

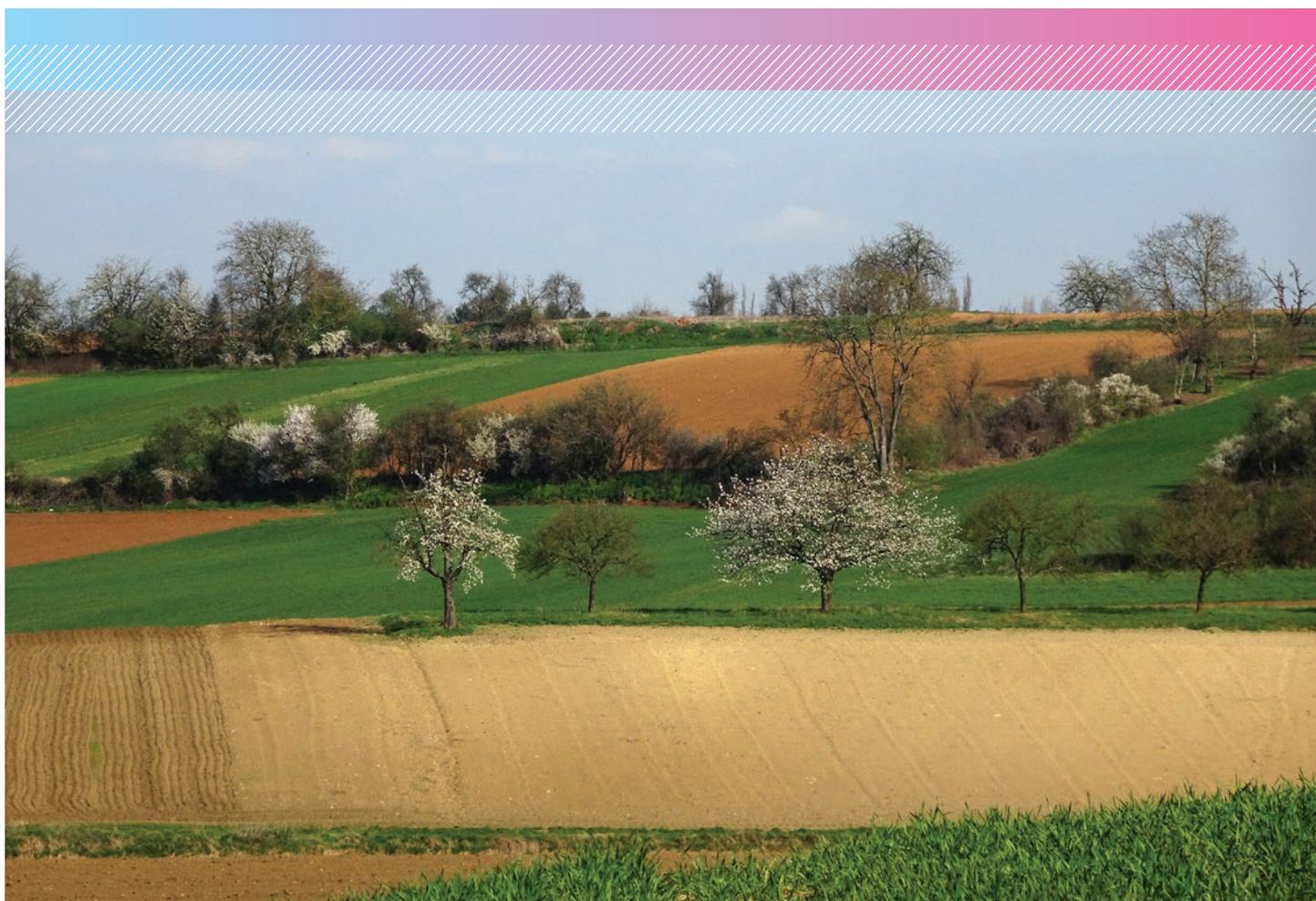
LES MARCHÉS FONCIERS AGRICOLES ET RURAUX EN ALSACE

258

DÉCEMBRE 2017



FONCIER



Analyser les marchés fonciers agricoles et ruraux permet d'apporter un éclairage sur le fonctionnement des territoires.

Cette note est la première d'une série qui traite des marchés fonciers agricoles et ruraux. Elle permet une première mise à plat de l'évolution des différents segments en termes de nombre de transactions, de surfaces cédées et d'évolution des prix. Les analyses sont construites sur la base des indicateurs de la Société d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER) Alsace.

