

# Le marché foncier et l'activité de la SAFER Bretagne

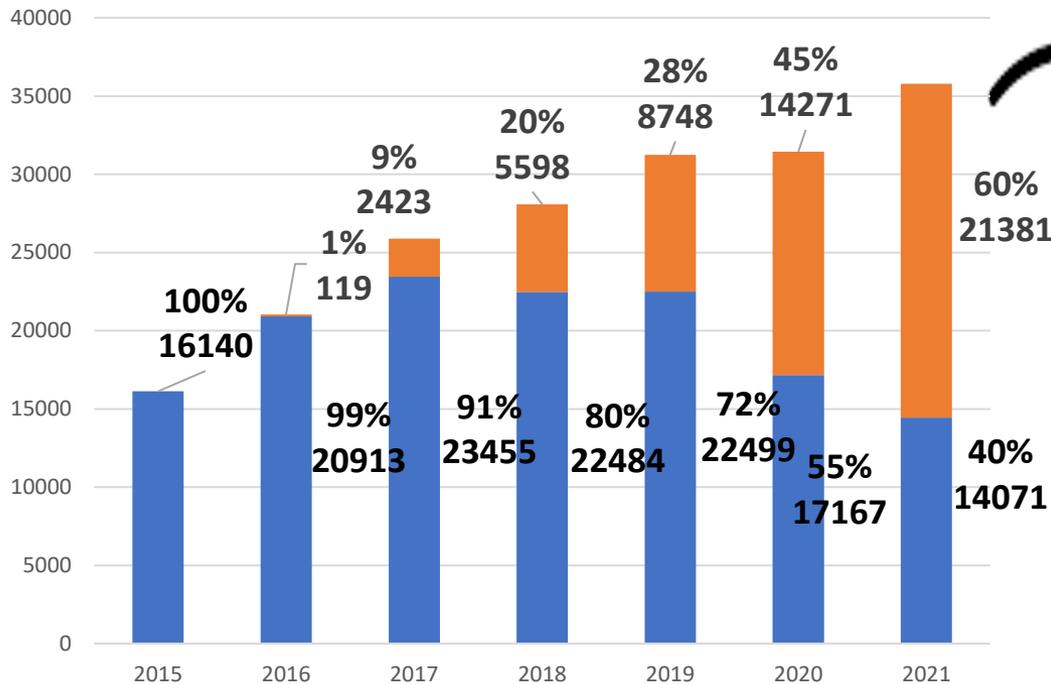
par M. Thierry COUTELLER, Directeur de la SAFER BRETAGNE



10 juin  
2022

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

Notifications reçues par la Safer Bretagne



- 35 452 notifications
- 57 437 Ha
- 4,3 Milliards €

dont

- 1 735 donations (9 541 ha)
- 544 notifications de cession de parts sociales (surface exploitée par ces sociétés : 33 439 Ha)

■ DIA dématérialisée

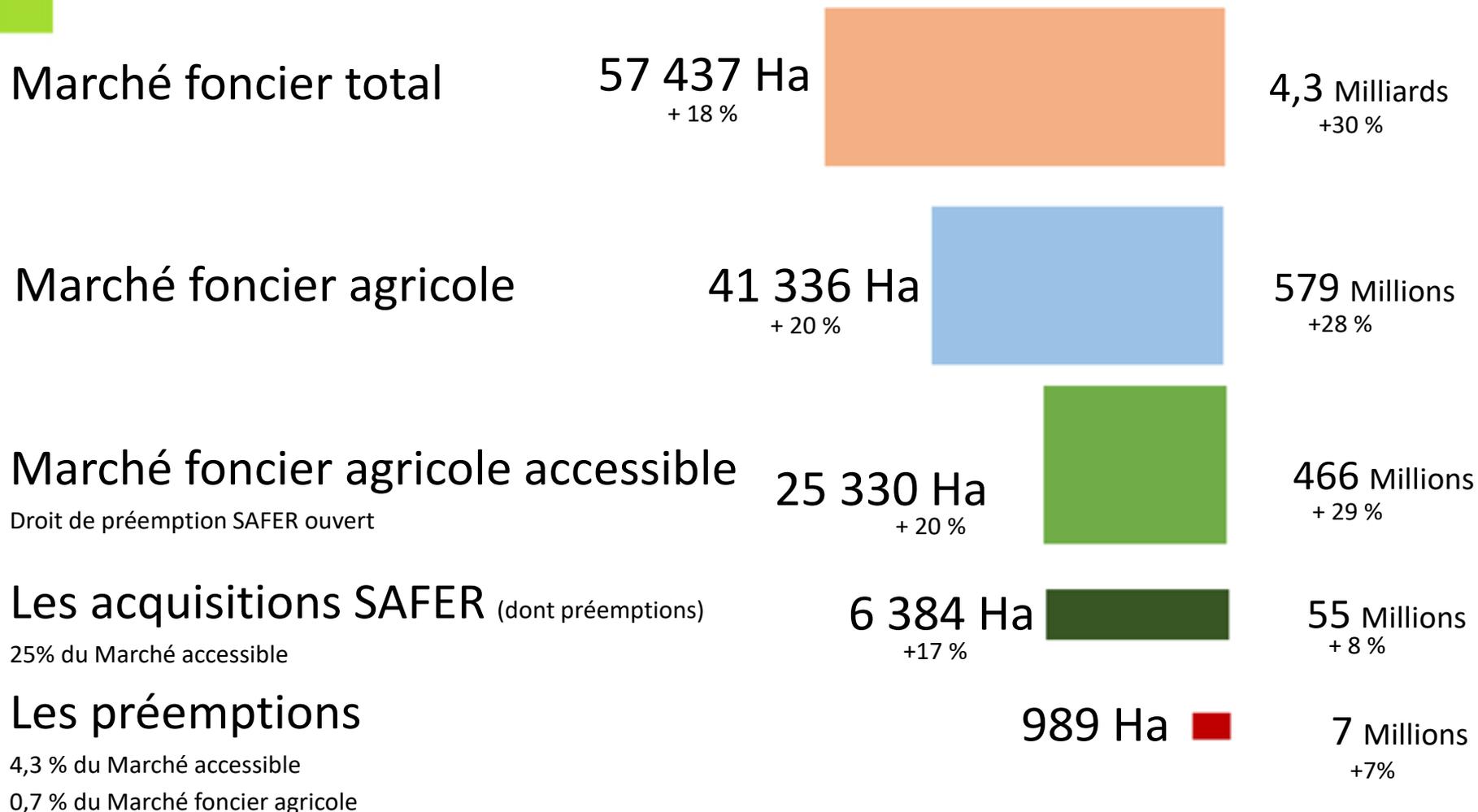
■ DIA papier



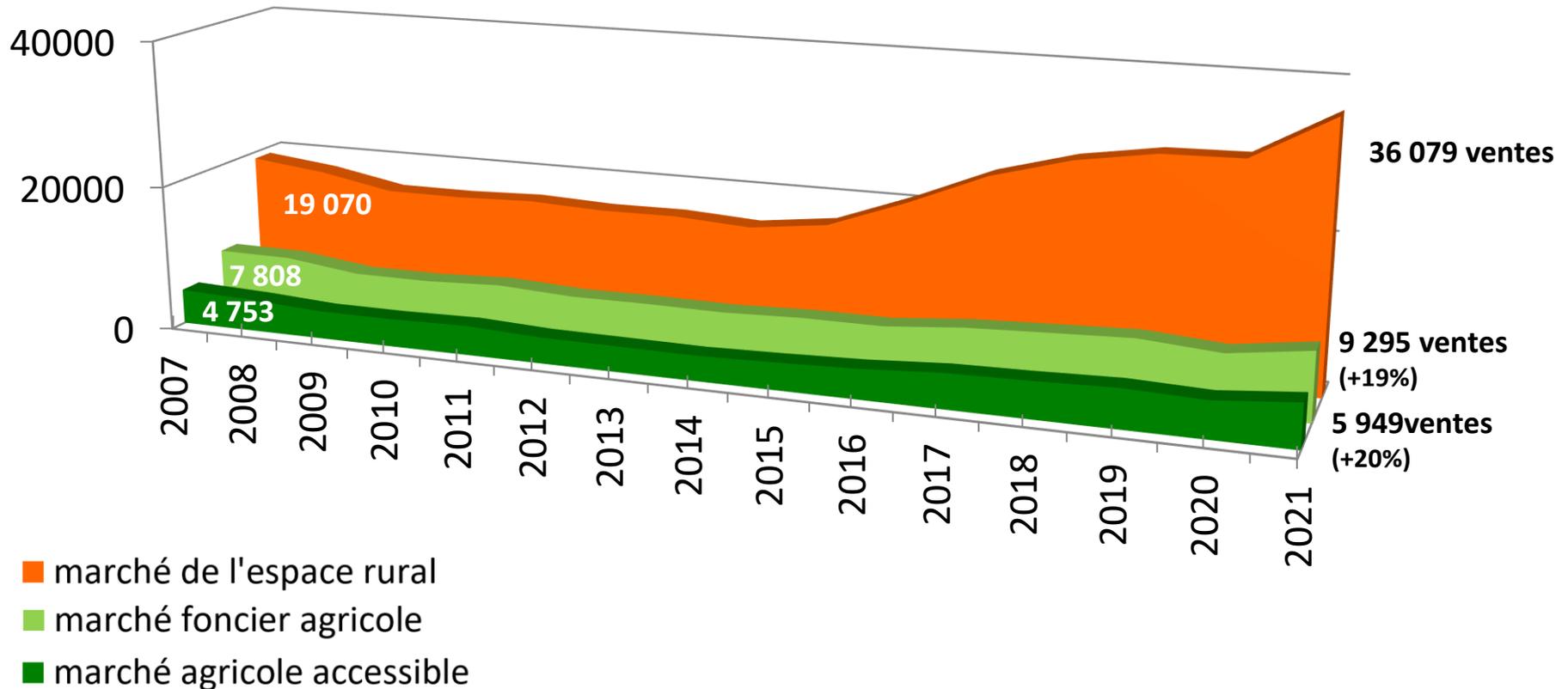
**Un nombre de notifications réceptionnées qui augmente de 121 % entre 2015 et 2021, ... conséquences de la Loi d'Avenir pour l'Agriculture et la Forêt du 13 octobre 2014.**

