

ONLINE JOURNAL OF THE NATIONAL ASSOCIATION OF PROFESSIONAL ORGANIZATIONS

MARCHÉ DU FONCIER RURAL EN GRANDE-BRETAGNE



AGRIFRANCE
BNP PARIBAS WEALTH MANAGEMENT

La banque
d'un monde
qui change



SOMMAIRE

P. 2 FOCUS

Marché du foncier rural
en Grande-Bretagne en 2018

P. 20 COMPARATIF

Chiffres-clés
Royaume-Uni / France

P. 25 PANORAMA

Marché du foncier rural
en France en 2018

ÉDITORIAL

Cette année, en étroite collaboration avec les équipes londoniennes de Strutt & Parker, nous avons choisi de vous présenter un focus sur le marché du foncier rural en Grande-Bretagne.

Malgré le Brexit, les prix affichent une insolente bonne tenue dans un environnement complexe. En agriculture, le foncier britannique reste pour nous Français à des niveaux stratosphériques et dépasse en moyenne les 20 000 €/ha pour les terres et les prairies de qualité, soit 2 à 3 fois plus cher qu'en France. La forêt reste aussi un actif très recherché et cote autour de 10 000 €/ha. Les bois, à la faveur d'une politique forestière ambitieuse, connaissent des prix très soutenus. Enfin, le vignoble est certes moins important et moins reconnu qu'en France, mais il suscite un engouement récent.

Cet intérêt pour le foncier rural comme actif de diversification et de transmission s'explique, de même qu'en France, par la rareté, la qualité des produits et la forte demande professionnelle comme non professionnelle.

La seconde partie de notre étude est consacrée au foncier rural français. Avec une production estimée à 75,2 milliards d'€ en 2018, la France confirme son statut de leader européen dans plusieurs secteurs clés, tels que la céréaliculture, la viticulture, la viande bovine, les produits laitiers ou les fruits et légumes... La situation reste compliquée pour les productions animales, en raison du marché ou d'une météo défavorable. En céréales, les rendements ont été pénalisés par un climat très contrasté, mais les cours reprennent peu à peu de la vigueur. En viticulture, les producteurs ont profité d'un automne caniculaire. Les volumes récoltés sont en progression et la vendange 2018 est de grande qualité dans la plupart des régions. En forêt, même si d'importants volumes ont été commercialisés, les prix restent orientés à la hausse, notamment en chêne. Dans ce contexte général, le foncier rural français continue de progresser en valeur, mais la filière agri-agro doit, comme elle l'a toujours fait, s'adapter à de nombreux défis : économiques, environnementaux, sociaux et technologiques.

Nous espérons que cette étude suscitera pour vous un réel intérêt et que vous prendrez autant de plaisir à la consulter que nous en avons eu à la rédiger.

Bonne lecture,

Benoît Léchenault

Directeur & Gérant d'AgriFrance

BNP Paribas Property SNC



FOCUS

Marché du foncier rural en Grande-Bretagne en 2018

STRUTT & PARKER

Nous tenons à remercier les équipes de Strutt & Parker et leur département «Études», pour leur contribution dans la réalisation de ce dossier sur le marché du foncier rural en Grande-Bretagne.

En octobre 2017, Strutt & Parker qui intervient depuis plus de 130 ans en Grande-Bretagne dans les produits et services pour l'immobilier résidentiel et commercial, rejoint BNP Paribas Real Estate.

Fondé par deux agriculteurs amis, E. Strutt et C. Parker, Strutt & Parker intervient également, et ce depuis l'origine de sa création, sur les marchés du foncier rural en Angleterre et en Écosse. Avec une équipe pluri-disciplinaire importante et un réseau de 67 agences, les grands domaines agricoles, les forêts de production, les beaux domaines d'agrément et plus récemment les vignobles n'ont aucun secret pour les experts de Strutt & Parker.

P. 5
Le marché des terres en Angleterre

P. 11
Le marché des terres en Écosse

P. 13
Le marché des forêts en Grande-Bretagne

P. 16
Vins anglais, des perspectives intéressantes!

P. 17
Brexit

P. 18
Autour du monde

P. 19
Note sur la fiscalité
du foncier rural au Royaume-Uni



Le marché des terres en Angleterre



Les non-agriculteurs jouent un rôle déterminant sur les prix.

Indépendamment des incertitudes liées au Brexit et des problèmes posés par une météo défavorable au cours des derniers 18 mois, le marché des terres agricoles s'est avéré plus résilient que prévu.

Malgré une augmentation de l'offre de terres agricoles sur le marché, leur prix moyen progresse de 2 % par rapport à 2017, pour atteindre 26 710 €/ha. Ce prix moyen de 2018, est bien entendu inférieur de 3 690 €/ha au pic record de 2014/2015. Il est également légèrement inférieur à la moyenne des cinq dernières années.

Le prix moyen des prairies naturelles, qui s'élève à 21 880 €/ha, progresse également de 2 % par rapport à 2017.

