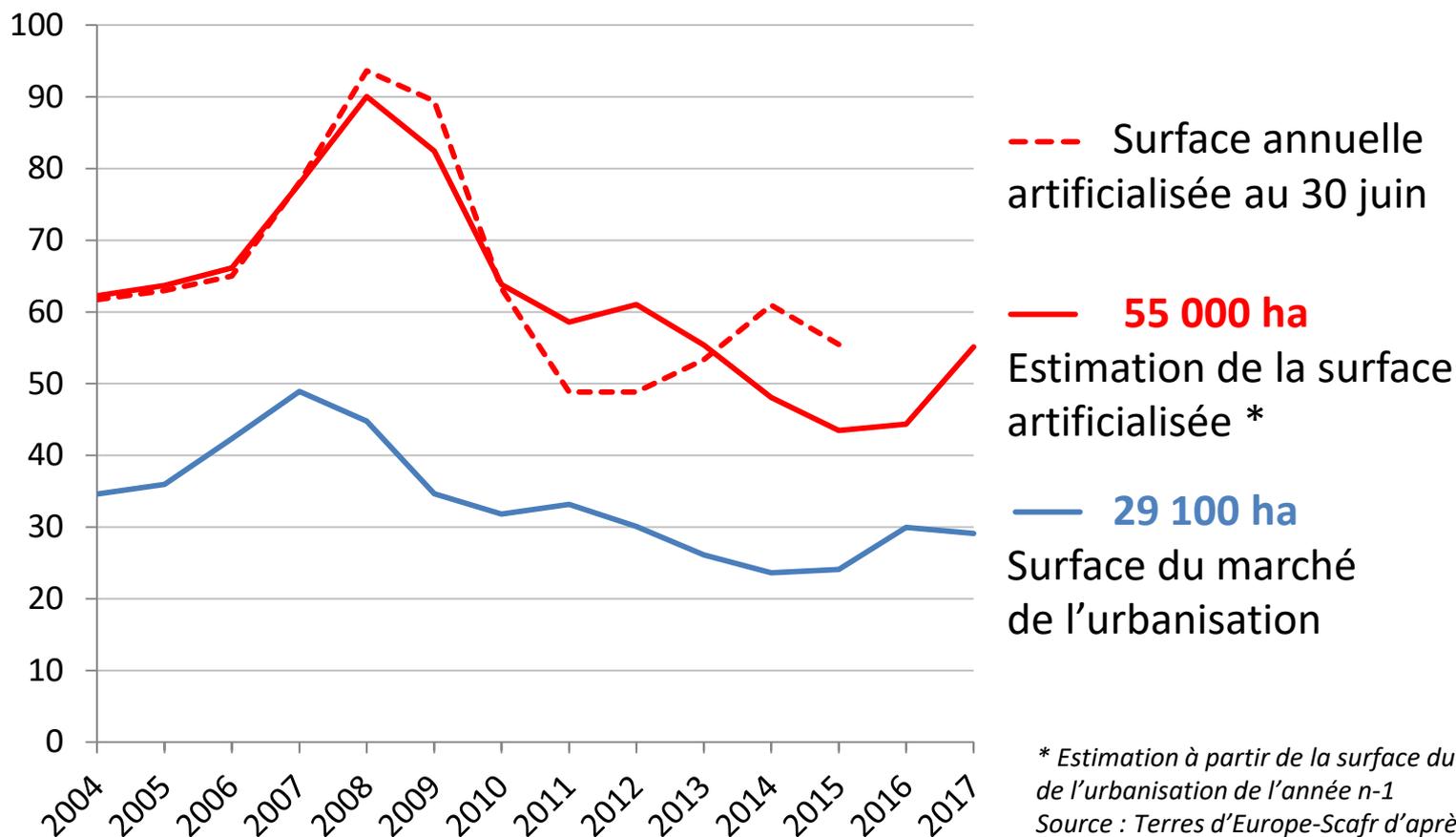
**55 000 ha artificialisés
(+ 24 %)**

**L'équivalent de la SAU
d'un département tous les 5 ans**

Le marché de l'urbanisation

Estimation des surfaces artificialisées à partir des surfaces du marché de l'urbanisation

En milliers d'hectares



* Estimation à partir de la surface du marché de l'urbanisation de l'année n-1
Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer et SSP (enquête Teruti-Lucas 2015)

Tous concernés

**Particuliers, promoteurs privés
et secteur public représentent environ
un tiers chacun des surfaces du marché**

Surfaces du marché de l'urbanisation par type d'acquéreurs en 2017

Hors carrières

	Surface (ha)	Part de marché (%)
Personnes physiques	8 200	27 %
Personnes morales privées	9 300	33 %
Personnes publiques	9 500	36 %

Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer



**La consommation
doit rester l'exception**



4

La vitalité des
territoires en péril

*concentration,
formes sociétaires
et régulation*

4.1

Constats :
concentration des
exploitations et
essor des formes
sociétaires



La vitalité des territoires en péril

Diminution régulière du nombre d'exploitations

Evolution du nombre d'exploitations entre 1988 et 2015

	1988	2015	Evolution
Nombre d'exploitations	1 016 800	413 200	- 59 %

Source : Terres d'Europe-Scafr d'après SSP (Recensement agricole) et MSA

Augmentation de la surface moyenne des exploitations

Evolution de la surface moyenne par exploitation par classe de surface entre 1955 et 2010