# Segmentation du marché foncier en 2020

Acquisitions SAFER comprises et après traitements statistiques

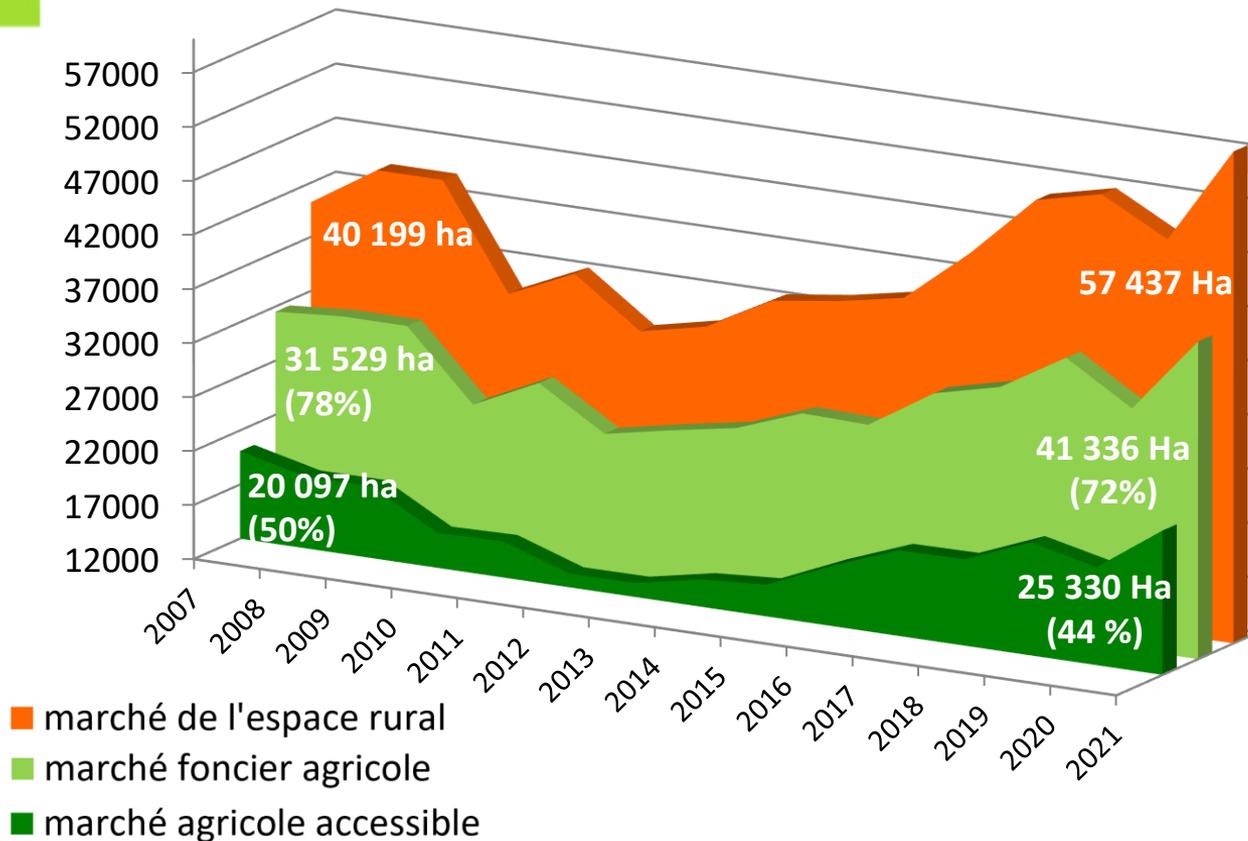


# Evolution du marché foncier de la Bretagne en *nombre* de ventes



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

# Evolution du marché foncier de la Bretagne en **SURFACE**



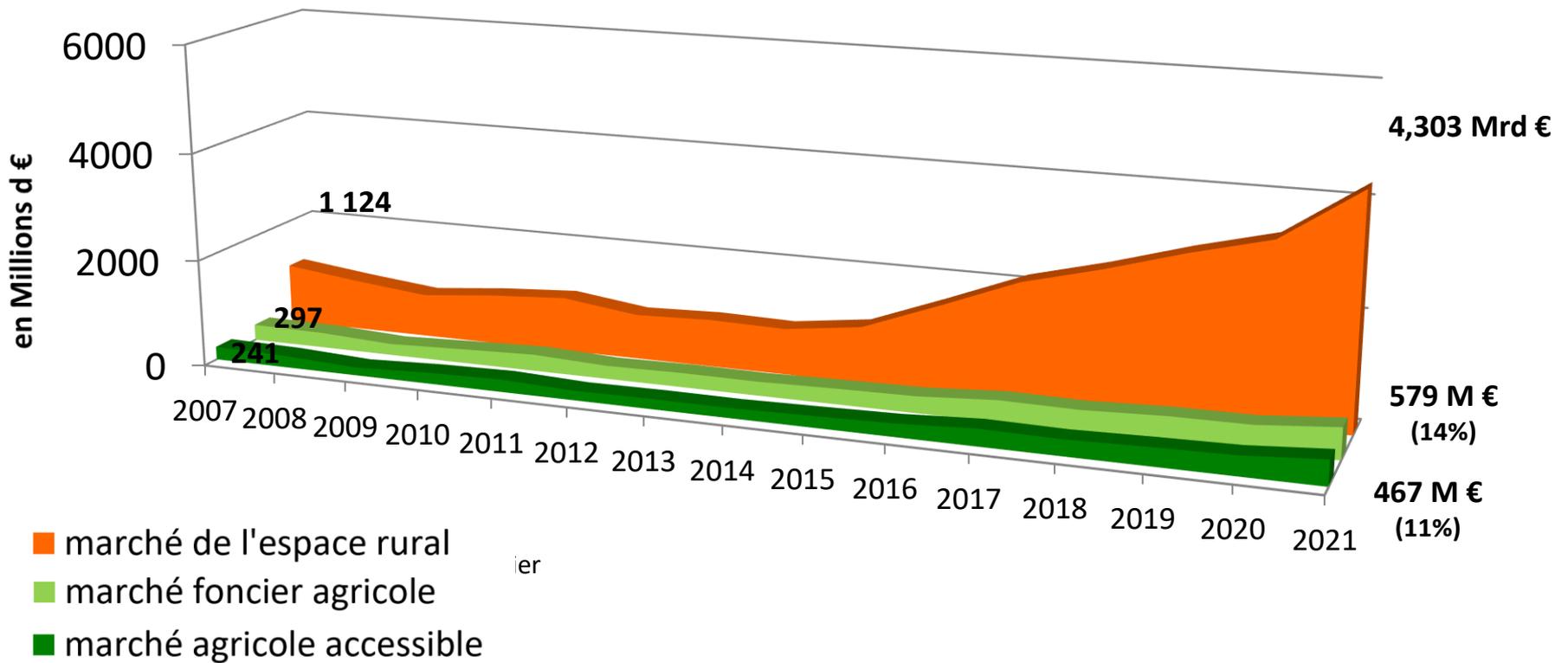
Un marché foncier agricole accessible, sur lequel la SAFER peut intervenir (acquisitions amiables ou par préemptions) qui s'ouvre depuis 2014



**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 2021

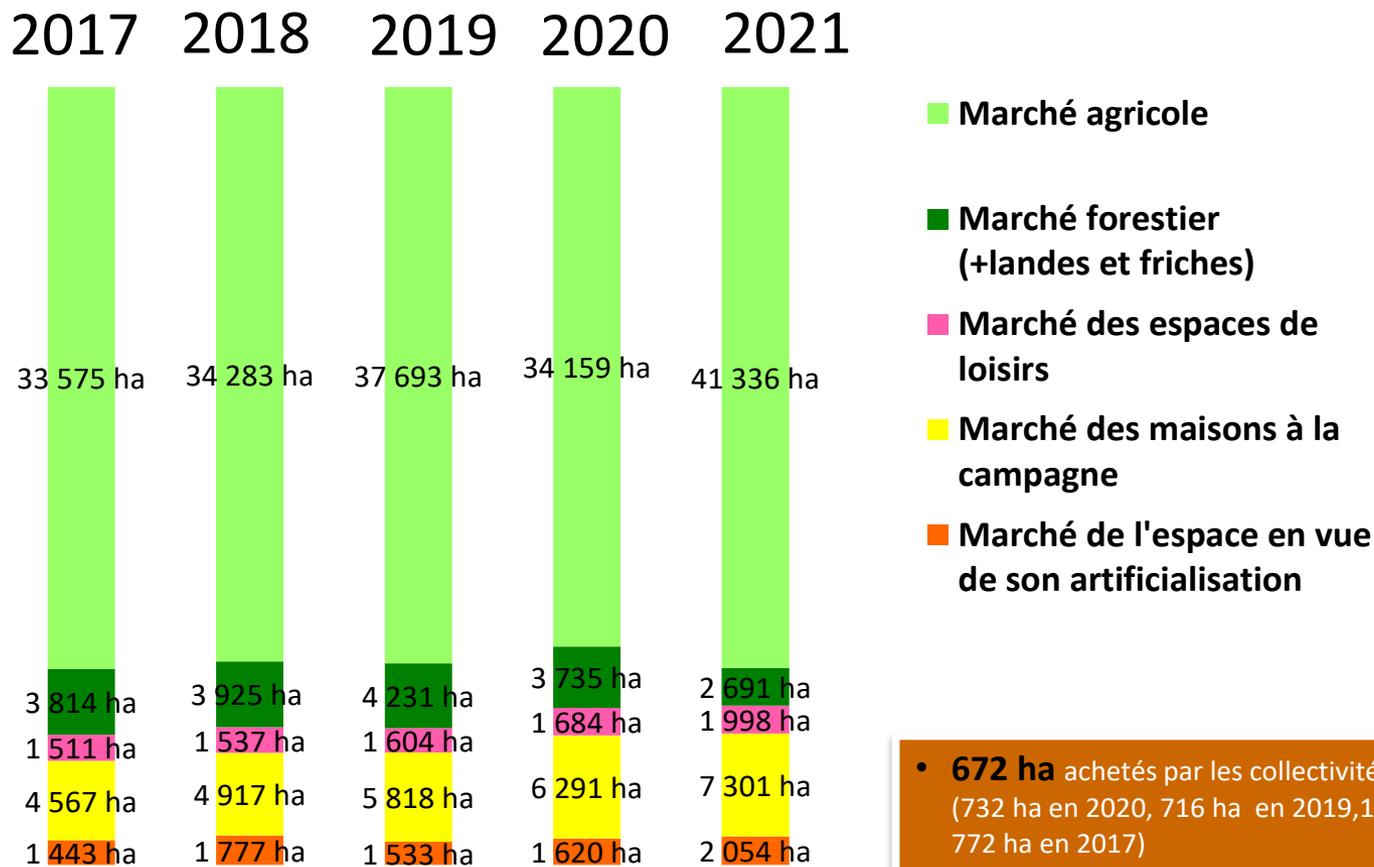
## Ventilation par tranches de surface vendue

	Nombre	Surface (ha)	Valeur (K€)
BRETAGNE	5 337	18 993	411 833
Dont			
Moins de 1 ha	2119	864	104653
de 1 à 3 ha	2226	4882	108989
de 3 à 5 ha	829	7615	153667
+ de 5 ha	163	5632	44 524



**97 %** 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 2021



- **672 ha** achetés par les collectivités ou assimilés (732 ha en 2020, 716 ha en 2019, 1016 ha en 2018, 772 ha en 2017)
- **1382 ha** achetés par des lotisseurs aménageurs (888 ha en 2020, 817 ha en 2019, 761 ha en 2018, 671 ha 2017)

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

# 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** KM<sup>2</sup>

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/>

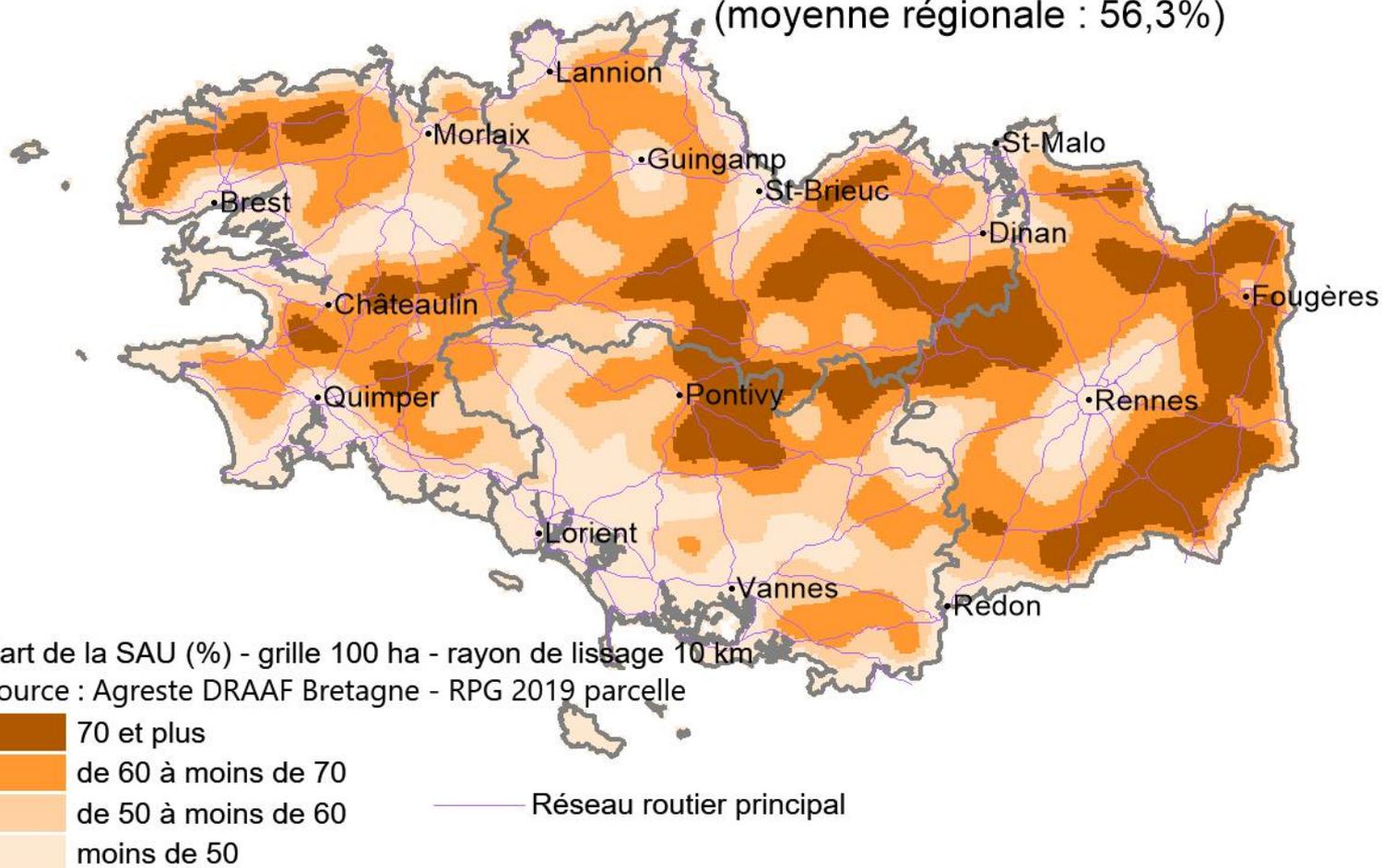


# Présence de l'agriculture en Bretagne



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

Bretagne : part de la SAU dans le territoire - année 2019  
(moyenne régionale : 56,3%)



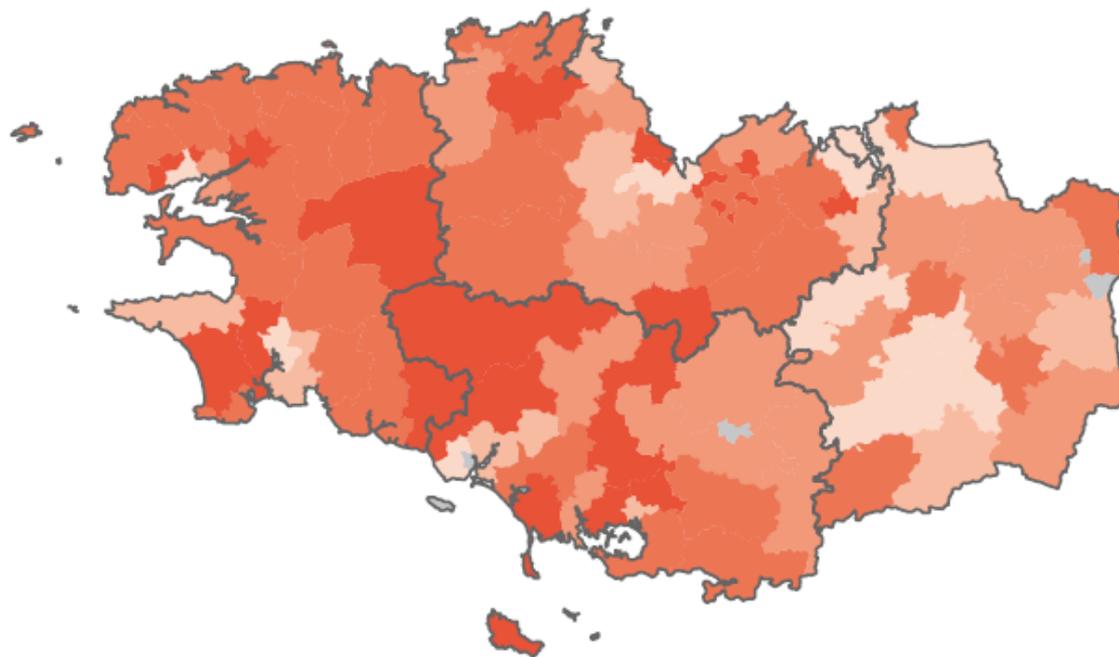


# La rotation du marché foncier agricole



# Rotation du marché agricole en 2021

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

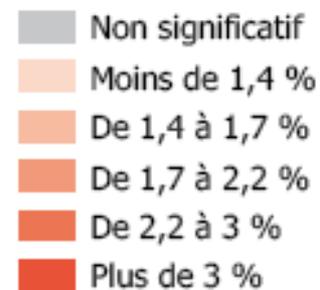


Moyenne régionale :

