

Country overview of the land market, European frames

Aperçu des marchés fonciers européens,

Mr. Robert LEVESQUE

Directeur - SCAFR/ Terres d'Europe (France).

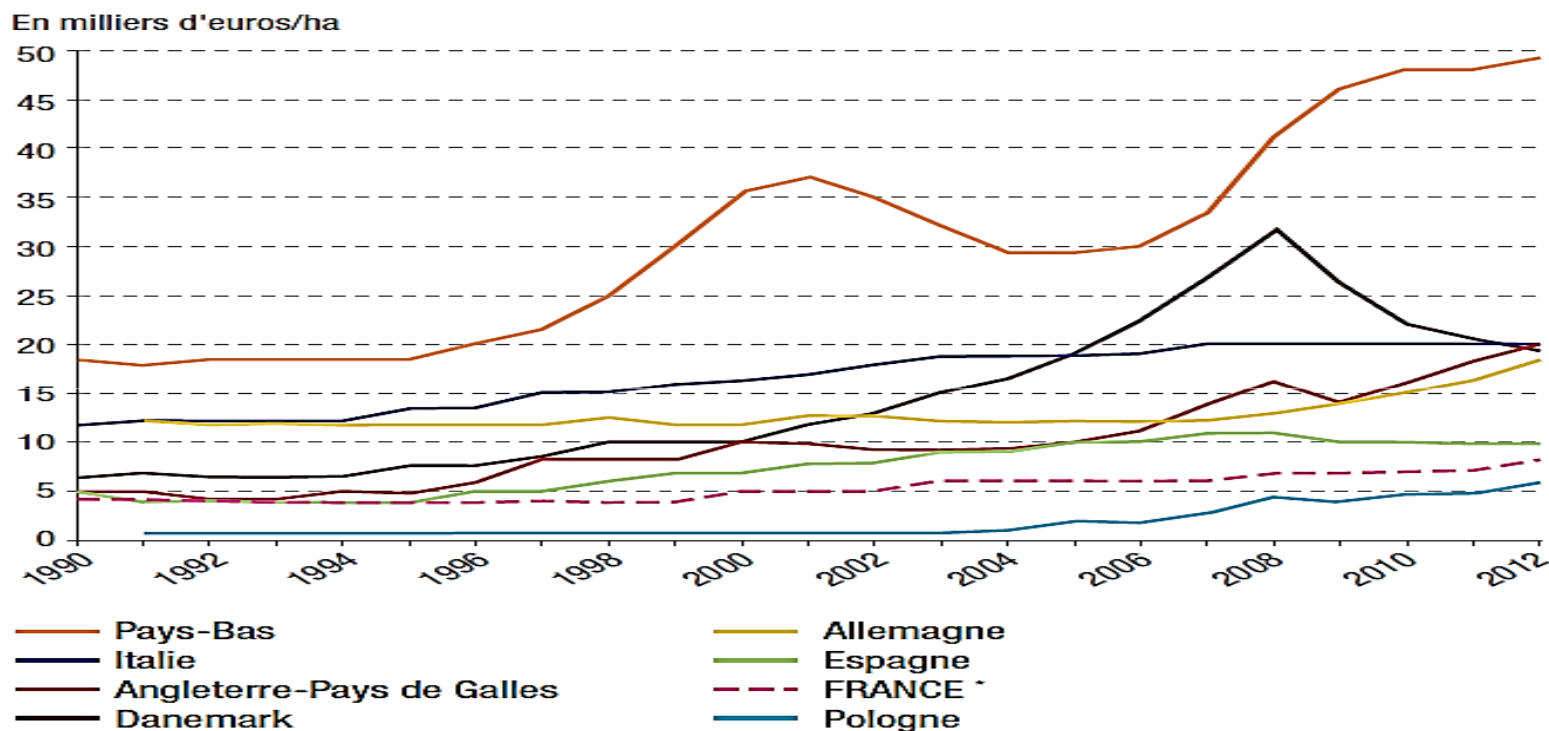


— Land for family farming ? —

Namur, 07/10/2014

Des écarts de prix toujours aussi importants entre pays malgré le marché unique

Evolution du prix des terres agricoles entre 1990 et 2012



* Terres, prés et vignes réunis.

Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer, Eurostat et données nationales.



Wallonie



Service public de Wallonie



2014
International Year of
Family Farming



Land for family farming ?

Namur, 07/10/2014

Sommaire :

Éléments structurels des marchés fonciers d'origine agricole

La formation des prix : les facteurs explicatifs

Les marchés fonciers agricoles et la restructuration des exploitations agricoles en Europe



— Land for family farming ? —

Namur, 07/10/2014



Éléments structurels des marchés fonciers d'origine agricole

La segmentation des marchés fonciers ruraux

L'analyse des marchés fonciers d'origine agricole peut se faire en fonction de la destination la plus probable des biens après la vente



Wallonie



Service public
de Wallonie



ABR



2014
International Year of
Family Farming



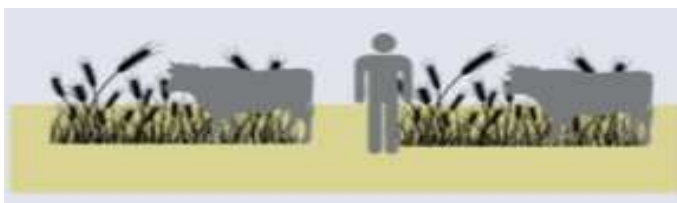
— Land for family farming ? —

Namur, 07/10/2014

La segmentation du marché foncier rural

Les marchés des biens agricoles et forestiers :

Terres et prés



Vignes-vergers



Forêts



Les marchés sous influence urbaine :

Maisons
à la campagne



Espaces résidentiels
et de loisirs non bâtis



Urbanisation



Plus de 0,1% des espaces agricoles et forestiers alimente chaque année l'urbanisation

(1) Chiffres 2008 (2) Chiffres 2006	Superficie (ha)	Surfaces agricoles		Part de la surface urbanisée % de la surface totale	Diminution des surfaces agricoles et forestières		
		ha	% de la surface totale		Par an		Par jour ha
					ha	% de la surface totale	
Belgium (1)	3 027 790	1 730 930	57	20	4 300	0,14%	12
Croatia							
Denmark							
France (1)	54 919 000	27 476 927	51	9	74 000	0,13%	200
Germany (2)	37 705 000	18 932 400	53	13	40 000	0,11%	110
Greece							
Italy							
Lithuania (2)	6 530 000	3 954 600	61	5	1 824	0,03%	5
Luxembourg (2)	258 600	136 400	53	9	300	0,12%	1
Netherlands (2)	4 154 300	2 285 799	55	12	6 092	0,15%	17
Poland (2)	31 268 000	19 069 000	61	4	3 000	0,01%	8



