

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.

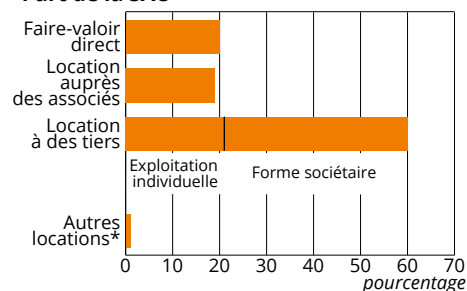
En 2016, la location de terres auprès de tiers est le mode de faire valoir le plus répandu en France métropolitaine. Il concerne 60 % de la surface agricole utilisée (SAU), dont 35 % de terres louées par des exploitations individuelles et 65 % par des formes sociétaires. Les autres terres sont mises 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

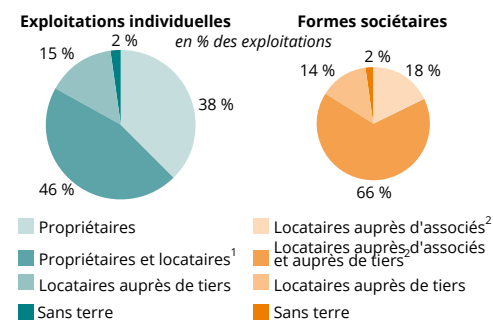


• SAU et taille de l'exploitation

Dimension économique de l'exploitation	Faire valoir direct	Terres prises en location		Autres locations*
		Auprès des associés	Auprès de tiers	
millier d'hectares				
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



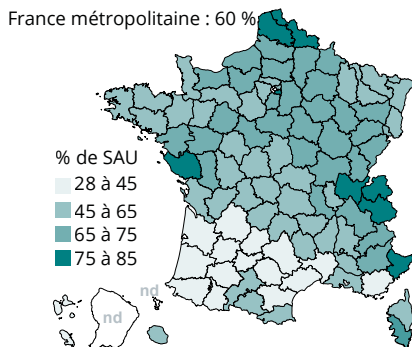
1. SAU en faire valoir direct et en location auprès de tiers.

2. Y compris faire valoir direct éventuel.

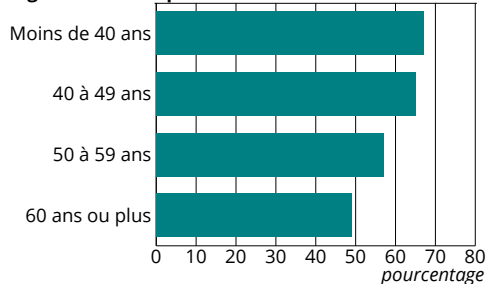
Champ : France métropolitaine.

Source : Agreste - Enquête structure 2016

Part de la SAU louée auprès de tiers en 2016



âge du chef d'exploitation



Champ : France métropolitaine.

Source : Agreste - Enquête structure 2016

Foncier

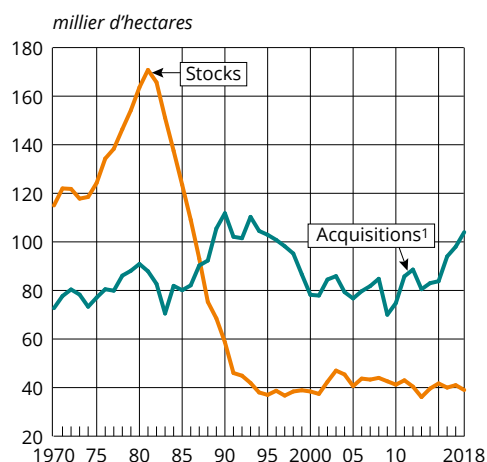
Safer

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. Avec la LAAF, 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 2018, les Safer ont acquis 104 000 ha et en ont rétrocédé 105 000 ha. 37,1 % des biens revendus ont été consacrés à l'installation d'agriculteurs et 29,5 % 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 12 ha (en hausse par rapport à 2017) contre 7 ha pour un agrandissement.