2,4% (2,1 en 2020)

Moyenne nationale :

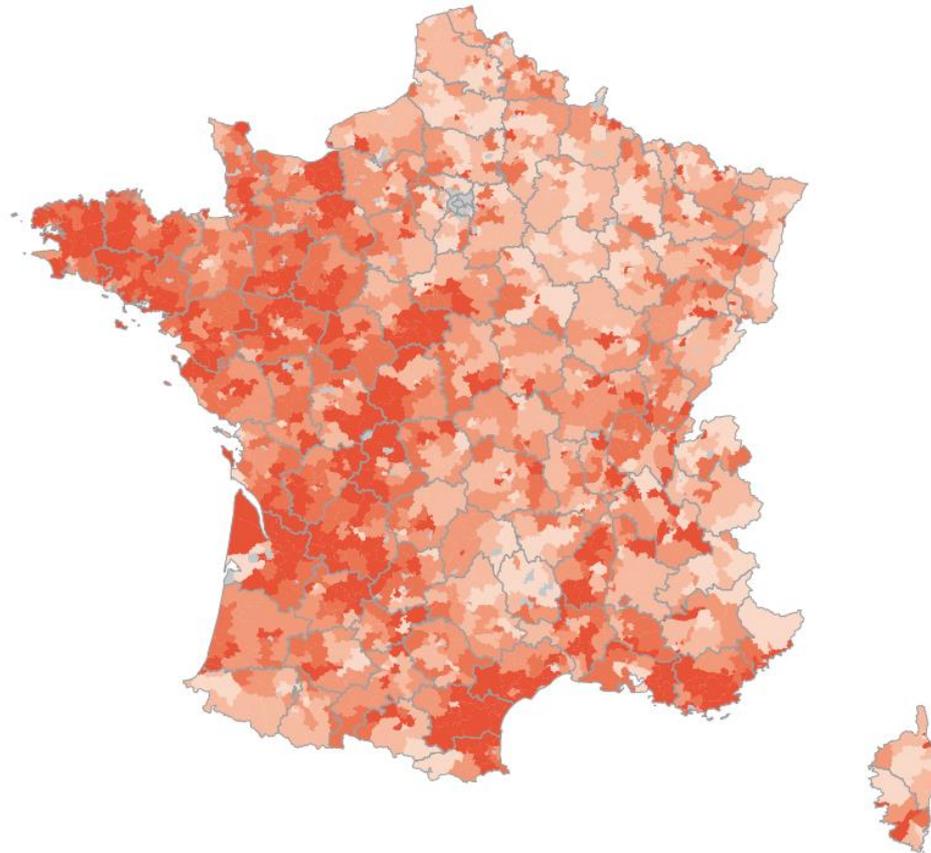
1,7% (1,5 en 2020)



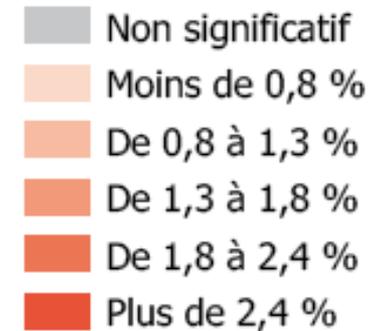
Source : Groupe Safer

# Rotation du marché agricole en 2021

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



Moyenne nationale :  
1,7 %  
(1,5% en 2020)



Source : Groupe Safer



# L'artificialisation du foncier

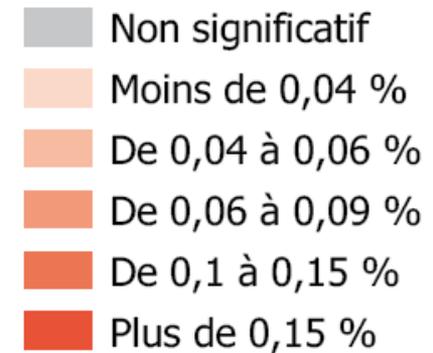
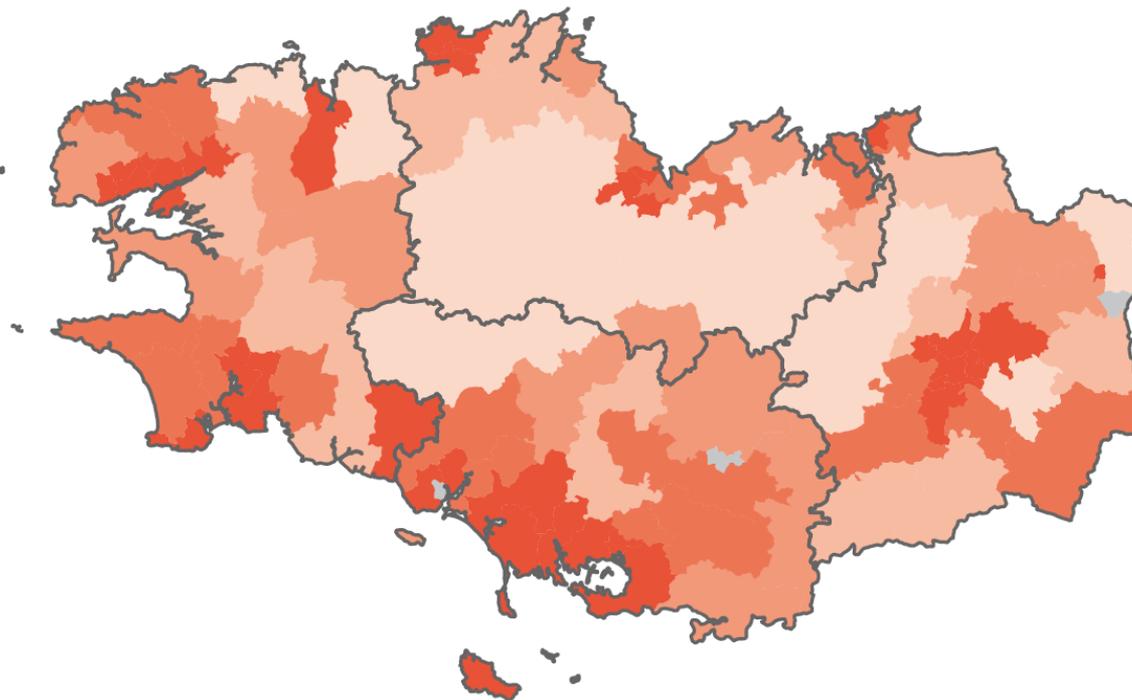


# Part de la surface agricole vendue sur le marché de l'urbanisation de 2019 à 2021

La Bretagne reste dans la moyenne nationale

Moyenne régionale :  
0,09 % de SAU/an (0,08 en 2020 )

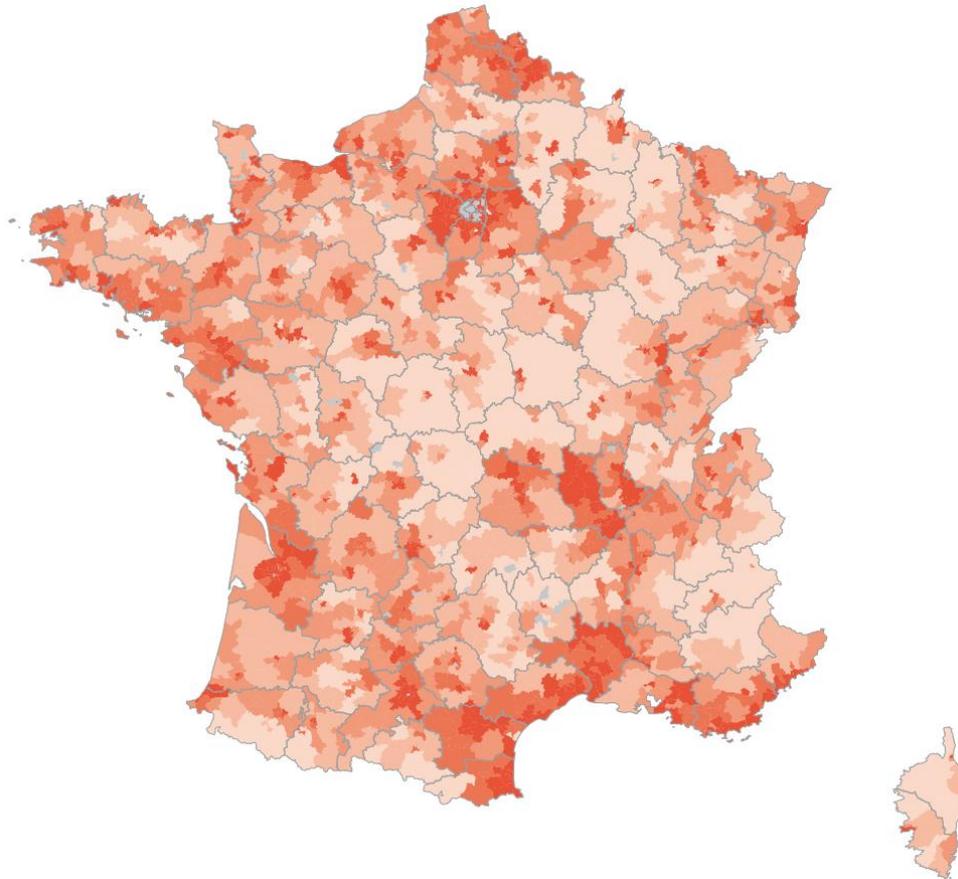
Moyenne nationale :  
0,07 % de SAU/an (= 2020)



Source : Groupe Safer

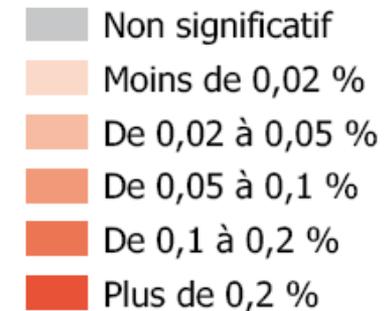
# Part de la surface agricole vendue sur le marché de l'urbanisation de 2019 à 2021

La Bretagne reste dans la moyenne nationale



Moyenne régionale :  
0,09 % de SAU/an (0,08 en 2020 )

Moyenne nationale :  
0,07 % de SAU/an (= 2020)



Source : Groupe Safer

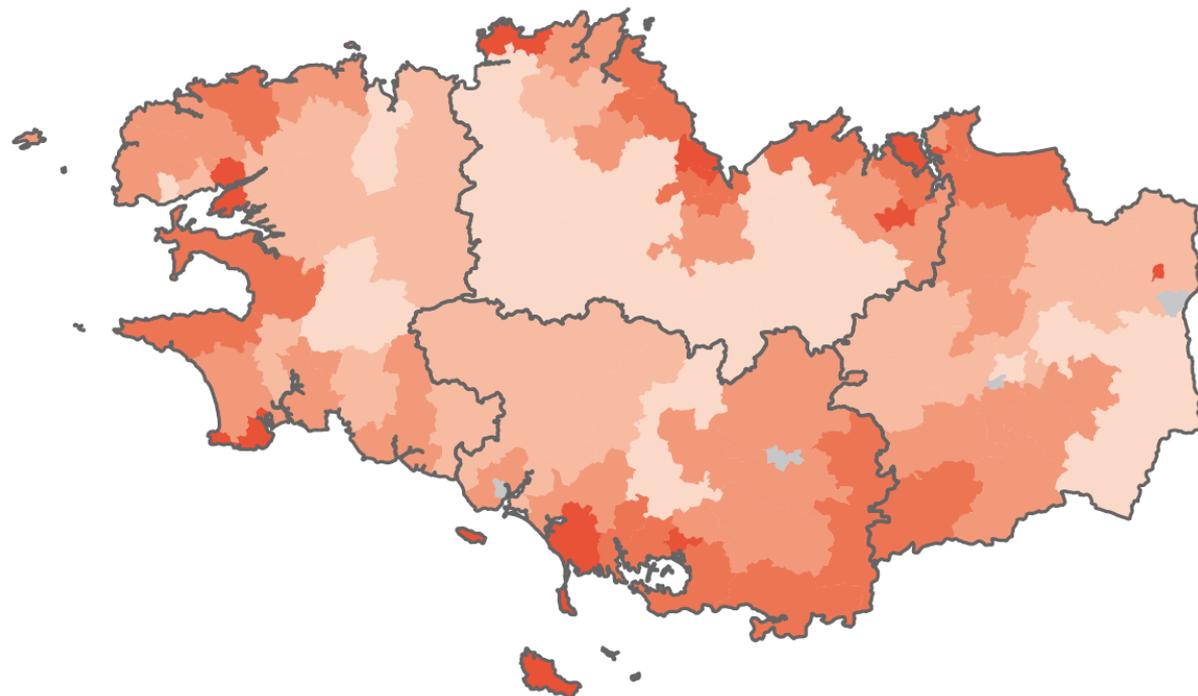


# Achats par des particuliers



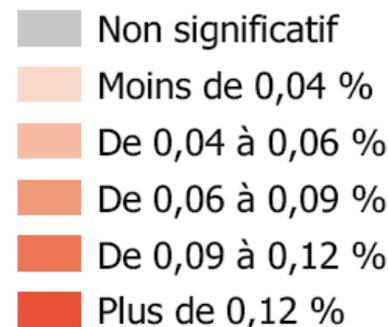
# Part de la surface agricole orientée vers des usages résidentiels et loisirs non bâtis de 2019 à 2021