Wallonie



Service public de Wallonie



ASMR



2014
International Year of
Family Farming

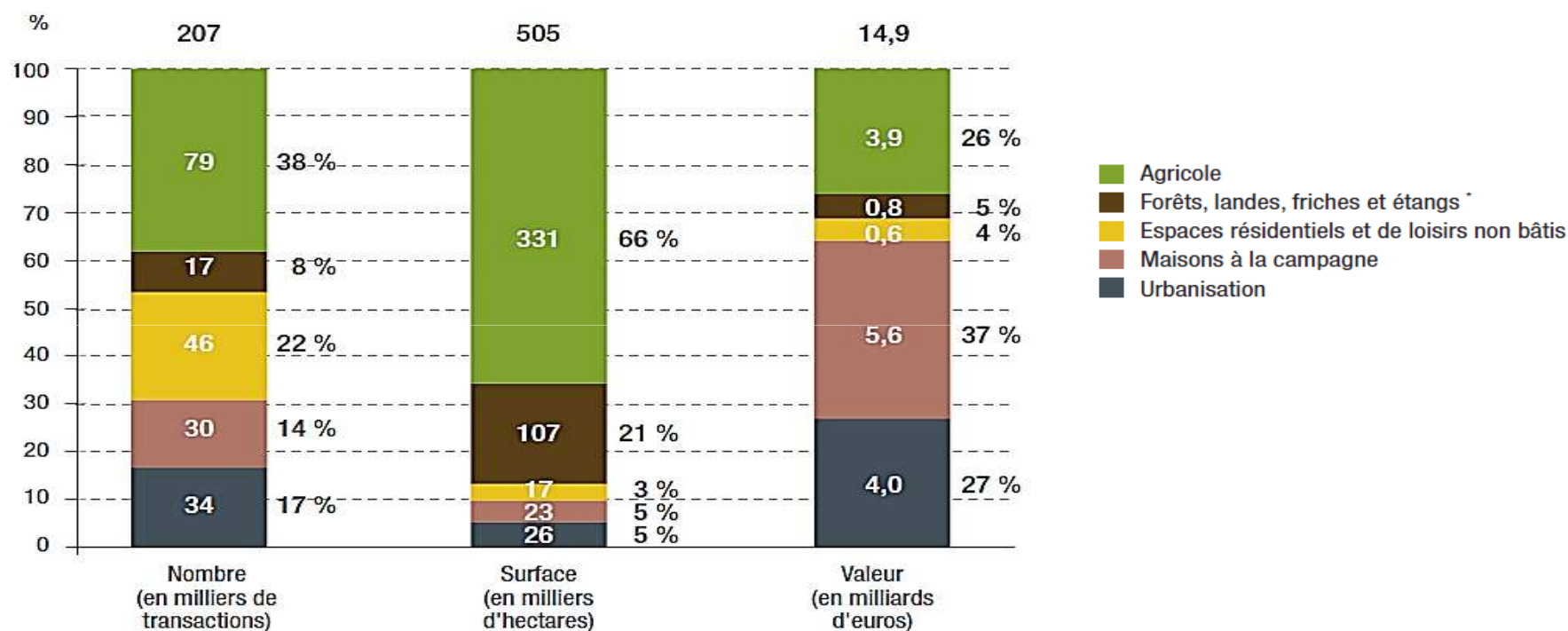


Land for family farming ?

Namur, 07/10/2014

Le marché foncier et immobilier d'origine agricole: un marché de plus-values

Flux et part des sous-marchés de l'espace rural en 2013 FRANCE



* Segmentation différente de la partie Le marché des forêts. Se référer à la partie En savoir plus sur la méthodologie.

Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer.



Land for family farming ?

Namur, 07/10/2014

La formation du prix de la terre agricole

les facteurs explicatifs



Wallonie



Service public
de Wallonie



ABAR



2014
International Year of
Family Farming



— Land for family farming ? —

Namur, 07/10/2014

La théorie :

**Le prix de la terre est une capitalisation
des revenus espérés (rente) divisés
par les taux d'intérêt**

Prix de la terre = $K * \text{rente foncière} / \text{taux d'intérêt}$



— Land for family farming ? —

Namur, 07/10/2014

Les taux d'intérêt :

**Plus le coût de l'argent est faible
plus la capacité d'emprunt des acquéreurs est forte
plus les prix fonciers et immobiliers sont élevés**



