

Le prix MAI 2019 des terres

SYNTHÈSE

L'essentiel des marchés fonciers ruraux en 2018

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 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 depuis 1962 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 50 ans, les Safer ont mis en place des observatoires des marchés fonciers 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.

L'avenir des agriculteurs et des territoires est en jeu !

Entre 2000 et 2016, un quart des exploitations agricoles a disparu. Aujourd'hui, un quart des chefs d'exploitation a plus de 60 ans.

Dans les années qui viennent, c'est le modèle français de l'agriculture familiale qui va se jouer. Et dans le même temps, l'avenir des territoires ruraux et leur capacité à agir et à choisir leur évolution.

A ce moment crucial pour l'avenir de nos territoires, les outils de régulation (contrôle des structures, Safer), clés du succès de cette transition, sont affaiblis par le développement croissant des nouveaux modes d'accès au foncier. Deux exemples pour s'en convaincre : les sociétés exploitent désormais près des deux tiers de la surface agricole utile et le marché sociétaire représente l'équivalent du cinquième de la valeur du marché foncier. Selon le Ministère de l'agriculture, 12 % des exploitations en grandes cultures sont intégralement exploitées par des sociétés de prestation de service.

Alors qu'à l'échelle de l'Europe tous les pays s'interrogent et cherchent des solutions, la France a décidé de s'emparer de la question. Le Président de la République a annoncé le 23 février dernier une loi foncière pour mettre en œuvre le « zéro artificialisation nette » et pour accompagner le renouvellement des générations en agriculture.

Le groupe Safer est mobilisé pour réfléchir à une régulation renouvelée qui redonnera aux territoires le pouvoir de choisir une agriculture dynamique, viable et vivable ; de choisir une alimentation de qualité et locale en préservant la capacité exportatrice de la France ; de protéger leurs ressources naturelles, l'eau, la biodiversité ; de créer des emplois, de développer l'économie.

La régulation n'est pas une contrainte, elle est une opportunité pour les entrepreneurs des territoires et pour la France.



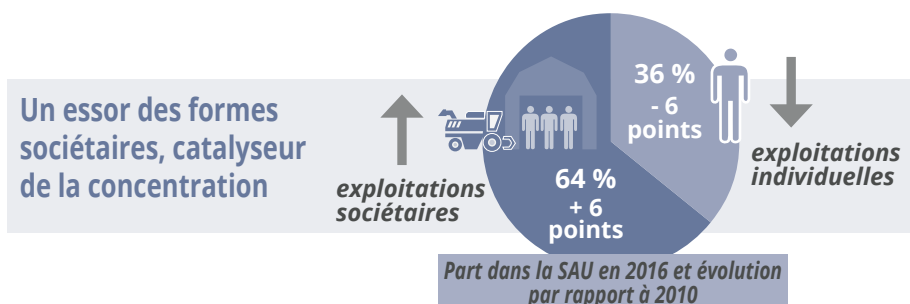
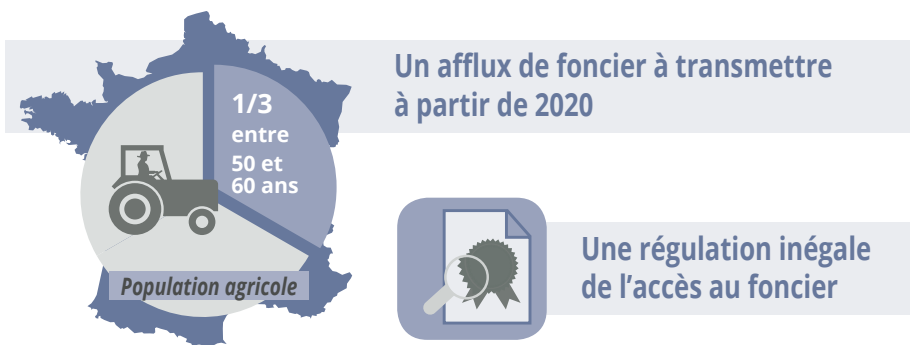
A stylized black ink signature of Emmanuel Hyest, featuring a large, sweeping 'E' and 'H'.

Emmanuel HYEST

Président de la Fédération Nationale des Safer

La transparence, vite !

L'agriculture française à la croisée des chemins...



... et la vitalité des territoires ruraux en péril



Pour garantir l'avenir des agriculteurs et des territoires, il est urgent de :

- mieux protéger le foncier
- disposer d'une transparence sur tous les modes d'accès au foncier

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

Quel volume ?



7 240 transactions
5 510 sociétés ont fait l'objet d'une ou plusieurs transactions
1,1 milliard d'euros

Comparé au marché foncier agricole, le marché des parts sociales (sociétés de portage du foncier et d'exploitation agricole) représente l'équivalent de **7 % du nombre de transactions** et **18,1 % de la valeur**.

Quelle particularité ?

