

# Le prix des terres

MAI 2020

SYNTHÈSE

L'essentiel des  
marchés fonciers  
ruraux en 2019

en partenariat  
avec



REGARDS SUR LE FONCIER



Agreste : la statistique agricole

# 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 ou 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 des acquéreurs.

## Une connaissance unique des marchés fonciers ruraux

Depuis 60 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.

# Réglons l'accès au foncier pour notre autonomie alimentaire

Je veux aujourd'hui lancer un cri d'alerte : l'élevage est en danger !

Informées de tous les projets agricoles et ruraux depuis 60 ans, les Safer sont en première ligne pour suivre et analyser les évolutions sur nos territoires. Ce que nous constatons : des exploitations d'élevage qui ne trouvent pas de repreneur, des jeunes qui se détournent de ces filières.

Pourtant l'élevage est un facteur premier de la diversité de nos territoires, de nos paysages. Sans élevage, pas d'agronomie, pas d'équilibres dans les grands cycles de production, pas de valorisation des prairies. Sans élevage, nous perdrons aussi de la biodiversité, des milieux ouverts et uniques.

Si nous ne retrouvons pas pour ces filières plus d'équilibre économique, plus de reconnaissance et de confiance en l'avenir, nous nous dirigeons vers une uniformisation et un appauvrissement irréversible de nos campagnes.

La crise sanitaire inédite que nous vivons aujourd'hui nous amène à élargir encore notre réflexion : comment adapter notre agriculture aux enjeux liés à cette crise ? Comment être au plus près des nouvelles attentes des citoyens (ou consommateurs) ? Comment territorialiser nos productions pour limiter les effets négatifs des échanges mondiaux ?

Il s'agit de relancer notre économie et de l'inscrire dans la durabilité et la résilience plus que jamais nécessaires, mais aussi, de garantir notre souveraineté alimentaire.

Nous pouvons, et nous devons, relever l'ensemble de ces défis. Mais pour cela, la loi du plus fort ne doit pas prévaloir dans l'affectation des ressources les plus rares – le foncier en est une. La régulation doit être et rester la règle, pour plus de partage, plus de richesse humaine et économique.

En cette période de crise, plus que jamais, il faut trouver le courage de rénover la régulation du foncier en l'étendant au marché des parts sociales.

Notre avenir en dépend.



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Emmanuel Hyest', written over a horizontal line.

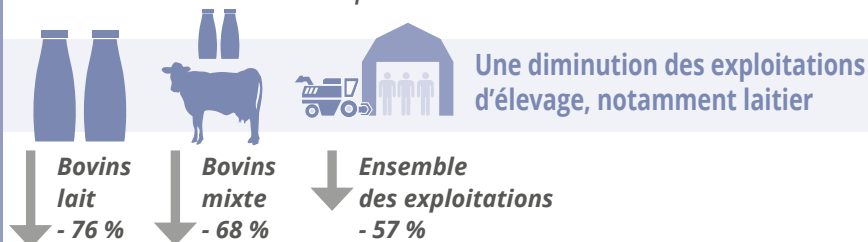
**Emmanuel HYEST**

*Président de la Fédération Nationale des Safer*

# L'élevage, maillon indispensable de la richesse et de la diversité des territoires

## L'élevage français, déjà en recul, est mis sous pression

Evolution 1988-2016 du nombre d'exploitations



Des coûts élevés de reprise, une volatilité des marchés et des évolutions sociétales qui font douter les éleveurs et les candidats à l'installation



Un risque de raréfaction des repreneurs au moment où de nombreux exploitants s'apprêtent à partir en retraite

## Conséquence, l'équilibre et la résilience des territoires sont menacés

- ▶ Un déclin des exploitations d'élevage, partie intégrante de la richesse des territoires et source de valeur ajoutée, d'emplois et de biodiversité
- ▶ Une régulation actuelle qui ne parvient pas à empêcher la course à l'agrandissement des exploitations de grandes cultures, réalisée en partie aux dépens d'exploitations d'élevage

## Il est urgent de mieux réguler et de soutenir l'élevage

- En adaptant la régulation aux nouveaux modes d'accès au foncier, en particulier le marché des parts sociales
- En apportant un soutien financier durable à l'élevage

# Un marché de 1,2 milliard d'euros hors de toute régulation

## Quel volume ?



**7 380** transactions  
**5 560** sociétés ont fait l'objet d'une ou plusieurs transactions  
**1,2** 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 6,9 % du nombre de transactions et 17,6 % de la valeur.

## Quelle particularité ?

2 % des cessions notifiées aux Safer en 2019 concernent 95 à 99,9 % des parts, et 25 % concernent moins de 5 % des parts. Ces deux types de cessions partielles peuvent être complémentaires et donner lieu *in fine* à une cession totale, bien qu'échelonnée dans le temps, 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 ?