Wallonie



Service public
de Wallonie



ABR



2014
International Year of
Family Farming



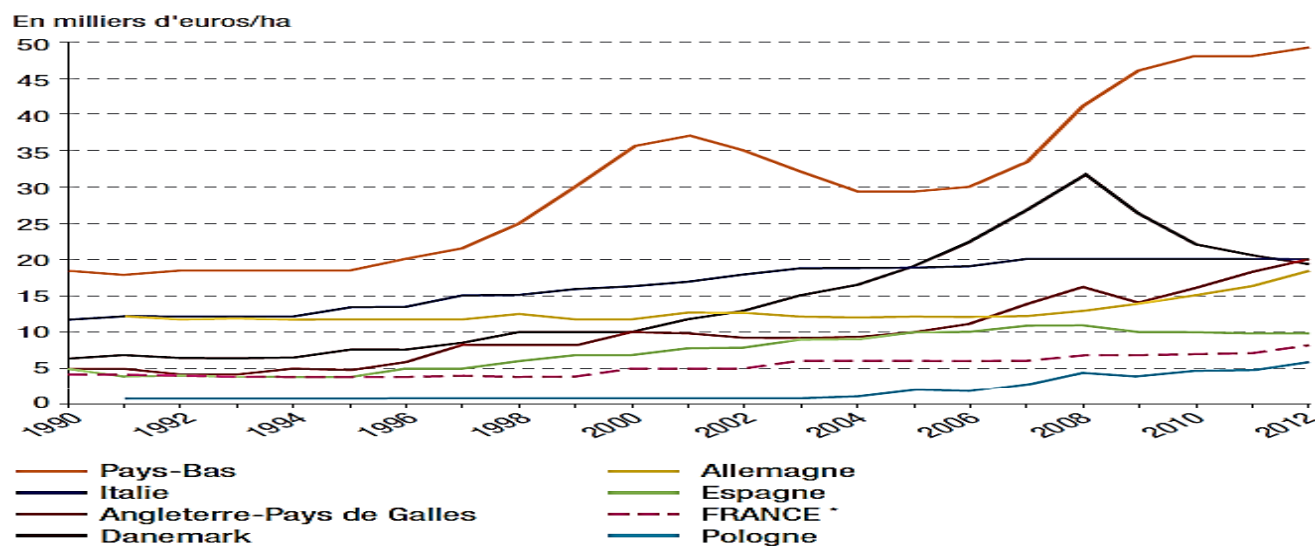
— Land for family farming ? —

Namur, 07/10/2014

Illustrations

- évolution des prix en Europe: hausse générale des prix fonciers des années 1990 jusqu'en 2008

Evolution du prix des terres agricoles entre 1990 et 2012



* Terres, prés et vignes réunis.

Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer, Eurostat et données nationales.

- le prix de la terre en France de 2013 est inférieur de 45% au prix de 1974
prix 1974 : 10 350€/ha
prix 2013 : 5 750€/ha



Wallonie



Service public
de Wallonie



2014
International Year of
Family Farming



Land for family farming ?

Namur, 07/10/2014

La rente foncière ?

- le fermage : pour un marché de propriétaires bailleurs,
- la valeur ajoutée agricole à l'hectare, y compris les aides directes, pour un marché d'agrandissement marginal d'exploitations agricoles

Commentaires :

- pour une parcelle donnée, plus sa surface est marginale par rapport à l'exploitation, plus l'exploitation pourra accepter un prix élevé,
- la modulation des aides directes peut influencer le positionnement des petites et grandes exploitations sur le marché des terres,
- l'introduction et la fin des quotas laitiers influe la valeur ajoutée espérée liée à la terre agricole et donc son prix



Comparaison du prix de la terre agricole entre pays

Calcul du nombre d'années de valeur ajoutée (y compris des aides directes) pour acheter un hectare de terres agricoles

en fonction de l'ouverture du marché foncier agricole
(% de la surface de terres agricoles vendues annuellement)



Wallonie



Service public
de Wallonie



ABAR



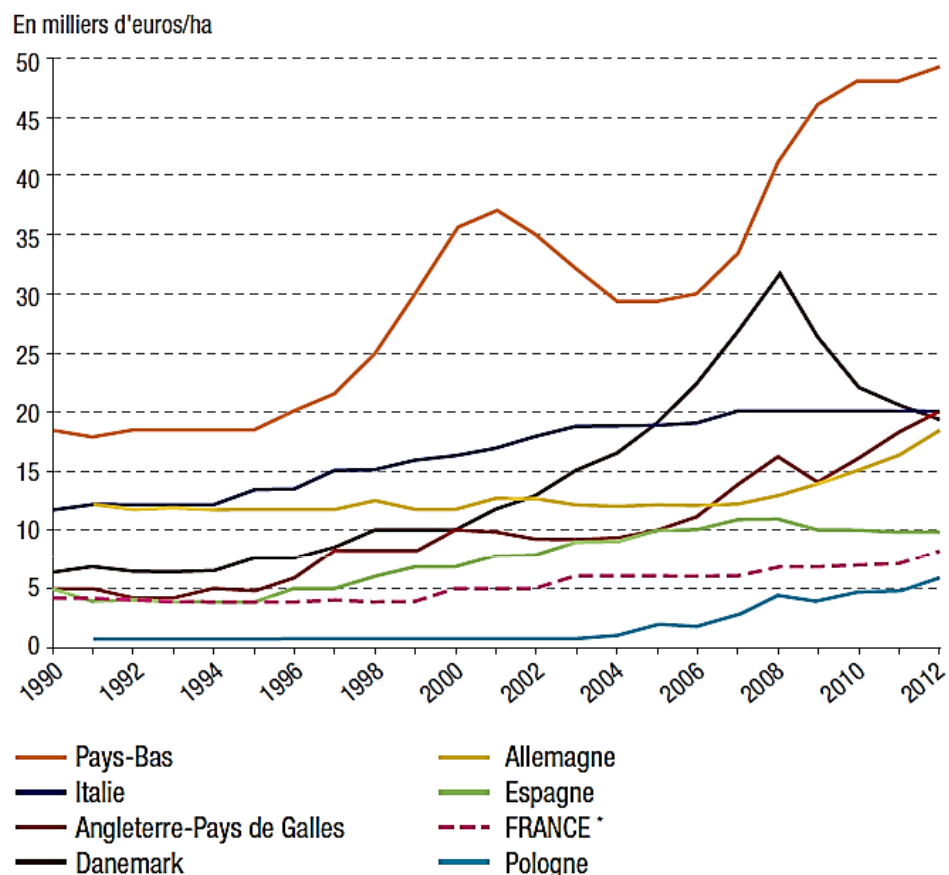
2014
International Year of
Family Farming