Les terrains analysés sont ceux dont la vocation au moment de la vente est agricole ou forestière. La terre agricole peut soit garder sa vocation agricole avec une distinction du type d'agriculture (terres et prés, cultures spéciales, vignes), soit quitter la sphère agricole (urbanisation, loisirs...).

Le but, à terme, est d'étendre ce type d'analyses aux marchés urbains (terrains aménagés, renouvellement, démolition-reconstruction...) et de comprendre l'articulation entre marchés fonciers et immobiliers.

La complexité du fonctionnement de ces différents marchés, qui n'ont pas la même logique et qui ne mobilisent pas les mêmes acteurs, nécessite une montée en charge des travaux sur la question des marchés.

LES MARCHÉS FONCIERS AGRICOLES ET RURAUX EN ALSACE

La SAFER est destinataire des notifications de vente de tous les terrains dont la vocation actuelle est liée à l'agriculture. Ceci est le socle qui permet l'observation des marchés fonciers agricoles et ruraux. Sont ainsi disponibles le nombre de transactions, les surfaces totales échangées et les prix. Il faut noter par ailleurs que les marchés fonciers agricoles et ruraux sont divers. La SAFER distingue une douzaine de marchés qui sont très hétérogènes et qui ont des logiques de fonctionnement différentes :

Les marchés restant dans la sphère agricole :

- Le marché des terres et prés : terres acquises dans une perspective d'exploitation de cultures agricoles classiques (blé, maïs, orge, oléo-protéagineux...);
- Le marché des vignes;
- Le marché des forêts;
- Le marché des cultures spéciales : terres acquises dans une perspective d'exploitation de cultures spécifiques comme l'asperge, le chou, les vergers...

Les marchés quittant la sphère agricole :

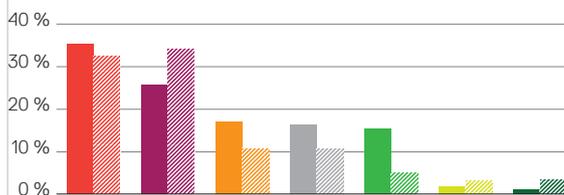
- Le marché des espaces résidentiels et de loisirs non-bâti : terres quittant la sphère agricole qui ne vont pas être urbanisées (terrains de golf, écuries...);
- Le marché des terrains urbanisables : anciennes terres à usage agricole achetées dans le but d'être artificialisées;
- Le marché des maisons à la campagne.

Ces marchés ont tous des caractéristiques différentes, que ce soit en termes de nombre de transactions, de surfaces échangées ou encore d'évolution des prix.

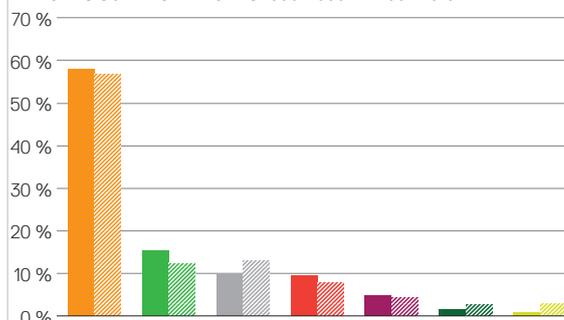
En volume, c'est le marché de l'urbanisation qui domine les marchés fonciers et ruraux. Sa part oscille entre 45 % en 1996, où elle équivalait à celle de la sphère agricole, et 80 %, maximum atteint en 2007 avec un montant total de près de 210 millions d'euros.

Durant cette période (1996-2007), se sont conjuguées une augmentation des notifications et des surfaces vendues en vue d'être artificialisées, ainsi qu'une augmentation des prix. Il s'agit d'une période où l'urbanisation était rapide et où elle s'est développée en dehors des grandes agglomérations, avec une pression urbaine qui s'est diffusée partout. Après ce maximum, la contribution de ce marché a baissé pour se maintenir autour de 50 % depuis 2013. Le seul autre marché à avoir augmenté en volume est celui des maisons à la campagne. Sa part était en moyenne de 4 %, entre 1996 et 2011, avant de s'envoler et atteindre 15 % du volume global en 2015. Ce marché, qui correspondait à celui des résidences secondaires, pourrait avoir évolué pour devenir plus un marché des résidences principales depuis le tournant de la décennie 2010.

