



Foncier

mode de faire-valoir

Dans les exploitations individuelles, les terres peuvent être exploitées en faire-valoir direct (lorsque l'exploitant en est propriétaire), en fermage (terres louées auprès de tiers) ou, de façon plus marginale, en métayage (le propriétaire des terres qui n'est pas l'exploitant perçoit une partie des produits). Dans les exploitations sous forme sociétaires, les terres sont le plus souvent louées auprès des associés quand ceux-ci en sont propriétaires ou louées auprès de tiers.

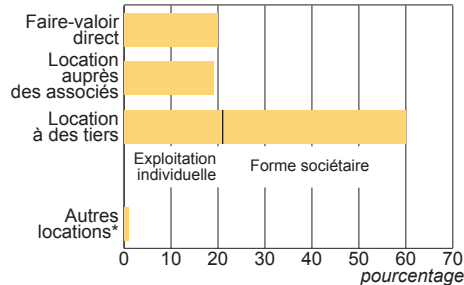
En 2016, la location de terres auprès de tiers est le mode de faire valoir le plus répandu en France métropolitaine. Il concerne 60 % de la surface agricole utilisée (SAU), dont 35 % de terres louées par des exploitations individuelles et 65 % par des formes sociétaires. Les autres terres sont mises en valeur en faire valoir direct (20 % de la SAU) ou par des exploitations sous forme sociétaire qui les louent auprès de leurs associés (19 % de la SAU).

Près de 40 % des exploitations individuelles sont propriétaires de la totalité de leurs terres, et 18 % des sociétés exploitent des terres possédées en totalité par leurs associés. Près de la moitié des exploitations individuelles et 66 % des formes sociétaires louent une partie des terres qu'elles exploitent auprès de tiers. La mise en valeur de terres exclusivement louées auprès de tiers ne concerne que 15 % des exploitations individuelles et 14 % des sociétés.

La proportion de superficies en fermage auprès de tiers est plus élevée dans les grandes exploitations (63 % contre 44 % dans les petites) et diminue avec l'âge du chef d'exploitation. Ce mode de faire-valoir est également plus répandu dans le nord de la France et en Savoie, avec environ 80 % de la SAU louée auprès de tiers.

Mode de faire-valoir en 2016

• Part de la SAU

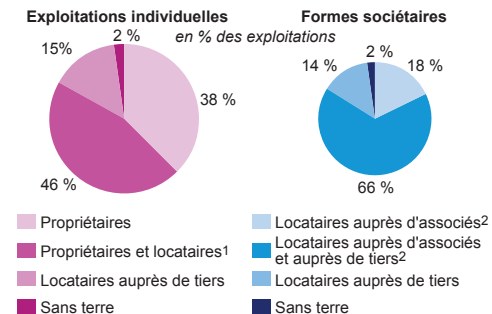


• SAU et taille de l'exploitation

Dimension économique de l'exploitation	Faire valoir direct	Terres prises en location		
		Auprès des associés	Auprès de tiers	Autres locations*
<i>millier d'hectares</i>				
Petites exploitations	949	79	834	45
Moyennes exploitations	1 970	466	3 117	73
Grandes exploitations	2 674	4 759	12 608	129
France métropolitaine	5 592	5 304	16 559	248

* Métayage, colonnage, locations provisoires...

• Exploitation et statut



1. SAU en faire valoir direct et en location auprès de tiers.

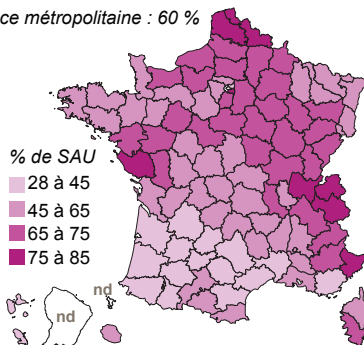
2. Y compris faire valoir direct éventuel.

Champ : France métropolitaine.

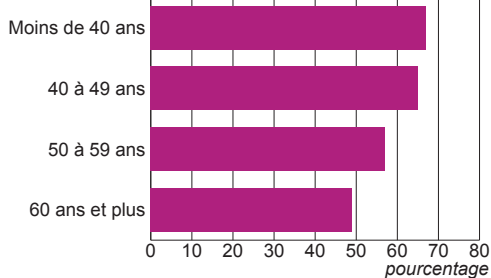
Source : Agreste - Enquête structure 2016

Part de la SAU louée auprès de tiers en 2016

France métropolitaine : 60 %



âge du chef d'exploitation



Champ : France métropolitaine.