Un grignotage le long du littoral et près des zones urbaines



Moyenne régionale :  
0,06 % de SAU/an (=2020)

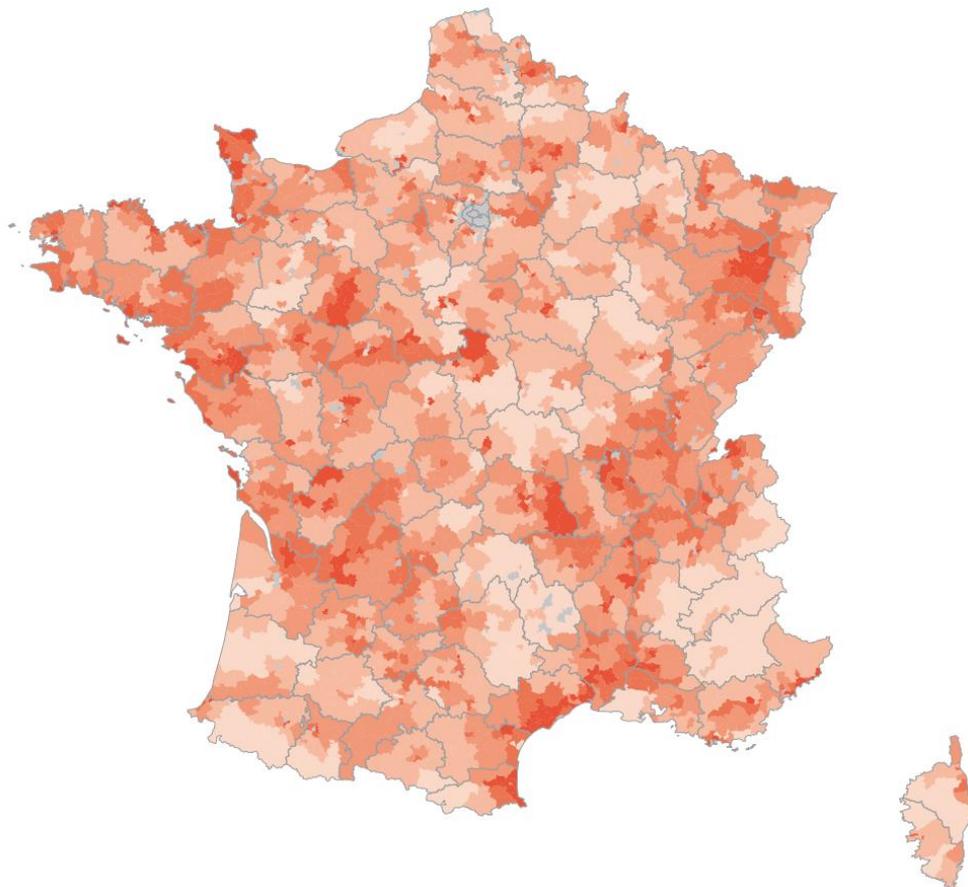
Moyenne nationale :  
0,05 % de SAU/an (0,04 en 2020)



Source : Groupe Safer

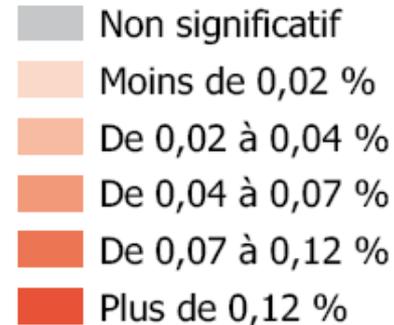
# Part de la surface agricole orientée vers des usages résidentiels et loisirs non bâtis de 2019 à 2021

Un grignotage le long du littoral et près des zones urbaines



Moyenne régionale :  
0,06 % de SAU/an (=2020)

Moyenne nationale :  
0,05 % de SAU/an (0,04 en 2020)



Source : Groupe Safer



# Un marché des parts sociales hors de toute régulation





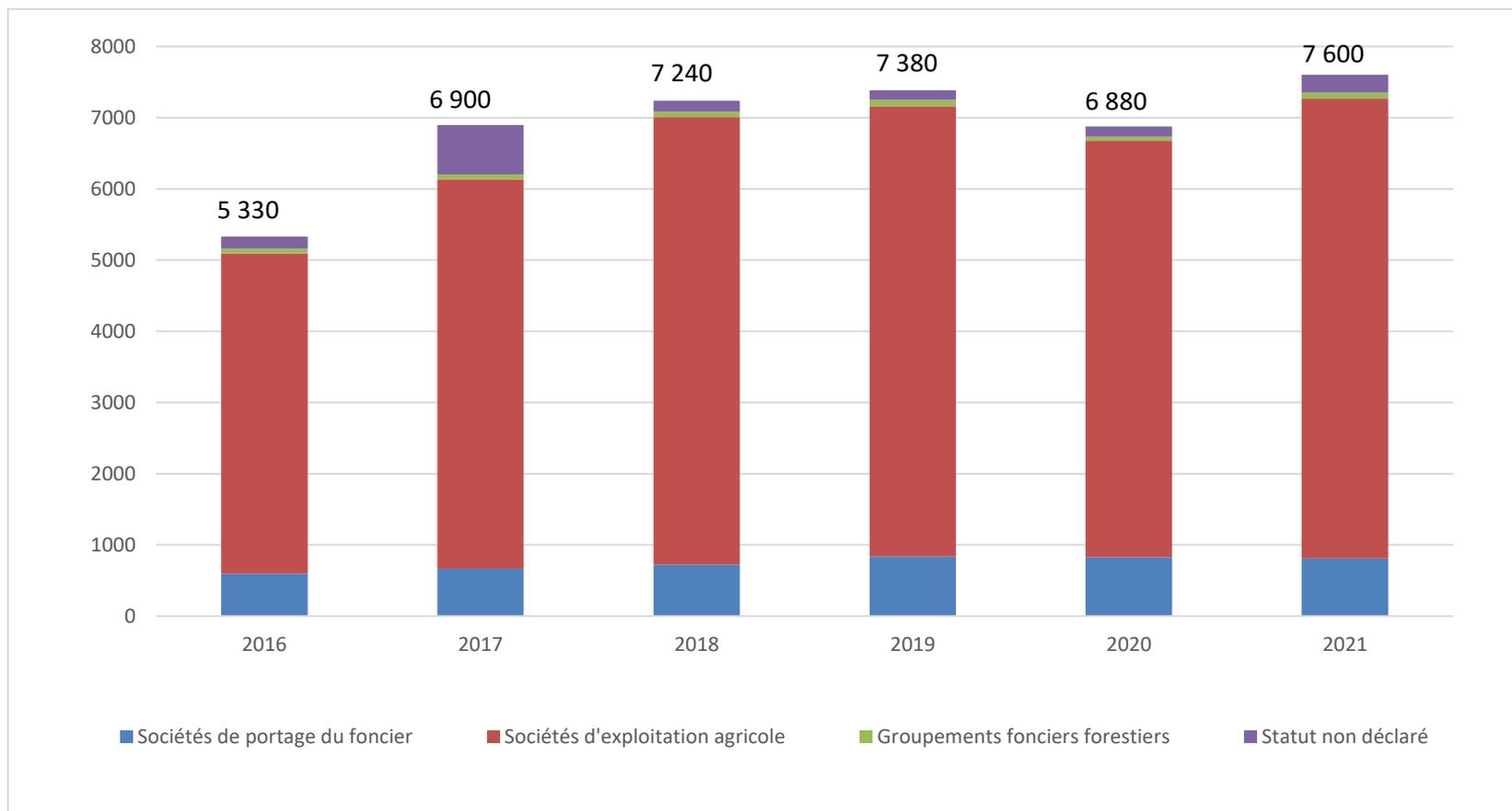
## Le Marché des parts sociales en 2020

---

- En Bretagne, **544** cessions de parts sociales en 2021
  - Valeur : **46,9 M €**
  - Surface détenue et exploitée par ces sociétés : **33 439 ha**
  
- En France, **7 600** cessions de parts sociales en 2021, portant sur 5 510 sociétés
  - Valeur : **1,520 Mrd €**

# Marché des parts de sociétés - National

*Evolution des cessions de parts sociales notifiées aux Safer par type de sociétés entre 2016 et 2021*



Source : Groupe Safer - SSP

# Marché des parts de sociétés - National

## Marché des parts sociales par type de sociétés en 2021

### *Parts cédées en pleine propriété uniquement*

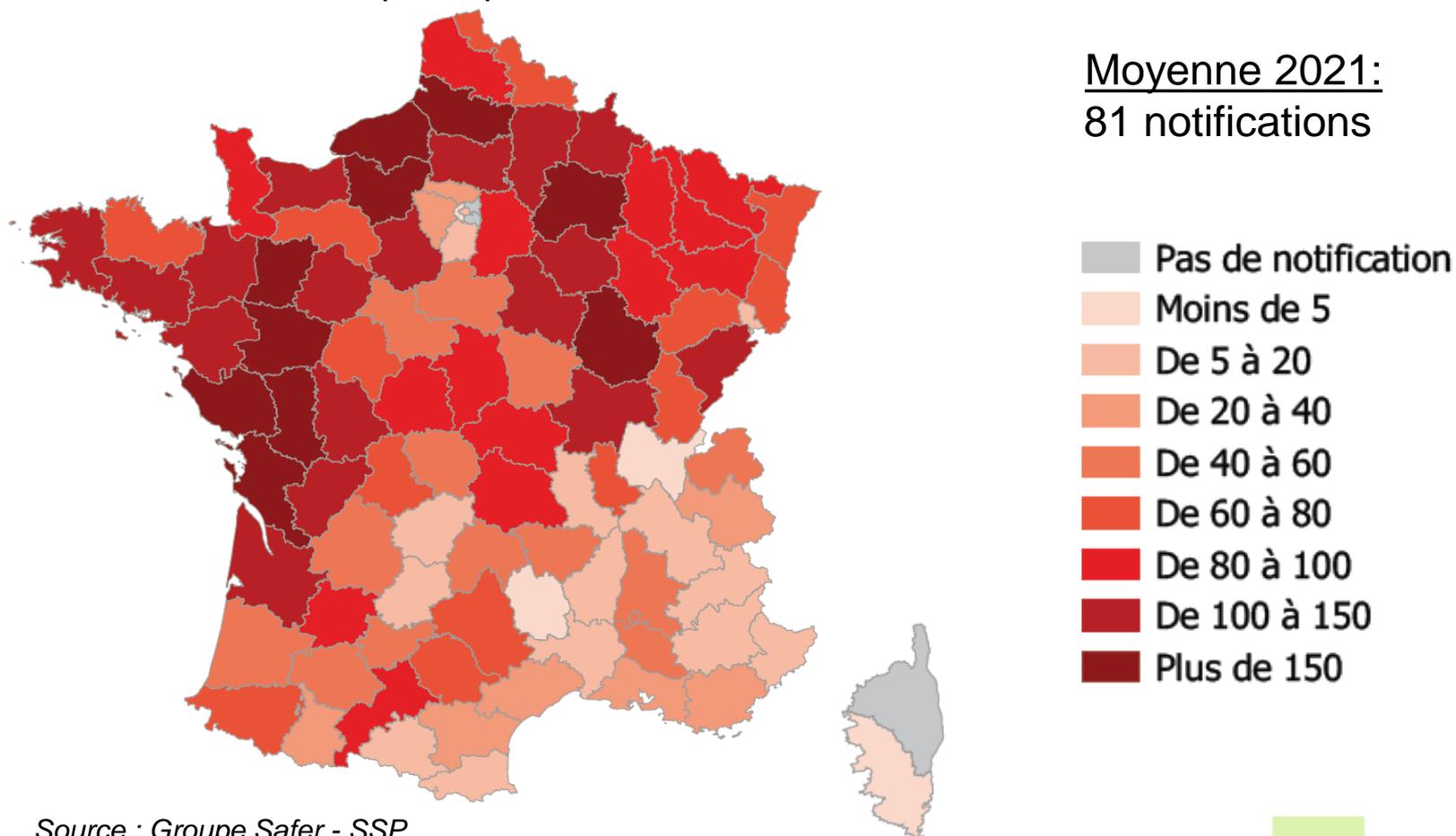
	Nombre de transactions	Nombre de sociétés	Valeur
Sociétés de portage du foncier	810	500	281 M€
Sociétés d'exploitation agricole	6 460	4 750	1 054 M€
Groupements fonciers forestiers	90	60	29 M€
Statut non déclaré	250	190	157 M€
<b>ENSEMBLE</b>	<b>7 600</b>	<b>5 510</b>	<b>1 520 M€</b>

*Note : une société peut faire l'objet de plusieurs transactions.*

*Source : Groupe Safer.*

# Marché des parts de sociétés - National

Nombre de cessions de parts sociales ou d'actions de sociétés agricoles en pleine propriété notifiées aux Safer par département en 2021



Source : Groupe Safer - SSP

### Actualité législative

**LOI n° 2021-1756 du 23 décembre 2021 portant mesures d'urgence pour assurer la régulation de l'accès au foncier agricole au travers de structures sociétaires (1)**

Dite loi « Sempastous »

Entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> novembre 2022

Système d'autorisation administrative

Esprit de la loi : lorsqu'une cession de parts sociales entraîne l'agrandissement significatif d'une exploitation agricole, au-delà de 2 seuils cumulatifs (surface et prise de contrôle de la société), les bénéficiaires de la reprise sous forme de parts sociales pourront être amenés, à la demande du préfet de département, à proposer des échanges ou la libération de terres afin de favoriser l'installation, la consolidation des exploitations et l'amélioration des conditions culturelles par le regroupement parcellaire.