Les **cessions partielles** de plus de 25 % des parts (sans atteindre 100 %) représentent **32 % des cessions de parts de sociétés de portage du foncier** et **45 % 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 ?



720 transactions
470 sociétés
81 millions d'euros

Equivalent en surfaces vendues :
6 700 ha

Qui achète ?

La **moitié** des acquisitions par les **non-agriculteurs, personnes physiques ou morales** :



51 % en nombre
41 % en valeur

Les personnes physiques agricoles acquièrent 43 % du nombre pour 40 % de la valeur.

SOCIÉTÉS D'EXPLOITATION AGRICOLE

Quel volume ?



6 290 transactions
4 870 sociétés
968 millions d'euros

Equivalent en surfaces vendues :
179 000 ha

Qui achète ?

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



66 % en nombre
33 % en valeur

Les non-agriculteurs acquièrent 23 % du nombre pour 51 % de la valeur.

Les sociétés d'exploitation agricole acquièrent 10 % du nombre pour 16 % de la valeur.



Et les étrangers ?

Les étrangers réalisent **86 acquisitions pour 327 millions d'euros**. Le niveau atteint en valeur s'explique par quelques transactions exceptionnelles. L'origine des acquéreurs est majoritairement européenne (76 % en nombre), puis viennent ceux originaires d'Amérique du Nord (10 %).

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



Une maison à la campagne est un bâtiment résidentiel vendu avec un terrain agricole ou naturel libre de moins de 5 ha, acquis par des non-agriculteurs.

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...

Niveau record de transactions, prix des terres libres stable

Quel contexte ?

Les **résultats agricoles** se redressent pour la deuxième année consécutive. L'indice des **fermages** est en baisse mais le **rendement locatif brut** des terres louées est toujours supérieur à celui des placements à taux garantis.

Quel volume ?



+ 5,3 % 90 810 transactions
+ 6,1 % 404 400 hectares
+ 5,4 % 4,9 milliards d'euros

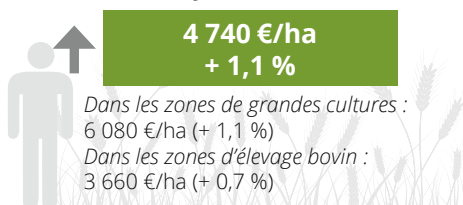
Hausse des volumes échangés, record du nombre de transactions et de leur valeur

Quels prix moyens ?

Terres et prés libres non bâtis



Terres et prés loués non bâtis

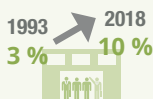


Qui achète ?

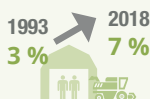
TERRES ET PRÉS LIBRES

Les acquisitions des formes sociétaires progressent le plus :

Part en surface



Sociétés de portage du foncier



Sociétés d'exploitation agricole

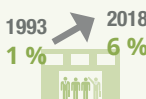
Les **agriculteurs** acquièrent **48 %** des surfaces du marché en 2018, contre 60 % en 1993.

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

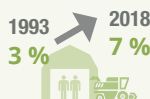
TERRES ET PRÉS LOUÉS

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 **16 %**.

Baisse des échanges, prix en hausse

Quel contexte ?



Une vendange globalement très satisfaisante mais des conditions humides au printemps qui ont localement affecté les rendements.

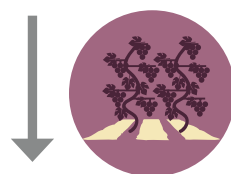


Maintien du prix des vins d'appellation à des niveaux élevés
Forte hausse pour les prix des vins de Provence et du Languedoc



Les **cessions sociétaires** s'ancrent toujours plus dans certains bassins viticoles (Bordelais, Bourgogne, Champagne et Cognac)

Quel volume ?



- 7,5 % 8 750 transactions
- 0,4 % 16 800 hectares
- 31,1 % 844 millions d'euros

Des surfaces au plus haut depuis 25 ans
Une valeur en baisse suite à une année 2017 exceptionnelle

Quels prix moyens ?

Vignes AOP

147 300 €/ha
+ 2,4 %

AOP hors Champagne : + 4,5 %
Champagne : + 0,6 %

Une hausse soutenue par les appellations renommées, notamment en Bordeaux-Aquitaine (+ 6,8 %), Vallée du Rhône-Provence (+ 4,2 %) et Bourgogne-Beaujolais-Savoie-Jura (+ 2,9 %)

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

48 700 €/ha
+ 3,8 %

Tiré par les exportations record de Cognac

Vignes hors AOP (Vins de consommation courante)

14 200 €/ha
+ 2,3 %

Hausse dans le Var

Qui achète ?



Progression marquée des formes **sociétaires** sur le marché :

Part en surface
1993 6 % → 2018 11 %

Sociétés de portage du foncier

2018
1993 6 % → 28 %

Sociétés d'exploitation agricole

Les **agriculteurs** sont en net recul : leurs acquisitions représentent **43 %** des surfaces en 2018, contre 63 % en 1993.

