LE PRIX des terres

LA SYNTHÈSE
mai 2014

L'essentiel des marchés fonciers ruraux en 2013

REGARDS SUR LE FONCIER

safer

en partenariat avec

MINISTÈRE DE L'AGRICULTURE, DE L'AGROALIMENTAIRE ET DE LA FORÊT

Agreste : la statistique agricole

Les grandes tendances des marchés fonciers ruraux

Un marché agricole en mutation : les principales causes

- **un espace agricole en diminution :**

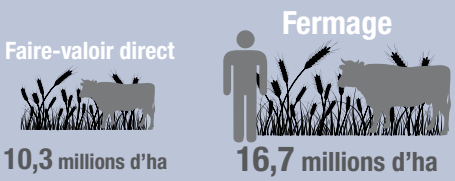
SAU* - 20 %

* Surface agricole utilisée

- 7 millions d'hectares

Conséquences : mitage, paysages bouleversés, continuité écologique rompue.

- **le fermage en progression :**



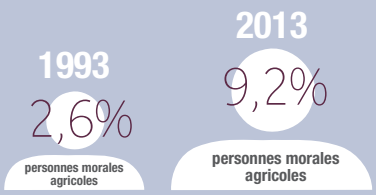
Louer des terres est un moyen d'agrandissement des exploitations.

Conséquences : moins d'échanges (une terre louée est vendue moins fréquemment qu'une terre libre) et un marché qui sert de plus en plus à conforter l'assise foncière des fermiers en place, bénéficiaires d'un droit de préemption en cas de vente.

- **une rétention des biens libres** **due au recul de l'âge de la retraite et de l'âge de cessation d'activité.**

Une entreprise agricole en voie de financiarisation

- **progression des biens acquis par des personnes morales agricoles :**



Le passage en société est encouragé pour faciliter le financement et la transmission des exploitations.

Conséquences collatérales : le modèle d'exploitation familiale est remis en question et la transparence du marché mise à mal car le marché des parts de sociétés agricoles se développe sans encadrement.

Ce qu'il faut retenir en 2013

- Des marchés ruraux globalement **stables en surface**, mais des **valeurs à la baisse**.
- Excepté sur les marchés des **terres et prés libres et loués** qui affichent des **prix en hausse**.
- La **morosité** est de mise sur les marchés sous **influence urbaine**.

Quelques chiffres

Sur l'ensemble du marché...

▪ Moins de transactions	▪ A peine plus de surfaces échangées	▪ Valeurs en baisse
207 000 transactions	505 000 ha	14,9 milliards d'euros
- 1,2 %	+ 0,7 %	- 2,8 %

... mais sur le marché agricole (terres et prés + vignes)

▪ Plus de transactions	▪ Légère reprise des surfaces échangées
79 000 transactions	331 000 ha
+ 2,4 %	+ 1,5 %

▪ Des prix moyens à la hausse

Terres et prés libres	Terres et prés loués
5 750 €/ha	4 240 €/ha
+ 6,2 %	+ 4,3 %

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 les cultures spéciales (maraîchage, cultures légumières, horticulture, pépinières, tunnels et serres, marais salants, parcs à huîtres, vergers, etc.) et les biens mixtes (biens comprenant plusieurs natures de cultures). Ces deux catégories sont toutefois 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 constructibles, équipements collectifs, infrastructures…

Le marché des espaces résidentiels et de loisirs non bâtis

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

Le marché des **terres et prés**

Définition

Il comprend **2 marchés** :

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

Quel volume ?

Une stabilité apparente

- **+ 2,4 %** 70 500 transactions
- **+ 1,5 %** 316 000 ha
- **- 1,1 %** 3,1 milliards d'euros

En fait, le volume du marché des biens loués progresse...

- **+ 3,9 %** de transactions
- **+ 7,7 %** de surfaces échangées
- **+ 7,3 %** valeur globale des échanges incluant le bâti

... quand le volume du marché des biens libres baisse :

- **+ 0,8 %** de transactions
- **- 5,6 %** de surfaces échangées
- **- 6,0 %** valeur globale des échanges incluant le bâti

Quel contexte ?

Fermeture continue depuis 1999 contribue pour partie à **Augmentation des prix**

Quels prix moyens ?