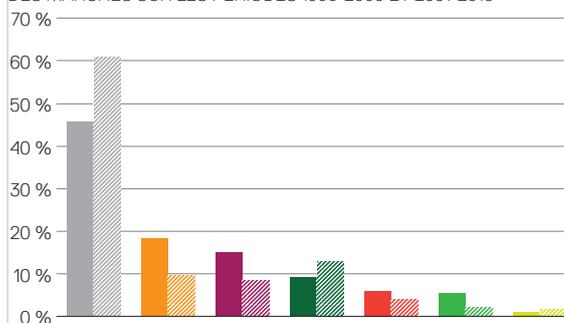
PART DES NOTIFICATIONS DE VENTES REÇUES POUR CHAQUE MARCHÉ PARMIS L'ENSEMBLE DES MARCHÉS SUR LES PÉRIODES 1996-2000 ET 2001-2015



PART DE LA SURFACE TOTALE DES NOTIFICATIONS DE VENTES REÇUES POUR CHAQUE MARCHÉ PARMIS L'ENSEMBLE DES MARCHÉS SUR LES PÉRIODES 1996-2000 ET 2001-2015

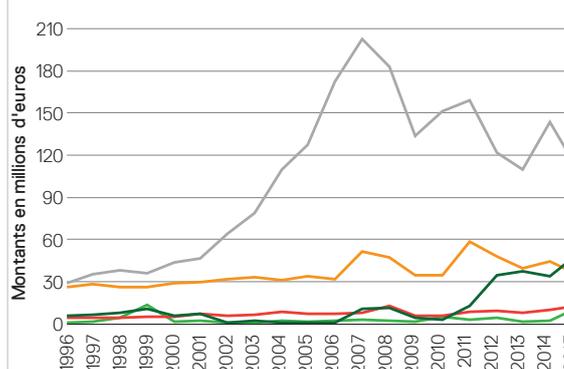


PART DES VALEURS DE L'ENSEMBLE DES NOTIFICATIONS DE VENTES REÇUES POUR CHAQUE MARCHÉ PARMIS L'ENSEMBLE DES MARCHÉS SUR LES PÉRIODES 1996-2000 ET 2001-2015



ADEUS
Source : SAFER, 1996-2015

VOLUME DES MARCHÉS AGRICOLES ET RURAUX EN ALSACE



Source : SAFER, 1996-2015

Maisons à la campagne
Marchés agricoles
Espaces résidentiels et de loisirs non-bâti
Forêts

ADEUS

Les marchés agricoles

Le marché des terres et prés : de grandes surfaces et un nombre de transactions important

Le marché des terres et prés correspond aux terres acquises dans une perspective d'exploitation de cultures agricoles classiques (blé, maïs, orge, oléoprotéagineux...). Il comprend deux sous-marchés : les biens libres et les biens loués.

En Alsace, le marché des terres et prés loués est celui qui génère le plus de notifications de ventes par année : 1535 notifications de vente en 2015, soit plus d'un quart de l'ensemble des notifications. Parmi l'ensemble des surfaces vendues, 1802 hectares l'ont été au sein de ce marché, soit quasiment un hectare sur deux si l'on prend la surface totale des ventes. Les surfaces échangées ont baissé en volume depuis les années 1990, mais on observe un rebond ces dernières années. Le prix moyen augmente légèrement depuis les années 1990. En 2015, un hectare de terres et prés loué coûtait en moyenne 6724 €. C'est le prix le moins élevé de l'ensemble des marchés.

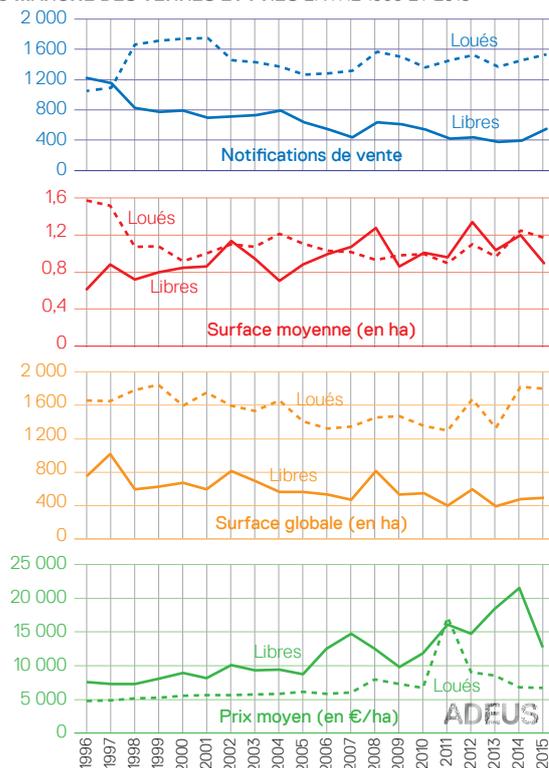
Le marché des terres et prés libres est quant à lui en net recul depuis 1996. Les notifications de ventes ont diminué de moitié, passant de 1226 notifications en 1996 à seulement 554 en 2015. Même si les terrains vendus sont de plus en plus grands, cela n'empêche pas la surface totale annuelle des terres vendues d'être toujours plus faible, année après année. Le prix moyen d'un hectare est de 12 682 €, soit deux fois plus que le prix des terres et prés loués.