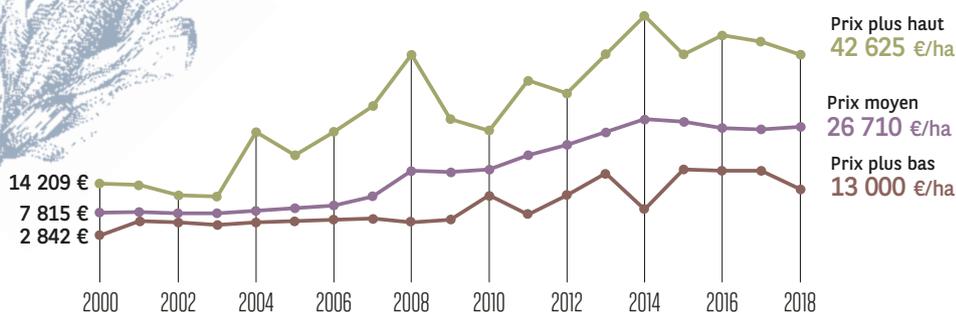
Bien sûr le Brexit et la question de l'avenir de l'agriculture au Royaume-Uni sont sur toutes les lèvres. Le projet de loi sur l'agriculture, publié en septembre dernier, n'a pas complètement rassuré le monde rural. Le gouvernement britannique a confirmé son intention de maintenir les aides jusqu'en 2028 avec certainement à la clé, une baisse progressive sur sept ans des aides agricoles. Bien entendu, cette annonce a eu un impact négatif. Face à cette zone d'incertitude concernant le revenu des exploitations, le pourcentage de terres achetées par les agriculteurs en place diminue. Ce manque de confiance de la filière agricole se traduit également par une diminution du volume des prêts pour achat de foncier. Toutefois, la rentabilité agricole n'est pas le seul facteur qui détermine le prix des terres au Royaume-Uni. En effet, les agriculteurs ne sont pas les seuls à acheter du foncier. Au cours des deux dernières années, les non-agriculteurs ont joué un rôle de plus en plus important dans les secteurs les plus prisés, où il existe déjà une forte demande. Diversifier, se faire plaisir avec un beau domaine, sont leurs principaux objectifs. Ces investisseurs sont motivés par des actifs tangibles car ils considèrent le foncier rural comme une valeur refuge, sans que le rendement ne soit leur priorité.

On constate donc un large éventail de prix en fonction de la typologie des acquéreurs et de la localisation des biens. À l'avenir, la fourchette des valeurs devrait continuer de s'élargir, à moins que de profonds changements n'interviennent dans la fiscalité des biens ruraux.

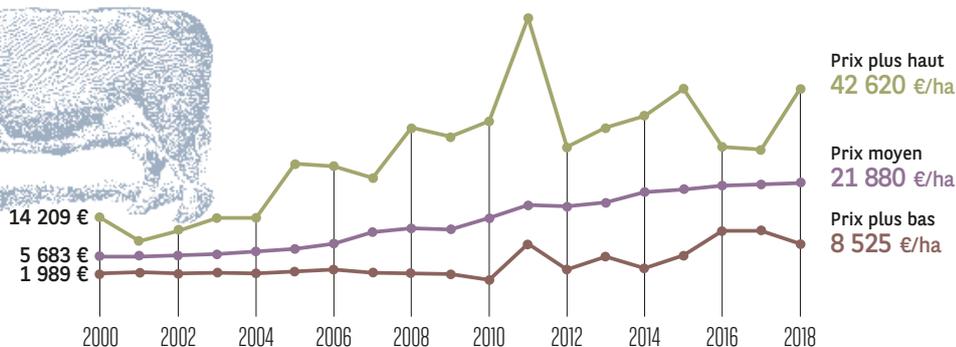
TABLE DE CONVERSION

1 £ = 1,15 €
1 acre = 0,404686 ha

FOCUS



Évolution du prix des terres arables en Angleterre (€/ha) — Haut — Moyen — Bas



Évolution du prix des prairies en Angleterre (€/ha) — Haut — Moyen — Bas

Superficie des terres agricoles commercialisées

Le marché des terres en 2018 a augmenté de près d'un tiers par rapport à 2017. Ce n'est que la deuxième fois en 10 ans que le volume des transactions est supérieur à 48 470 hectares. Ce chiffre élevé s'explique par la hausse du nombre d'exploitations de plus de 400 hectares mises sur le marché. Globalement, ces grandes exploitations représentaient 14 890 hectares, contre 5 825 hectares en 2017. À noter que certaines ventes de gré à gré n'entrent pas dans ces statistiques.

Nombre d'exploitations commercialisées

Dans l'ensemble, le nombre total de fermes commercialisées est resté relativement stable (environ 220 à 230), mais la superficie moyenne cédée par exploitation a augmenté. Dans le contexte du Brexit, les vendeurs semblent plus attentistes et moins enclins à mettre leur bien sur le marché.

Taille de l'exploitation : un marché étroit sur les grandes surfaces

Le marché est constitué en grande partie (83%) par des exploitations de moins 200 hectares. Par contre, la demande se concentre et est plus forte sur les exploitations de la tranche intermédiaire (200 à 400 hectares). Comme en 2017, seules 27 exploitations agricoles situées entre 200 à 400 hectares ont été commercialisées.



Types d'exploitations agricoles

Les terres arables représentent le plus grand nombre d'exploitations commercialisées en 2018. Le Sud-Ouest, l'Est de l'Angleterre et le Sud-Est restent les régions les plus actives pour les ventes agricoles et les ventes de gré à gré tandis que le Nord de l'Angleterre est beaucoup moins actif.