# 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

317

**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 Morbi-

han qui se situe dans la tranche 10% à 20% de baisse.

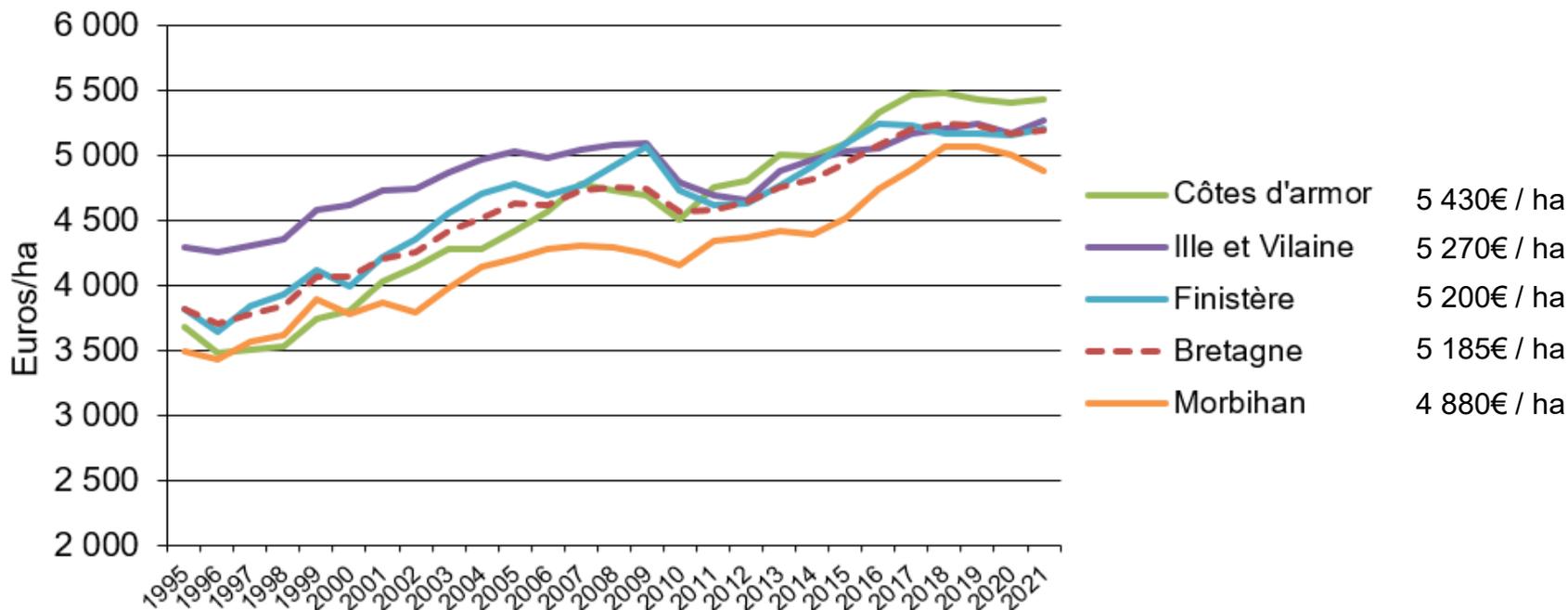
### **Baisse du pouvoir d'achat des Britanniques**

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 de 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 conclut que 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.

# Evolution du prix des terres et prés libres non bâtis entre 1995 et 2021

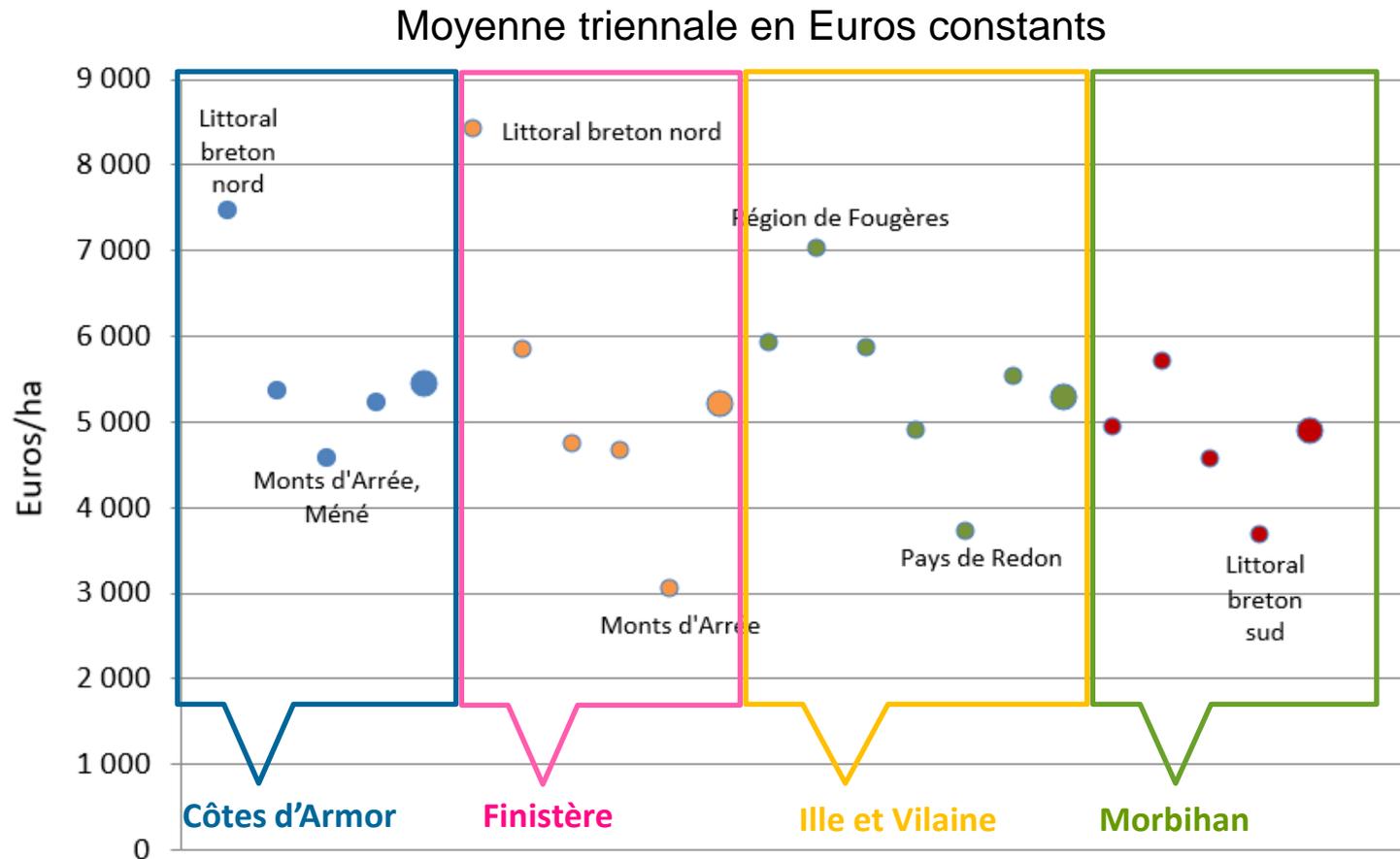
Moyenne triennale en Euros constants



Source : Groupe Safer-SSP

# Le prix des terres et prés libres non bâtis en 2021

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

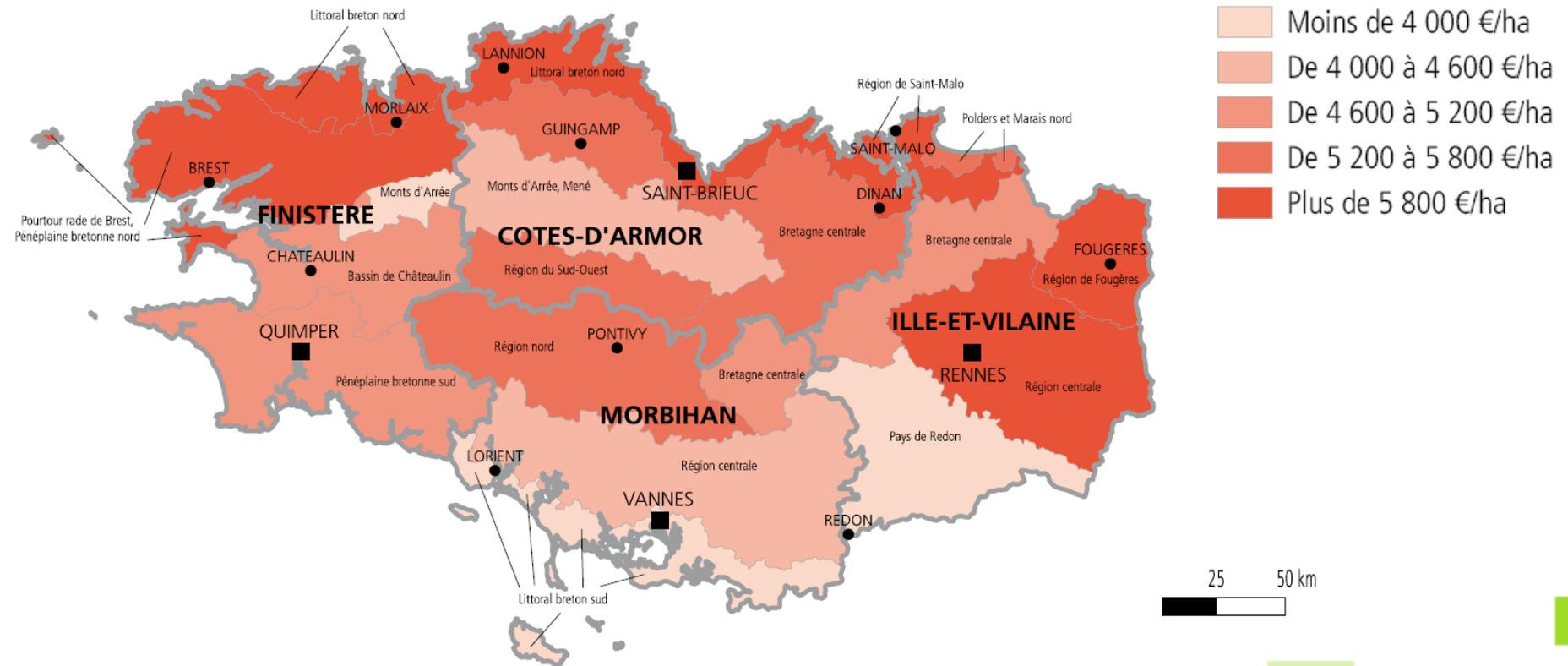


Source : Groupe Safer-SSP

# Visualisation du prix des terres et prés libres non bâtis 2019-2021

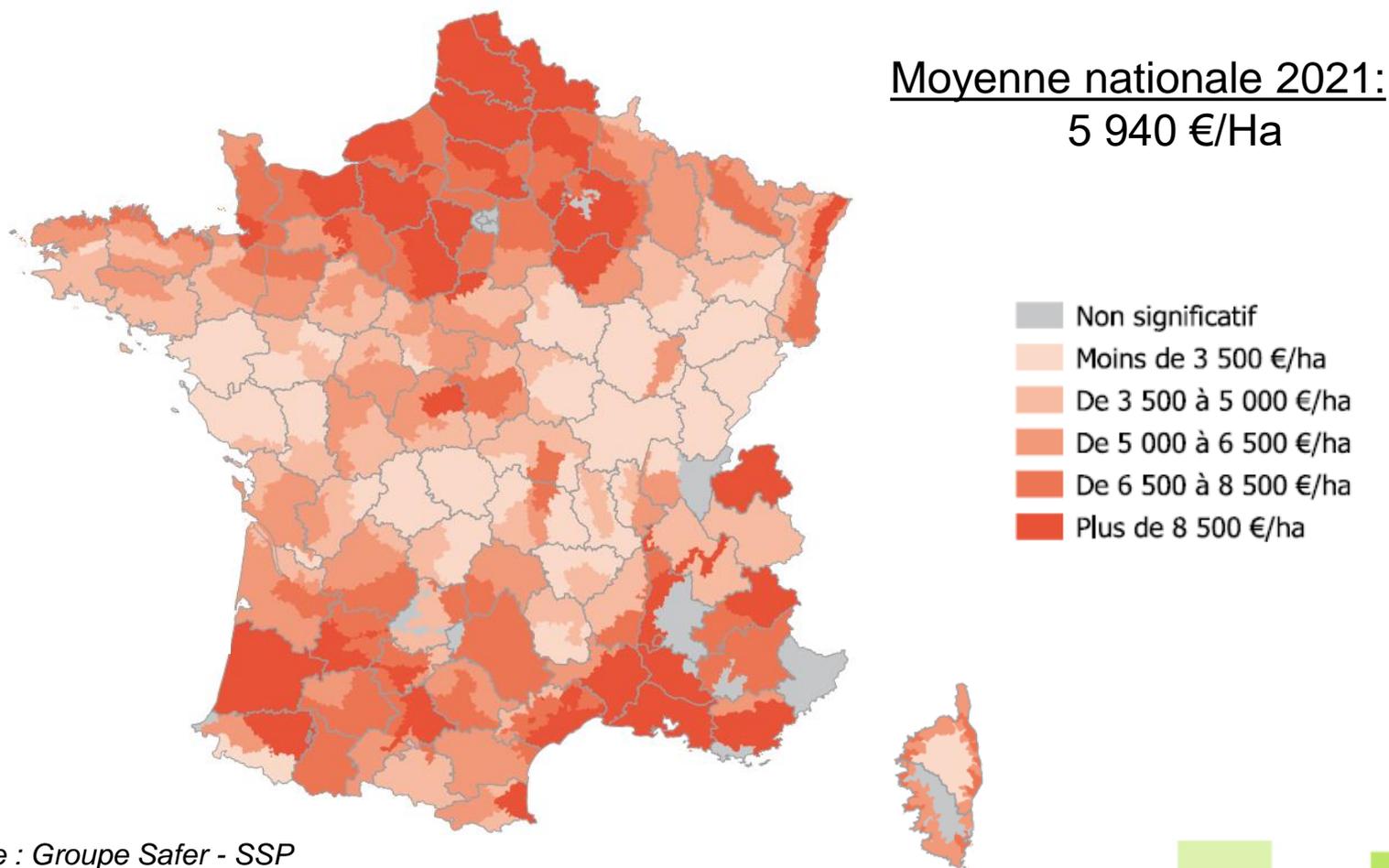
Les zones littorales affichent des prix moyens plus forts