Cette forte différence de prix s'explique majoritairement par la présence plus importante de bâtiments au sein des terres et prés libres qu'au sein des terres et prés loués. En effet, sur l'ensemble de la période 1996-2015, les terres et prés avec un bâtiment représentent en moyenne 17 % des surfaces des terres et prés libres vendues et se vendent quatre fois plus cher.

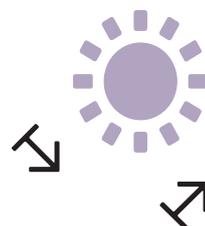
En revanche, parmi l'ensemble des terres et prés loués, seuls 2 % de l'ensemble de la surface des terres et prés loués étaient indiqués comme abritant un bâtiment.

Par ailleurs, l'augmentation des prix, et particulièrement des terres libres, semble être liée à la baisse des taux d'intérêt, qui rendent plus intéressant l'achat des terres agricoles.

ÉVOLUTION DU NOMBRE, DES SURFACES MOYENNES, GLOBALES ET DU PRIX MOYEN DES NOTIFICATIONS DE VENTE DU MARCHÉ DES TERRES ET PRÉS ENTRE 1996 ET 2015



Source : SAFER, 1996-2015



Le marché des vignes : de petites parcelles aux prix élevés

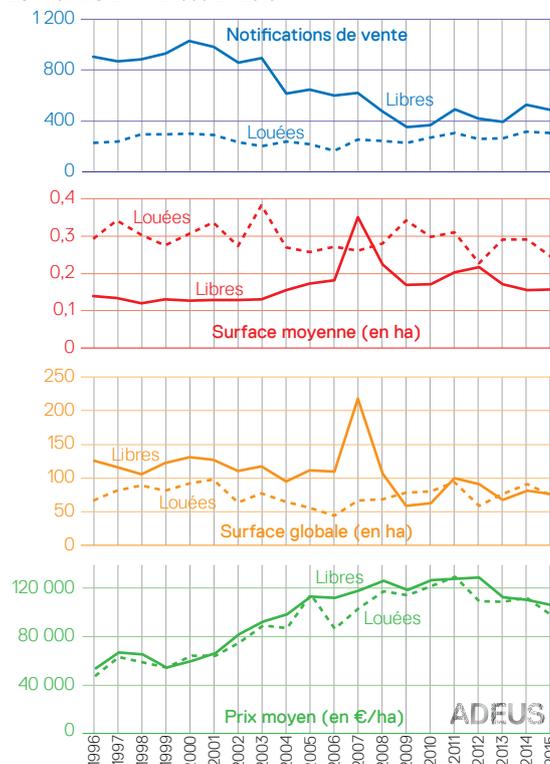
Avec ses 124 400 € pour un hectare de vignoble AOP, le vignoble d'Alsace est le deuxième le plus cher de France¹. Son prix est allé jusqu'à atteindre 158 000 €/ha en 2005. Comme pour le marché des terres et prés, il est important de différencier le marché de la vigne libre et le marché de la vigne louée. Depuis 2007, les surfaces vendues de vignes libres sont aujourd'hui équivalentes à celle des vignes louées. Auparavant, elles étaient supérieures. Ce sont de petites parcelles qui font l'objet de transactions : en moyenne 25 ares pour les vignes louées et 16 ares pour les vignes libres. Ce marché se particularise par des prix assez proches des deux catégories, signe d'une demande importante de parcelles de vigne quel que soit leur statut.

Le marché des cultures spéciales et divers : petit et spécifique

En Alsace, le marché des cultures spéciales concentre entre autres l'asparagiculture, la culture du chou, les vergers... Ces cultures sont peu communes et ce segment de marché est le seul pour lequel le prix moyen à l'hectare a subi momentanément une perte. C'était entre 1996 et 2005.