Terres et prés libres non bâtis

5 750 €/ha + 6,2 %

- dans les zones de grandes cultures : **6 670 €/ha**
- dans les zones d'élevage bovin : **4 400 €/ha**

Terres et prés loués non bâtis

4 240 €/ha + 4,3 %

- dans les zones de grandes cultures : **5 430 €/ha**
- dans les zones d'élevage bovin : **3 520 €/ha**

Qui achète ?

agriculteurs fermiers en place
Ils augmentent leurs acquisitions

personnes morales agricoles
Ils augmentent leur part de marché sur le long terme

non-agriculteurs
En diminution tendancielle depuis 1999
Des signes de retour en 2013 : + 3,3 % d'acquisitions

Où ?

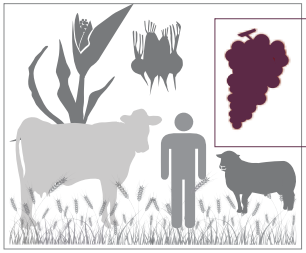
- Le marché des biens loués : **partout et surtout dans la moitié nord**
- Le marché des biens libres et des biens bâtis : **plus d'opportunités dans l'Ouest et le Sud**

Le marché des **vignes**

▪ Quelle particularité ?

Comme sur le marché des terres et prés,
la part de biens libres à la vente est en diminution.

▪ Quel volume ?



Le marché des vignes représente :

- **10,8 %** du nombre de transactions
- **4,6 %** des surfaces
- **19,7 %** de la valeur

du marché foncier agricole total en 2013

▪ Quel contexte ?

Exportations stabilisées à un niveau élevé après 3 ans de hausse

Faible niveau des stocks de vins

Récolte viticole exceptionnellement basse

▪ Quels prix moyens ?

Vignes AOP

Stable : 131 600 €/ha

- **- 0,1 %**
- Champagne : **- 1 %**
- Hors Champagne : **+ 1,5 %**

Vignes à eaux-de-vie AOP

(Cognac, Armagnac)

Hausse : 39 000 €/ha

- **+ 10,8 %** grâce à l'exportation de Cognac (Chine surtout)

Vignes hors AOP

(Vins de consommation courante)

Remontée : 12 100 €/ha

- **+ 1,7 %**
- **+ 9 %** en 3 ans

▪ Qui achète ?

personnes morales

- **18 %** du nombre de transactions
- **40 %** des surfaces
- **59 %** de la valeur

sociétés d'exploitation agricole

Leur nombre d'acquisitions progresse

agriculteurs personnes physiques

exploitations individuelles et familiales

Recul des acquisitions

▪ Combien de transactions ?

8 550 transactions, + 2,6 %

Malgré une légère remontée, un des niveaux **les plus faibles depuis 20 ans.**

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.

▪ Quel volume ?

Un marché plutôt stable...

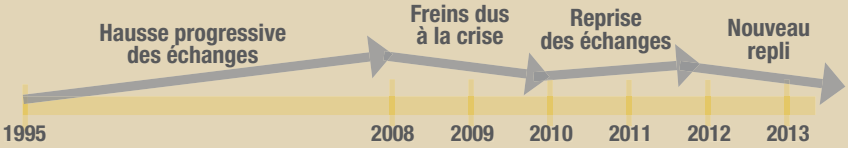
- en nombre de transactions **+ 1,8 %**
- en surfaces échangées **- 1,5 %**
  106 500 ha soit 1 % de la forêt privée française

... mais une valeur en net recul

- **- 9,6 %** du fait de la baisse de la valeur unitaire des biens bâtis

Net repli du marché des biens de plus de 100 ha

▪ Quel contexte ?



▪ Quel prix moyen ?

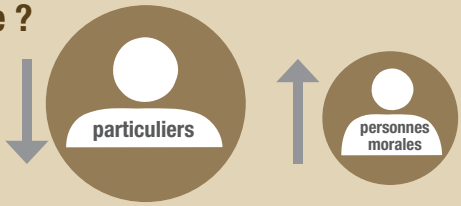
Forêts

3 990 €/ha + 1,6 %

- Les prix des régions Est et Ouest portent la hausse, stabilité en Nord-Bassin parisien
- Grande diversité des prix selon les biens et les régions : **600 à 11 000 €/ha**

▪ Qui achète ?

