Revue de Presse hebdomadaire

BNP PARIBAS
BANQUE PRIVÉE

Foncier agricole : une situation contrastée

Avec des prix parmi les moins élevés d'Europe, le foncier agricole français est un investissement intéressant, d'autant qu'il offre actuellement un rendement locatif supérieur à l'inflation et une fiscalité avantageuse en termes de transmission.

Même s'il s'est apprécié de près de 2,6 % par an en moyenne depuis dix ans, le foncier agricole français demeure l'un des moins chers d'Europe, excepté les pays baltes et certains pays de l'est.
Ce constat cache en fait de grandes disparités, comme le montre la dernière étude d'Agrifrance, filiale de BNP Paribas Wealth Management, spécialisée dans le foncier rural. Le prix d'un hectare de foncier agricole français, libre de bail, cote en moyenne 7 880 € pour les terres céréalières en 2023 et 6 410 € pour les prairies naturelles. « *Pour la première fois depuis 15 ans, le prix des terres*

céréalières baisse de 1,5 % par rapport à 2022, en raison de la chute du revenu des agriculteurs céréaliers du fait des tensions internationales et de l'augmentation du prix des intrants (engrais, produits phytosanitaires…), explique Benoît Léchenault, directeur d'Agrifrance. *En revanche, les prairies naturelles augmentent de 17,6 % car, en 2023, comme en 2022, le cheptel ovin et bovin a diminué, bénéficiant aux cours des animaux et donc aux revenus des éleveurs* ». Les disparités sont également régionales. En haut de l'échelle, les meilleures zones céréalières s'échangent à des niveaux supérieurs à 20 000 € par hectare. On peut citer les Hauts-de-France, le Santerre, la Champagne Crayeuse, le Saint-Quentinois ou certaines régions du sud de la France, comme la Crau ou la vallée de la Durance. À l'inverse, les régions les moins chères cotent aux alentours de 2 500 € par hectare comme la Mayenne, une partie de la Côte-d'Or, la Nièvre ou le Morvan. « *Au regard des 26,7 millions d'hectares de terres et prés en France, le volume des transactions agricoles représente moins de 2 % des surfaces*, poursuit Benoît Léchenault. *Le marché du foncier agricole loué est estimé à environ 100 Md€ d'actifs pour 75 % de ce marché et 80 % des surfaces. La décote d'une terre louée est*

de 35 % en moyenne, mais elle peut varier de 0 à 60 % ». Comparé à une inflation revenue en août sous la barre des 2 % en France sur un an, le rendement locatif brut du foncier agricole oscille entre 3,7 % et 4 % selon le niveau de prix du foncier et la nature des productions. Dans une logique de diversification du patrimoine, le foncier rural demeure donc intéressant grâce à une fiscalité très favorable en matière de transmission.

Le défi du renouvellement des générations

Pour autant, l'agriculture française fait face à un défi important pour lequel l'incertitude demeure. Selon le Conseil général de l'alimentation de l'agriculture et des espaces ruraux (CGAAER), un agriculteur sur deux a plus de 55 ans. Ainsi, ce sont 30 à 50 % des agriculteurs qui vont partir à la retraite dans les dix ans à venir. Environ 5 millions d'hectares changeront de mains, alors que le taux de renouvellement est de deux installations pour trois départs. Dans dix ans, c'est environ 1,6 million d'hectares (un tiers de ces 5 millions d'hectares) qui devront trouver un repreneur. La

transmission sera de moins en moins familiale. On estime que 63 % des agriculteurs qui vont s'installer demain le feront hors du cadre familial, c'est-à-dire que ces jeunes ne seront pas issus du monde rural. Ils auront accès au foncier par la location ou le portage (un moyen pour un candidat à l'installation de faire l'acquisition d'un terrain de manière différée).

Le régime de faveur pour la transmission à titre gratuit des biens ruraux

Les biens ruraux détenus en direct, donnés à bail à long terme ou à bail cessible hors du cadre familial, bénéficient d'une exonération partielle de droits spécifique en cas de transmission à titre gratuit, donation ou succession. Elle est de 75 % de leur valeur jusqu'à 300 000 € pour cinq ans de conservation et 500 000 € pour dix ans. Au-delà de ces sommes, l'exonération est de 50 %. Les parts de groupements fonciers agricoles (GFA) non exploitants peuvent aussi être exonérées sous certaines conditions liées au bail et à la durée de détention des titres avant et après la transmission. En plus des mesures générales, un propriétaire exploitant peut bénéficier du dispositif Dutreil-Transmission, qui

donne droit sous conditions à une exonération de 75 % de la valeur d'une entreprise agricole exploitante en contrepartie d'un engagement de conservation sur un minimum de titres (quatre ou six ans).

Source : https://note-strategique.bnpparibas.net/lettre-patrimoniale/90-10-2024/investir