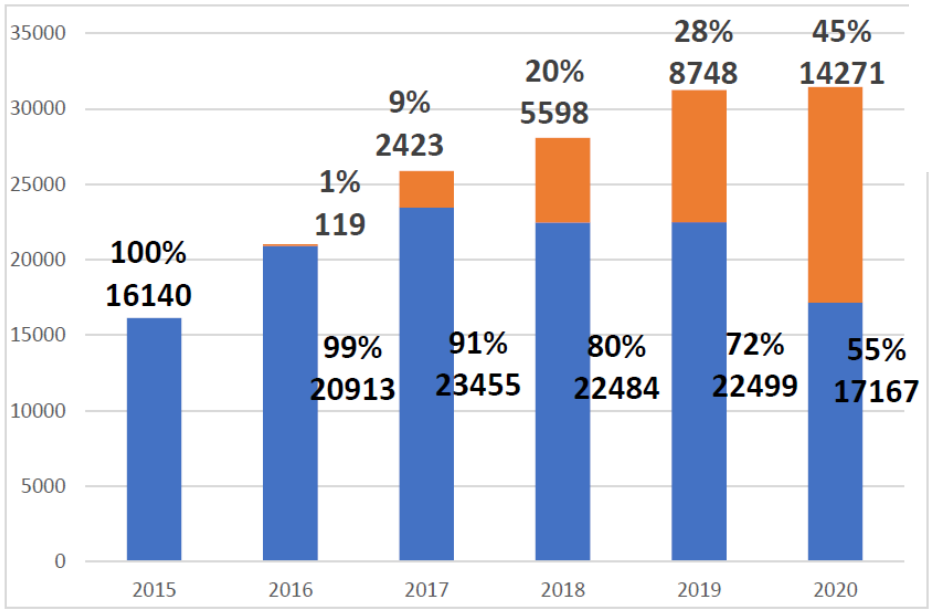
Le marché foncier et l'activité de la SAFER Bretagne

par M. Thierry COUTELLER, Directeur de la SAFER BRETAGNE

safer Bretagne

Evolution du marché foncier total *notifié* à la Safer Bretagne

Notifications reçues par la Safer Bretagne



- 31 438 notifications
- 52 959 Ha
- 3,362 Millards €

dont

- 1 304 donations (7 630 ha)
- 535 notifications de cession de parts sociales (surface détenue en propriété par les sociétés : **2 804 Ha** et surface exploitée par ces sociétés : **31 699 Ha**)

Un nombre de notifications réceptionnées qui augmente de 95 % entre 2015 et 2020, … conséquences de la Loi d'Avenir pour l'Agriculture et la Forêt du 13 octobre 2014.

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

Segmentation du marché foncier en 2020

Acquisitions SAFER comprises et après traitements statistiques

Marché foncier total

48 493Ha
-6 %

3, 314 Milliards
+12 %

Marché foncier agricole

34 332 Ha
-10 %

454 Millions
+2 %

Marché foncier agricole accessible

Droit de préemption SAFER ouvert

21 127 Ha
-6 %

363 Millions
+ 8 %

Les acquisitions SAFER

26% du Marché accessible

5 435 Ha
-15%

50 Millions
-4%

Les préemptions

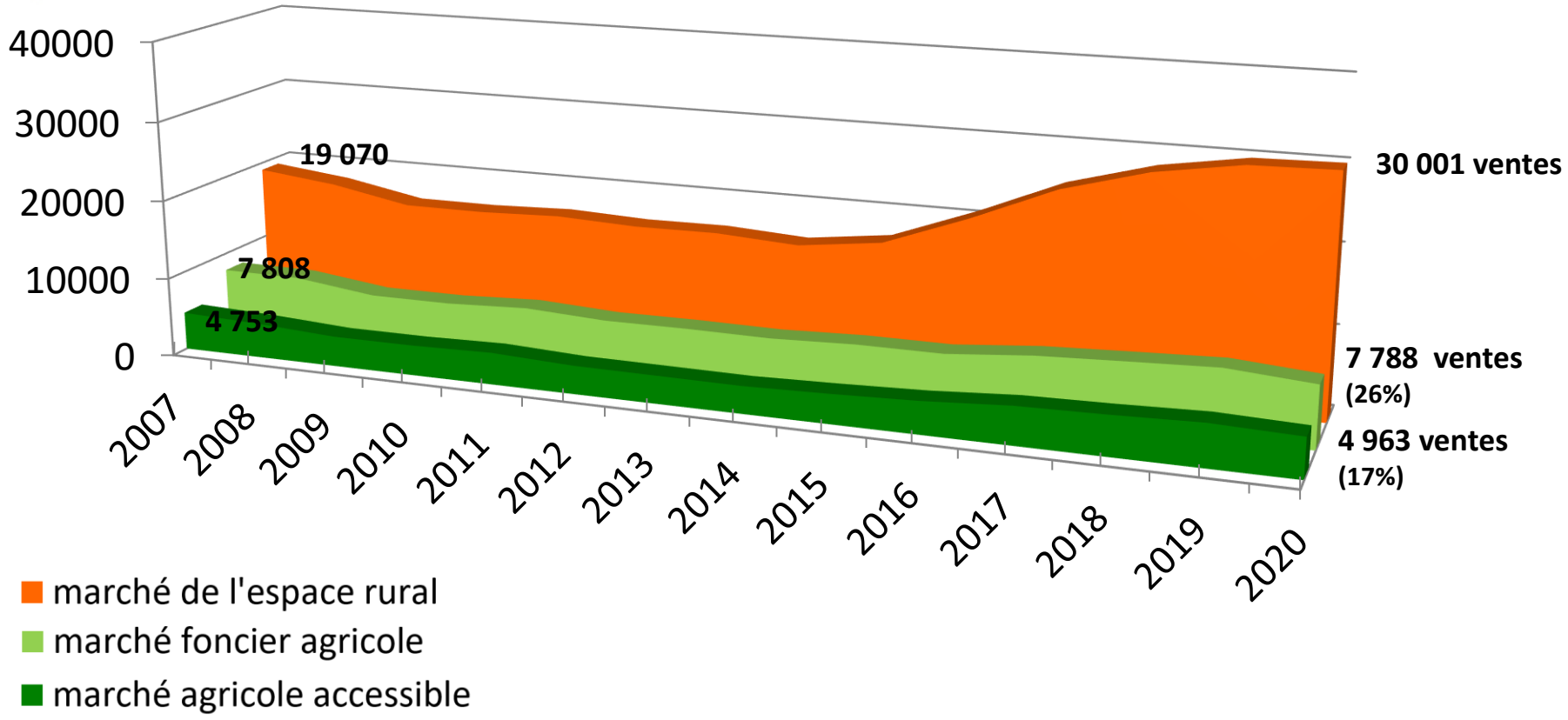
2,1% du Marché accessible

1,4% du Marché foncier agricole

464 Ha
-22%

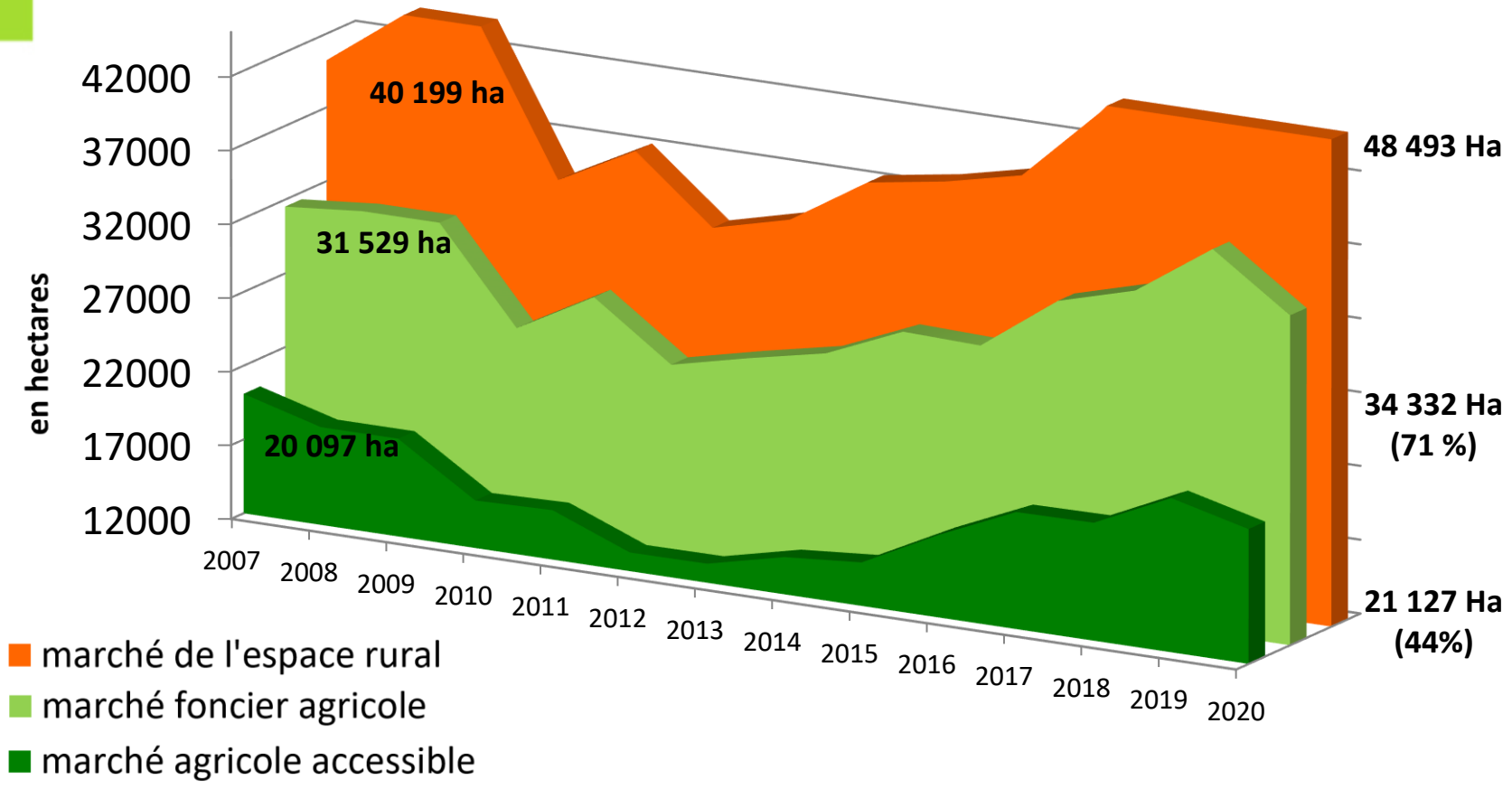
6 Millions
+22%

Evolution du marché foncier de la Bretagne en *nombre* de ventes



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

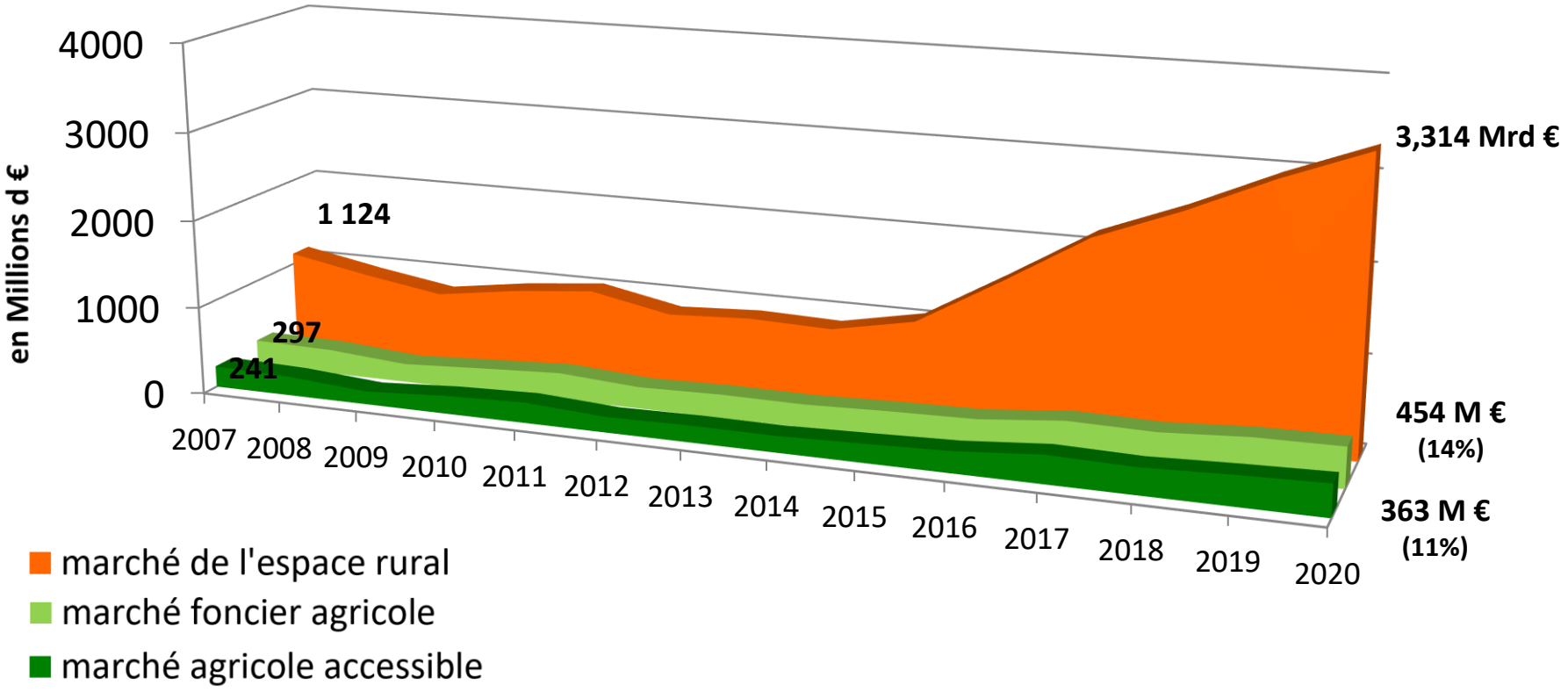
Evolution du marché foncier de la Bretagne en *SURFACE*



Un marché foncier agricole accessible qui s'est réouvert depuis 2013

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

Evolution du marché foncier de la Bretagne en *VALEUR*



Un marché foncier agricole accessible qui progresse en valeur (+8%)