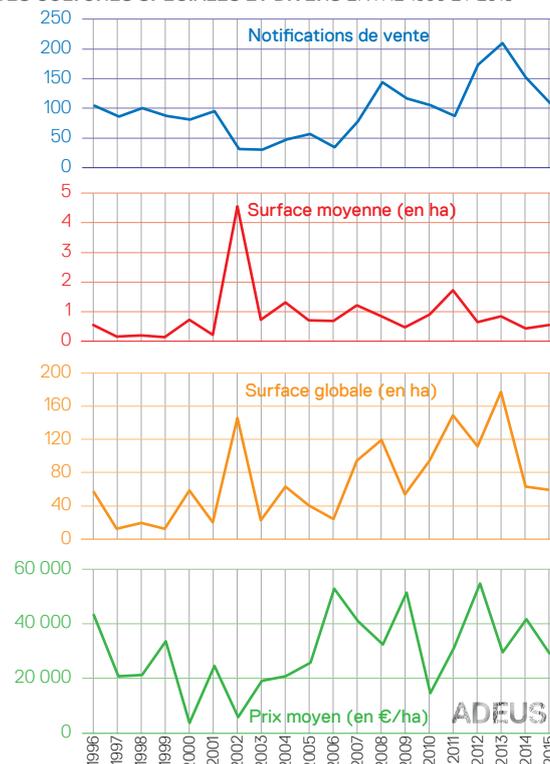
Il s'agit d'un « petit » marché : 109 notifications de ventes en 2015, pour une surface totale de 59 hectares de cultures spéciales et une surface moyenne d'un peu plus d'un demi-hectare. Le volume échangé a globalement augmenté.

ÉVOLUTION DU NOMBRE, DES SURFACES MOYENNES, GLOBALES ET DU PRIX MOYEN DES NOTIFICATIONS DE VENTE DU MARCHÉ DES VIGNES ENTRE 1996 ET 2015



Source : SAFER, 1996-2015

ÉVOLUTION DU NOMBRE, DES SURFACES MOYENNES, GLOBALES ET DU PRIX MOYEN DES NOTIFICATIONS DE VENTE DU MARCHÉ DES CULTURES SPÉCIALES ET DIVERS ENTRE 1996 ET 2015



Source : SAFER, 1996-2015

1. Parmi les vignobles suivants : Alsace, Bordeaux-Aquitaine, Bourgogne-Beaujolais-Savoie-Jura, Champagne, Charente-Cognac, Corse, Languedoc-Roussillon, Sud-Ouest, Val-de-Loire-Centre, Vallée du Rhône-Provence. Le regroupement de certaines grandes régions avec des vignobles très chers (Bourgogne) et des vignobles moins chers (Savoie, Jura) explique la position très haute du vignoble alsacien, qui lui est assez homogène parmi l'ensemble des régions concernées.



Le marché des forêts : de plus en plus grand et important

Grâce notamment au pin sylvestre, à l'épicéa et à différents conifères présents dans le massif vosgien, le taux de boisement de l'ancienne région Alsace est de 39 %, ce qui la situe largement au-dessus de la moyenne nationale (29 %)².

Le marché des forêts devient de plus en plus important. En termes de surface totale, en 2015, il représentait 17% de l'ensemble de la surface totale vendue.

Les notifications de vente indiquent que ce sont de très grandes parcelles en moyenne (1,77 ha en 2015) par rapport à la surface moyenne des autres marchés. Certaines ventes peuvent atteindre jusqu'à 1850 hectares de forêts. Certains facteurs pourraient expliquer cette augmentation du nombre de ventes : investir dans la forêt permet de réduire son impôt sur la fortune de 50 % et la durée d'investissement optimale est très courte. Ainsi, particuliers comme professionnels y trouvent un intérêt.

Par ailleurs, selon l'ADEME, le nombre d'utilisateurs de bois de chauffage a augmenté de 25 % entre 1999 et 2013. Ainsi, l'acquisition d'une parcelle forestière permet également à son propriétaire de s'auto-alimenter en bois de chauffage et de pouvoir donc réaliser des économies d'énergie.

2. Source : Inventaire forestier, IGN 2010.

ÉVOLUTION DU NOMBRE, DES SURFACES MOYENNES, GLOBALES ET DU PRIX MOYEN DES NOTIFICATIONS DE VENTE DU MARCHÉ DES FORÊTS ENTRE 1996 ET 2015



Source : SAFER, 1996-2015

Les marchés quittant la sphère agricole

Les surfaces des terrains quittant la sphère agricole ont progressé jusqu'en 2007, puis à partir de la crise, elles ont régressé pour atteindre le minimum des vingt dernières années en 2015. Cette évolution est due principalement à l'évolution des terrains de l'urbanisation. En effet, jusqu'à la crise des « subprimes », la construction de logements a été soutenue hors des grandes agglomérations. Après, on a assisté à un effondrement de la construction de logements hors des grandes agglomérations et cette chute a atteint autant l'individuel que le collectif.