Il y a eu une forte augmentation du nombre d'exploitations d'élevage à vendre, en particulier dans le Sud-Est et le Sud-Ouest. Les exploitations de grandes cultures, les exploitations mixtes et les exploitations agricoles de petite taille (moins de 100 ha) sont en vente avec des prix supérieurs à 34 100 €/ha.

Des acquéreurs principalement issus du monde rural

Les agriculteurs représentent environ 60% des acheteurs. En dépit des craintes qui existent concernant le soutien à l'agriculture après le Brexit, ceux-ci continuent d'investir et restent malgré tout confiants quant à l'avenir. Cependant, avec la baisse probable de leur revenu, ils sont plus prudents et achètent de moins en moins par crédit leur foncier. Les investisseurs privés, non-professionnels et les investisseurs institutionnels représentent aujourd'hui 40% des acheteurs.



Répartition des exploitations vendues selon la taille en 2018

Les tendances en région en 2018



Prix 2018 (en €/ha)

Terres

■ 25 % plus bas

■ 25 % plus élevé

Prairies

■ 25 % plus bas

■ 25 % plus élevé

Nord

Terres	17 000	
	29 830	
Prairies	11 360	
	22 700	

Source : Strutt & Parker

« Le marché est actuellement circonspect. Certaines fermes sont cédées rapidement alors que d'autres restent sur le marché. Il y a eu un ralentissement notable de l'activité foncière. Une grande partie des terres actuellement disponibles n'a pas encore trouvé preneur. Là où les transactions se finalisent, la valeur des terres arables se situe généralement entre 17 000 €/ha et 29 830 €/ha, les pâturages se vendant entre 11 360 €/ha et 22 700 €/ha. »

Will Parry

Strutt & Parker,
région Nord

Ouest Midlands

Terres	23 575	
	32 680	
Prairies	21 310	
	25 000	

Source : Strutt & Parker

« Les terres arables tendent à s'échanger entre 23 575 €/ha et 32 680 €/ha. Les prix sont soutenus par des acheteurs qui cherchent à réinvestir des fonds dans la région. Ces investisseurs recherchent de grands blocs de terres arables et n'ont pas nécessairement besoin qu'ils se trouvent à proximité de leurs propriétés foncières existantes. Les fermes résidentielles bien situées dans des secteurs séduisants continuent aussi à bien se vendre. »

Matthew Sudlow

Strutt & Parker, région
des Centre et Ouest Midlands

Sud-Ouest

Terres	22 000	
	31 250	
Prairies	17 050	
	25 575	

Source : Strutt & Parker

« On note un afflux d'acheteurs qui cherchent à réinvestir dans du foncier agricole pour des raisons fiscales. Dans le domaine des loisirs, des domaines de chasse sont également très demandés par des non agriculteurs. La tension se poursuit sur la demande et les prix. Les négociations sont rares et le terrain se vend à son prix de présentation ou il ne se vend pas. Pour les terres arables, les prix oscillent entre 22 000 €/ha et 31 250 €/ha, tandis que ceux des prairies oscillent entre 17 050 €/ha et 25 575 €/ha. »

Charlie Evans

Strutt & Parker,
région du Sud-Ouest



Est Midlands

Terres	20 600	
	25 575	
Prairies	17 750	
	22 165	

Source : Strutt & Parker

« Dans le marché des East Midlands, les acheteurs qui influencent fortement le marché sont ceux qui doivent réinvestir le produit de la vente d'un terrain à bâtir, sous peine d'être taxés à l'impôt de plus-value. Ils ne disposent que d'un délai limité pour le réemploi de leurs fonds et sont motivés par des questions fiscales. En 2018, les prix sont toujours très variables en fonction de la localisation. Les terres situées dans des zones où l'offre est toujours insuffisante, devraient continuer de voir leurs prix augmenter. Un certain nombre de fermes qui arrivent sur le marché devraient attirer l'intérêt tant local, que national. »

Sam Holt

Strutt & Parker,
région des Est Midlands

Est Angleterre

Terres	21 310	
	29 830	
Prairies	N/C	
	N/C	

Source : Strutt & Parker

« Le nombre de fermes mises sur le marché dans l'Est de l'Angleterre a diminué en 2017, ce qui a contribué à maintenir des prix relativement stables. Les valeurs des terres arables se situent entre 21 310 et 29 830 €/ha même si la demande est moins forte que lors du pic de marché en 2014-2015. Les agriculteurs à la recherche d'un agrandissement de leur exploitation restent des acteurs clés du marché, de même que les investisseurs qui disposent de fonds importants. »

Giles Allen

Strutt & Parker, région de l'Est de l'Angleterre

Sud-Est

Terres	21 132	
	29 830	
Prairies	15 000	
	24 150	

Source : Strutt & Parker

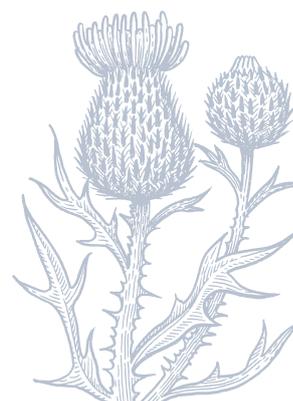
« La demande de terres arables reste très soutenue. À la suite de projets éoliens, des agriculteurs disposant de moyens importants, cherchent à acheter du foncier à proximité de leur propre exploitation. Il existe également une concurrence parmi les investisseurs, non agriculteurs, qui recherchent des fermes à vocation résidentielle ou de loisirs. Par exemple, un vaste terrain offrant intimité et protection avec une belle résidence. »