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

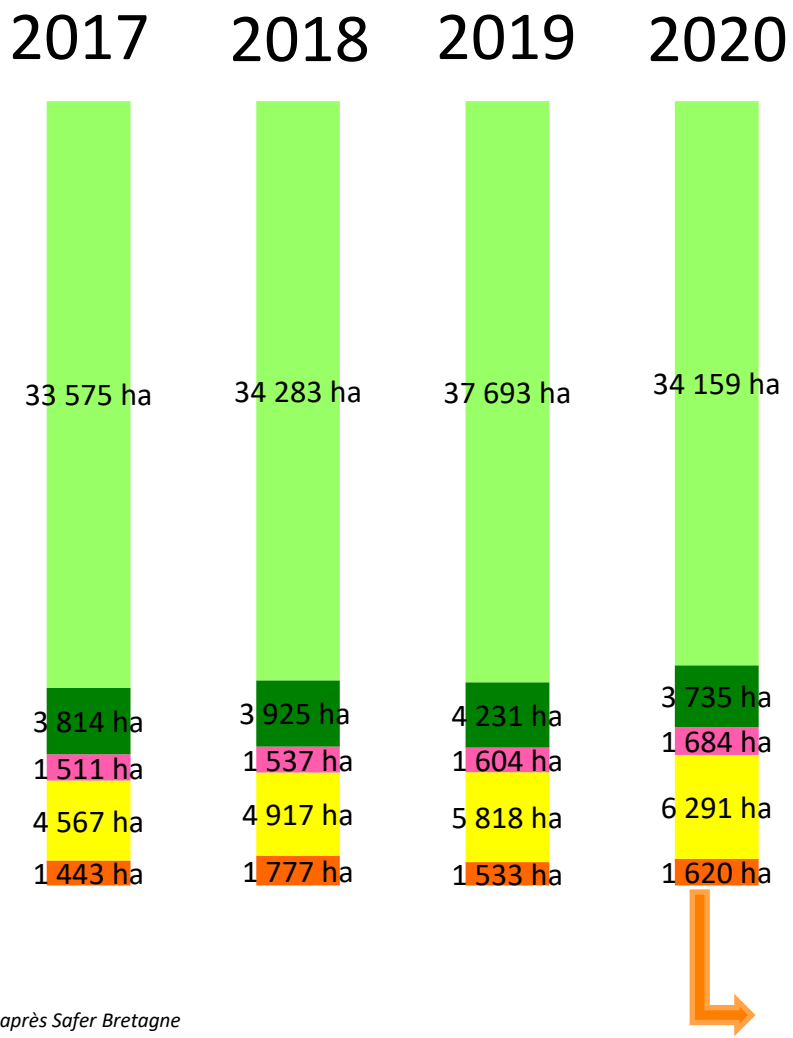
Ventilation du marché foncier accessible à la SAFER Bretagne en 2020

Ventilation par tranches de surface vendue

	Nombre	Surface (ha)	Valeur (K€)
BRETAGNE	4 963	21 127	362 668
Dont			
Moins de 1 ha	1 853	736 ha 69 a 22 ca	90 660
de 1 à 3 ha	1 518	2 627 ha 51 a 36 ca	69 567
de 3 à 5 ha	487	1 872 ha 75 a 38 ca	30 438
+ de 5 ha	1 105	15 889 ha 83 a 28 ca	172 001

78% des ventes pour lesquelles le droit de préemption de la SAFER est ouvert, portent sur des surfaces de moins de 5 Ha.

Les 5 types de marchés fonciers ruraux de 2017 à 2020



- Marché agricole
- Marché forestier (+landes et friches)
- Marché des espaces de loisirs
- Marché des maisons à la campagne
- Marché de l'espace en vue de son artificialisation

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

- **732 ha** achetés par les collectivités ou assimilés (716 ha en 2019,1016 ha en 2018, 772 ha en 2017)
- **888 ha** achetés par des lotisseurs aménageurs (817 ha en 2019 761 ha en 2018, 671 ha 2017)

LE SAVIEZ-VOUS ?

Qu'est ce que l'artificialisation des sols ?

Une surface est artificialisée lorsqu'elle est destinée aux habitations, activités, réseaux de transport, espaces associés, par opposition aux surfaces agricoles et naturelles.

311 700 Ha

3 117 KM²
de la Bretagne est artificialisée

SOIT

11,4%
de la surface régionale

ENTRE 2011 ET 2016

les surfaces artificialisées augmentent en moyenne de
+0,76%
chaque année

SOIT

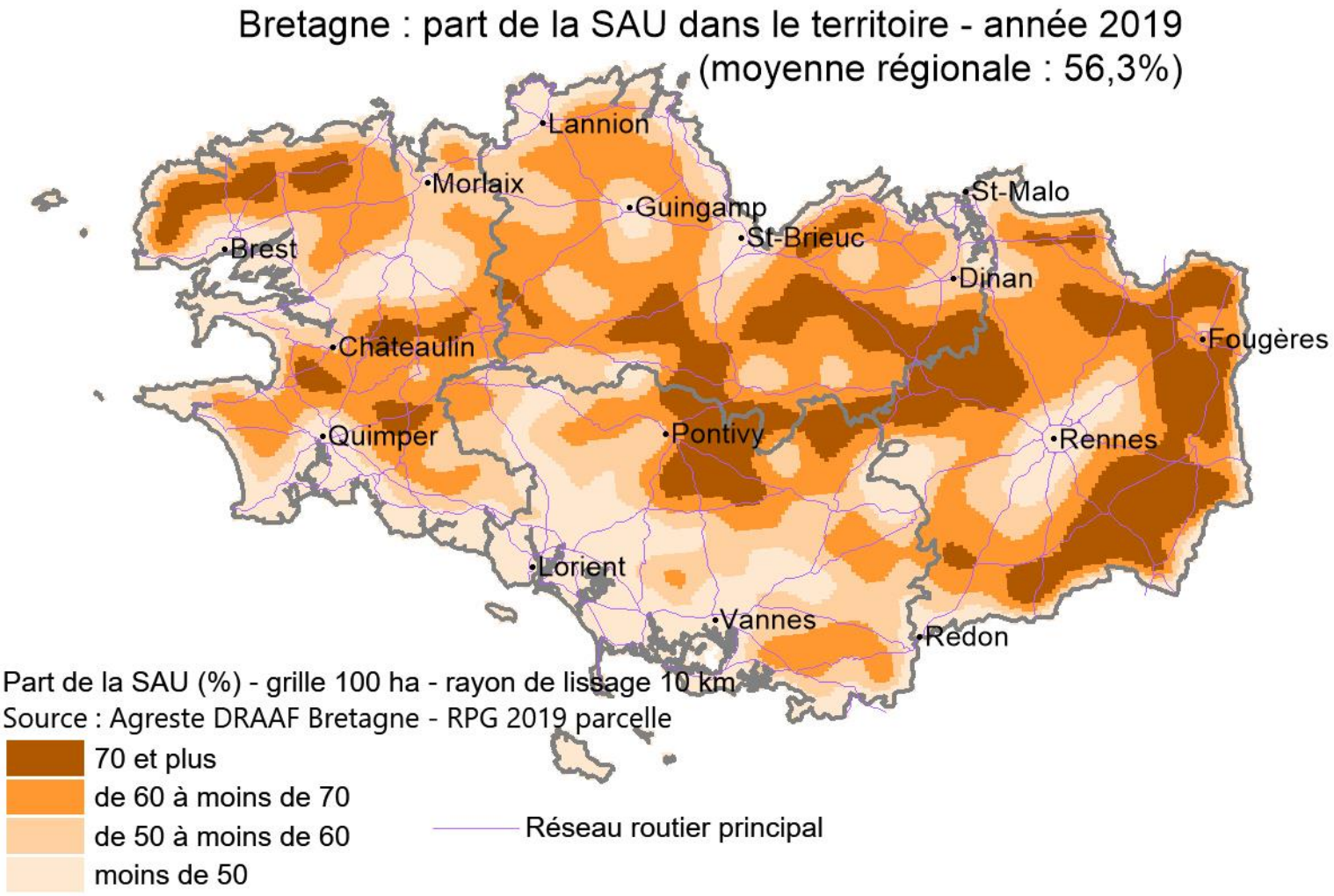
la superficie de
9 TERRAINS
de football par jour

Soit 2 368 ha par an

Source : https://geobretagne.fr/

Présence de l'agriculture en Bretagne

56% du territoire de la Bretagne est en SAU (Surface Agricole Utile) en 2019

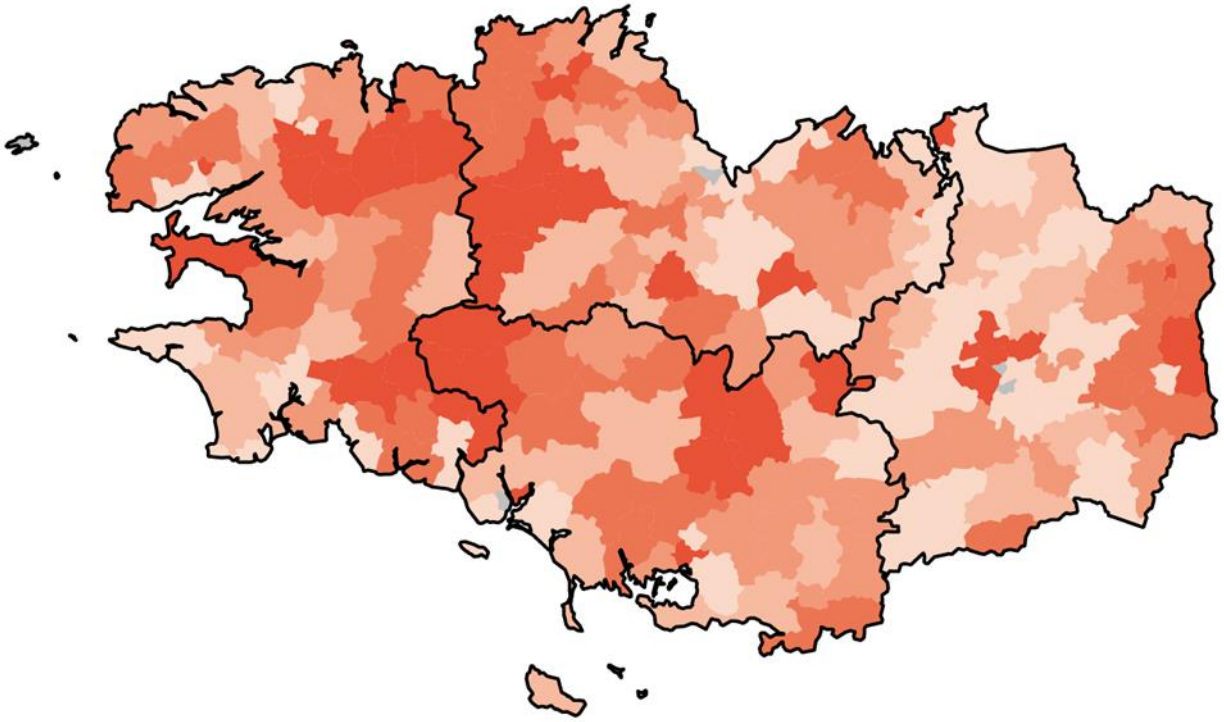


Source : DRAAF Bretagne

La rotation du marché foncier agricole

Rotation du marché agricole en 2020

Part des surfaces agricoles vendues sur la SAU totale du canton considéré



Moyenne régionale :
2,1%

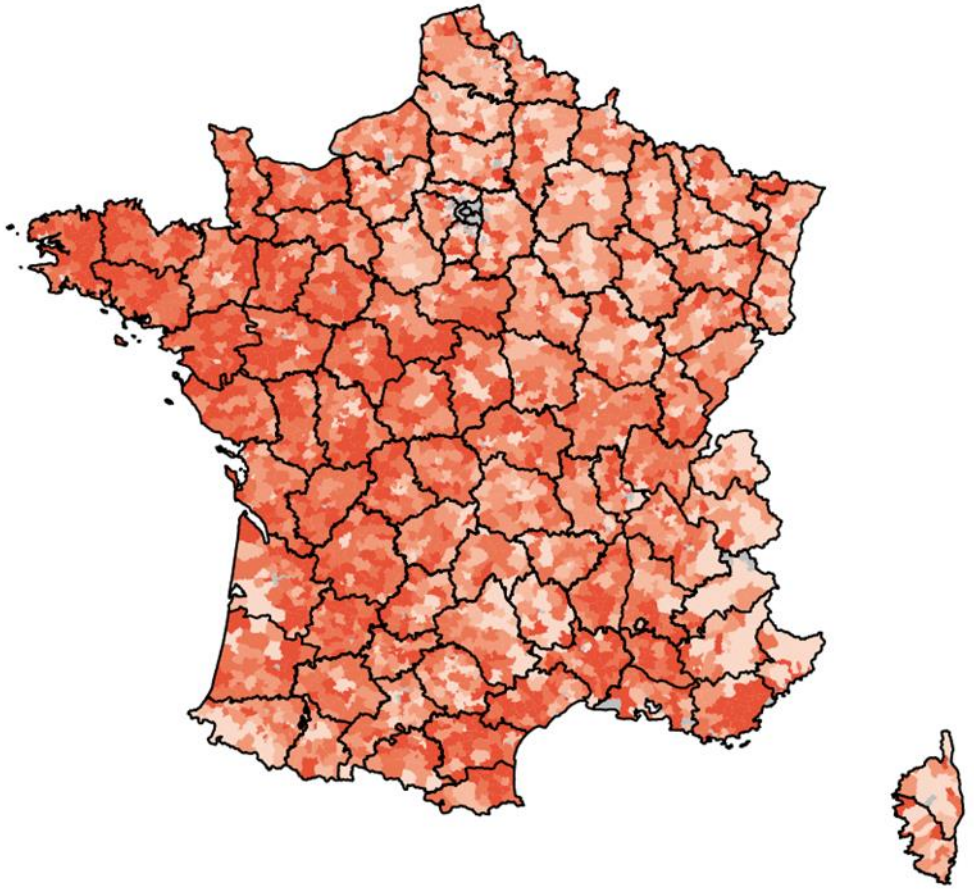
Moyenne nationale :
1,5%

Non significatif
Moins de 1,2 %
De 1,2 à 1,7 %
De 1,7 à 2,1 %
De 2,1 à 2,6 %
Plus de 2,6 %