Land for family farming ?

Namur, 07/10/2014

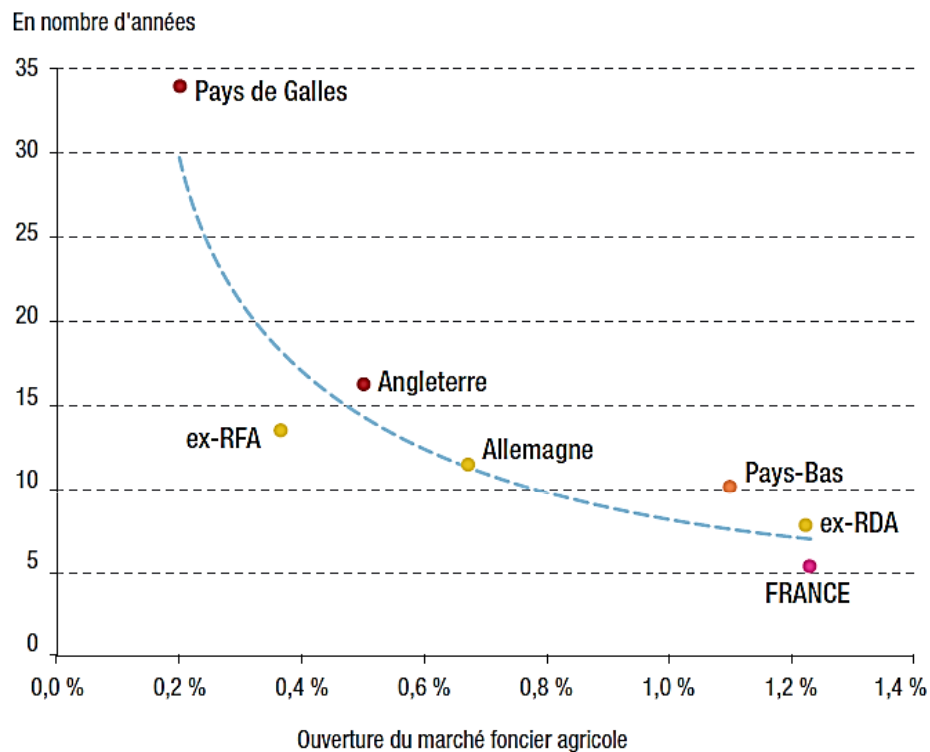
Evolution du prix des terres agricoles entre 1990 et 2012



* Terres, prés et vignes réunis.

Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer, Eurostat et données nationales.

Rapport « Prix des terres/Valeur ajoutée corrigée à l'hectare » en fonction de l'ouverture du marché foncier agricole en 2012



Note : par construction, le rapport correspond au nombre d'années d'activité agricole nécessaire pour acquérir un hectare.

Note : l'ouverture du marché foncier agricole correspond à la surface vendue rapportée à la surface agricole totale.

Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer, Eurostat et données nationales.