Matthew Gibson

Strutt & Parker,
région du Sud-Est



Le marché des terres en Écosse



De bonnes perspectives de marché

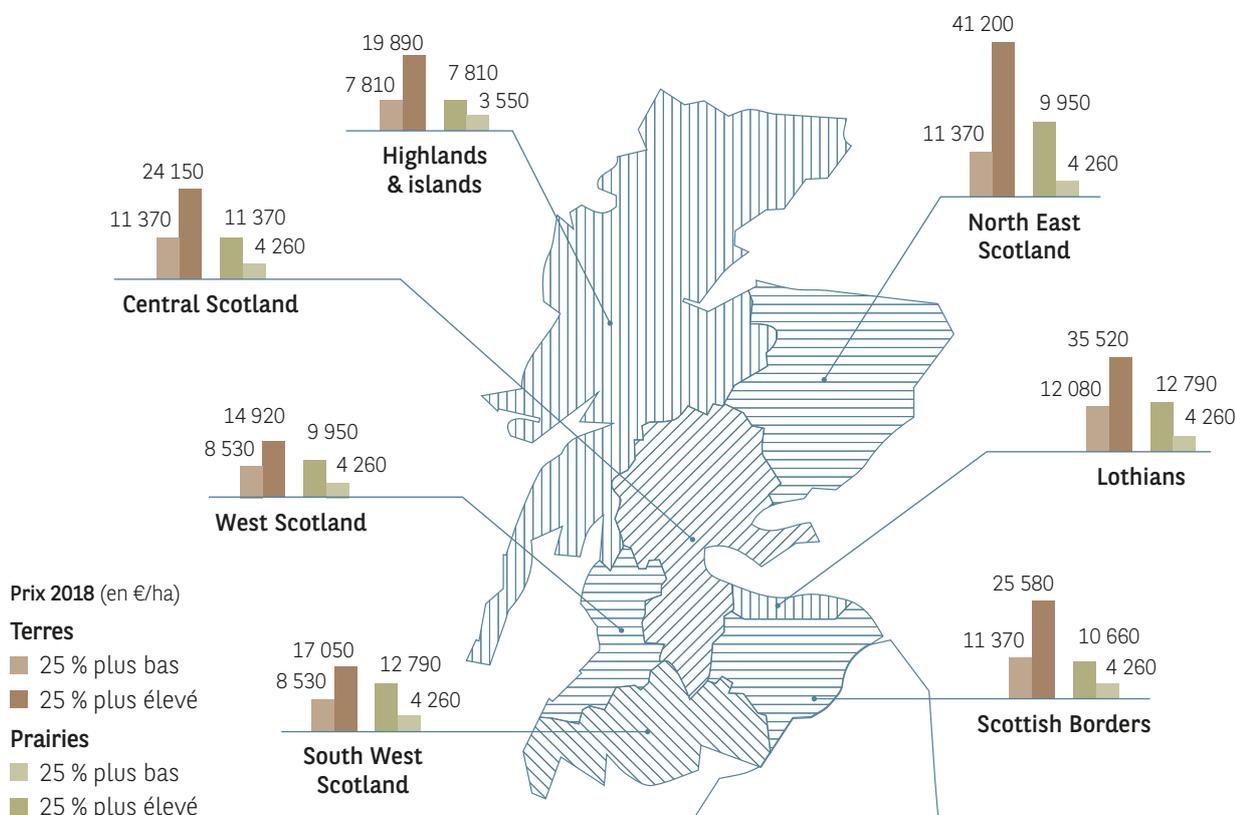
Le marché des terres agricoles en Écosse a connu une offre en forte augmentation en 2018 avec une quantité de foncier mis en marché inégalée depuis les dix dernières années. La demande reste forte et les valeurs globalement inchangées. Bien entendu, la taille des biens et leur emplacement influencent considérablement les prix. Les propriétés les plus recherchées sont les grandes exploitations céréalières et celles qui disposent de revenus diversifiés. La demande est également réelle et en augmentation pour les « Hill Farms* » ou les terres nues avec un potentiel de boisement.

L'âge de plus en plus élevé des agriculteurs et leur départ à la retraite prochain devraient maintenir les volumes mis sur le marché. La demande sera néanmoins soutenue par un marché structurellement étroit où les possibilités d'investissement dans les terres et les forêts sont rares.

Prix constatés en 2018 (en €/ha)

Terre de bonne qualité	19 890	48 310
Terre de qualité secondaire	8 530	19 890
Prairies temporaires	4 970	15 630
Prairies permanentes	2 840	13 500
Hill Farms*	570	5 680

■ 25 % plus bas
■ 25 % plus élevé



* Hills farms : exploitations agricoles comprenant principalement des landes de moyenne montagne avec un éventuel intérêt pour la plantation de bois (« rough Hills »), généralement situées dans des zones reculées



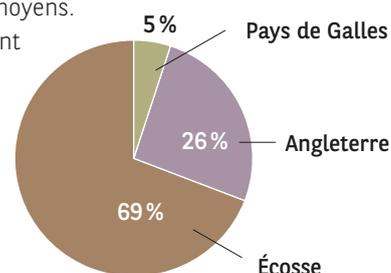
Le marché des forêts en Grande-Bretagne



Forêt : un marché actif fin 2018

Depuis 2008, on observe une hausse des ventes en forêts. 2018, avec 125,4 millions d'€, est cependant en très légère baisse par rapport à 2017. 57 ventes ont été réalisées contre 87 en 2017, on peut donc supposer que le marché a été globalement soutenu par la hausse des prix moyens. Selon le dernier indice forestier, le rendement de l'investissement forestier en Grande Bretagne est supérieur à 10%. Ce qui peut en partie expliquer l'appétit de nombreux investisseurs.