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

Rotation du marché agricole en 2020

Part des surfaces agricoles vendues sur la SAU totale du canton considéré



Moyenne nationale :
1,5 %
(1,6% en 2019)

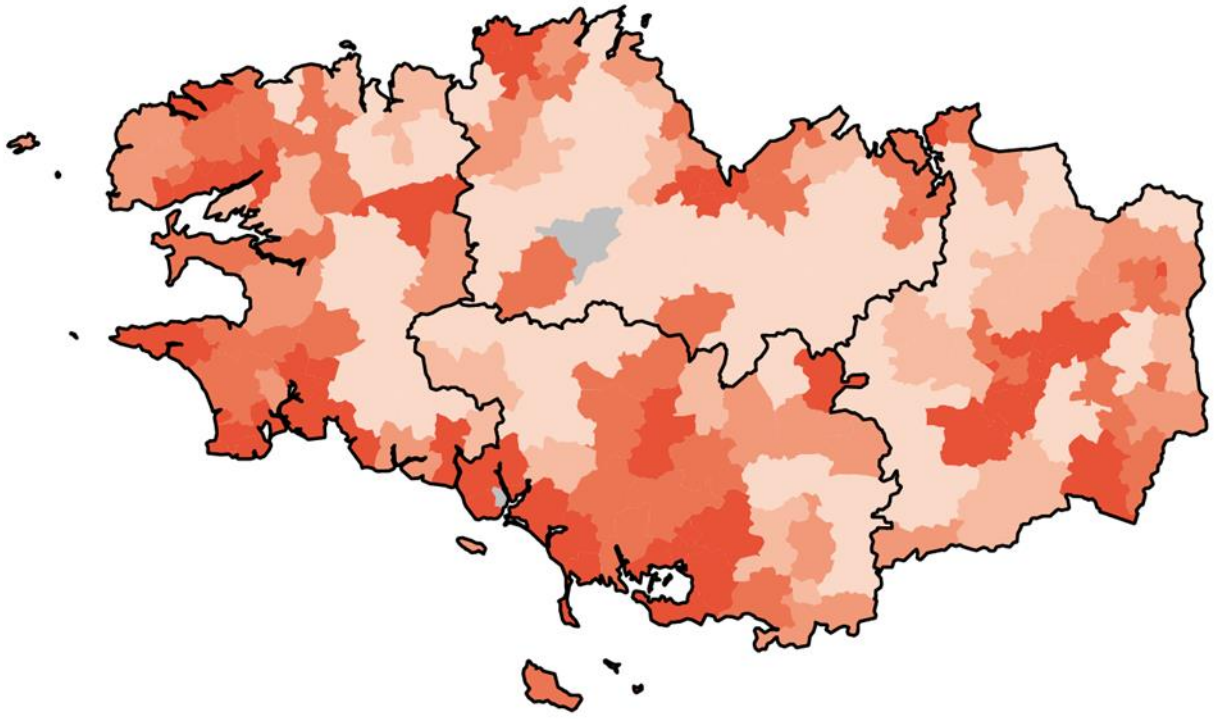
- Non significatif
- Moins de 0,5 %
- De 0,5 à 0,8 %
- De 0,8 à 1,2 %
- De 1,2 à 1,8 %
- Plus de 1,8 %

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

L’artificialisation du foncier

Part de la surface agricole vendue sur le marché foncier en vue de son artificialisation de 2018 à 2020

La Bretagne reste dans la moyenne nationale

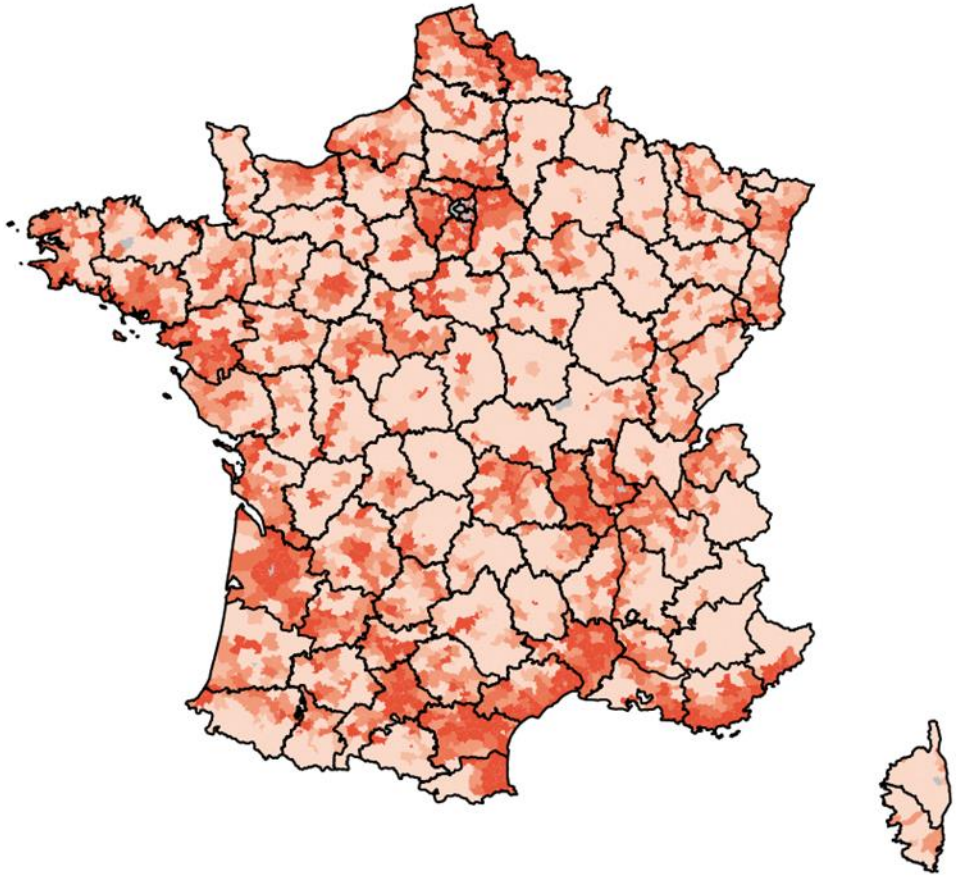


Moyenne régionale :
0,08 % de SAU/an (= 2019)

Moyenne nationale :
0,07 % de SAU/an (= 2019)

Part de la surface agricole vendue sur le marché foncier en vue de son artificialisation de 2018 à 2020

La Bretagne reste dans la moyenne nationale



Moyenne régionale :
0,08 % de SAU/an (= 2019)

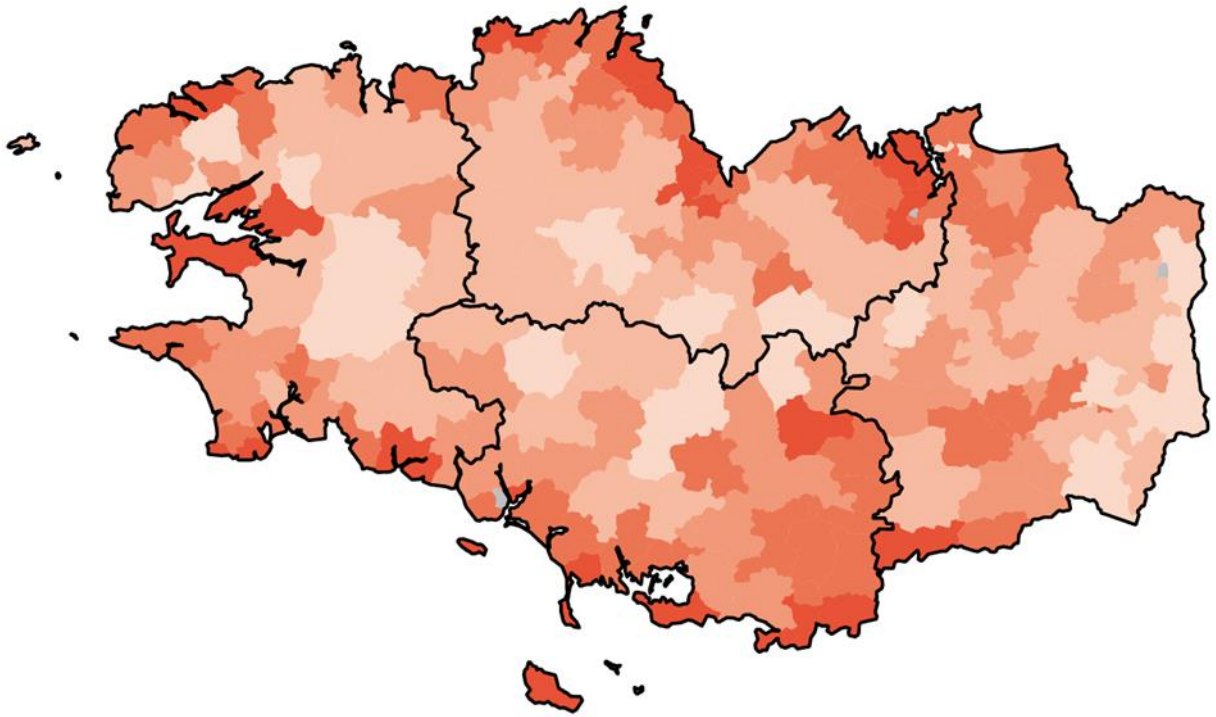
Moyenne nationale :
0,07 % de SAU/an (= 2019)

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

Achats par des particuliers

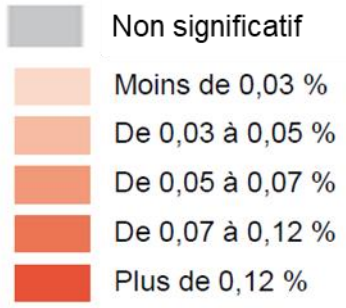
Part de la surface agricole orientée vers des usages de loisirs (parcelles non bâties) de 2019 à 2020

Un grignotage le long du littoral et près des zones urbaines



Moyenne régionale :
0,06 % de SAU/an (=2019)

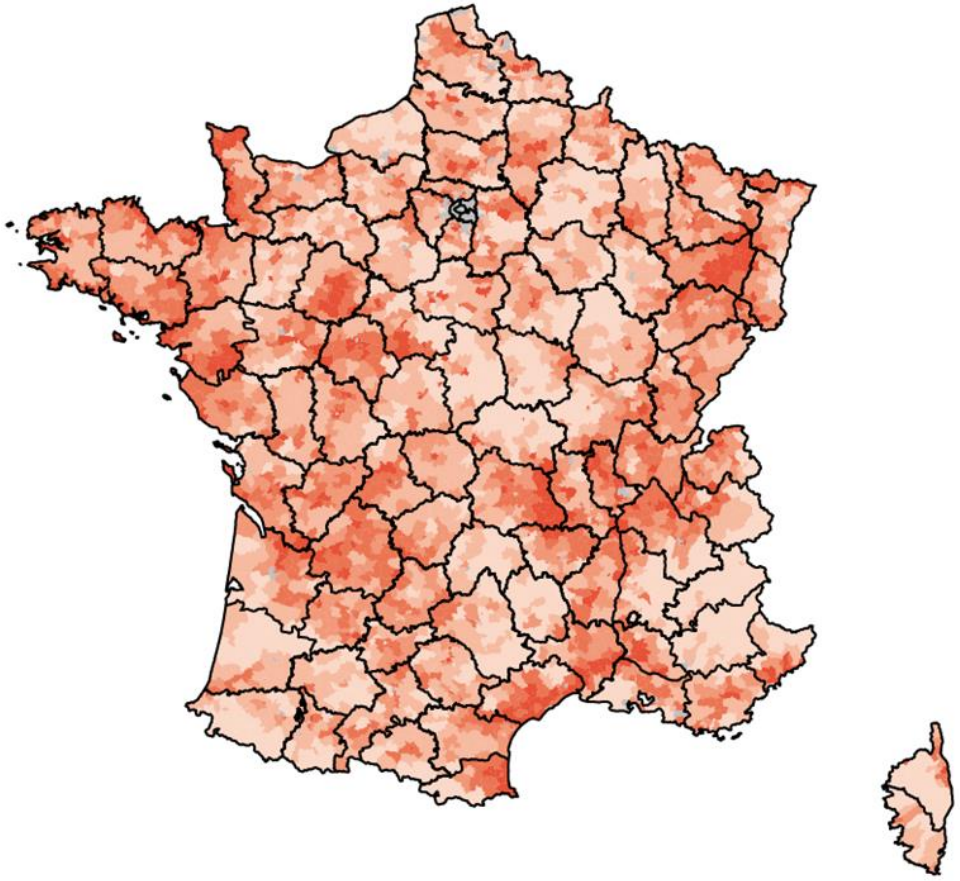
Moyenne nationale :
0,04 % de SAU/an (=2019)



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

Part de la surface agricole orientée vers des usages de loisirs (parcelles non bâties) de 2018 à 2020

Achat par des particuliers, moins de 5 Ha, sans bâtiment



Moyenne régionale :

0,06 % de SAU/an (=2019)

Moyenne nationale :

0,04 % de SAU/an (=2019)