**840** transactions  
**530** sociétés  
**166** millions d'euros

Estimation des surfaces transférées :  
**9 780 ha**

#### Qui achète ?

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



**55 %** en nombre  
**52 %** en valeur

Les **personnes physiques agricoles** acquièrent 41 % du nombre pour 40 % de la valeur.

### SOCIÉTÉS D'EXPLOITATION AGRICOLE

#### Quel volume ?



**6 320** transactions  
**4 860** sociétés  
**998** millions d'euros

Estimation des surfaces transférées :  
**177 200 ha**

#### Qui achète ?

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



**64 %** en nombre  
**31 %** en valeur

Les **non-agriculteurs** acquièrent 23 % du nombre pour 52 % de la valeur.

Les **sociétés d'exploitation agricole** acquièrent 12 % du nombre pour 14 % de la valeur.



## Et les étrangers ?

Les étrangers réalisent 81 acquisitions pour 43 millions d'euros.

Les acquéreurs européens (y compris hors UE) représentent 73 % de ces cessions pour 70 % de la valeur.

# 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 bien bâti résidentiel vendu avec un terrain agricole ou naturel de moins de 5 ha, libre de bail, 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 à l'agriculture mais pas imperméabilisés : étang ou prairie de loisirs, terrain pour agrandissement privatif...

# Surfaces échangées à un niveau inédit, prix des terres libres stable

## Quel contexte ?

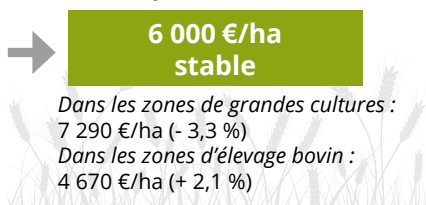
Les résultats agricoles se replient à nouveau dans un climat toujours morose. La vague de départs à la retraite anime le marché, avec des transactions permettant de sécuriser le foncier exploité et des transmissions d'exploitations. Les taux d'intérêt réels sont négatifs pour la deuxième année.

## Quel volume ?

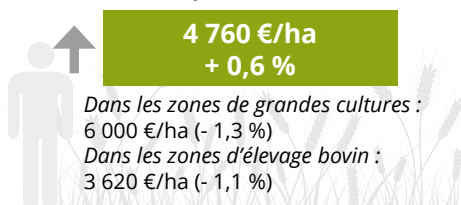


## Quels prix moyens ?

Terres et prés libres non bâtis



Terres et prés loués non bâtis

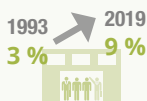


## Qui achète ?

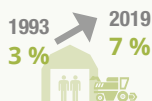
### TERRES ET PRÉS LIBRES

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

Part en surface



**Sociétés de portage du foncier**



**Sociétés d'exploitation agricole**

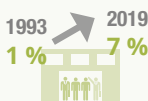
Les **agriculteurs** acquièrent **47 %** des surfaces du marché en 2019, contre 60 % en 1993.

Les acquisitions des **non-agriculteurs** passent de 28 % à **34 %** sur la même période.

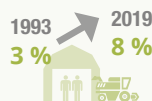
### TERRES ET PRÉS LOUÉS

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 **53 %** 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 %**.

## Record des surfaces échangées et des prix toujours en hausse

### Quel contexte ?



Une vendange en baisse du fait du gel printanier et des épisodes de sécheresse et de canicule estivales.

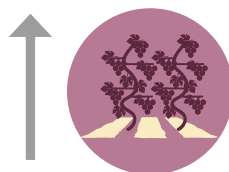


Baisse du prix des vins d'appellation dans un contexte d'incertitudes (Brexit et relèvement des taxes aux Etats-Unis).



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

### Quel volume ?



+ 5,1 % 9 200 transactions  
+ 8,8 % 18 300 hectares  
+ 17,0 % 987 millions d'euros

**Des surfaces au plus haut** depuis 25 ans

### Quels prix moyens ?

#### Vignes AOP

148 100 €/ha  
+ 0,5 %

AOP hors Champagne : + 3,4 %  
Champagne : - 1,9 %

Une hausse soutenue par les appellations renommées, notamment en Gironde et en Côte-d'Or, tandis que le Champagne est en baisse (- 1,9 %)

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

51 800 €/ha  
+ 6,2 %

Tiré par un nouveau record des exportations de Cognac

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

14 400 €/ha  
+ 1,4 %

Hausse dans le Languedoc-Roussillon et le Sud-Ouest

### Qui achète ?



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

#### Part en surface

1993 6 % → 2019 12 %



**Sociétés de portage du foncier**

1993 6 % → 2019 29 %



**Sociétés d'exploitation agricole**

Les **agriculteurs** sont en net recul : leurs acquisitions représentent **40 %** des surfaces en 2019, contre 63 % en 1993.