L'Écosse conserve sa position dominante avec 69% des ventes en forêt. L'Angleterre a enregistré une position supérieure à celle constatée habituellement avec 26% des ventes. Quant au Pays de Galles, dont les propriétés vendues sont généralement plus petites, il représente 5% des ventes.



Au total, quelque 14 370 ha de forêts ont été échangés. Plusieurs grands massifs ont été cédés, notamment la forêt de Dunderave, en Écosse, qui comprenait plus de 1 000 ha et qui a attiré beaucoup d'investisseurs. Cette forêt a rapidement été cédée au-dessus du prix demandé de 9 200 000 €. En Angleterre, la forêt de Dipton dans le Northumberland a connu un vif intérêt également avec un prix de 1 840 000 €.



Évolution du marché forestier en Grande Bretagne en valeur
(millions d'€)

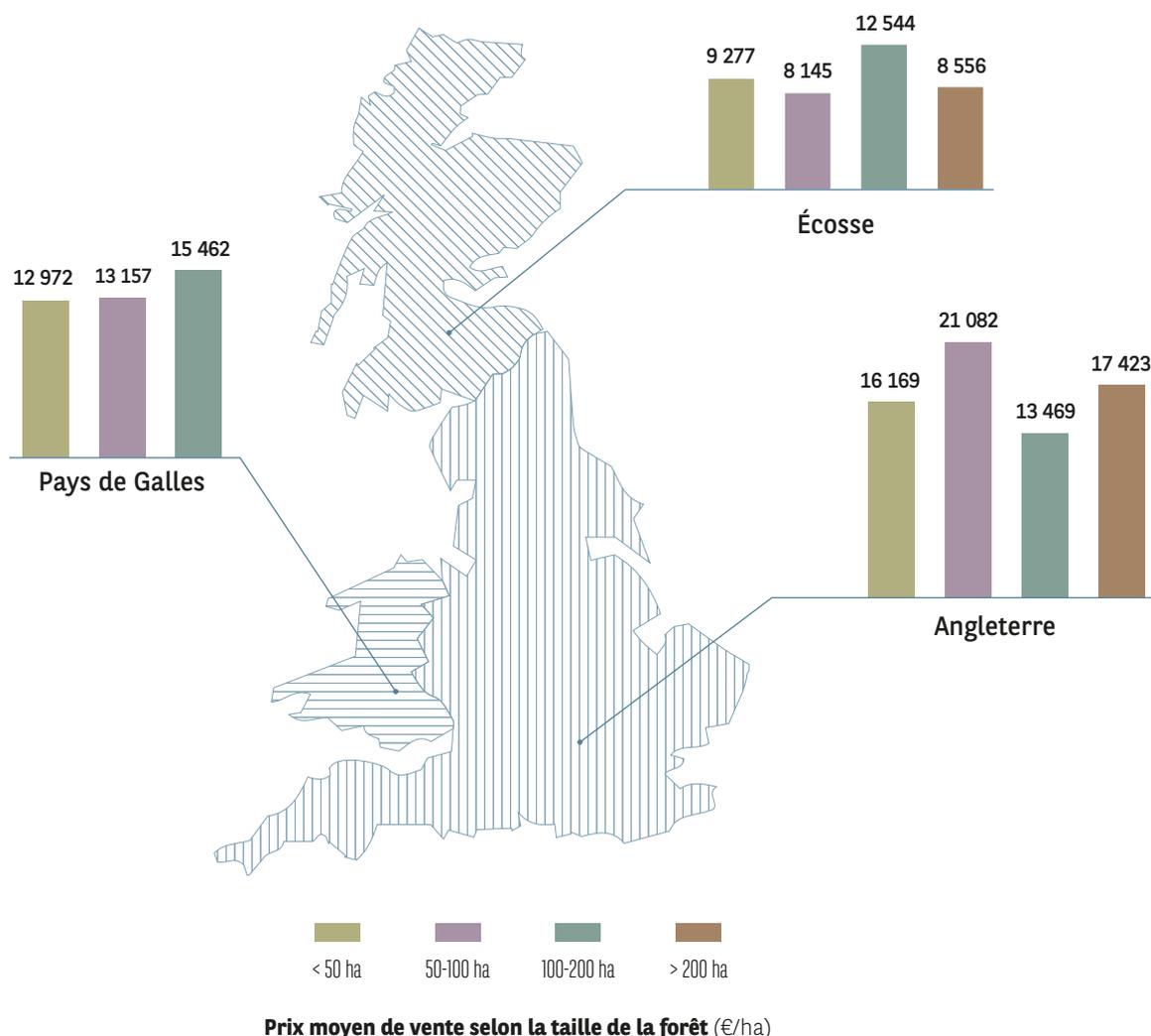
FOCUS

La taille moyenne des forêts vendues cette année est de 196 hectares, contre 149 hectares en 2017. Le coût moyen d'une forêt est de 2,1 millions €. Ramené à l'hectare, le prix moyen d'une forêt avoisine les 10 710 €. Bien entendu cette moyenne cache une très grande disparité de prix en fonction de la taille des massifs et de leurs peuplements.