Non significatif

Moins de 0,02 %

De 0,02 à 0,04 %

De 0,04 à 0,06 %

De 0,06 à 0,1 %

Plus de 0,1 %

Un marché des parts sociales hors de toute régulation

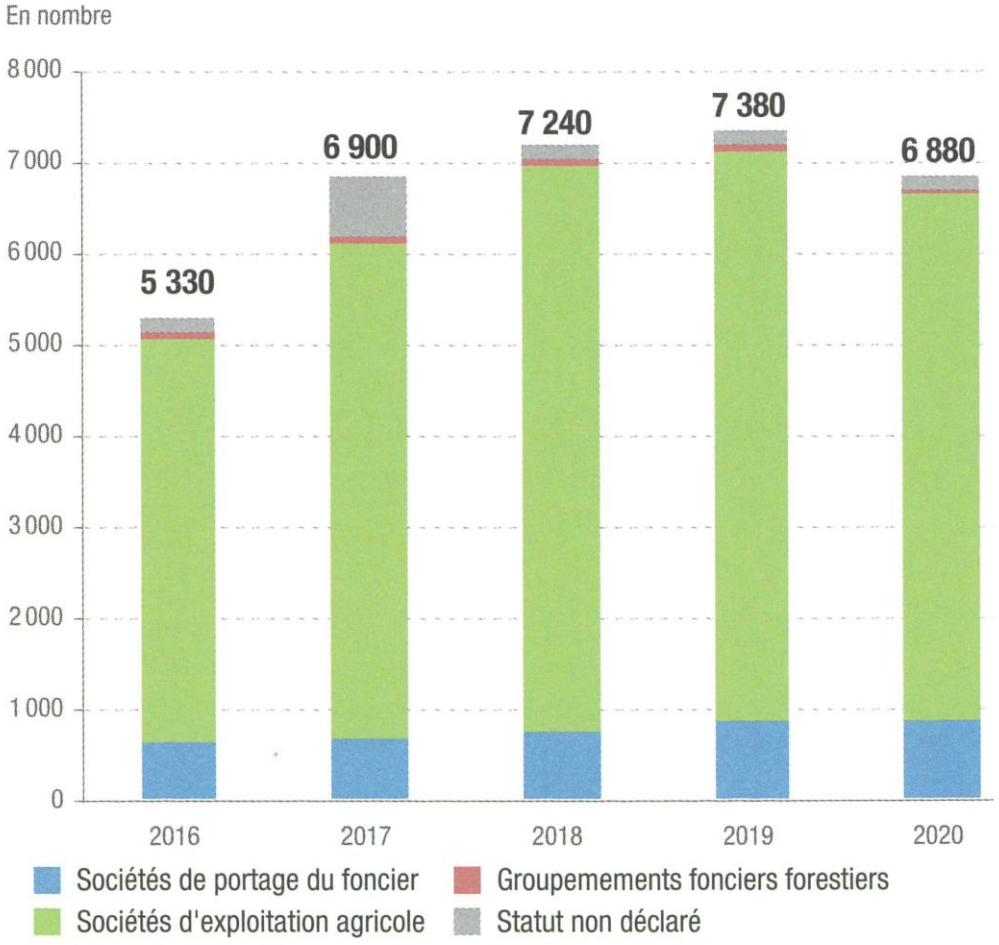
Le Marché des parts sociales en 2020

- En Bretagne, **535** cessions de parts sociales en 2020
  - Valeur : **38,6 M €**
  - Surface détenue et exploitée par ces sociétés : **34 504 ha**

- En France, **6 880** cessions de parts sociales en 2020
  - Valeur : **1,348 Mrd €**
  - Surface détenue et exploitée par ces sociétés : **595 600 ha**

2020 : le Marché des parts sociales en France

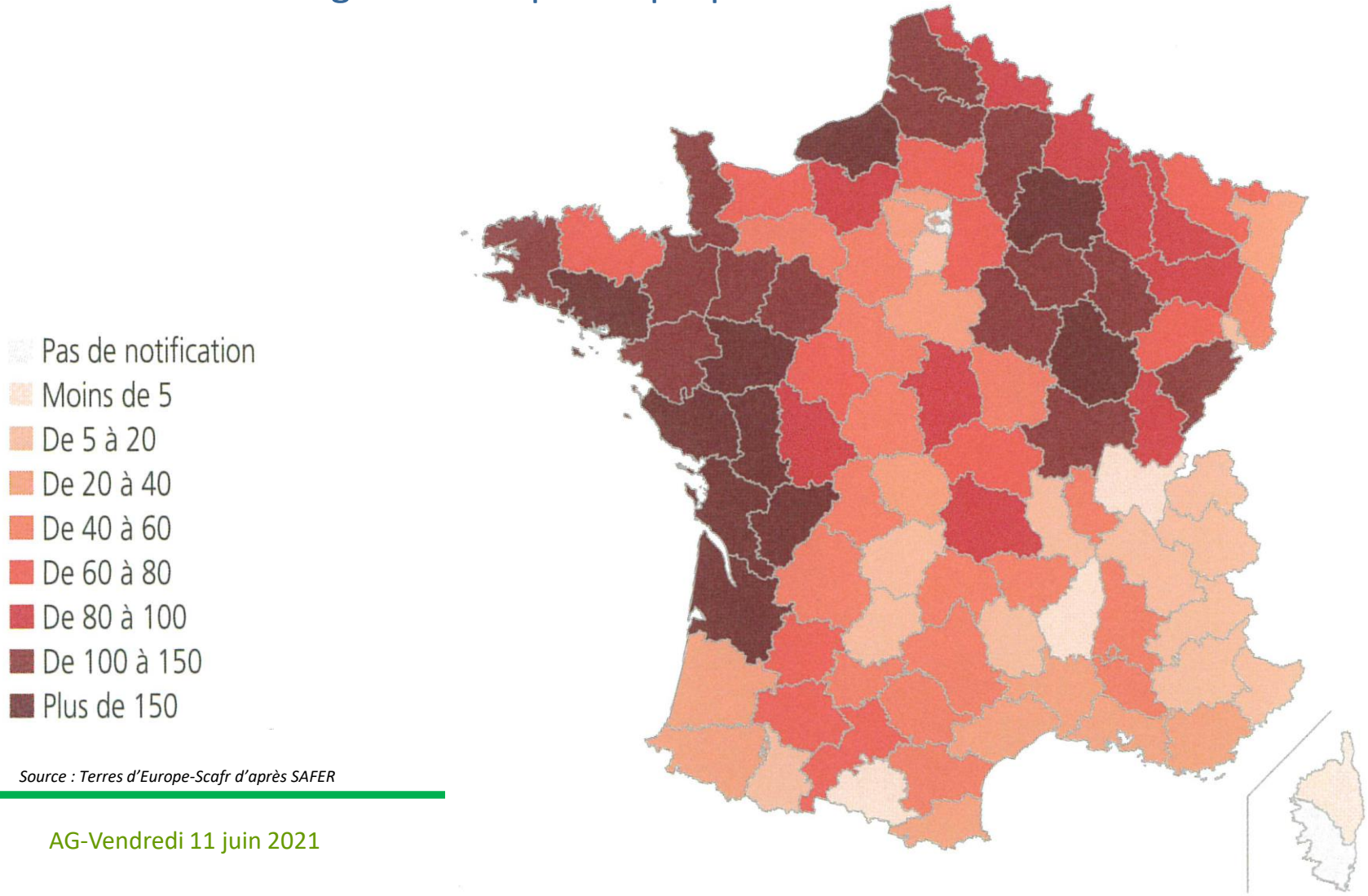
Evolution des cessions de parts notifiées aux SAFER par type de sociétés entre 2016 et 2020



Source : Terres d'Europe-Scafr d'après SAFER

2020 : le Marché des parts sociales en France

Nombre de cessions de parts sociales ou d'actions de sociétés agricoles en pleine propriété notifiées aux SAFER en 2020



Source : Terres d'Europe-Scafr d'après SAFER

2020 : le Marché des parts sociales en France

Actualité législative

Mesures d'urgence pour assurer la régulation de l'accès au foncier agricole au travers de structures sociétaires

Proposition de loi

La loi en construction | Contributions | Replier le dossier legislatif

Dépôt

1ère lecture

1ère lecture

Le Gouvernement a engagé la procédure accélérée sur ce texte le 30 avril 2021

Dépôt : Proposition de loi

Proposition de loi portant mesures d'urgence pour assurer la régulation de l'accès au foncier agricole au travers de structures sociétaires, **n° 3853** (PDF) , déposé(e) le 9 février 2021 , mis(e) en ligne le 10 février 2021 à 10h25

L'auteur de la proposition

M. Jean-Bernard Sempastous

Le prix des terres

De 1980 à 1993 : la terre avait perdu la moitié de sa valeur

15 MAI 1992
LE TELEGRAMME DE BREST
Rue Anatole Le Braz
29200 MORLAIX

Marché foncier

En 13 ans la terre a perdu la moitié de sa valeur

31-7

Baisse des prix, baisse des achats, le marché foncier rural s'est fermé un peu plus en 1991. En Bretagne, le repli est moins important.

Côté prix, les terres agricoles ont connu en 1991 une baisse de 3,2% en francs constants. Après la stabilité de 1989 et 1990, la tendance à la baisse a donc repris. En 13 ans, la terre a ainsi perdu un peu plus de la moitié de sa valeur. Le prix moyen des terres et prés libres non bâtis a été de 19.000 F l'hectare au niveau national. Proche du niveau national dans les Côtes-d'Armor, il était inférieur à 15.000 F dans le Morbihan. Dans le Finistère en revanche, le prix à l'hectare s'est situé entre 20.000 et 25.000 F.

Le marché foncier rural a enregistré sur l'année 1991, une baisse de 9% des transactions. Cette moyenne nationale cache d'importantes disparités. Dans cinq départements de la région Provence-Alpes-Côtes d'Azur, le marché a chuté de 20%. On note en revanche une hausse dans certains départements comme la Vendée ou les Pyrénées-Atlantiques. En Bretagne, le marché s'est plutôt bien tenu. Dans les Côtes-d'Armor et le Finistère, la Fnsafer (Fédération nationale des sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural) parle d'un faible repli du marché (de 0 à 10%). Moins bon résultat dans le Morbihan qui se situe dans la tranche 10% à 20% de baisse.

Baisse du pouvoir d'achat des Britanniques

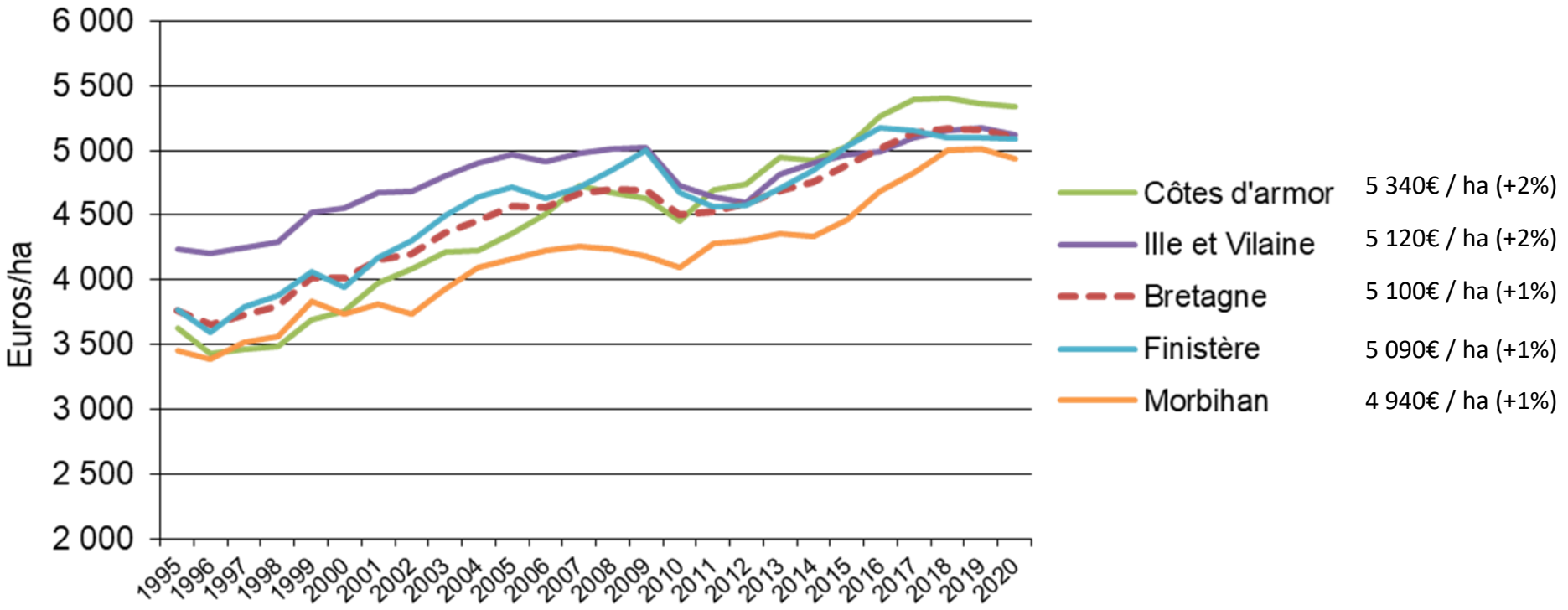
La fermeture du marché foncier rural amorcée dès la fin de l'année 1990, s'est donc poursuivie en 1991. Un repli qui serait, selon la Fnsafer, imputable à la récession mondiale. L'acquisition des terres par les agriculteurs a baissé de 7% par rapport à l'année précédente. Pour la Bretagne, seul le département du Morbihan enregistre une baisse supérieure à la moyenne nationale. Repli également des non-agriculteurs, les acquisitions en surface ont diminué de 14%. Dans les Côtes-d'Armor, les achats ont en revanche progressé.

« Les étrangers se sont retirés du marché », constate la Fnsafer qui explique la chute de 20% par la baisse du pouvoir d'achat des Britanniques qui représentent un tiers du marché. La Bretagne n'échappe pas à cette tendance. Au niveau national, les étrangers ont pris en 1991 une part de 4%, à l'Ouest elle n'est que de 1 à 3%. Face à ces tendances, la Fnsafer en conclutque la vitalité du monde rural est très dépendante de l'évolution de l'économie globale et que les non-agriculteurs apportent une contribution au développement local.

A-F.C.