## BRETAGNE



# Visualisation du prix des terres et prés libres non bâtis 2019-2021

*Prix des terres et prés libres non bâtis par région agricole en 2019-2021 (moyenne triennale)*

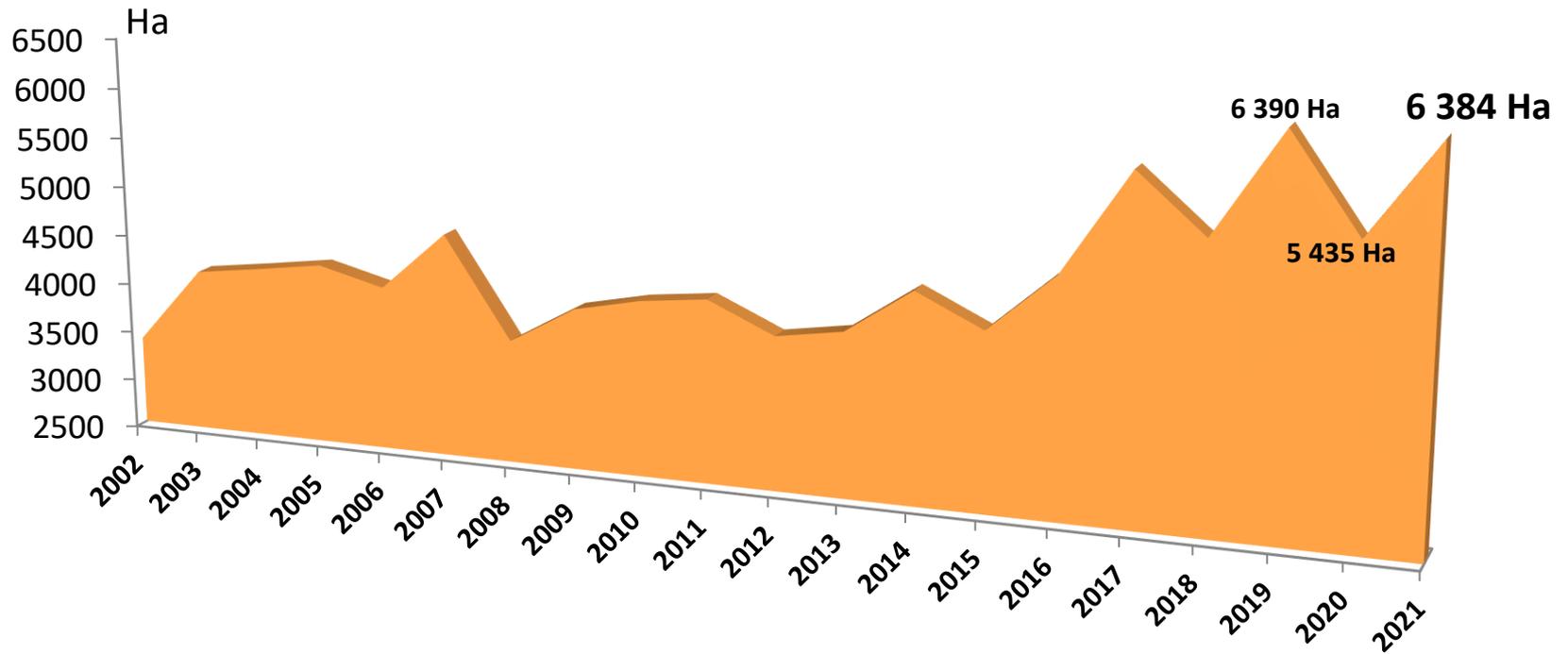


Source : Groupe Safer - SSP

# Les acquisitions SAFER

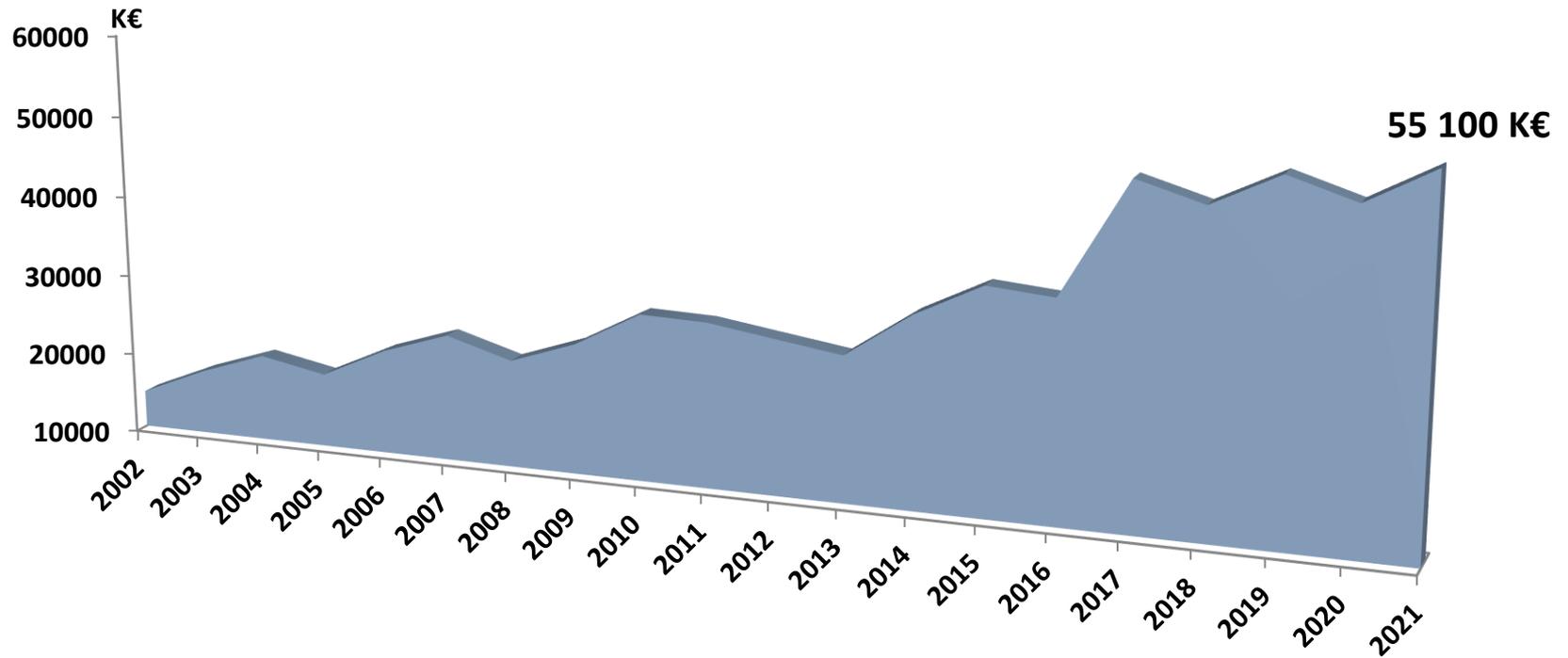


# Evolution des acquisitions en *SURFACE*



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

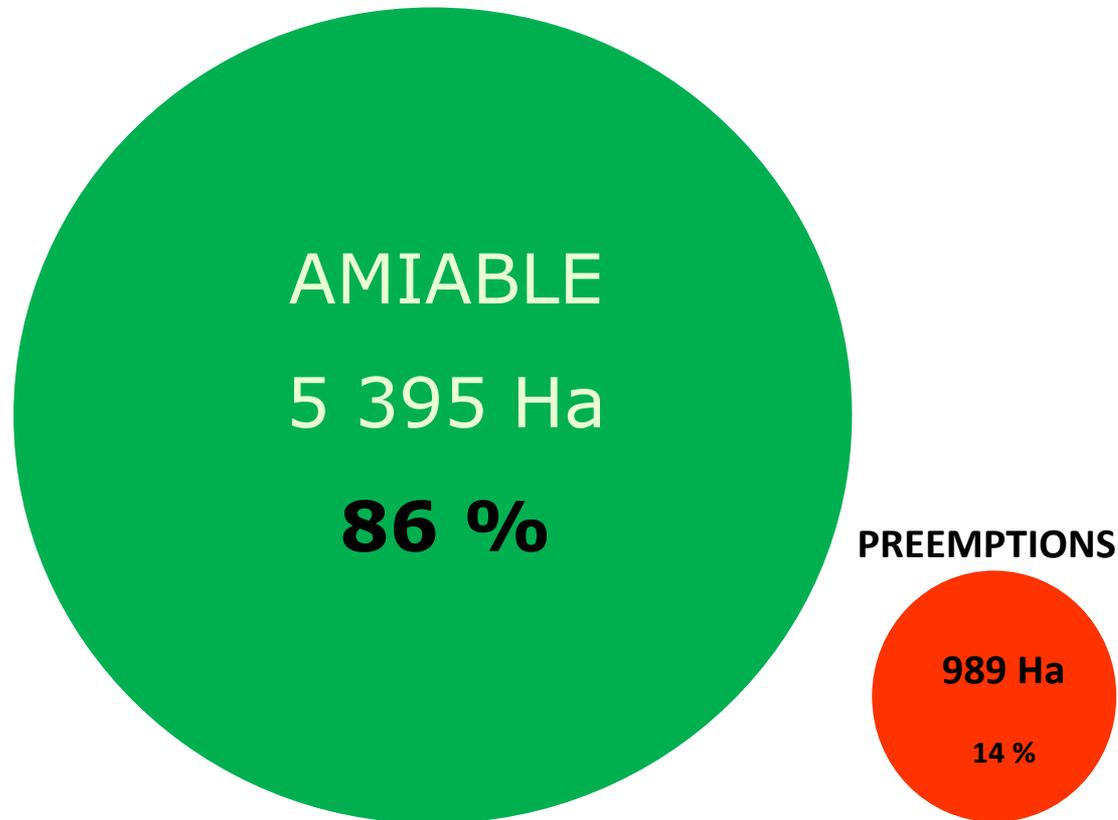
	Ensemble		
	Nombre	Surface (ha)	Valeur (K€)
Moins d'1 ha	100	50	3 975
1-5 ha	215	553	8 508
5-20 ha	212	2 307	18 540
Plus de 20 ha	100	3 474	24 077
<b>Ensemble</b>	<b>627</b>	<b>6 384</b>	<b>55 100</b>