En Écosse, les prix moyens restent assez homogènes quelle que soit la taille des massifs. Les plus petites plantations peuvent proportionnellement être mieux valorisées.

Les prix des forêts en Angleterre sont plus élevés qu'en Écosse et peuvent dépasser les 20 700 €/ha. Le prix du foncier, plus élevé qu'en Écosse, renchérit certainement le coût des forêts en Angleterre. Les prix moyens au Pays de Galles cotent autour de 13 800 €/ha et sont désormais supérieurs à ceux observés en Écosse même si les échantillons étudiés restent très restreints.

Le marché demeure assez actif et il est difficile de déterminer le juste prix. Les investisseurs étrangers connaissent moins le marché et par conséquent prennent plus de temps pour l'étudier.



Marché des bois : une très forte demande

Pour les vendeurs de bois, l'année écoulée a été marquée par des opportunités exceptionnelles.

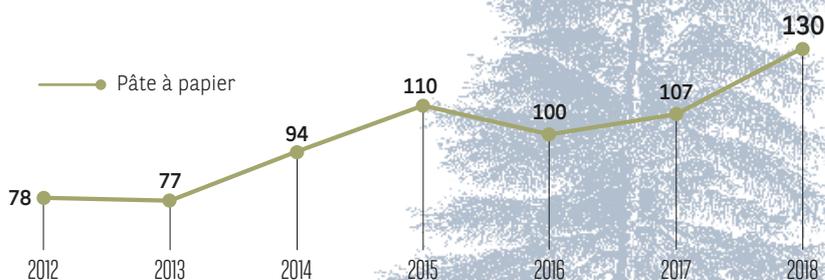
Les prix du bois ont très fortement augmenté. Au mois de mars 2018, l'indice des ventes de conifères enregistrait une hausse de 28,2% par rapport à l'année précédente !

Près de 60% des bois sciés en Grande-Bretagne sont importés. La dépréciation de la livre sterling rend l'industrie du sciage britannique plus compétitive. La demande de bois a fortement augmenté pour le bois d'œuvre et d'industrie, la biomasse ou les énergies renouvelables.

Dans les Highlands, une nouvelle usine de transformation a été ouverte pour 109 millions d'€. Cet investissement représente, dans un seul projet, le double du montant annuel investi dans l'industrie de transformation du bois au cours de la dernière décennie.

Les 7 dernières années, la production de bois d'œuvre provenant des forêts britanniques est restée relativement stable malgré des prévisions d'accroissement de la production sur les 15 à 20 prochaines années. La demande de bois ronds devrait donc se poursuivre à moyen terme.

Le Brexit et les taux de change sont cependant moins favorables pour les producteurs en euros.



Prix moyen pâte à papier. Indice base 100 en 2016

Source : Strutt & Parker



Vins anglais, des perspectives intéressantes!

Les Champagnes Taittinger investissent dans le Kent.

En 2015, les Champagne Taittinger sont devenus les premiers producteurs français à acquérir une soixantaine d'hectares de foncier pour produire des vins effervescents anglais dans le Kent, près de Canterbury. Environ 20 hectares ont été plantés en chardonnay, pinot noir et pinot meunier.

Ce projet est réalisé avec la Maison Hatch Mansfield, partenaire anglais de Taittinger. Le vin sera baptisé Domaine Evremond – du nom de Charles de Saint-Evremond, épicurien du 17^e siècle exilé en Angleterre et enterré à l'Abbaye de Westminster à Londres.

On peut noter la forte progression de la consommation de vins effervescents dans le monde et en particulier en Angleterre.

Selon l'OIV, au cours des dix dernières années, la consommation mondiale de vin a augmenté de 4%, tandis que celle des vins effervescents a grimpé de 30% pour atteindre 15,4 millions d'hectolitres (soit environ 2,05 milliards de bouteilles). Cet investissement constitue une alternative à la concurrence des vins effervescents italiens (Prosecco) ou espagnols (Cava).

Sur le marché, les surfaces agricoles adaptées à la culture de la vigne sont très rares et il y a pénurie de terrains disponibles. Les prix constatés supplantent le foncier agricole et dépassent les 40 000 €/ha. Certains viticulteurs préfèrent louer le foncier sur 30 ans ou passer un accord de partenariat avec le propriétaire bailleur.