Evolution du prix des terres et prés libres non bâtis 2018-2020

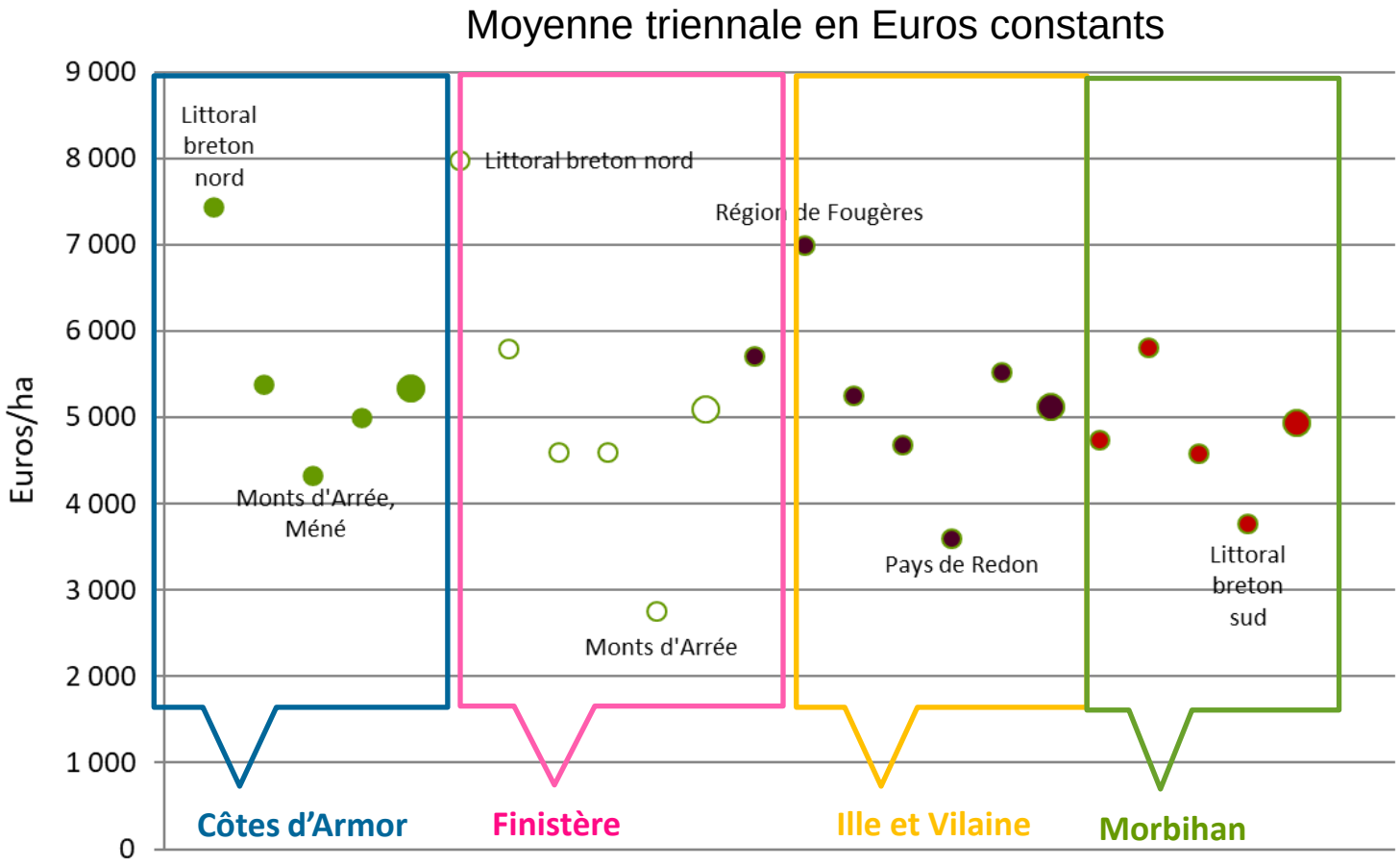
Moyenne triennale en Euros constants



Source : Safer-SSP-Terres d'Europe-Scafr

Le prix des terres et prés libres non bâtis en 2020

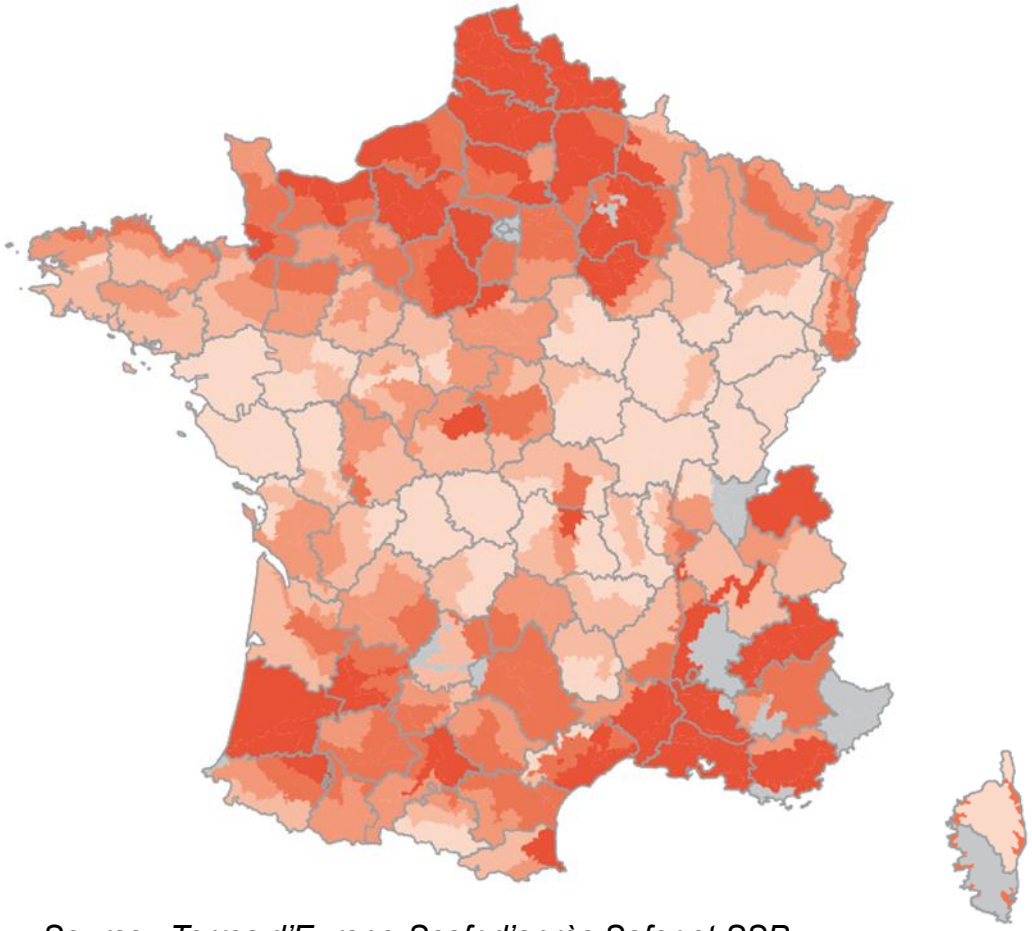
Des prix homogènes hormis le littoral et les Monts d'Arrée



Source : Safer-SSP-Terres d'Europe-Scafr

Visualisation du prix des terres et prés libres non bâtis

Prix des terres et prés libres non bâtis par région agricole en 2018-2019 (moyenne triennale)



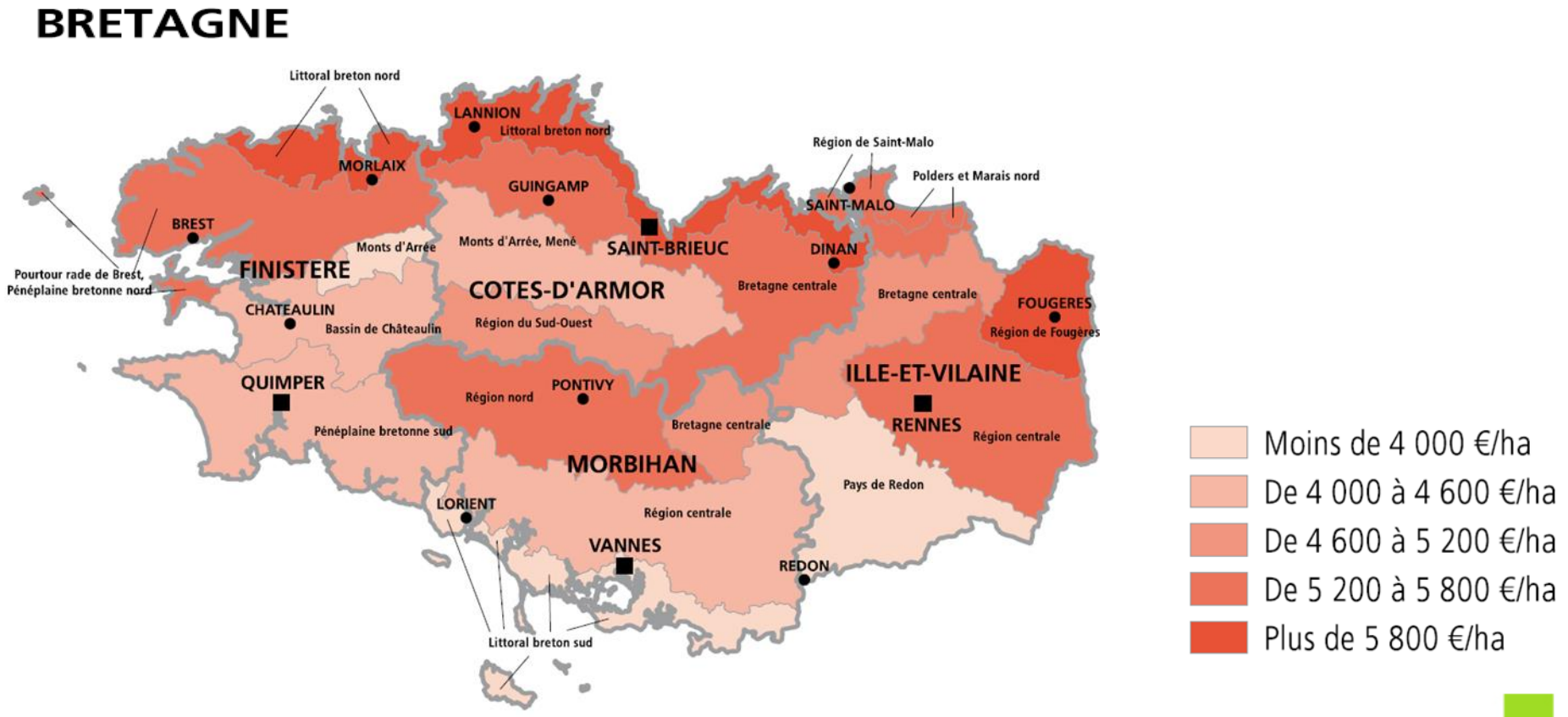
Moyenne nationale 2020:
6 080 €/Ha

- Moins de 3 500 €/ha
- De 3 500 à 5 000 €/ha
- De 5 000 à 6 500 €/ha
- De 6 500 à 8 500 €/ha
- Plus de 8 500 €/ha

Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer et SSP

Visualisation du prix des terres et prés libres non bâtis (moyenne triennale)

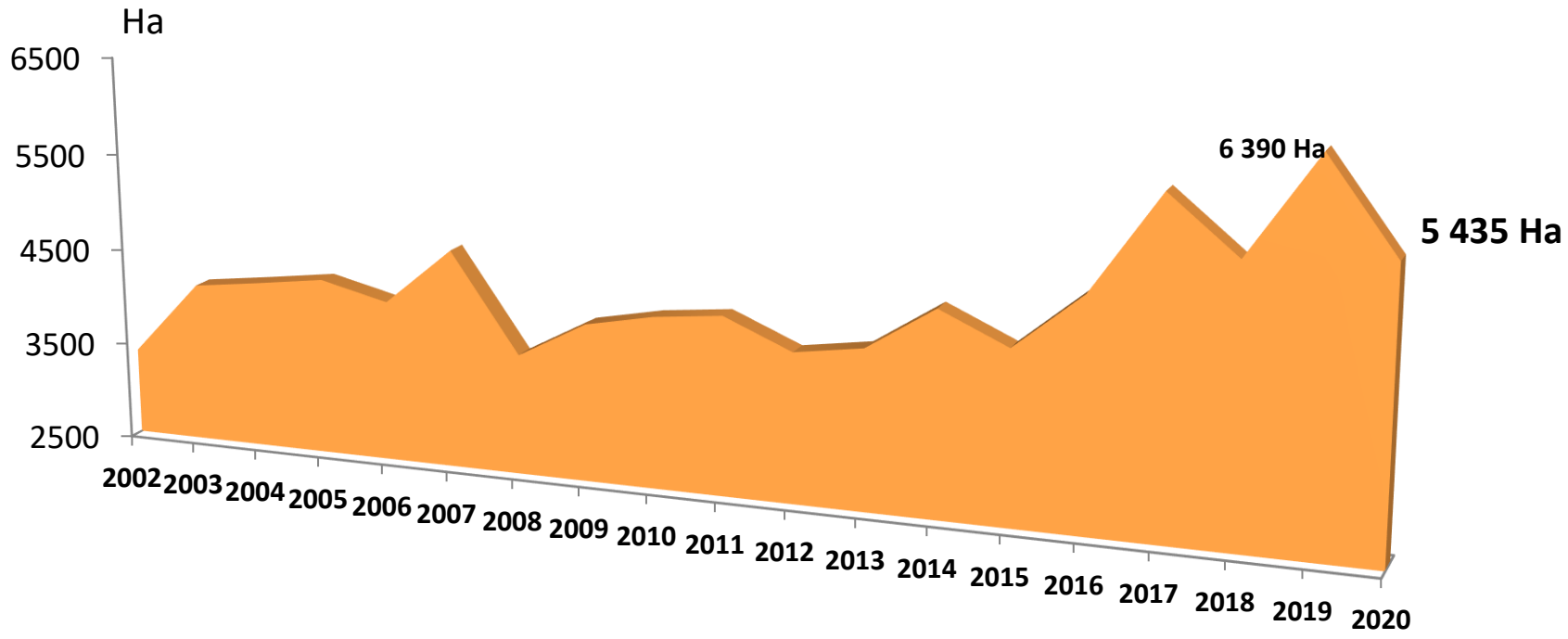
Les zones littorales affichent des prix moyens plus forts