**50 %** des dossiers d'acquisition de la SAFER Bretagne portent sur des surfaces de moins de 5 Ha

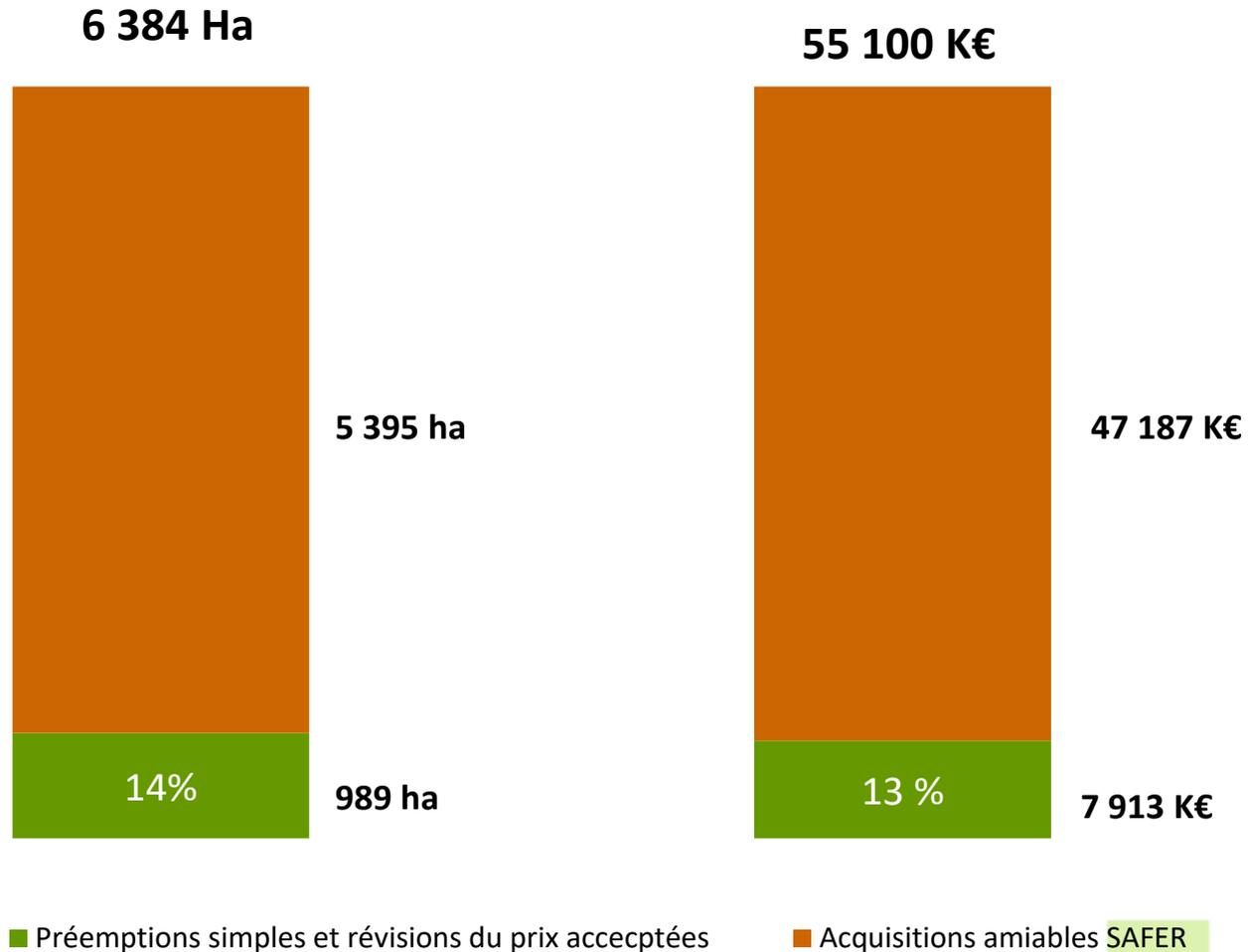
# Les **MODALITES** d'acquisition de la SAFER

L'acquisition à l'amiable est la procédure privilégiée

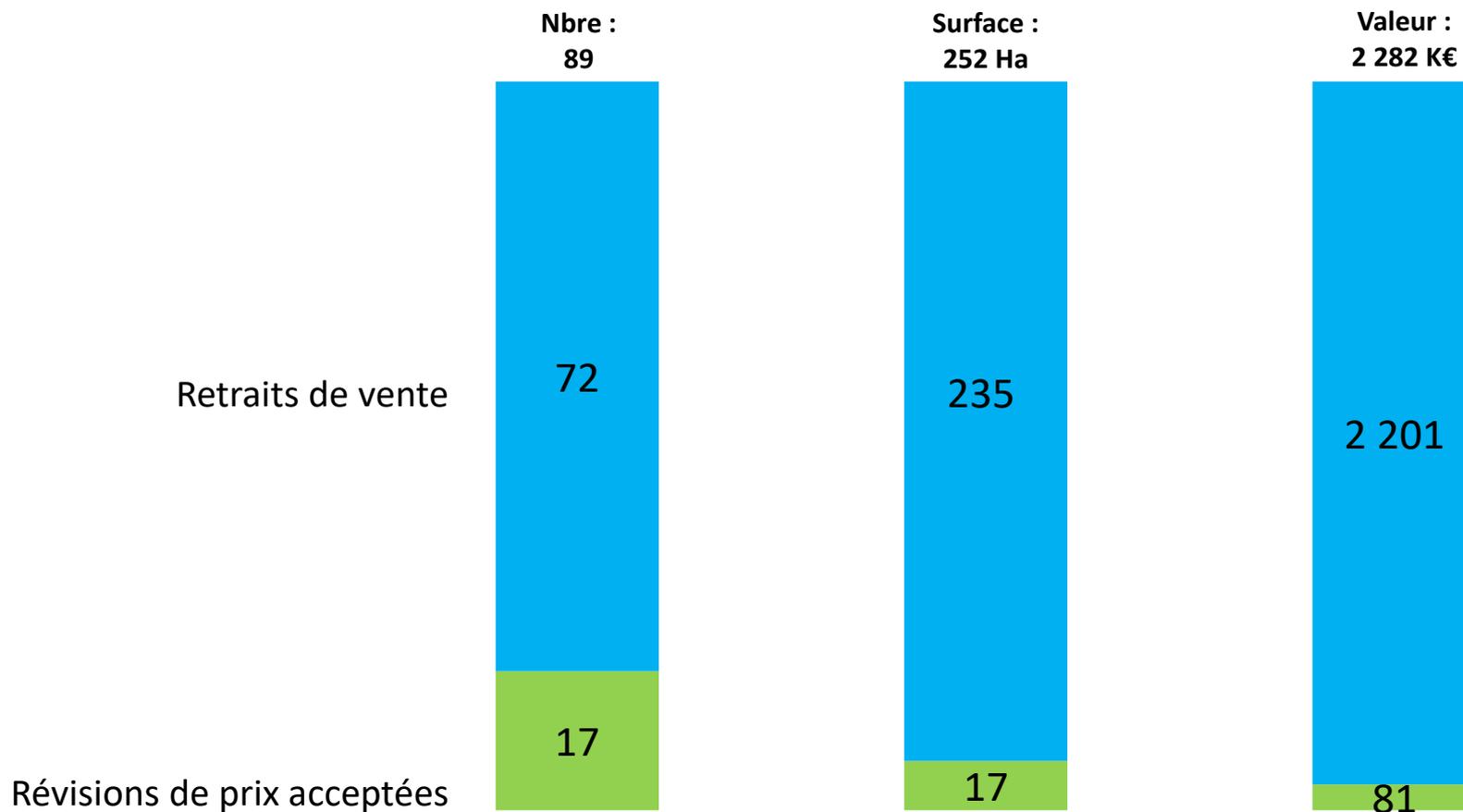


Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer Bretagne

# La préemption reste une mesure exceptionnelle



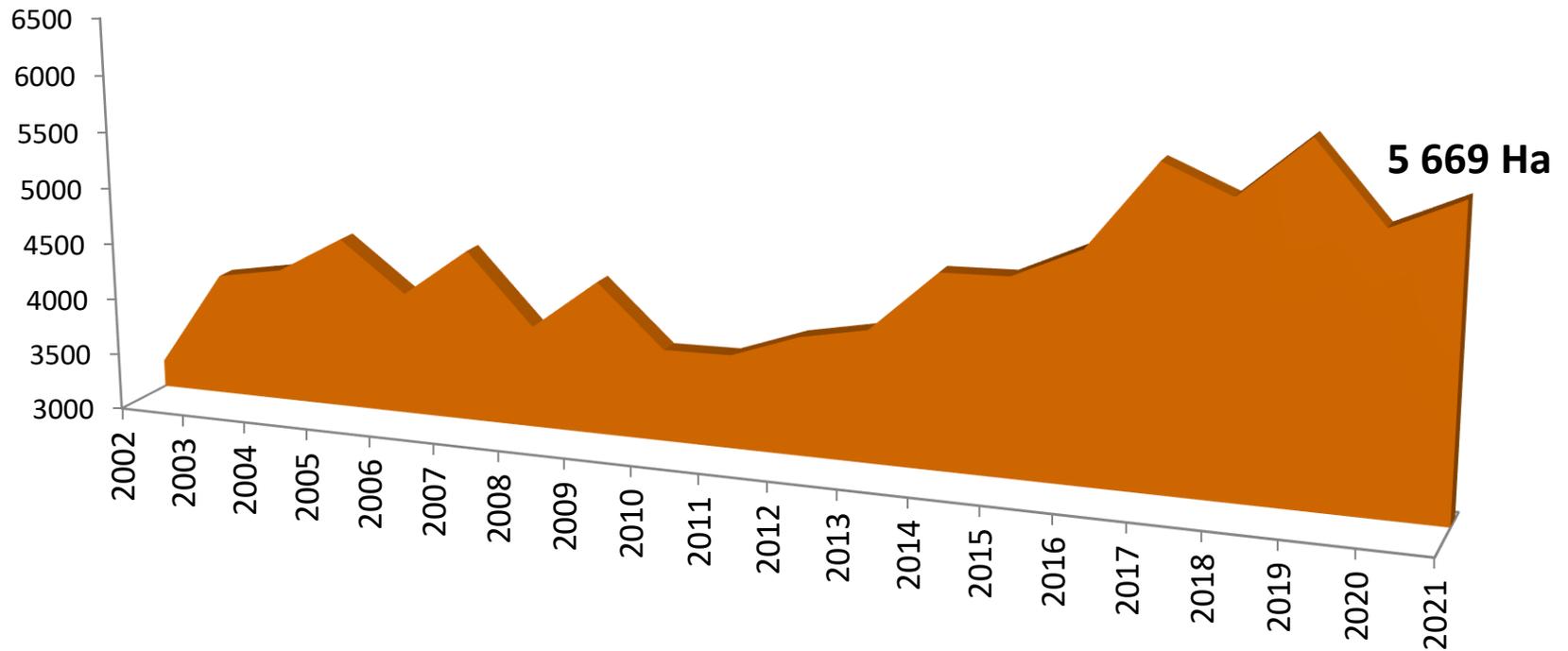
# Le devenir des préemptions en révision de prix



# Les rétrocessions SAFER



# Evolution des rétrocessions en **SURFACE**

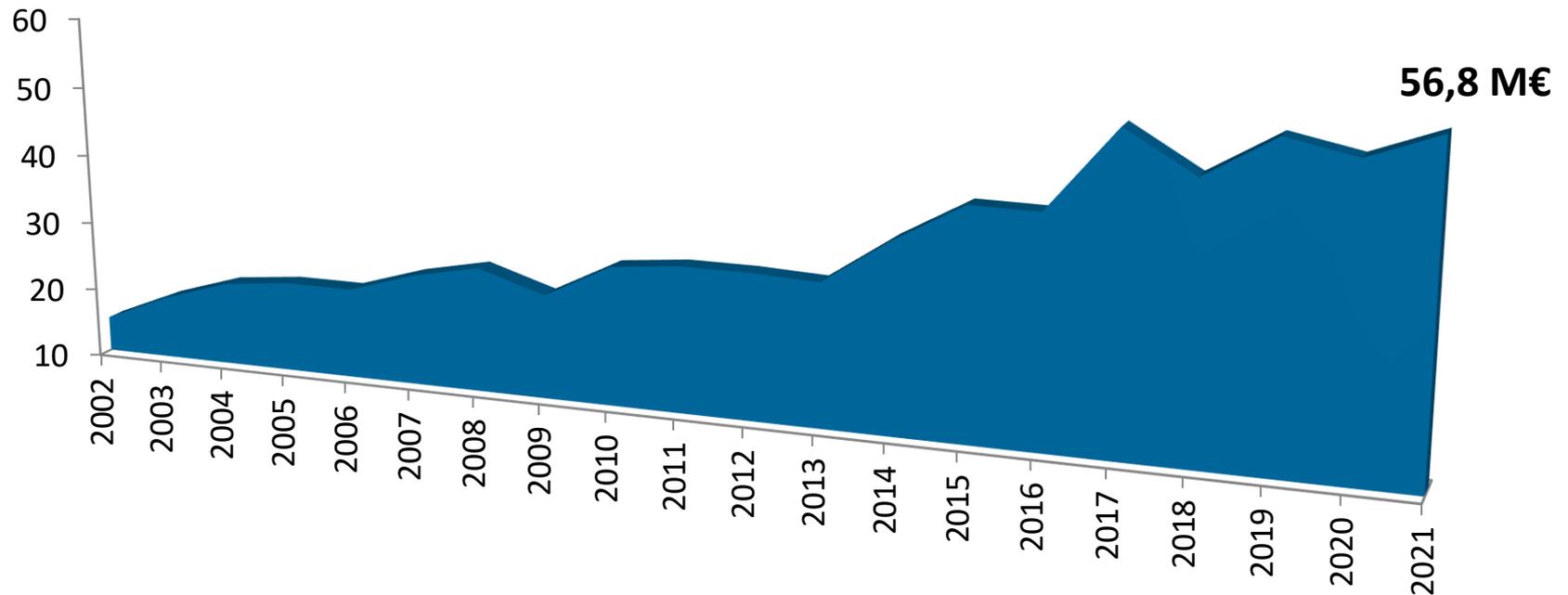


**5 669 Ha**

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

# Evolution des rétrocessions en **VALEUR**

M €



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



---

## Ces rétrocessions ont permis :

- **122 installations** contre 100 en 2020
- **12 réinstallations** contre 8 en 2020
- **33 maintiens de fermiers en place** contre 18 en 2020,
- **262 remaniements parcellaires** contre 281 en 2020
- **206 agrandissements d'exploitations agricoles** contre 186 en 2020
- **12 opérations forestières** contre 9 en 2020
- **22 opérations en faveur du développement des territoires** contre 46 en 2020



# L'arbitrage entre demandes concurrentes

---

La concurrence reste très importante pour le foncier agricole

**2 222** candidatures reçues et analysées contre 1875 en 2020

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 2021

	2017	2018	2019	2020	2021
Côtes d'Armor	236	267	247	214	237
Finistère	184	210	256	195	227
Ille et Vilaine	311	244	281	264	254
Morbihan	219	212	194	210	232
<b>Bretagne</b>	<b>950</b>	<b>933</b>	<b>978</b>	<b>883</b>	<b>950</b>

En 2020, 883 actes notariés signés soit **3,5 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 **1570 ha** par ce biais en 2021, contre 992 ha en 2020, 908 ha en 2019 et 1 123 ha en 2018.