Source : SSP (Recensements agricoles)



La vitalité des territoires en péril

Développement des formes sociétaires

La vitalité des territoires en péril

Répartition du nombre d'exploitations et de la surface agricole par type d'exploitations en 2013

	Nombre	Part	SAU (milliers ha)	Part
Exploitations individuelles	295 890	65,5 %	10 409	37,7 %
GAEC (et sociétés de fait)	38 880	8,6 %	5 797	21,0 %
EARL unipersonnelles	43 160	9,6 %	4 213	15,3 %
EARL pluripersonnelles	41 260	9,1 %	4 081	14,8 %
SCEA	24 380	5,4 %	2 356	8,5 %
Sociétés commerciales (SA, SARL) et autres sociétés à vocation agricole	8 040	1,8 %	766	2,8 %
ENSEMBLE	451 610	100 %	27 623	100 %

Source : Terres d'Europe-Scafr d'après SSP
(Recensement agricole et enquête structure)



La vitalité des territoires en péril

L'essor des formes sociétaires, une réponse à la croissance du capital des exploitations

Evolution du capital d'exploitation

	Evolution 1990-2013
Par exploitation	+ 74 %
Ensemble des exploitations	+ 2 %

Source : Terres d'Europe-Scafr d'après RICA



La vitalité des territoires en péril

Les unités de production agricole : une concentration invisible

Unités de production identifiées en Haute-Normandie

48 exploitations
sociétaires
(+ ou - de 300 ha)



19 unités de production
(+ de 300 ha)

Source : Safer de Haute-Normandie,
Terres d'Europe-Scafr, FNSafer

4.2

Conséquences déjà visibles de la concentration des exploitations



La vitalité des territoires en péril

Renouvellement des générations compromis



La vitalité des territoires en péril

Moins de valeur ajoutée pour la ferme France

La vitalité des territoires en péril

Evolution de la part des exploitations dans la SAU nationale et valeur ajoutée à l'hectare par OTEX

	Part de la SAU nationale		VA ajoutée à l'hectare (€/ha)
	1988-1990	2011-2013	
Bovins viande	9 %	13 %	556
Céréales, oléagineux, protéagineux	19 %	25 %	822
Polyculture, polyélevage	20 %	17 %	989
Bovins lait	23 %	16 %	1 096
Viticulture	5 %	4 %	5 857

Valeur ajoutée y compris subventions

Source : Terres d'Europe-Scafr d'après RICA

Diminution du nombre d'actifs agricoles, et notamment de chefs d'exploitation

Evolution du nombre d'actifs agricoles entre 2000 et 2015

En UTA

	2000	2010	Evolution annuelle moyenne 2000-2010	2015	Evolution annuelle moyenne 2010-2015
Total actifs agricoles	957,4	751,4	- 2,4 %	710,5	- 1,1 %
Chefs d'exploitation	536,5	445,8	- 1,8 %	415,1	- 1,4 %
Salariés permanents	149,4	140,1	- 0,6 %	138,7	- 0,2 %

Source : SSP (Recensements agricoles)
et MSA

Evolution du nombre de chefs d'exploitation entre 2000 et 2015 – *En UTA*

	2000	2010	Evolution annuelle moyenne 2000-2010	2015	Evolution annuelle moyenne 2010-2015
Total chefs d'exploitation*	435,1	373,1	- 1,5 %	348,5	- 1,4 %
Dont statut individuel	239,8	150,4	- 4,6 %	121,2	- 4,2 %
Dont GAEC ou sociétés	195,3	222,7	+ 1,3 %	227,3	+ 0,4 %

* Champ : moyennes et grandes exploitations

Source : SSP (Recensements agricoles)
et MSA



La vitalité des territoires en péril

Opacité des investissements et acquéreurs potentiellement mal intentionnés



La vitalité des territoires en péril

Moins de biodiversité



La vitalité des territoires en péril

Banalisation et perte d'attractivité des territoires ruraux

4.3

La régulation
actuelle :
inadaptée aux
nouveaux modes
d'accès au foncier

La régulation repose sur trois principes :

- la transparence**
- le contrôle**
- l'orientation**

La régulation actuelle agit par rapport :

- au prix**
- à la surface exploitée**
- au projet (agricole ou non)**

Elle est mise en œuvre par :

- le contrôle des structures**
- les Safer**



La vitalité des territoires en péril

**La régulation actuelle est inadaptée
face aux quatre principaux modes
d'accès au foncier**

La vitalité des territoires en péril

Efficacité de la régulation par mode d'accès

	Transparence	Contrôle	Orientation
Marché foncier	++	++	++
Location	-	++	+
Parts sociales	++	+	+
Travaux à façon	-	-	-

Source : Terres d'Europe-Scafr



Besoin d'une régulation subtile et efficace sur les quatre modes d'accès au foncier

A retenir

1

Les marchés fonciers ruraux
une année d'intense activité

2

Le marché des parts sociales
un marché opaque de 1,3 milliard d'euros

3

Le marché de l'urbanisation
toujours trop d'espaces consommés

4

La vitalité des territoires ruraux en péril
concentration, formes sociétaires et régulation

REGARDS SUR LE FONCIER

 safer