Source : Safer-SSP-Terres d'Europe-Scafr

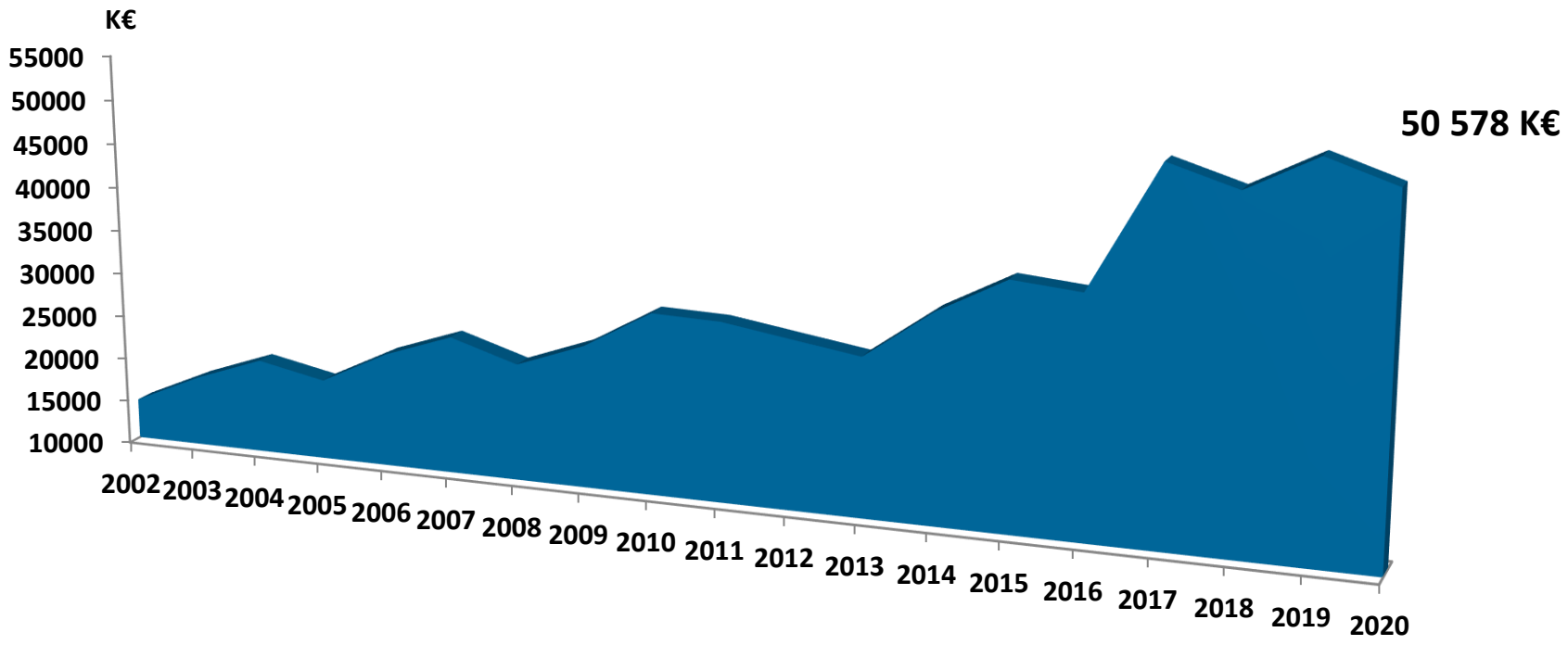
Les acquisitions SAFER

Evolution des acquisitions en *SURFACE*



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

Evolution des acquisitions en *VALEUR*



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

Ventilation des acquisitions de la SAFER Bretagne en 2020

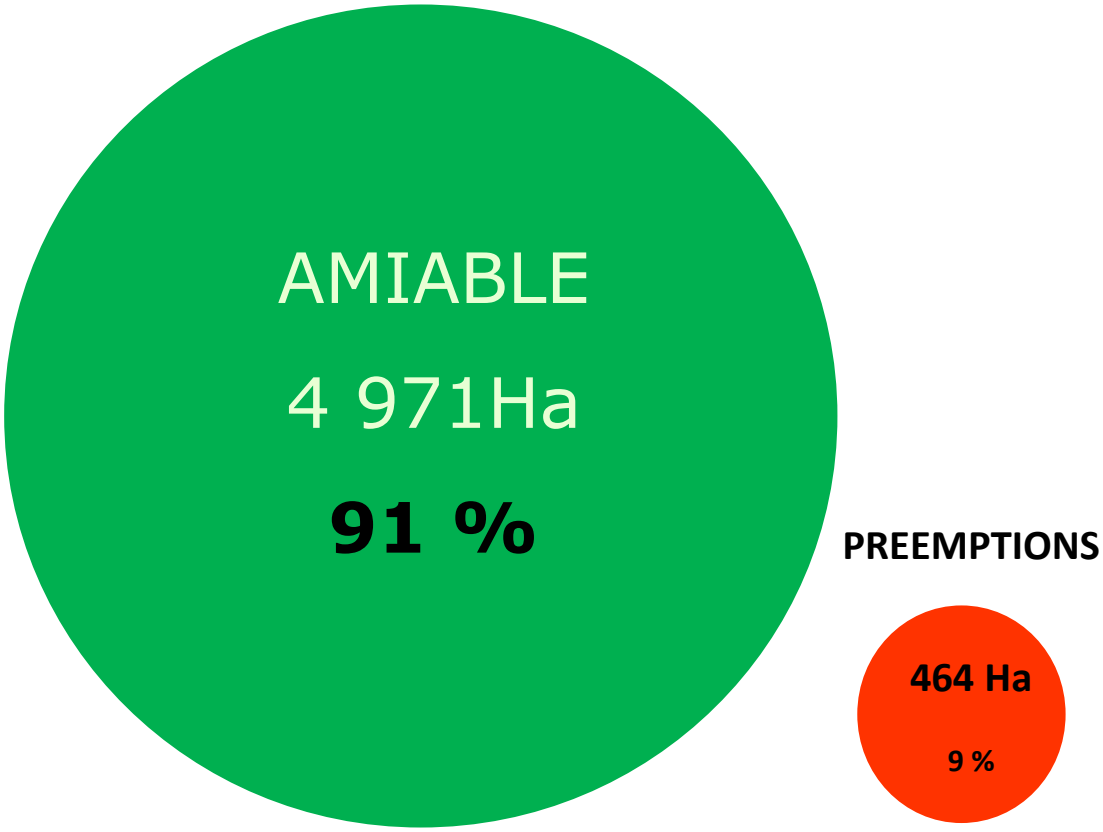
Ventilation par tranches de surface

Bretagne Dont	Nombre d'acquisitions	Surface (ha)	Valeur (K€)
de 0 à 2 Ha	180	162ha58a77ca	7 610
de 2 à 5 Ha	119	402ha45a75ca	4 653
de 5 à 10 Ha	97	693ha56a78ca	7 071
de 10 à 20 Ha	101	1491ha18a20ca	11 045
+20 Ha	74	2686ha15a39ca	20 199
Total	**571**	**5435ha94a89ca**	**50 578**

52% des dossiers d'acquisition de la SAFER Bretagne portent sur des surfaces de moins de 5 Ha

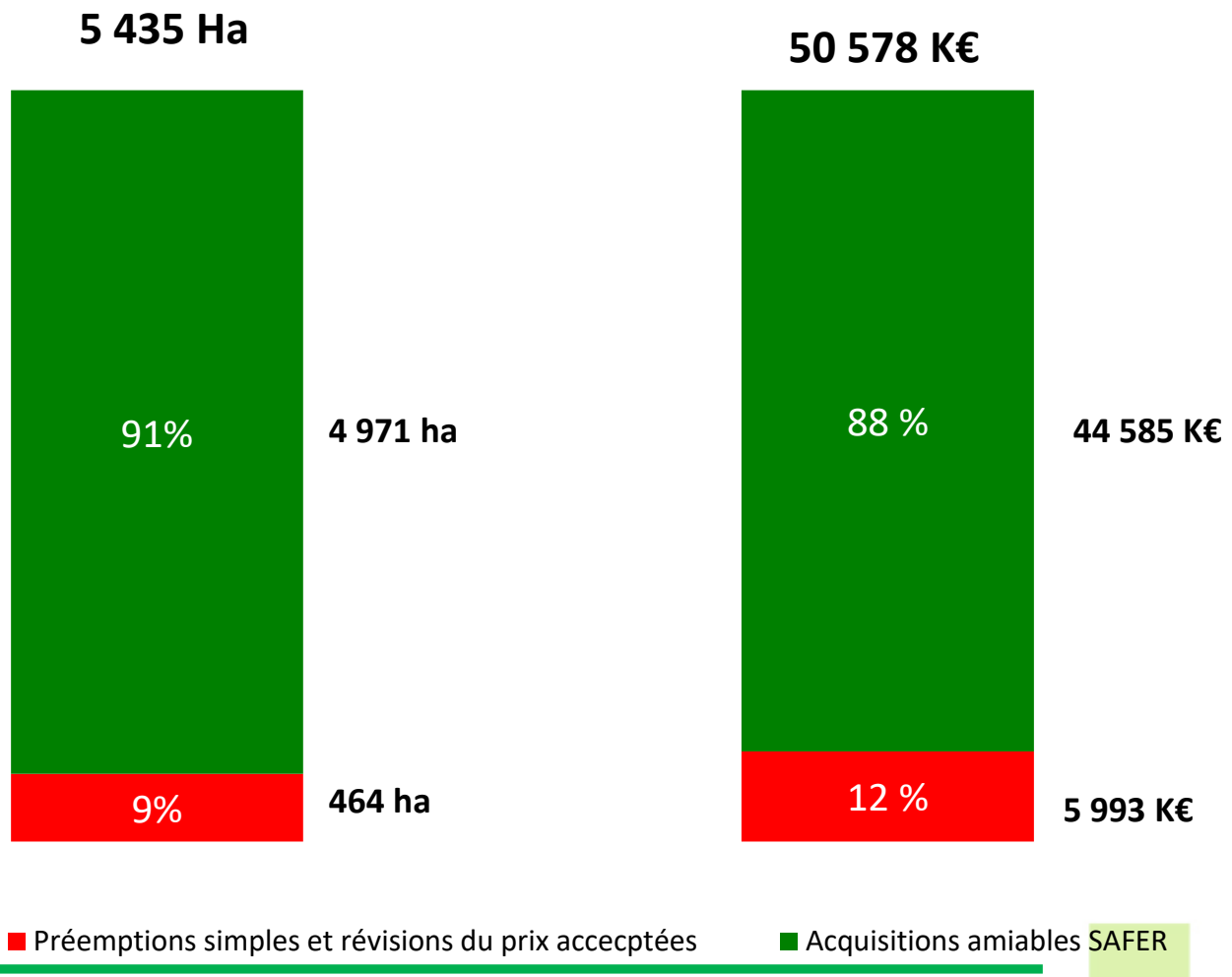
Les *MODALITES* d'acquisition de la SAFER

L'acquisition à l'amiable est la procédure privilégiée



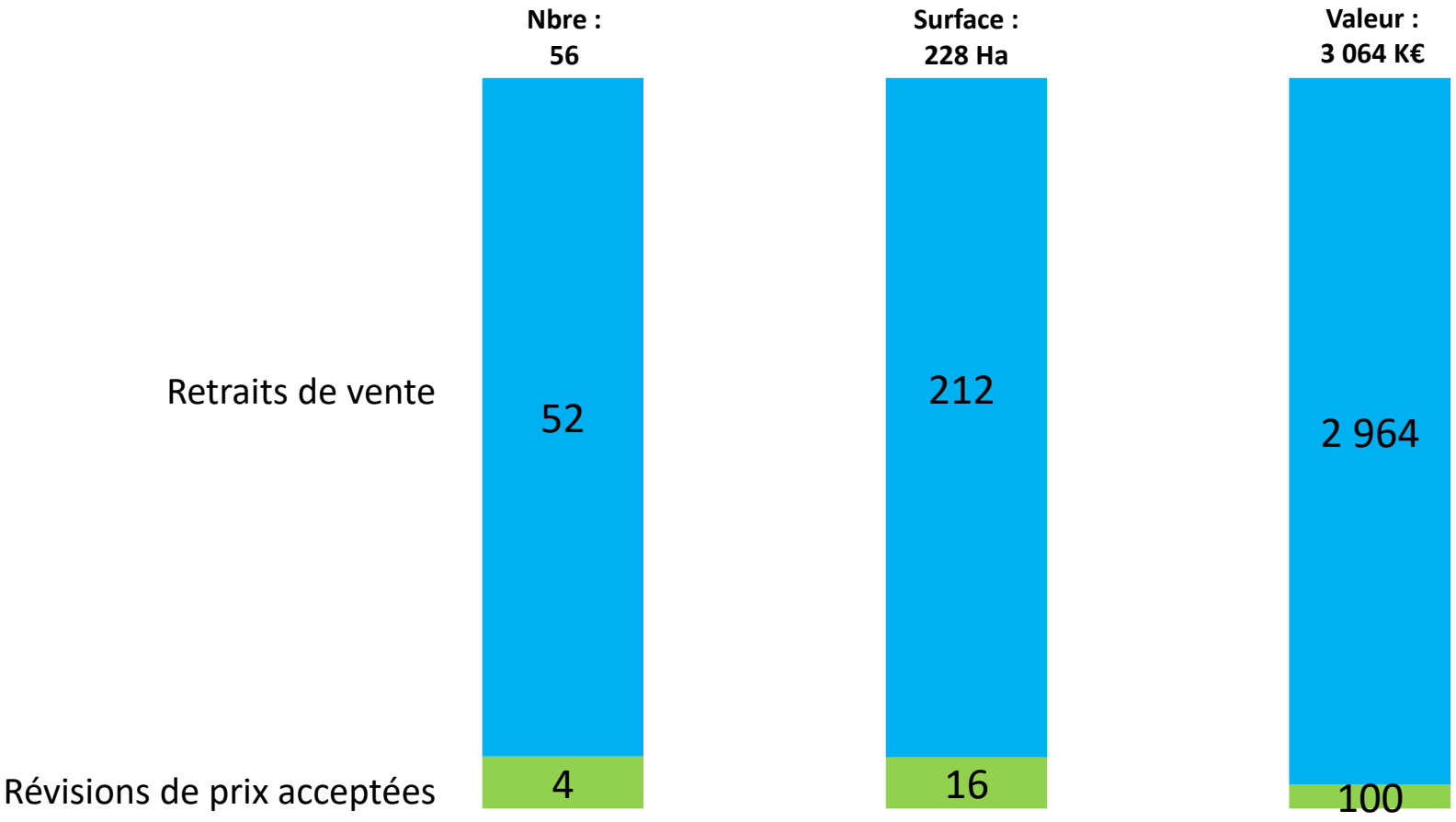
Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer Bretagne