Le marché des espaces résidentiels et de loisirs non-bâti : un déclin marqué

En 2015, il représente 1214 ventes (soit 21% du nombre des transactions) pour 6% des surfaces et 6% des valeurs de l'ensemble des marchés. Ainsi, même si au regard des surfaces, ce marché est faible, il devient très important si l'on s'intéresse à son nombre de transactions. Après avoir connu une première décennie plutôt stable, le nombre de transactions de ce segment a diminué de 34% entre 2006 et 2015.

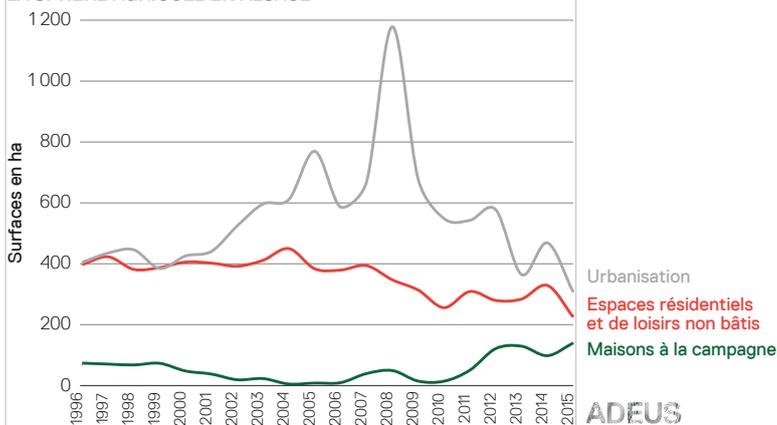
Le prix moyen, quant à lui, a été multiplié par plus de cinq entre 1999 et 2015 (de 10 000 €/ha à 56 490 €/ha). Les surfaces échangées sont plutôt de petite taille : entre 20 et 22 ares.

Le marché des terrains urbanisables

Le marché de l'urbanisation concerne toutes les terres d'origine agricole destinées à être urbanisées. En 2015, il représente 1034 ventes, soit 18% du nombre de transactions pour 8% des surfaces et 15% des valeurs.

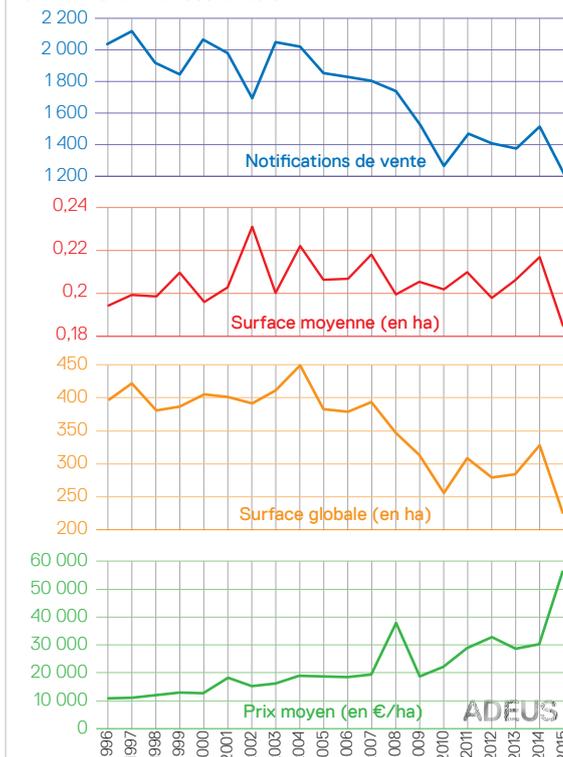
Le nombre annuel de transactions du marché destiné à l'urbanisation a quasiment doublé entre 2001 et 2007 avant de subir une forte chute à partir de 2008, qui coïncide avec la crise financière et avec la forte baisse des mises en chantier des logements dans l'ensemble du territoire alsacien, hormis l'Eurométropole de Strasbourg.