Wallonie



Service public de Wallonie



AEMR



2014
International Year of
Family Farming



Land for family farming ?

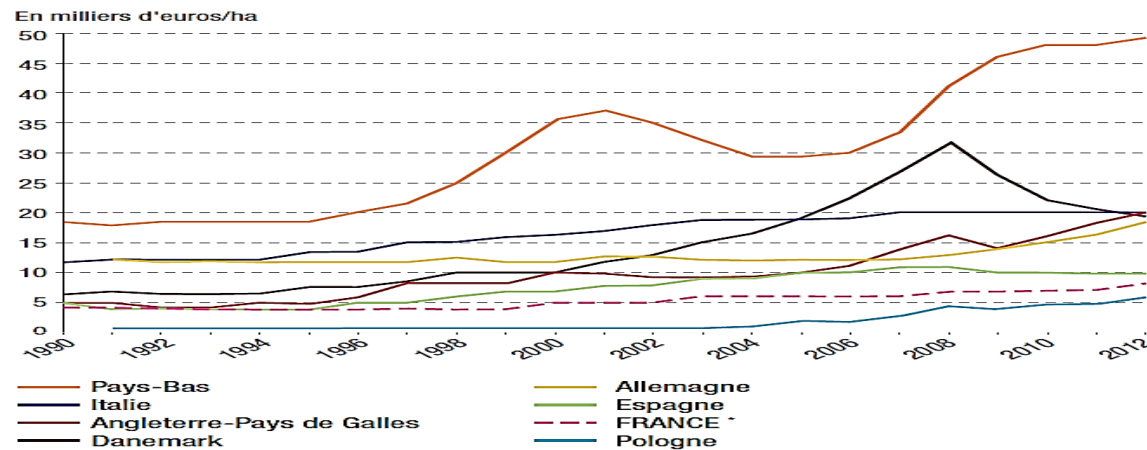
Namur, 07/10/2014

Autres facteurs explicatifs :

Les politiques environnementales :

- les politiques d'achat de terres pour des motifs environnementaux :
 - les Pays-Bas

Evolution du prix des terres agricoles entre 1990 et 2012



* Terres, prés et vignes réunis.

Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer, Eurostat et données nationales.

- les mesures de compensation environnementales axées principalement sur la biodiversité remarquable,
- les seuils de chargement animal (nombre d'unité de bétail par ha),
- les limites liées à l'épandage des lisiers,



Land for family farming ?

Namur, 07/10/2014

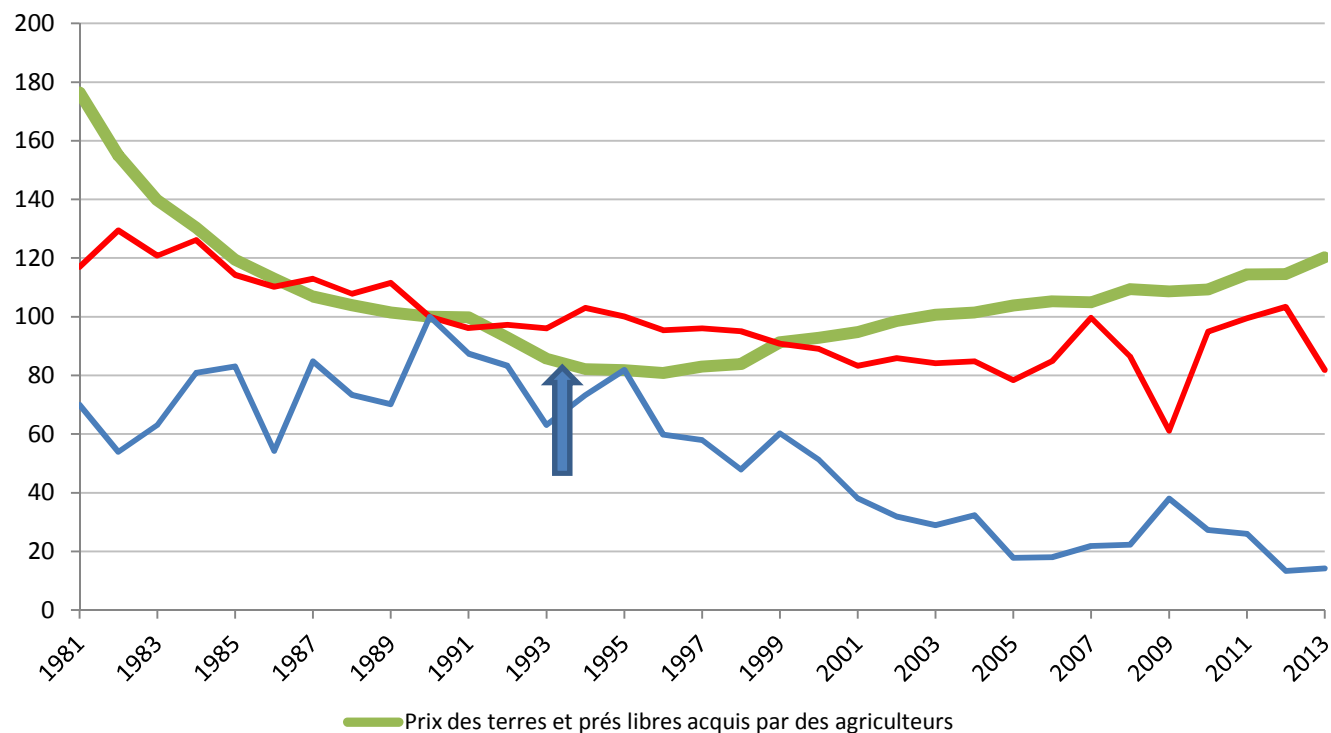
Autres facteurs explicatifs du prix de la terre :