La préemption reste une mesure exceptionnelle



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

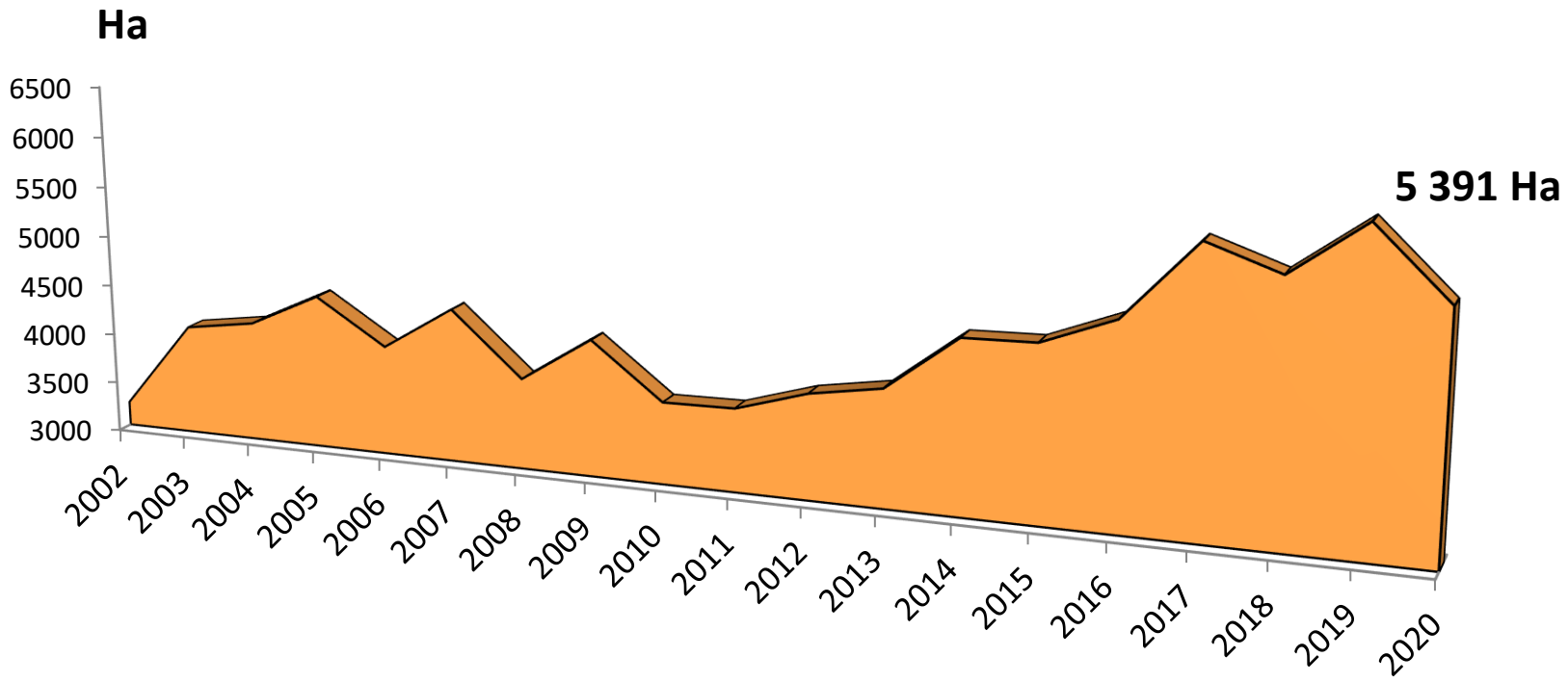
Le devenir des préemptions en révision de prix



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

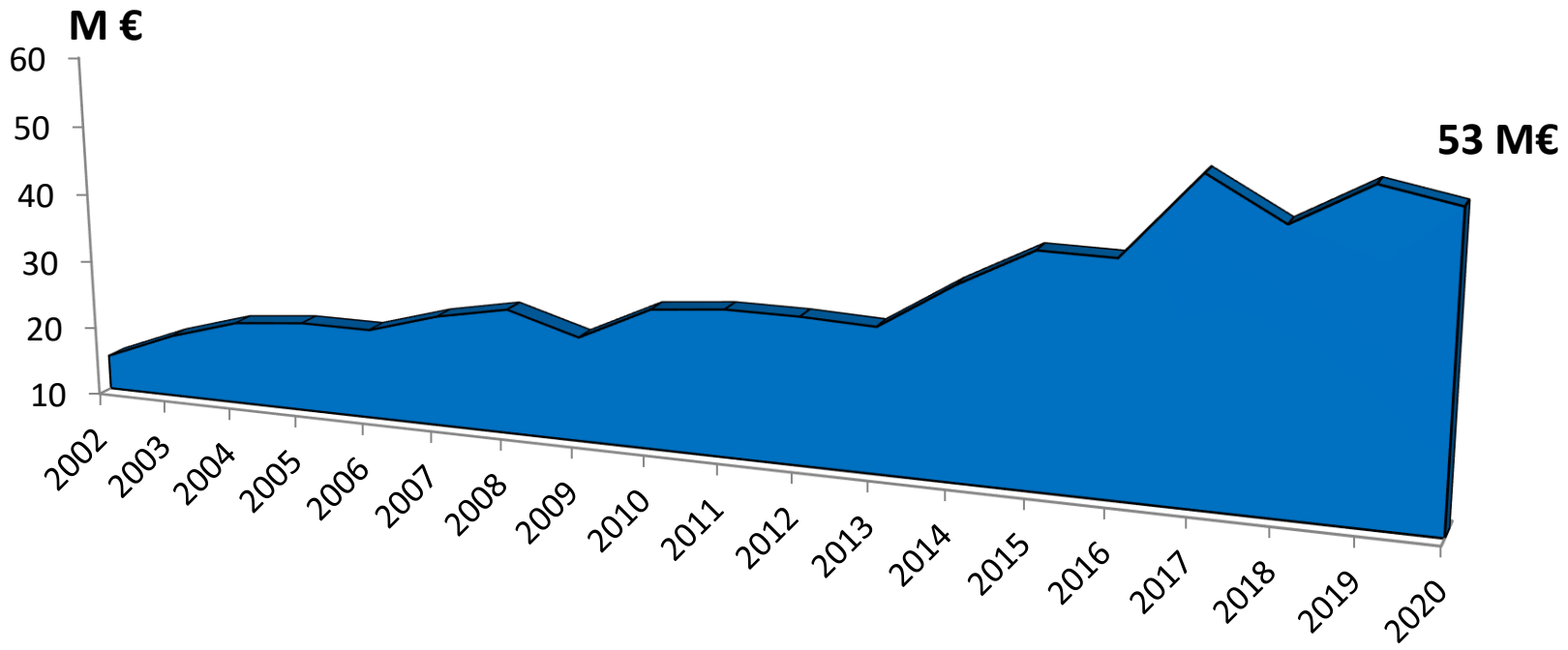
Les rétrocessions SAFER

Evolution des rétrocessions en *SURFACE*



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

Evolution des rétrocessions en *VALEUR*



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

Ces rétrocessions ont permis :

- **100 installations** contre 114 en 2019,
- **8 réinstallations** contre 9 en 2019,
- **18 maintiens de fermiers en place** contre 37 en 2019,
- **281 remaniements parcellaires** contre 274 en 2019,
- **186 agrandissements** d'exploitations agricoles contre 197 en 2019,
- **9 opérations forestières** contre 13 en 2019,
- **46 opérations en faveur du développement des territoires** contre 58 en 2019

L’arbitrage entre demandes concurrentes

La concurrence reste très importante pour le foncier agricole

1 875 candidatures reçues et analysées contre 2 053 en 2019

Nombre moyen de candidats par opération:

- En France (moyenne nationale) 2,6
- En Bretagne **2,8**

Les actes notariés signés par la SAFER Bretagne en 2020

	2017	2018	2019	2020
Côtes d'Armor	236	267	247	214
Finistère	184	210	256	195
Ille et Vilaine	311	244	281	264
Morbihan	219	212	194	210
Bretagne	**950**	**933**	**978**	**883**

En 2020, 883 actes notariés signés soit **3,9 signatures** d'actes par jour ouvré

La SAFER Bretagne et le marché des locations

La SAFER et l'intermédiation locative

Article L142-6 du Code Rural et de la Pêche Maritime

La SAFER intervient aussi sur le marché des locations

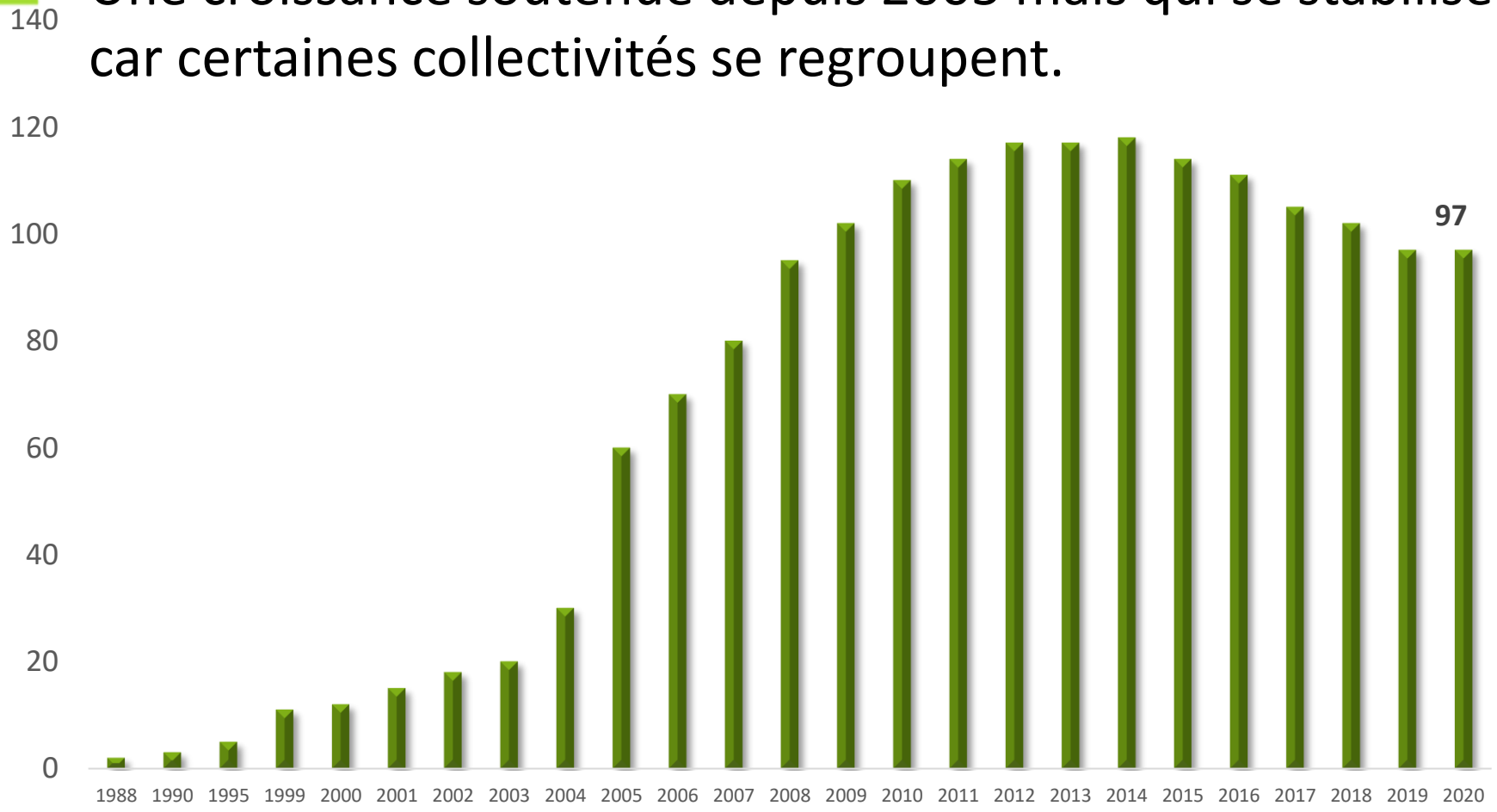
- **L'intermédiation locative a pour but de permettre la transmission des exploitations sous forme locative, par bail rural.**
- **Elle permet de préserver les exploitations agricoles et de faciliter l'installation des jeunes agriculteurs.**

L'intermédiation locative : la SAFER BRETAGNE a transmis **992 ha** par ce biais en 2020, contre 908 ha en 2019 et 1 123 ha en 2018.

Les Conventions avec l'Etat et les Collectivités territoriales

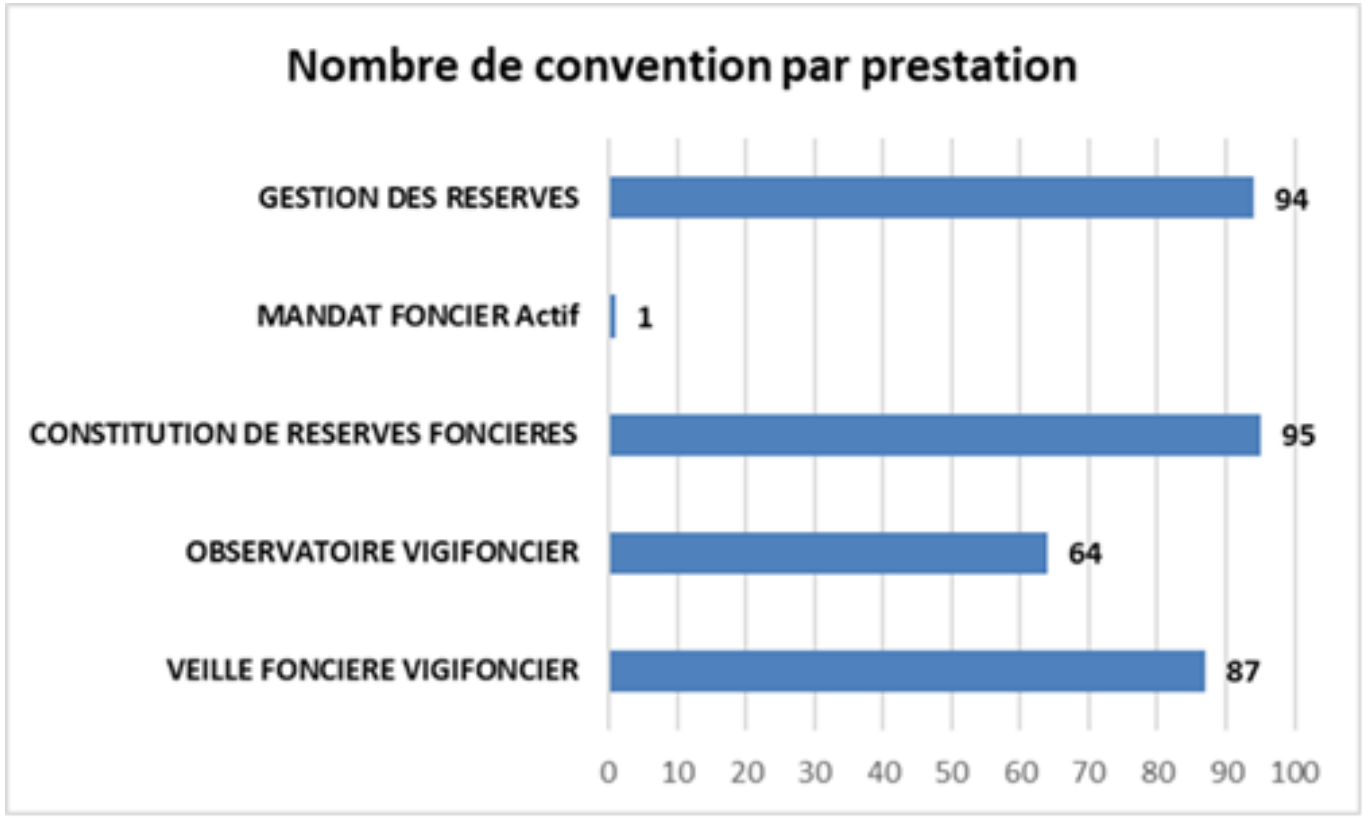
Evolution du nombre de conventions depuis 1990

Une croissance soutenue depuis 2005 mais qui se stabilise car certaines collectivités se regroupent.