ÉVOLUTION DES SURFACES DES TERRAINS QUITTANT LA SPHÈRE AGRICOLE EN ALSACE



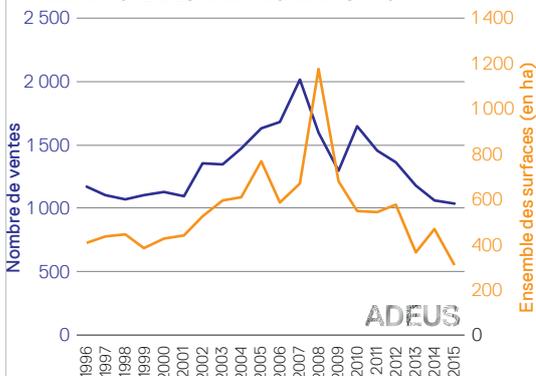
Source : SAFER, 1996-2015

ÉVOLUTION DU NOMBRE, DES SURFACES MOYENNES, GLOBALES ET DU PRIX MOYEN DES NOTIFICATIONS DE VENTE DU MARCHÉ DES ESPACES RÉSIDENTIELS ET DE LOISIRS NON-BÂTIS ENTRE 1996 ET 2015



Source : SAFER, 1996-2015

NOMBRE DE VENTES ET SURFACES CONSOMMÉES PAR LE MARCHÉ DESTINÉ À L'URBANISATION



Source : SAFER, 1996-2015

La surface totale vendue de ce segment était en constante augmentation jusqu'en 2008 (1177 ha) avant de diminuer à nouveau et atteindre son niveau le plus bas en 2015 (306 ha). Ces chiffres confirment la baisse constatée de la consommation foncière, qu'elle soit dédiée aux logements ou aux activités.

Malgré ces diminutions, le prix moyen à l'hectare continue de flamber et atteint en 2015 son maximum à 350 000 € l'hectare.

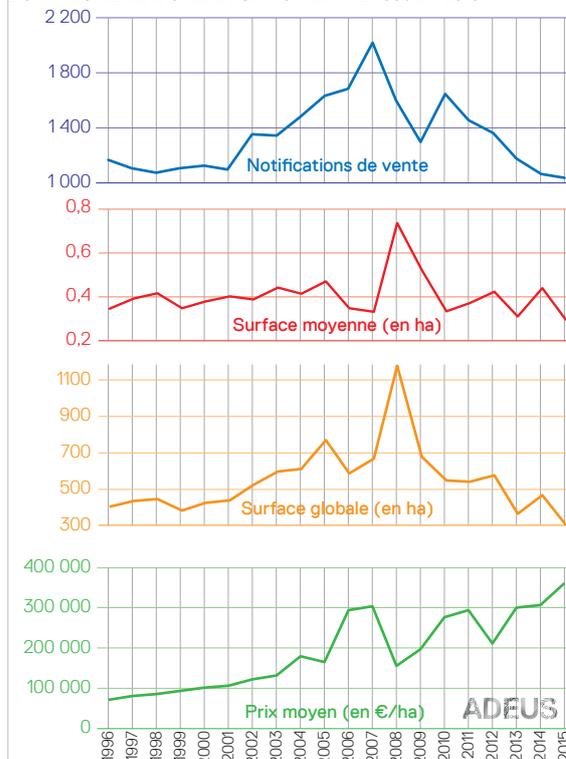
Le marché des maisons à la campagne

Il regroupe les anciens corps de ferme ou bâtiments agricoles vendus avec un terrain de moins de cinq hectares et quittant l'usage agricole.

Le marché des maisons à la campagne, avec leurs terrains associés, est celui qui a connu la plus forte augmentation de prix en 20 ans : le prix a été multiplié par cinq. Il faut compter, en 2015, environ 360 000 € pour acquérir un hectare de ce marché. Il ne représente pourtant que 4,4% des notifications de ventes et 3,6% de la surface totale vendue.

Les surfaces moyennes sont importantes, mais diminuent fortement depuis 2008. Le nombre de notifications de ventes ainsi que les surfaces globales étaient faibles durant la période 1996-2000 et très faibles durant la période 2001-2006, puis ont explosé ces huit dernières années.

ÉVOLUTION DU NOMBRE, DES SURFACES MOYENNES, GLOBALES ET DU PRIX MOYEN DES NOTIFICATIONS DE VENTE DU MARCHÉ DE L'URBANISATION ENTRE 1996 ET 2015



Source : SAFER, 1996-2015

ÉVOLUTION DU NOMBRE, DES SURFACES MOYENNES, GLOBALES ET DU PRIX MOYEN DES NOTIFICATIONS DE VENTE DU MARCHÉ DES MAISONS À LA CAMPAGNE ENTRE 1996 ET 2015