- La fiscalité des revenus,
 - Les conditions d'octroi des prêts (durée, modalités de remboursement),
 - Les droits de mutation et les frais de notaire,
 - Les anticipations de changement d'usage,
-
- L'arrivée de nouveaux acteurs au pouvoir d'achat foncier plus important:
 - dans le vignoble Bordelais
 - en Roumanie,



Autres facteurs explicatifs du prix de la terre :

- Le moral des agriculteurs (exemple France: années 2002-2003)



Source: Safer-SSP-Terres d'Europe-Scafr-INRA et OCDE



Land for family farming ?

Namur, 07/10/2014

Les politiques ont une influence sur le prix des terres agricoles

- politiques d'extension urbaines, des infrastructures et modalités de répartition de plus-values foncières
- les politiques environnementales
- les politiques financières : bonification d'intérêt au bénéfice de certains acteurs
- les politiques d'attribution des aides directes (plafonnement, aides aux 50 premiers ha, etc)
- les droits de mutation en fonction de la qualité des acquéreurs,
- l'organisation de la concurrence entre « compétiteurs », entre les candidats à l'achat



Wallonie



Service public
de Wallonie



ABAR



2014
International Year of
Family Farming



— Land for family farming ? —

Namur, 07/10/2014

Place des marchés fonciers dans la restructuration des unités de production agricole

Compte-tenu du renouvellement des génération en agriculture, entre 3 à 4 % des terres changent d'exploitant tous les ans alors que souvent moins de 1% des terres agricoles sont vendues tous les ans

Cela souligne l'importance :

- de la transmission intrafamiliale des exploitations agricoles en Europe,
- des agrandissements et installation par location (avec le cas échéant des pas-de-porte): l'accès à de nouvelles locations constitue le mode privilégié de l'agrandissement en Europe,
- de la transmission de sociétés ou de parts de sociétés de production agricole



Le marché des terres libres est d'abord un marché d'agrandissement, mais de moins en moins.

Le marché des terres louées, qui augmente d'année en année avec la progression du fermage en Europe, est un marché de consolidation des exploitations agricoles.

La terre étant finie, les surfaces agricoles n'étant pas extensibles, l'accès au droit d'exploiter la terre, sous les différents marchés qui existent, reste, hors régulation, des marchés d'exclusion. Aussi, souvent des modalités de régulation ont souvent été mises en place.



- **Thank you for your attention**
- **Danke für Ihre Aufmerksamkeit**
- **Merci de votre attention**



Wallonie



Service public
de Wallonie



ABR



2014
International Year of
Family Farming



— Land for family farming ? —

Namur, 07/10/2014