



« Terres agricoles louées, c'est le moment d'acheter! »

Dans ce monde tourmenté, n'est-il pas temps de remettre les pieds sur terre? Essayons de démontrer que l'achat de terres cultivables en France s'impose comme un placement compétitif.

Par Pierre Aussedat

Dans un contexte géopolitique et économique malmené, de nombreux investisseurs se tournent aujourd'hui vers un refuge : la terre agricole. Avec une population mondiale qui ne cesse d'augmenter et des défis environnementaux majeurs à relever, la valeur des surfaces cultivables ne peut que s'apprécier. La France est le véritable grenier de l'Europe et pourtant le foncier agricole français y est, de loin, le moins cher.

Une ressource qui est rare, « on n'en fabrique plus... » et des usages qui sont toujours plus nombreux

À l'échelle mondiale, la surface des terres arables par habitant ne cesse de dimi-



Pierre Aussedat,
expert
immobilier
et rural

nuer, passant de 45 ares en 1961 à seulement 20 ares aujourd'hui.

Véritable château fort alimentaire de l'Europe, l'Hexagone bénéficie en effet d'un climat tempéré, de terres fertiles, d'une filière et d'un savoir-faire agricoles reconnus mondialement, et les usages sont toujours plus nombreux. Malgré la mesure ZAN (zéro artificialisation nette) d'ailleurs remise en question, les terres agricoles sont encore largement sollicitées pour l'aménagement urbain, mais aussi pour du reboisement forestier LBC (Label bas carbone), de la production d'énergie renouvelable, ou de biomasse avec la méthanisation notamment...

En ajoutant à ces conflits d'usage la baisse



*Toute l'équipe
du cabinet
Pierre Aussebat,
spécialisée
en biens ruraux :
Thibault Anselin,
Pierre Aussebat,
Anatole Lefébure,
François de Loisy,
Mathilde Bazire
et Jean Delaporte.*

©DR

des rendements due aux conversions en production biologique, la production de nourriture a vocation à diminuer mécaniquement.

Un investissement séduisant : acheter la terre qui nous nourrit, une parcelle de notre paysage

Les investisseurs ne peuvent pas tous s'improviser agriculteurs, mais l'acquisition de terres affermées permet un investissement facile et sans contrainte. S'il est vrai que le bailleur n'a pas beaucoup de leviers pour avoir un impact sur ses terres louées, ses charges sont elles aussi allégées. En croisière, un ou deux appels de fermage par an, le règlement de sa taxe foncière et de sa cotisation PPR sont ses seules obligations. Alors pourquoi un prix si faible ?

Un prix artificiellement bas dû à une régulation exorbitante du marché

Sans vouloir remettre en cause le statut du fermage ou le rôle de la Safer, nous observons que beaucoup d'exploitants qui ont profité du système pendant leur vie active ne veulent pas s'y soumettre au moment de la retraite. Notamment

avec les mécanismes de la préemption en révision de prix et des attributions Safer. S'il est vrai que le revenu des agriculteurs est souvent très faible, l'outil a en général pris beaucoup de valeur pendant l'activité (augmentation des surfaces, des immobilisations, augmentation du cheptel et du matériel...).

Il semble normal que ce patrimoine puisse être vendu au meilleur offrant, et non à un candidat sélectionné et à un prix fixé par un tiers, la Safer.

D'ailleurs, les services fiscaux de la DNID (direction nationale d'interventions domaniales) s'interrogent de plus en plus sur la pertinence de l'accaparement par la Safer des droits d'enregistrement à titre onéreux au détriment des collectivités territoriales qui en ont bien besoin en ce moment. Est-ce que ce système peut tenir encore longtemps ?

Oui, la terre doit appartenir à celui qui l'exploite, mais à condition qu'il en ait les moyens.

En Wallonie par exemple, en 2023, le prix moyen était de 39 216 euros par hectare. Et pourtant la majorité (55 %) de la superficie vendue de biens immobiliers agricoles non bâtis est acquise par des agriculteurs (3 787 ha sur 6 883 ha) d'après le

Sigec. Est-ce que les rendements seraient meilleurs de l'autre côté de la frontière ? Le prix moyen en France est de 6 200 euros par hectare d'après la Safer. Il est de 11 791 euros par hectare en Europe d'après l'étude de la revue *PPR* n° 493. En réalité, l'écart est probablement plus fort, et nous constatons d'importantes disparités en fonction des régions. Avec des transactions régulières chez nos voisins belges à plus de 100 000 euros par hectare.