Source : SAFER, 1996-2015

LES MARCHÉS FONCIERS AGRICOLES ET RURAUX EN ALSACE

SYNTHÈSE DE L'ÉVOLUTION DES NEUF MARCHÉS FONCIERS RURAUX ENTRE 1996 ET 2015

	TRANSACTIONS		SURFACES		SURFACES MOYENNES		PRIX MOYEN	
	Nombre de ventes en 2015	Tendance de l'évolution (1996-2015)	Surface totale en 2015 (ha)	Tendance de l'évolution (1996-2015)	Surface moyenne 2015 (ha)	Tendance de l'évolution (1996-2015)	Prix moyen 2015 (€/ha) (* = en €/lot)	Tendance de l'évolution (1996-2015)
Marché des cultures spéciales et divers	109	↗	59	↔	0,54	↔	28 771	↘
Marché des espaces résidentiels et de loisirs non-bâties	1 214	↘	224	↘	0,18	↔	56 490	↗
Marché des forêts	381	↗	673	↗	1,77	↗	16 710	↗
Marché des maisons à la campagne	259	↗	140	↗	0,54	↘	189 619*	↗
Marché des terres et prés libres	554	↘	495	↘	0,89	↗	12 682	↗
Marché des terres et prés loués	1 535	↗	1 802	↗	1,17	↘	6 724	↗
Marché des vignes libres	484	↘	76	↘	0,16	↗	106 209	↗
Marché des vignes louées	304	↗	75	↗	0,25	↘	97 032	↗
Marché destiné à l'urbanisation	1 034	↔	306	↘	0,30	↘	361 224	↗
Ensemble	5 874	↘	3 850	↔	0,66	↗	56 906	↗

Source : SAFER, 1996-2015

Conclusion et enjeux

Les différents marchés agricoles et ruraux évoluent en fonction de critères propres. Ils dépendent aussi d'éléments extérieurs qui impactent fortement leur fonctionnement. La lecture de ces marchés est ainsi brouillée par des phénomènes qui se passent en dehors de la sphère agricole : les taux d'intérêt, les évolutions fiscales, la pression urbaine... En effet, les terres agricoles ou les forêts deviennent des investissements comme les autres. Par exemple, selon le niveau des taux d'intérêt, les terres agricoles peuvent devenir des produits de placement.

La surface totale des ventes est restée quasiment identique durant les vingt dernières années. C'est le marché des terres et prés qui domine avec plus de la moitié des surfaces cédées.

Quel que soit le marché, les prix ont augmenté depuis 1996. En termes de prix, c'est le marché de l'urbanisation qui domine avec la moitié des transactions, loin devant les autres marchés. Après avoir connu son apogée en 2008, le marché de l'urbanisation marque nettement le pas. Ces tendances sont à lier à la baisse importante du volume de la construction neuve depuis 2010 et à la place importante qu'a prise l'Eurométropole de Strasbourg dans celle-ci, avec son corollaire, l'augmentation globale des densités générées par l'urbanisation nouvelle et la baisse de la consommation foncière.

Les prix du marché de l'urbain (urbanisation, maisons de campagne, espaces résidentiels et de loisirs non-bâties) explosent, tandis

que le prix des vignes et des terres et prés semblent s'équilibrer.

Le statut d'occupation joue un rôle dans les niveaux des prix : un terrain agricole loué par un agriculteur est moins cher qu'un bien libre. Ces dernières années, les terrains loués ont pris de l'importance pour les terres et prés. Les transactions du marché des biens libres se raréfient au profit de celui des biens loués.

Ce premier travail de mise à plat des marchés fonciers agricoles et ruraux aura une suite : il s'agira de mettre en lumière l'influence de la localisation sur l'évolution de ces différents marchés.

L'utilisation des données de la SAFER

Les Sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER) produisent chaque année des indicateurs pour observer le foncier rural. Chaque vente en milieu rural donne lieu à une notification, enregistrée dans une base de données. Ainsi, grâce à ces données, il est possible de connaître le prix des terres et prés, des vignes, des maisons à la campagne, localisées à la commune et pouvoir ainsi tenter de comprendre l'évolution et les liens entre les différents marchés.



L'Agence
de Développement
et d'Urbanisme
de l'Agglomération
Strasbourgeoise

Directrice de publication : **Anne Pons, Directrice générale de l'ADEUS**

Équipe projet : **Benjamin Puccio (chef de projet), Luca Chiarizia, Vincent Flickinger**

PTP 2017 - N° projet : **1.3.2.6**

Photos : **Jean Isenmann, Nicolas Prachazal**

Mise en page : **Jean Isenmann**

© ADEUS - Numéro ISSN 2109-0149

Notes et actualités de l'urbanisme sont consultables sur le site de l'ADEUS www.adeus.org