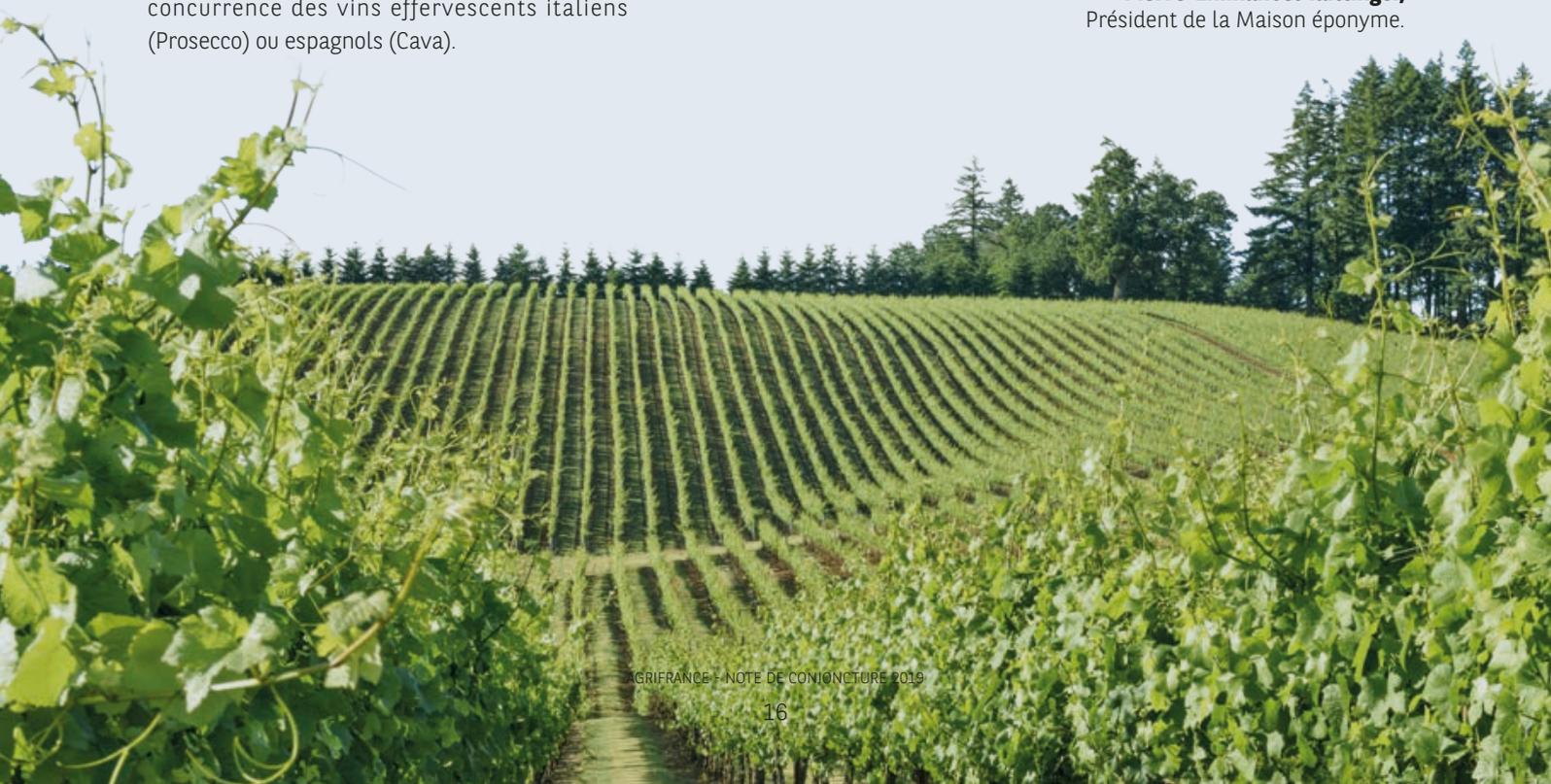
L'achat du Domaine d'Evremond intervient dans un endroit jusqu'à présent peu connu pour la qualité de ses vins. Ce projet contribue au développement d'une nouvelle zone viticole et est un catalyseur important pour le développement futur de ce nouveau site touristique.

À un moment où le Brexit menace les soutiens financiers vers l'économie rurale, ce projet est fondamental pour l'avenir de la région.



« Il existe en Angleterre de superbes sols crayeux capables de produire un vin effervescent de qualité »

Pierre-Emmanuel Taittinger,
Président de la Maison éponyme.



BREXIT

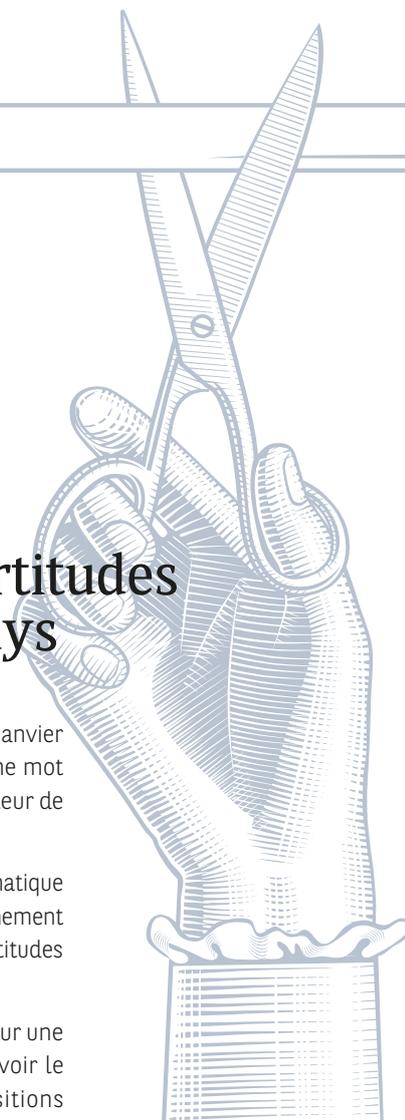
Après la défaite de la Première Ministre mi-janvier 2019, des incertitudes dominant désormais le pays