Les particuliers, y compris les agriculteurs, continuent à être les acteurs majoritaires sur ce marché, mais leur part diminue...



... quand celle des personnes morales (agricoles et forestières, investisseurs privés et secteur public) se renforce progressivement.

▪ Quoi ?

	Nombre	Surface (ha)
Moins de 10 ha	12 840	36 500
De 10 à 50 ha	1 560	30 800
De 50 à 100 ha	190	12 800
Plus de 100 ha	110	26 300

▪ Où ?

Des secteurs traditionnels d'activité :

Centre, Bourgogne, Champagne-Ardenne, Limousin et Aquitaine.

Le marché des **maisons à la campagne**

▪ Définition

Ancien corps de ferme ou bâti agricole quittant l'usage agricole.

▪ Quelle particularité ?

Un marché **très sensible aux taux d'intérêt et à la fiscalité**, et aussi à l'évolution du **revenu des ménages**.

▪ Quel contexte ?

Conjoncture peu porteuse depuis 2008
mais l'évolution des taux d'intérêt et la fiscalité expliquent une partie des évolutions.

Reprise des échanges depuis 2012
avec un prix moyen à la baisse.

▪ Quel prix moyen ?

Oscillation des prix depuis 2007

162 000 €
le lot
- 3 %

▪ Qui achète ?

+ 2,4 points
acquéreurs - de 35 ans
Des acquéreurs de plus en plus jeunes

6,5 % des acquisitions
acquéreurs étrangers
Stabilisation après une diminution continue depuis 2007

▪ Combien de transactions ?

+ 2,2 % **Légère hausse** du nombre de transactions

- La baisse des prix **dynamise le marché**
- Des évolutions **locales très contrastées**

▪ Où ?

Zones d'emploi
acquéreurs - de 35 ans

Espaces attractifs
acquéreurs + de 50 ans

▪ Quand ?

- Deux pics annuels

Juillet **Octobre**

Le marché de l'urbanisation

▪ Définition

Terrains qui ont une vocation agricole au moment de la vente mais destinés à l'urbanisation, constructibles, équipements collectifs, infrastructures…

▪ Quel volume ?

Un marché en diminution
soumis à la crise du fait du retrait des particuliers

- 33 970 transactions **- 10,1 %**
- 24 700 ha **- 11,8 %**

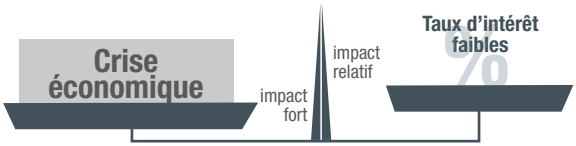
Cependant, un marché important en valeur ≈ au marché agricole

- près de **4 milliards d'euros - 0,5 %**

▪ Quelle particularité ?

7 % des biens seulement sont vendus avec un bâti = **20 %** de la valeur

▪ Quel contexte ?



▪ Quel prix moyen ?

Terrain brut non bâti avant viabilisation

14,60 €/m² + 7,6 %

Hausse pour des terrains destinés :

- aux équipements publics ..... **+ 8,5 %**
- aux équipements privés ..... **+ 47,8 %**

Baisse des prix :

- sur les emprises d'infrastructures..... **- 33,1 %**
- des terrains de moins de 1 ha acquis par des particuliers ..... **- 3,6 %**

▪ Qui achète ?

Bien que les surfaces acquises soient en forte baisse, ils sont les plus présents sur le marché