Les **non-agriculteurs** se maintiennent sur la période : **18 %** des acquisitions en 2019, au lieu de 20 % en 1993.

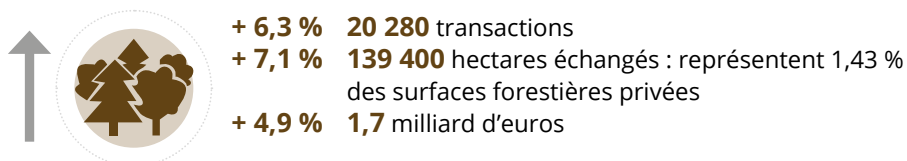


## Les échanges au plus haut, léger repli du prix

### Quel contexte ?

Plus de 200 000 ha de forêts sont touchés par des dépérissements dus à trois années de sécheresse estivale et à l'épidémie de scolytes. Le prix des sapins et épicéas entraîne le prix moyen du bois à la baisse.

### Quel volume ?



Un nombre inédit de transactions, porté par l'accélération de l'augmentation des transactions de forêts de moins de 10 ha.

### Quel prix moyen ?



### Qui achète ?



Les **personnes morales privées** (agricoles, forestières et non agricoles) : + 16 % en surface, 39 % du marché

Les **personnes physiques agricoles** : + 4 % en surface, 13 % du marché

Les **particuliers non agriculteurs** : - 2 % en surface, 32 % du marché

### Quoi ?

#### Bois de moins de 10 ha



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

#### Massifs de plus de 100 ha



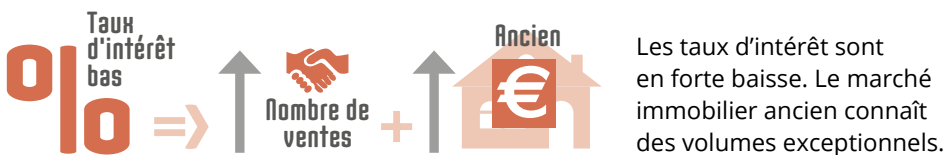
Troisième année autour de 30 000 ha : 31 100 ha de massifs mis sur le marché en moyenne par an entre 2017 et 2019, contre 25 600 ha entre 2013 et 2016.

# Poursuite de la hausse des prix dans un marché très dynamique

## 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, n'est plus perceptible en 2019. Le volume des ventes notifiées avait triplé depuis 2014.

## Quel contexte ?



## Quel prix moyen ?



## Qui achète ?

Des **acquéreurs plus jeunes** grâce à des conditions d'accès au crédit favorables.



Age moyen : 44 ans et 1 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**

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



**Régions attractives**

Littoral normand, breton, provençal, basque

# Vers une modération de l'artificialisation ?

## Quelle particularité ?

L'activité du marché de l'urbanisation est portée par les projets individuels de construction. La perte des espaces agricoles et naturels diminue légèrement mais reste importante.

## Quel contexte ?



L'objectif du « zéro artificialisation nette » est affirmé dans le Plan biodiversité de juillet 2018.

Le marché de l'urbanisation ne le reflète pas encore.

## Quel volume ?



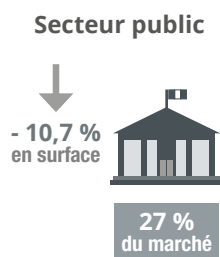
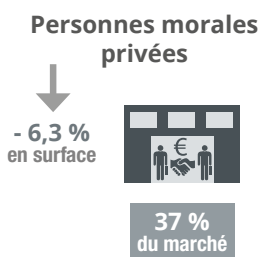
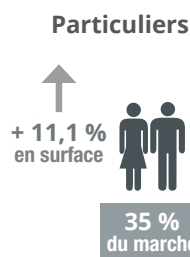
+ 3,0 % 35 790 transactions  
- 3,6 % 30 900 hectares  
- 1,5 % 5,1 milliards d'euros

## 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  
<https://leprixdesterres.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 2019

**Directrice de la publication :** Muriel Gozal. **Conception éditoriale :** Fabienne Marion, responsable communication FNSafer.

**Rédaction :** Gabrielle Barraqué, Fatima Bessedik, Alexis Bourdon, France Girand, Delphine Golfier, Loïc Jégouzo, Maël Louis, Christophe Maillot, Guillaume Pathier.

**Conception-réalisation graphique, illustrations :** Isabella Marques/atelier44.

**Crédits photos :** Stéphane Leitenberger / AdobeStock (couverture). L'Oïse Agricole (édito)

en partenariat  
avec



Agreste : la statistique agricole