Les **non-agriculteurs** se maintiennent sur la période : **18 %** des acquisitions en 2018, au lieu de 20 % en 1993.

Les échanges à un haut niveau, nette hausse du prix

Quel contexte ?

Le **prix moyen du bois progresse nettement**, porté par un bond de prix du chêne et du pin maritime, deux essences très demandées.

Quel volume ?



+ 3,3 % **19 080** transactions
- 0,6 % **130 100** hectares échangés : représentent 1,33 %
des surfaces forestières privées
+ 5,6 % **1,6** milliard d'euros

Un **nombre inédit de transactions**, porté par les transactions de forêts de moins de 10 ha

Quel prix moyen ?



4 250 €/ha
+ 3,5 %

90 % des transactions
entre **670 et 12 730 €/ha**

Qui achète ?



Les **personnes morales privées** (agricoles, forestières et non agricoles) : - 5 % en surface, **36 %** du marché

Les **personnes physiques agricoles** : + 1 % en surface, **13 %** du marché

Les **particuliers non agriculteurs** : - 4 % en surface, **35 %** du marché

Quoi ?

**Bois de
- de 10 ha**



37 %
des surfaces
vendues

**Nouvelle année
de hausse (+ 4 %)**

Un **dynamisme accru depuis 2016** : le plafonnement des émoluments des notaires pourrait expliquer cette évolution.

**Massifs de
+ de 100 ha**



22 %
des surfaces
vendues

**Baisse de
10 %**

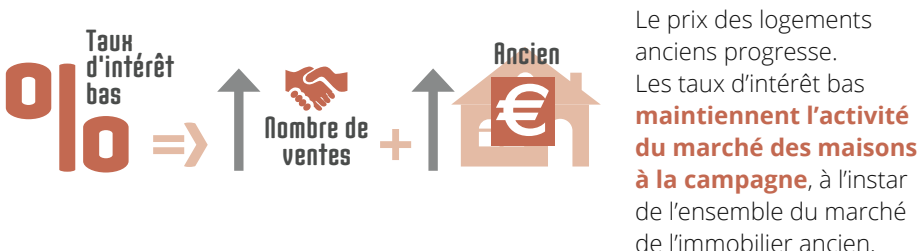
Un **marché structurellement restreint** : les ventes de massifs sous forme de parts de groupements forestiers pourraient, pour partie, expliquer cette fermeture.

Soutenu par les taux d'intérêt toujours très bas

Quelle particularité ?

L'effet de la **Loi d'avenir agricole**, élargissant le champ de notification des projets de vente aux Safer pour une plus grande transparence du marché, **s'atténue en 2018**. Le volume des ventes notifiées a triplé depuis 2014.

Quel contexte ?



Quel prix moyen ?



168 200 € le lot
+ 2,1 %

Surface du lot moyen :
5 600 m²
- 0,4 %

Qui achète ?



Age moyen : 44 ans et 3 mois
en baisse de 2 mois



1/3 des acquéreurs résident déjà **dans l'unité géographique** où ils achètent leur maison à la campagne

Où ?

Un marché local et un marché de résidences secondaires



Bassins d'emploi

Ile-de-France, région lyonnaise,
Bretagne, Pays de la Loire
et zones frontalières



Régions attractives

Littoral normand, breton,
provençal, basque

Plus de 30 000 ha destinés à être urbanisés

Quelle particularité ?

La **progression** du marché de l'urbanisation est tirée par les acquisitions des personnes morales privées pour les **équipements** et les **infrastructures**. La **perte des espaces agricoles et naturels** destinés à l'urbanisation augmente.

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**, dont environ la moitié suite à une vente.

Quel volume ?



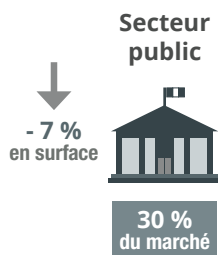
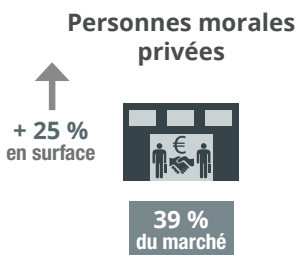
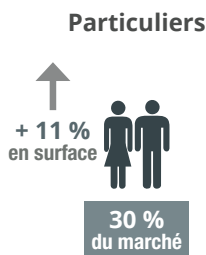
- 1,1 % 34 750 transactions
+ 10 % 32 000 hectares
+ 14,8 % 5,2 milliards d'euros

Quel prix moyen ?

Terrains constructibles 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.safer.fr



Pour

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

Rubrique *Contactez la Safer de votre
région.*

Le prix des terres

L'essentiel des marchés fonciers ruraux en 2018

Conception éditoriale : Fabienne Marion, responsable communication FNSafer.

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

Conception-réalisation graphique, illustrations et photo de couverture : Isabella Marques/atelier44.

en partenariat
avec



Agreste : la statistique agricole