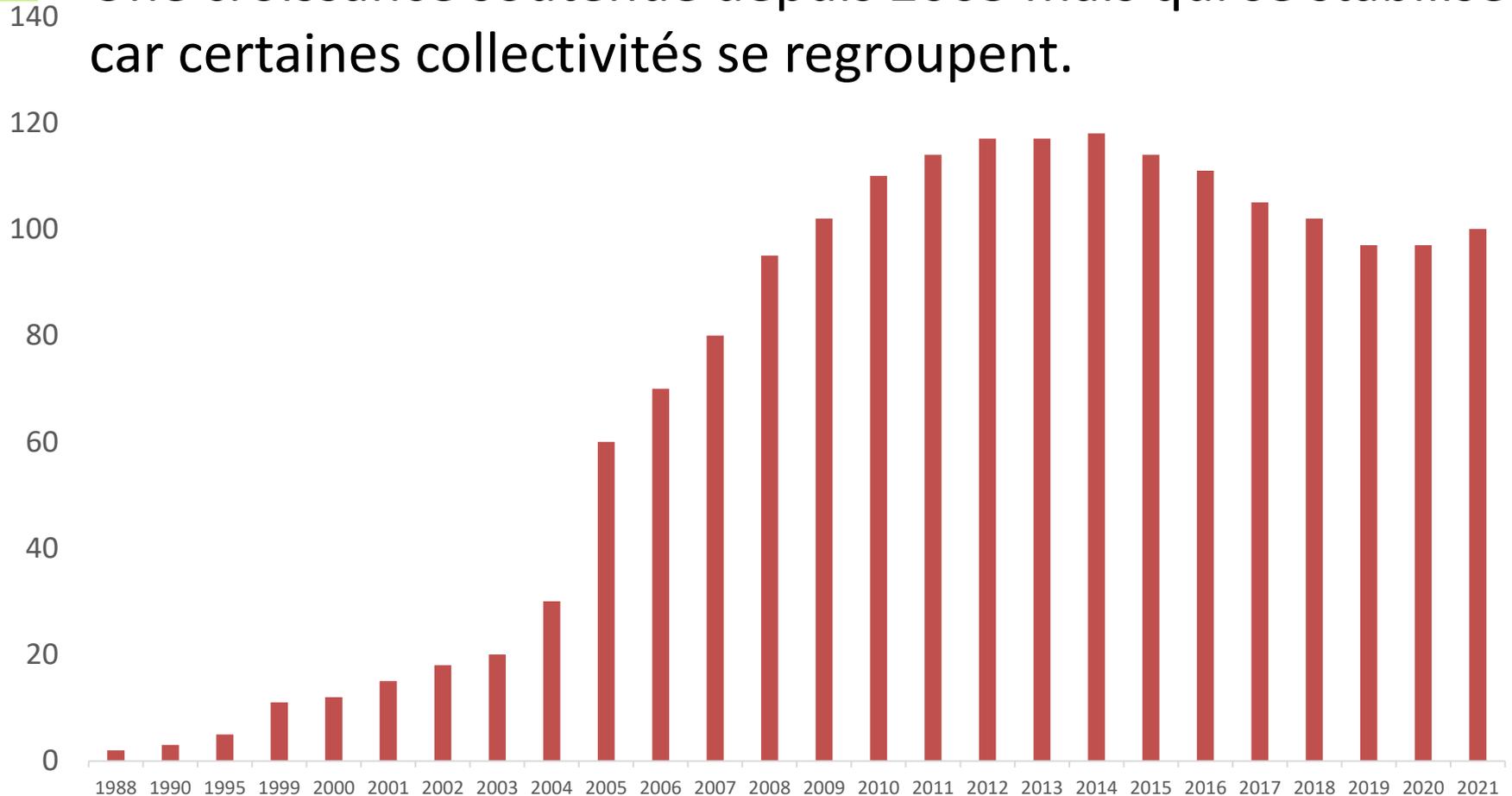


# Les Conventions avec l'Etat et les Collectivités territoriales



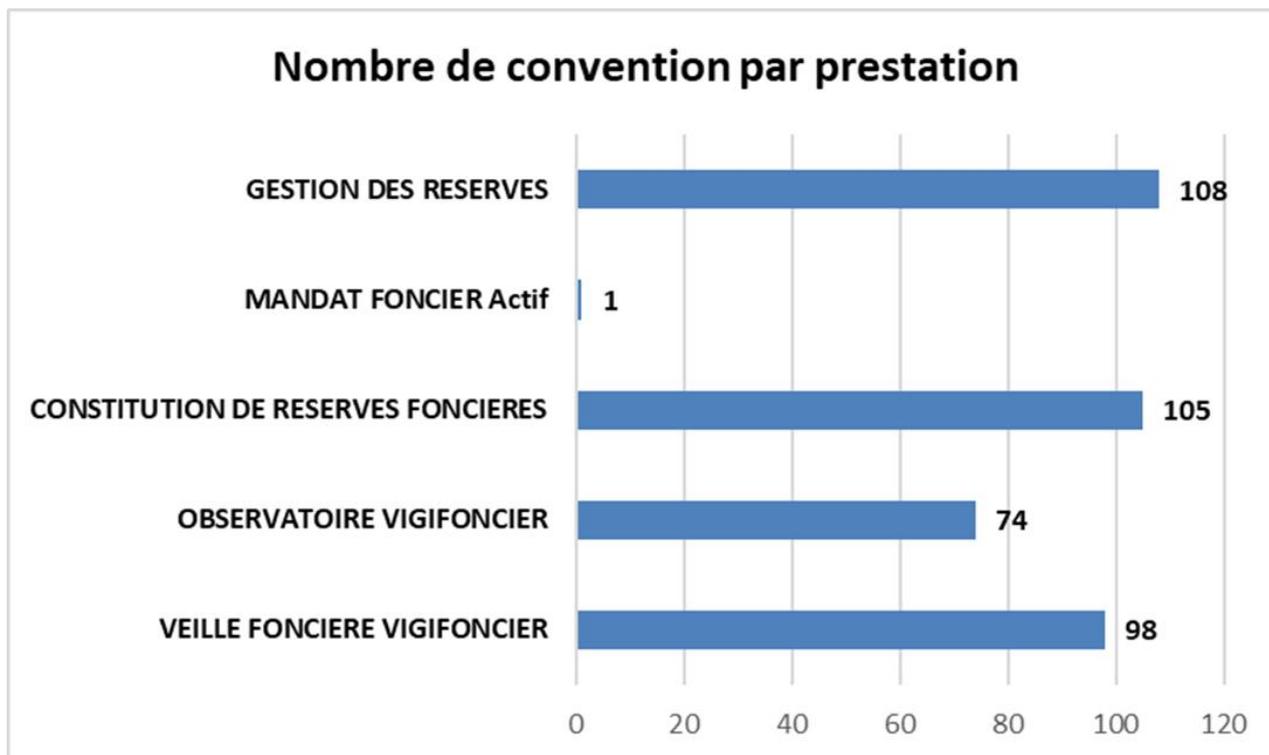
# Evolution du nombre de conventions depuis 1990

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



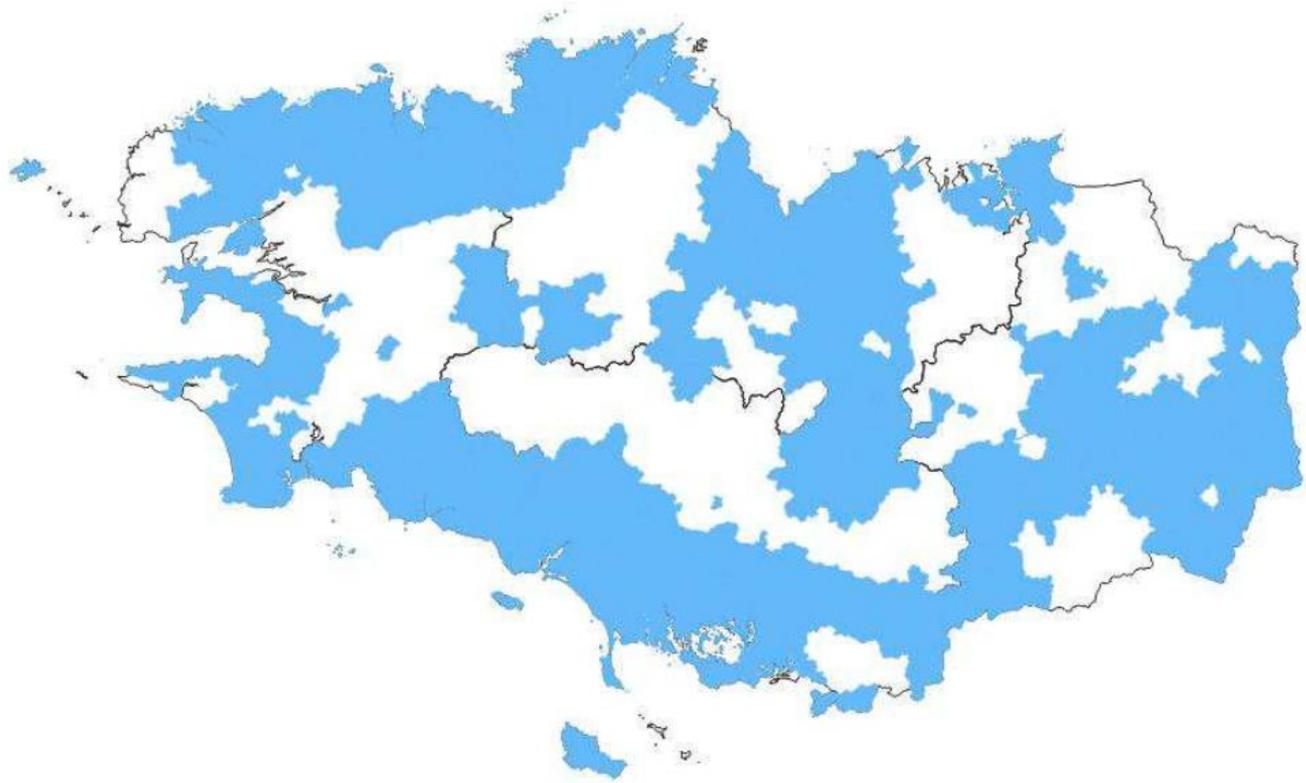
# Les conventions par type de mission

100 conventions signées qui peuvent comprendre une ou plusieurs missions :



# Territoire couvert par une convention de veille foncière (Vigifoncier)

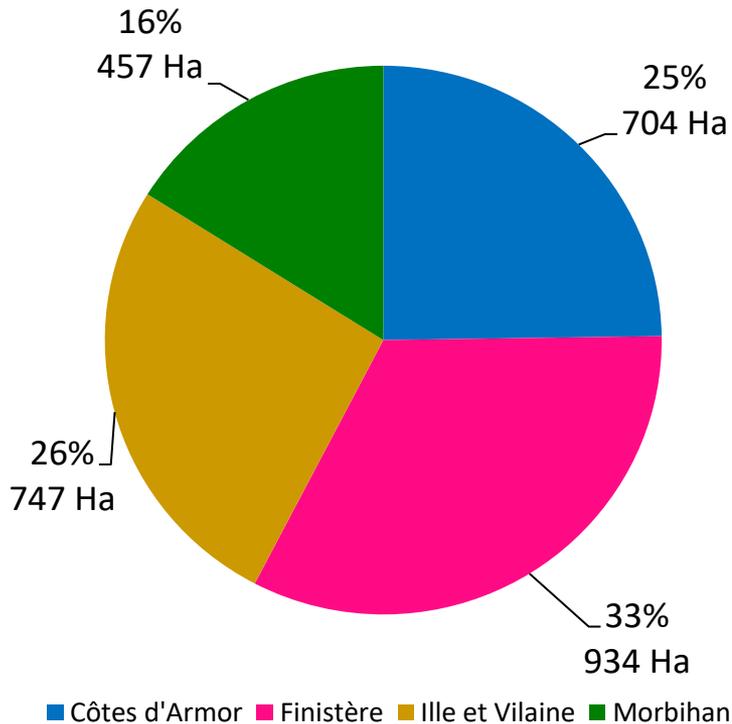
69 % du territoire breton bénéficie d'une convention de veille foncière avec la SAFER Bretagne



# Les stocks SAFER

# Répartition des stocks SAFER fin 2021

Le stock foncier de la Safer Bretagne est de **3 557 Ha** pour une valeur **21 475 K€**  
Il est garanti pour **1 780 Ha** pour une valeur de **10 141 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 2021

Le stock garanti en 2021 est de **1 780 Ha** pour une valeur de **10 141 K€**.

Il comporte notamment, des réserves foncières constituées :

- A la demande de l'Etat, représenté par la DREAL :
  - pour la RN164 : **568 ha**, pour 2 763 K€ ;
  - pour la RN 12 (déviation de Beaucé - 35) : **50 ha**, 379 K€ ;
- A la demande du Conseil Régional :
  - Installations Jeunes Agriculteurs : **263 ha**, pour 1 326 K€ ,
  - Réserves foncières bassins versants algues vertes : **93 ha**, 426 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) : **456 ha**, 2 442 K€.

# Portages bancaires avec achat différé de foncier pour les JA

---



- **Crédit Agricole en Bretagne**

**21 jeunes installés avec 221 ha financés pour une valeur de 2 607 k€**



- **Crédit Mutuel de Bretagne**

**12 jeunes installés avec 233 ha financés pour une valeur de 1287 k€**



**Merci de votre attention**