Source : Agreste - Enquête structure 2016

Foncier

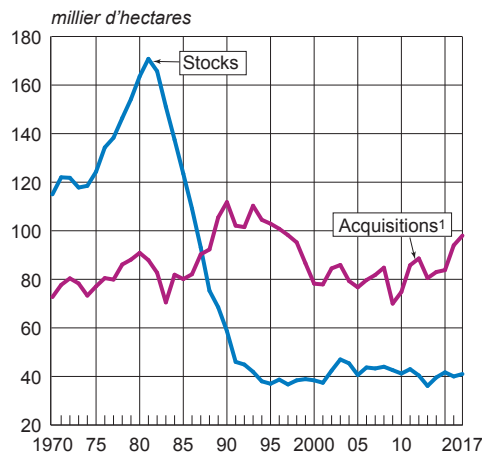
Safer

Les missions et les moyens d'intervention des sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural (Safer) ont été renforcés en 2014 par la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAF). Elles ont été redéfinies autour de quatre axes : agriculture, environnement, développement durable des territoires ruraux et transparence du marché foncier rural. Les Safer disposent toujours d'un droit de préemption lors d'une mise en vente d'un bien par un propriétaire, mais ce droit a été élargi à la vente séparée de l'usufruit et de la nue-propriété, ainsi qu'aux parts sociales d'une société agricole en cas de vente de la totalité d'entre elles. La gouvernance au sein des conseils d'administration des Safer a été élargie dans un objectif de transparence et de pluralisme. Afin de favoriser une meilleure articulation entre la Safer et le contrôle des structures, les opérations Safer sont désormais soumises au contrôle des structures.

En 2017, les Safer ont acquis 98 000 ha et en ont rétrocédé 96 000 ha. 36,5 % des biens revendus ont été consacrés à l'installation d'agriculteurs et près de 31 % ont contribué à l'agrandissement des structures existantes. Le tiers restant alimente d'autres types d'opérations : remaniements parcellaires, développement local, environnement, développement des espaces forestiers, etc.

Les superficies moyennes par opération restent faibles : un peu plus de 8 ha pour une acquisition et de 7 ha pour une rétrocession. Dans le cas d'une installation, la surface moyenne rétrocédée est de 11 ha (en baisse par rapport à 2016) contre 7 ha pour un agrandissement.

Activité des Safer

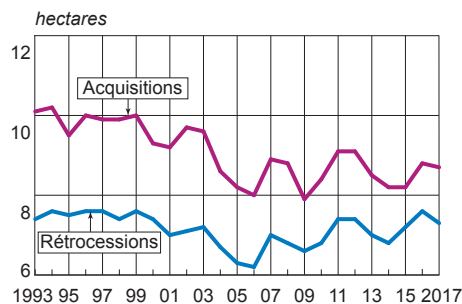


	1990	2000	2005	2015	2017	Cumul depuis 1961
<i>millier d'hectares</i>						
Acquisitions ⁽¹⁾	112	78	77	84	98	4418
Rétrocessions ⁽¹⁾	122	79	77	87	96	4287
dont installations	32	33	31	31	35	...
agrandissements	69	31	23	24	30	...
Stocks	59	38	41	42	41	///

1. Au 31 décembre de chaque année.
Champ : France métropolitaine.
Source : SCAFR - FNSafer

Surface moyenne par opération

• Acquisitions et rétrocessions



Champ : France métropolitaine.
Source : SCAFR - FNSafer

• Surface moyenne rétrocédée

	2000	2005	2015	2017
<i>surface moyenne (ha)</i>				
Installations	21	17	12	11
Agrandissements	11	8	7	7

Foncier

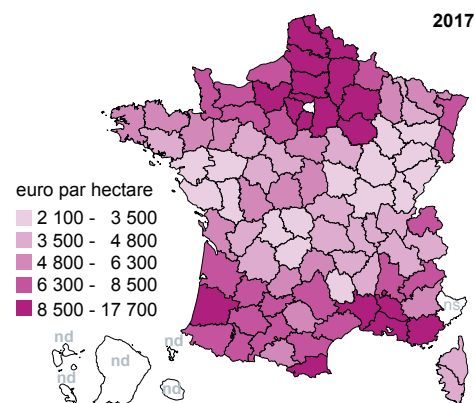
prix des terres et prés

De 1997 à 2017, les prix des terres labourables et des prairies naturelles libres de toute location en France métropolitaine (hors Corse) ont quasiment doublé en euros courants, et ont augmenté de 53 % en euros constants. En 2017, pour la première fois depuis 1997, les prix reculent (- 0,8 % en euros courants et - 1,5 % en euros constants).