Baisse en nombre de transactions et en surface, après la légère hausse de 2012

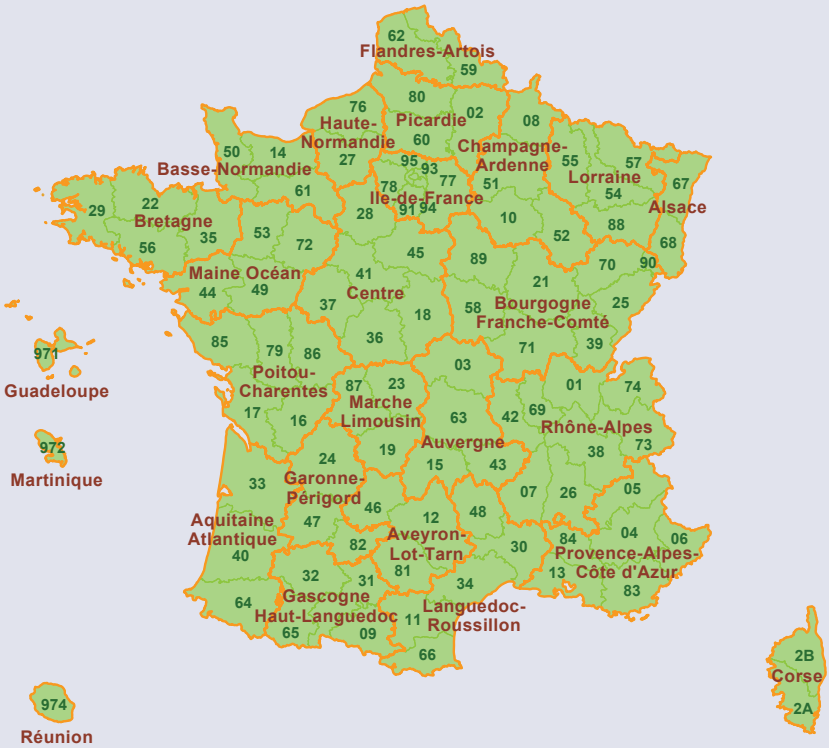
Légère hausse liée à la conjoncture et à la réglementation

▪ Quand ?

- Trois pics annuels

Contactez votre Safer

en consultant les coordonnées régionales et départementales
sur **www.safer.fr** rubrique *Contactez votre Safer*

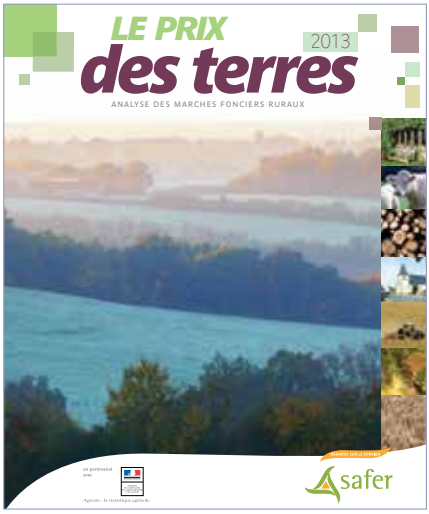


Les Safer

au cœur de l'aménagement des territoires

Pour en **savoir** plus

Pour les collectivités territoriales, les services de l'Etat, acteurs de l'aménagement, de l'urbanisme et de la gestion de l'eau : **Vigifoncier.fr,** un service d'information en ligne pour connaître les projets de vente sur votre territoire et disposer d'indicateurs des dynamiques foncières.



La version complète de l'étude peut être commandée sur le site **www.le-prix-des-terres.fr/etude-le-prix-des-terres-2013-edition-2014**

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 du marché foncier. Chaque année, elles produisent une analyse des marchés fonciers ruraux.

Comment ?

Les Safer sont informées par les notaires des projets de vente qu'ils traitent. C'est une obligation légale et réglementaire. Elles analysent les données qui leur sont transmises et éditent un rapport sous la forme du magazine *Le prix des terres**.

Quoi ?

Les biens agricoles et ruraux qui se vendent, à quel prix, par qui, pour qui, pour quels usages, quelles surfaces, quels types de biens (forêts, vignes, terres et prés, bâti agricole ou rural) : ce qui permet de suivre les évolutions du marché, les flux et les dynamiques territoriales en jeu.

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. En 2014, le groupe Safer décide de mieux valoriser cette connaissance unique. C'est la raison de cette édition de synthèse du rapport *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 du Ministère en charge de l'agriculture et du service communication de la FNSafer.

Conception rédaction : Fabienne Marion, responsable de la communication FNSafer, avec le concours de Robert Levesque, directeur de Terres d'Europe-Scafr, bureau d'études du groupe Safer, Loïc Jégouzo, Dimitri Liorit, Vincent Julien, ingénieurs d'études Terres d'Europe-Scafr, Delphine Golfier, chargée de communication FNSafer. Conception et réalisation graphique : Isabella Marques, Stratis, www.stratis-online.com

REGARDS SUR LE FONCIER

en partenariat avec

Agreste : la statistique agricole