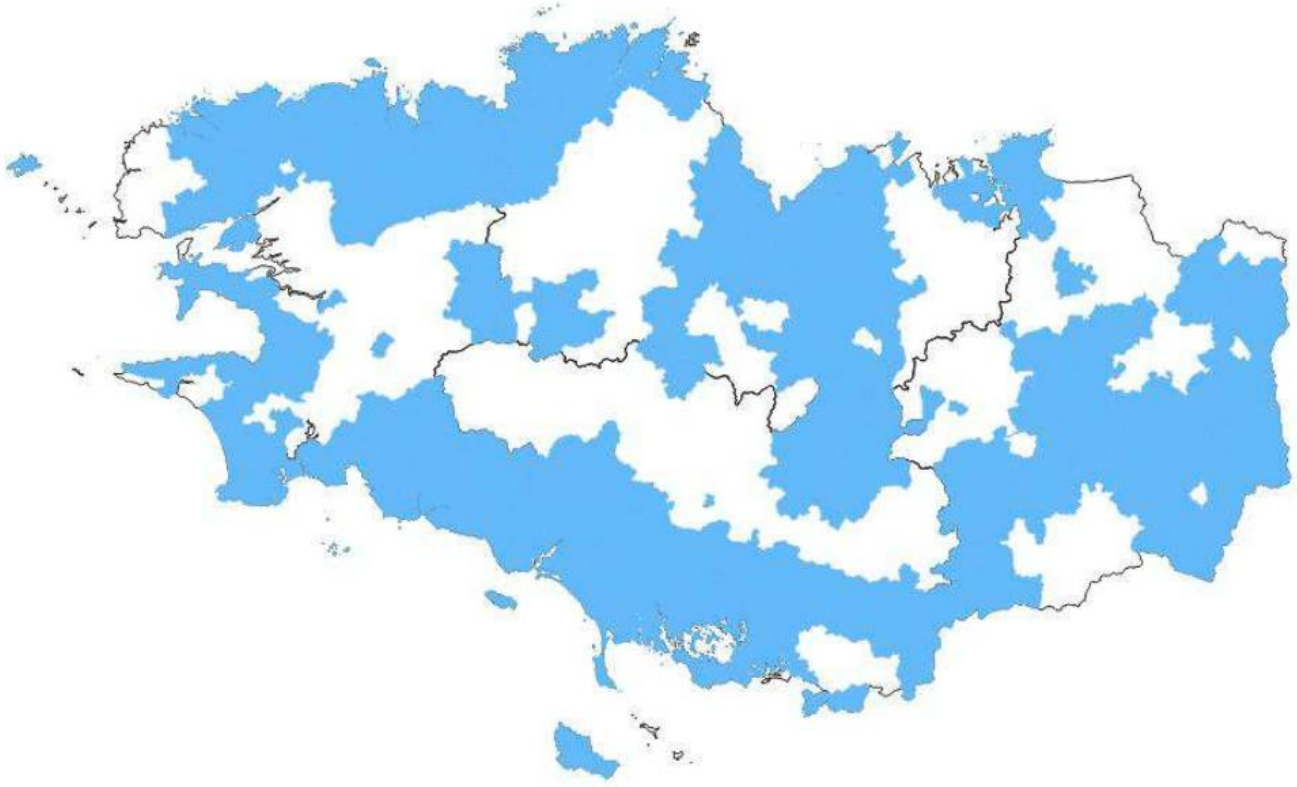
Les conventions par type de mission

97 conventions signées qui peuvent comprendre une ou plusieurs missions :



Territoire couvert par une convention de veille foncière (Vigifoncier)

69 % du territoire breton bénéficie d'une convention de veille foncière avec la SAFER Bretagne

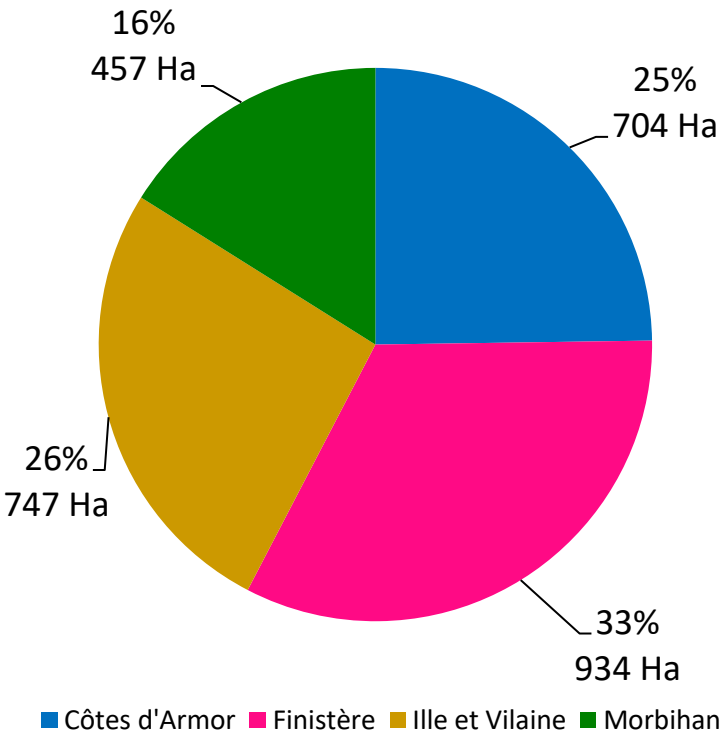


Les stocks SAFER

Répartition des stocks SAFER fin 2020

Le stock foncier de la Safer Bretagne est de 2 842 Ha pour une valeur 19 013 K€

Il est garanti pour 1 541 Ha pour une valeur de 10 105 K€ par les collectivités et l'Etat



Les réserves foncières constituées par la SAFER permettent de

☞ compenser les agriculteurs impactés par les grands ouvrages linéaires

☞ d'installer des agriculteurs et des conchyliculteurs, dans le cadre de conventions de stockage avec la Région Bretagne et le Conseil Départemental 35

Le stock garanti en 2020

Le stock garanti en 2020 est de 1 541 Ha pour une valeur de 10 105 K€.

Il comporte notamment, des réserves foncières constituées :

- A la demande de l'Etat, représenté par la DREAL :

  pour la RN164 : **514 ha**, 2 414 K€ ;

  pour la RN 12 (déviation de Beaucé - 35) : **50 ha**, 379 K€ ;

- A la demande du Conseil Régional :

  Installations Jeunes Agriculteurs : **122 ha**, 1 026 K€,

  Réserves foncières bassins versants algues vertes : **107 ha**, 539 K€

  Réserves foncières afin de protéger les activités conchylicoles : **1 ha 42** avec bâtiments, 870 K€

- A la demande des Conseils Départementaux : aménagements routiers (ex : déviation de Caulnes, axe Triskell Saint-Brieuc-Vannes-Lorient, déviation de St Pol de Léon, …) et installations en agriculture (Conseil Départemental d'Ille-et-Vilaine) : **452 ha**, 2367 K€.

Portages bancaires
avec achat différé de foncier pour les JA

- **Crédit Agricole en Bretagne**

  14 jeunes installés avec 221 ha financés pour une valeur de 1 248 k€

- **Crédit Mutuel de Bretagne**

  6 jeunes installés avec 143 ha financés pour une valeur de 717 k€

Les contentieux

Les contentieux

7 contentieux engagés en 2020 comme en 2019

Au total en 2020 **10 jugements** ont été rendus

- 6 en faveur de la SAFER,
- 2 défavorables
- et 2 en réouverture des débats.

Au 31 décembre 2020, **30 contentieux restaient en cours** (le nombre était de 25 en 2019, 26 en 2018, 25 en 2017 et 23 en 2016).

Les faits marquants de l'année 2020

Les faits marquants

- La nomination de M. Hugues BIED-CHARETTON, commissaire du gouvernement, représentant le ministre des Finances auprès de la Safer Bretagne, à compter du 1er janvier 2020, en remplacement de M. Alain GUILLOUET ;

- La nomination de Mme Angélique METAIS, commissaire du gouvernement adjointe, représentant le ministre de l'Agriculture auprès de la Safer Bretagne, à compter du 11 mars 2020, en remplacement de Mme Florence BRON ;

- Le changement de représentants permanents de :
- AGENCE DE SERVICES ET DE PAIEMENT, représentée par M. Hugues LAPRIE, en remplacement de M. François VARAGNAT, le 1er janvier 2020 ;
- CONFEDERATION PAYSANNE DE Bretagne, représentée par M. David MAURICE, en remplacement de Mme Morgan ODY, le 9 janvier 2020 ;
- JEUNES AGRICULTEURS DE BRETAGNE, représentés par Mme Sabrina SUIGNARD, en remplacement de M. Frédéric GEORGES, le 3 septembre 2020 ;
- RENNES METROPOLE, représentée par M. Pascal HERVE, en remplacement de M. André CHOUAN, LE 10 septembre 2020 ;
- JEUNES AGRICULTEURS DU FINISTERE, représentés par M. Yann LE GAC, en remplacement de M. Florian GONIDEC, 10 octobre 2020 ;

Les faits marquants

- La mise en oeuvre des plans de continuité d'activité et de reprise d'activité liés à l'épidémie de Covid 19 :

  Dans le cadre d'une réflexion nationale, commune à toutes les Safer, la Safer Bretagne a modifié son règlement intérieur des comités techniques afin d'assurer la continuité de son activité, uniquement pour des circonstances exceptionnelles, telles que l'épidémie de Covid-19, en permettant l'organisation des réunions des comités techniques par audio ou visioconférence.

- La signature de la convention de partenariat entre la Région Bretagne et la Safer Bretagne, pour le soutien à la constitution de réserves foncières destinées à faciliter l'installation de jeunes agriculteurs le 4 février 2020 ;

- Le renouvellement de la convention de partenariat entre la Région Bretagne, le Comité régional de la Conchyliculture Bretagne Nord et Bretagne Sud et la Safer Bretagne, pour le soutien à la constitution de réserves foncières destinées à préserver le foncier et les bâtiments conchylicoles, le 26 mai 2020 ;

Les faits marquants

- La demande, en décembre 2020, de l'Union Régionale de Syndicats de Producteurs Forestiers de Bretagne (FRANSYLVA Bretagne) pour intégrer le conseil d'administration de la Safer Bretagne en tant que censeur ;

- L'audition de la Safer Bretagne en janvier et juin 2020, par la Cour des Comptes, concernant l'évaluation de la politique publique de lutte contre la prolifération des algues vertes en Bretagne ;

- Les recrutements et promotions en 2020 :
  - Mme Laëtitia LAVAULT, assistante administrative de la Safer Bretagne à Saint-Brieuc, a été recrutée pour remplacer Mme Héléna MARIE ;
  - M. Dominique BERGUERIE a succédé à M. Christophe MICHEAU au poste de chef de service dans le Finistère.

La SAFER Bretagne face à l'avenir

La SAFER Bretagne face à l'avenir

- Les besoins fonciers en Bretagne restent importants et la concurrence est forte entre agriculteurs, mais aussi entre agriculteurs et particuliers ou porteurs de projet de développement local.

- Le Pacte d'Avenir pour la Bretagne, signé en décembre 2013, ainsi que le programme de développement rural Breton (FEADER 2014 – 2020) précisent que la préservation du foncier agricole est un enjeu vital dans une région à la démographie dynamique et qui a tendance à consommer davantage de foncier que d'autres régions en France. Ce foncier agricole doit être réservé en priorité à l'installation, afin d'assurer le renouvellement des générations en agriculture

La SAFER Bretagne face à l'avenir

Pour faire face à ces défis, la SAFER BRETAGNE continuera la mise en œuvre des plans d'action élaborés lors du PPAS 2015-2021, qui prévoient notamment :

- le renforcement des partenariats avec les chambres d'Agriculture, concernant la transmission-installation et les zones à enjeux (bassins versants algues vertes, zones destinées à l'urbanisation), afin de compenser et de restructurer les exploitations agricoles impactées ;

- le renforcement des partenariats avec les banques, le Conseil Régional et les Conseils Départementaux pour l'aide au stockage du foncier par la SAFER, afin de faciliter l'installation de jeunes agriculteurs ;

La SAFER Bretagne face à l'avenir

- La poursuite de l'action innovante concernant les échanges fonciers en bassins versants algues vertes, menés avec le Conseil Régional de Bretagne et la Chambre Régionale d'Agriculture de Bretagne ;

- la préservation des paysages littoraux dans le cadre du partenariat avec le Conservatoire du Littoral ;

- la préservation des chantiers conchylicoles dans le cadre d'un partenariat avec la profession conchylicole et le Conseil Régional de Bretagne ;

L'élaboration du futur PPAS 2022-2028 de la Safer Bretagne sera à réaliser au second semestre de l'année 2021. Il fixera les objectifs chiffrés annuels pour les quatre missions de la Safer Bretagne, en tenant compte des orientations nationales données par le ministère de l'agriculture aux Safer.

Le programme d'activité 2022

Le programme d'activité 2022

Le programme d'activité 2022 vise un niveau d'activité de :

- 5 500 ha, pour 50 000 K€ en acquisition
- 5 500 ha pour 52 000 K€ en rétrocession, et
- 100 conventions avec les Collectivités, avec une mise en place systématique pour celles-ci d'une procédure de diffusion informatisée des données foncières à travers VIGIFONCIER.

Le Conseil d'Administration se réserve la possibilité de réévaluer ce programme, en cours d'année et notamment lors de sa réunion fixée au 20 octobre 2021.

Le Conseil d'Administration pourra adopter une politique de révision trimestrielle de son programme annuel afin d'en affiner la pertinence et en faire un véritable outil de gestion prévisionnelle.

Merci de votre attention