Jusqu'en 2006, la hausse des prix a été favorisée par un repli des taux d'intérêt réels et une forte présence de non-agriculteurs sur le marché. Puis les prix ont été surtout dépendants des aléas des revenus agricoles. En 2017, les prix ont décliné malgré des taux d'intérêt toujours bas et une amélioration des résultats agricoles. Cette baisse semble liée à la prudence des acteurs du marché dans un contexte de résultats économiques toujours faibles et à l'augmentation des volumes mis en vente sur le marché. Les prix restent très hétérogènes selon les départements. Ils s'établissent entre 2 190 et 17 700 euros/ha et sont les plus élevés dans les zones urbanisées et touristiques.

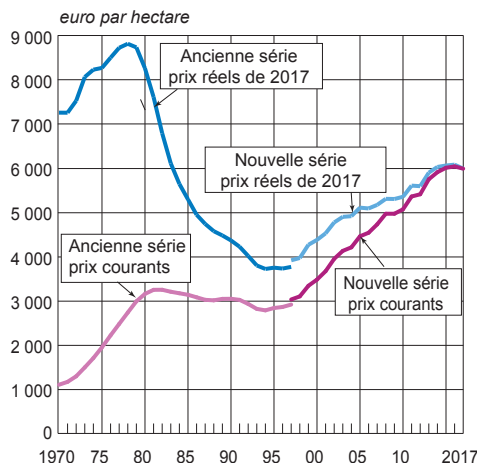
En 2017, le prix des vignes à Cognac continue de croître avec des marchés toujours porteurs. Après deux années de repli le prix des vignobles de Champagne augmente également en raison d'une hausse du nombre d'acheteurs. Celui des autres vignes d'appellation croît de nouveau, mais à un rythme moins soutenu que les années précédentes.

Prix des terres agricoles



Note : ensemble des terres labourables et prairies naturelles libres à la vente de plus de 0,7 ha.
Sources : Safer, Agreste, Terres d'Europe-Scafr

Prix des terres agricoles



	1980	1991	1997	2000	2010	2017
Terres et prés <i>euro par hectare (prix courant)</i>						
Terres libres, ancienne série	3 157	3 022	2 915			
nouvelle série			3 030	3 480	5 070	5 990
Terres louées, nouvelle série			2 550	2 790	3 830	4 690
Vignes <i>millier d'euros par hectare (prix courant)</i>						
Vignes d'appellat. ancienne série	16,9	40,1				
nouvelle série		42,2	44,0	64,9	110,0	143,9
dont champagne		181,4	259,0	416,8	858,9	1 122,5
autres AOP		33,9	31,1	43,9	54,3	69,3
Autres vignes ancienne série	5,8	12,1				
nouvelle série		15,4	12,5	13,0	15,5	23,2
dont vignes pour eaux-de-vie d'appellation		28,6	19,4	15,1	27,7	46,9
autres vignes		11,0	10,2	12,2	10,7	13,8

Champ : ensemble des terres labourables et prés (de plus de 0,7 ha pour les terres libres à la vente).

Sources : Safer, Agreste, Terres d'Europe-Scafr, Inra

Prix des terres agricoles

Mode de faire-valoir / Profession de l'acquéreur	1995			2017		
	Terres libres	Terres louées	Ensemble	Terres libres	Terres louées	Ensemble
<i>millier d'hectares</i>						
Toutes professions	112,0	104,6	216,6	90,2	117,4	207,7
dont agriculteurs	82,0			66,1		
% de SAU échangée			0,9			0,8

Note : ensemble des terres labourables et prairies naturelles (de plus de 0,7 ha pour les terres libres à la vente). Ventes des SAFER incluses. SAU métropole des exploitations.

Champ : France métropolitaine hors Corse.

Sources : Safer, Agreste, Terres d'Europe-Scafr, Inra