Un actif sans risque, tangible et non délocalisable

La terre agricole présente l'avantage d'être un actif sans risque, tangible par définition et non délocalisable. Pour le bailleur, l'impayé ou le manquement du fermier peut se transformer en opportunité. Certes, la résiliation n'est pas simple à obtenir, mais elle provoque mécaniquement une augmentation de la valeur de son patrimoine. Pour ces raisons, si le rendement peut paraître faible (moins de 3 %), la promesse d'une plus-value à la sortie est intéressante :

- ➔ Changement d'usage avec partage de la valeur (panneaux photovoltaïques, éoliennes...);
- ➔ Libération des terres par manquement du fermier ou pour un départ à la retraite;
- ➔ Évolution du marché possible vers une convergence avec les prix européens;
- ➔ Allègement de la régulation, fin de la révision de prix si on se met à rêver...

L'arrivée de capitaux extérieurs pourrait être considérée comme une opportunité pour un exploitant qui concentre ses efforts financiers sur sa production et non pas sur du patrimoine. Même à un prix faible l'achat, du foncier immobilise beaucoup d'argent.

Exemple d'un marché libre :

La forêt constitue un marché libre puisqu'il n'existe pas de régulation. L'évolution des prix a été très brutale ces dernières années avec pour des bonnes forêts de production des prix qui sont passés de 8 000 euros l'hectare en 2010 à 30 000 euros voire jusqu'à plus de 50 000 euros l'hectare en 2023.

Pour toutes ces raisons, la terre, qui est un parfait placement patrimonial sur le long terme (plus de 10-30 ans), a un avenir certain.

D'autant plus que le législateur vient de



Les investisseurs ne peuvent pas tous s'improviser agriculteurs, mais l'acquisition de terres affermees permet un investissement facile et sans contrainte.

©P. Cronenberger

gonfler le seuil d'exonération de 75 % des DMTG (droits de mutation à titre gratuit) de 300 000 euros à 20 millions d'euros pour les terres louées par bail à long terme en contrepartie d'un engagement de détention pour dix-huit ans.

De plus en plus de clients nous sollicitent pour acheter un paysage, un espace, alors que nous les dirigeons vers l'investissement forestier. Aujourd'hui, nous pensons que la terre est un placement plus pertinent. D'autant plus que les parcelles forestières sont devenues très chères avec des rentabilités faibles de l'ordre de 1,5 % et des risques avérés avec le réchauffement climatique. Malheureusement, l'accès au marché des terres occupées n'est pas facile pour des étrangers au monde agricole. Alors que le marché global des terres représente presque 7,5 milliards d'euros en 2023 contre 2 milliards pour la forêt. Notre activité et le nombre de transactions agricoles hors Safer sont inversement proportionnels au volume d'affaires.

Autant d'atouts qui font des terres agricoles une ressource stratégique, amenée à prendre de la valeur dans les années à venir.

Dans un monde où les campagnes sont de plus en plus délaissées, la transmission prend une dimension plus affective. Offrir une parcelle agricole exploitée par un fermier, près d'un ancrage familial, a sans doute bien plus de sens qu'une transmission en Bitcoin !



De l'acteur oublié et transparent du territoire, le propriétaire est à nouveau reconnu, à travers ce document officiel, comme acteur fondamental, gestionnaire et responsable de son territoire à part entière !

Abonnez-vous à La Propriété privée rurale



Défendre la propriété et le monde rural, c'est votre droit et votre devoir. Vous aider à les valoriser et à les transmettre dans les meilleures conditions, c'est notre raison d'être.

6 numéros
dont 1 n° spécial
avec le prix du foncier



Je suis adhérent au Syndicat départemental de la Propriété privée rurale de.....

Je ne suis pas adhérent au Syndicat départemental de la Propriété privée rurale.

Je m'abonne pour un an au prix de **51 €** par chèque bancaire à l'ordre de La Propriété privée rurale ou par virement bancaire IBAN : FR76 1820 6000 0065 0845 0892 023 BIC : AGRIFRPP882 en précisant en objet « abonnement + nom »

Je m'abonne pour un an au prix de **78 €** par chèque bancaire à l'ordre de La Propriété privée rurale ou par virement bancaire IBAN : FR76 1820 6000 0065 0845 0892 023 BIC : AGRIFRPP882 en précisant en objet « abonnement + nom »

Je souhaite offrir un abonnement à un ami

Je souhaite offrir un abonnement à un ami

Nom Prénom

Adresse

Code postal Ville Tél.

Courriel Date

Signature

À renvoyer à : **La Propriété privée rurale**
Service abonnements
31 rue de Tournon • 75006 Paris

Conformément à la loi Informatique et Libertés, vous pouvez obtenir la modification des informations nominatives figurant ci-dessus.

revue@propriete-rurale.com

Offre valable du 01/01/2025 au 31/12/2025