Activité des Safer



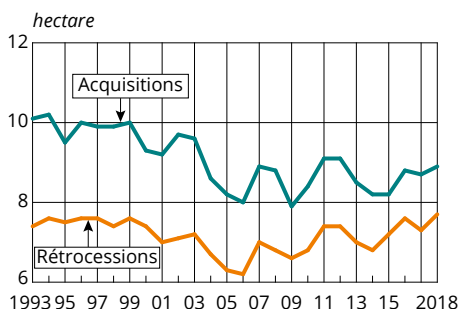
	1990	2000	2005	2015	2018	Cumul depuis 1961
--	------	------	------	------	------	-------------------

	millier d'hectares					
Acquisitions¹	112	78	77	84	104	4 522
Rétrocessions¹	122	79	77	87	105	4 392
dont installations	32	33	31	31	39	...
dont agrandissements	69	31	23	24	31	...
Stocks	59	38	41	42	39	///

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	2018
	surface moyenne (ha)			
Installations	21	17	12	12
Agrandissements	11	8	7	7

Foncier

prix des terres et prés

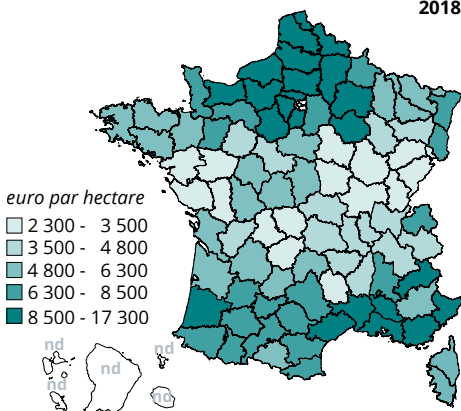
Entre 1998 et 2018, les prix des terres labourables et des prairies naturelles libres de toute location en France métropolitaine (hors Corse) ont quasiment doublé en euros courants, et ont augmenté de 52 % en euros constants. En 2018, les prix sont stables en euros courants (+ 0,1 %) et reculent en euros constants (- 0,8 %).

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. Ensuite, les évolutions de prix ont été surtout tributaires des aléas des revenus agricoles. Plusieurs facteurs contribuent à la stabilité des prix en 2018. Les taux d'intérêt historiquement bas et l'amélioration des résultats agricoles de certaines filières depuis deux années consécutives (après les mauvais résultats de 2016) favorisent une augmentation des prix. *A contrario*, l'augmentation des surfaces échangées pèse sur les prix. Ceux-ci restent très hétérogènes selon les départements. Ils s'établissent entre 2 350 et 17 300 euros/ha, et sont les plus élevés dans les zones urbanisées et touristiques.

En 2018, le prix des vignes à Cognac continue de croître avec des marchés toujours porteurs. En Champagne, la faible hausse (+ 0,6 %) résulte d'une augmentation du prix sur la Côte des Blancs, dans un contexte de forte demande de grands crus et premiers crus, et d'une stabilité ailleurs. Celui des autres vignes d'appellation continue d'augmenter, à un rythme plus soutenu que les années précédentes.

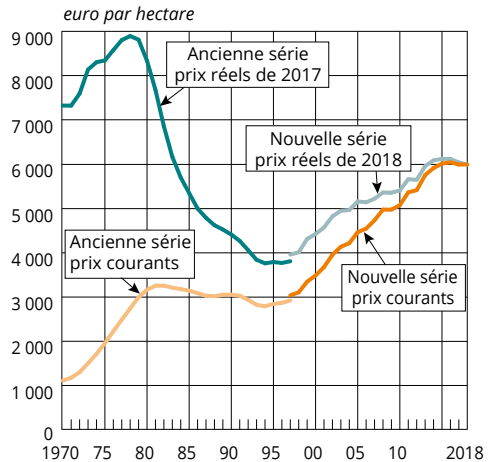
Prix des terres agricoles

2018



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	2018
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	4 740
Vignes <i>millier d'euros par hectare (prix courant)</i>						
Vignes d'appellation ancienne série	16,9	40,1				
nouvelle série		42,2	44,0	64,9	110,0	147,3
dont Champagne		181,4	259,0	416,8	858,9	1 129,6
autres AOP		33,9	31,1	43,9	54,3	72,5
Autres vignes ancienne série	5,8	12,1				
nouvelle série		15,4	12,5	13,0	15,5	23,9
dont vignes pour eaux-de-vie d'appellation		28,6	19,4	15,1	27,7	48,7
autres vignes		11,0	10,2	12,2	10,7	14,2

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

Volume des transactions des terres et prés

Mode de faire-valoir / Profession de l'acquéreur	1995			2018		
	Terres libres	Terres louées	Ensemble	Terres libres	Terres louées	Ensemble
<i>millier d'hectares</i>						
Toutes professions	112,0	104,6	216,6	94,6	124,5	219,1
dont agriculteurs	82,0			70,6		
% 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