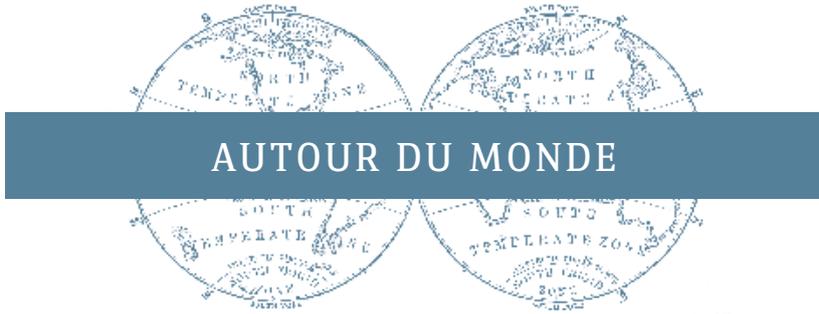
Tous les journaux ont publié les résultats du vote crucial du 15 janvier 2019 - 202 votes pour, 432 votes contre - et utilisent le même mot pour qualifier le sort du texte : « crushed » (« écrasé »). L'ampleur de la défaite est inédite pour la Première Ministre.

Le Royaume-Uni se trouve face à une situation politique et diplomatique inédite. Conséquence, l'accord âprement négocié entre le gouvernement de Theresa May et Bruxelles est enterré et de nombreuses incertitudes demeurent désormais dans le pays.

Si le Parlement ne parvient pas à faire émerger une majorité sur une solution alternative, le risque s'accroît mécaniquement de voir le Royaume-Uni quitter l'UE sans accord ? Toutes les dispositions négociées avec l'UE voleraient en éclat.

Pour le foncier rural au Royaume-Uni, les régimes de soutien de l'UE (PAC) disparaîtront et pourraient être remplacés par ceux mis en place par le gouvernement britannique. Le problème reste posé pour les agriculteurs anglais.





AUTOUR DU MONDE

Nouvelle Zélande

Après avoir aboli les subventions dans les années 80, la Nouvelle Zélande soutient désormais ses agriculteurs, bien que l'aide se limite en grande partie aux dépenses de recherche ou de biosécurité.

Par conséquent, les niveaux de soutien sont parmi les plus bas de tous les pays de l'OCDE. Plutôt que de verser des paiements directs, la Nouvelle Zélande cible des domaines spécifiques tels que la promotion du bien-être animal, l'agro-innovation et les pratiques de production durable. La production et le commerce agricole sont exempts de réglementation spécifique dans leur quasi-totalité et les prix sont alignés sur les cours mondiaux.

Les importations de volailles et d'œufs sont limitées pour des raisons sanitaires, par conséquent les marchés sont protégés dans une certaine mesure.

Brésil

Trois mesures constituent la pierre angulaire du soutien agricole : le contrôle des prix de marché, les facilités de crédit et l'assurance récolte subventionnée. Le gouvernement garantit des prix minimums pour une gamme de produits agricoles et accorde des prêts à taux d'intérêt réduit qui aident les agriculteurs à stocker leurs produits jusqu'à ce que les cours redeviennent favorables. Les agriculteurs ont également accès à des régimes d'assurance subventionnés qui indemnisent les producteurs pour les pertes liées à des catastrophes naturelles.

Norvège

Les agriculteurs norvégiens sont parmi les plus protégés au monde. Le soutien à l'agriculture représente 60% des revenus, soit trois fois plus que la moyenne des pays de l'OCDE. Les prix agricoles sont fixés lors de négociations annuelles entre le gouvernement et les leaders de l'industrie. La protection aux frontières reste élevée et les droits de douane varient de 100% à 400%. Les prix reçus par les producteurs norvégiens sont en moyenne supérieurs de 80% aux cours mondiaux. Les aides sont calculées en fonction de la surface, de l'exploitation et du type de production. Les exportations sont subventionnées par le gouvernement.

Suisse

Les agriculteurs suisses sont protégés par un système de droits de douane à l'importation et de quotas. Ce soutien représente 58% des revenus agricoles, mais les subventions à l'exportation ont été supprimées en 2010. Les dépenses de production et de commercialisation soutiennent principalement les producteurs laitiers. Pour le lait qui est transformé en fromage, les agriculteurs perçoivent des subventions pour les vaches nourries au foin plutôt qu'à l'ensilage. Des aides directes existent également pour les agriculteurs qui contribuent au bien-être de leurs animaux.

États-Unis

Le soutien à l'agriculture aux États-Unis est lié à la performance du marché. Il est passé de 21% des revenus dans les années 80 à seulement 10,7% aujourd'hui. Ce soutien est inversement proportionnel aux prix de marché. En grandes cultures, un système couvre les pertes lorsque les prix baissent en-dessous d'un seuil de référence. Il en est de même lorsque le revenu des agriculteurs est en baisse, en dessous d'un niveau de référence moyen mobile. Les producteurs peuvent également bénéficier d'assurance récolte et des prêts spécifiques sont également disponibles pour l'achat de foncier.

Australie

Les agriculteurs australiens sont fortement orientés vers le marché et le soutien à l'agriculture ne représente que 1,3% des revenus agricoles, selon les chiffres de l'OCDE. Les producteurs ne bénéficient d'aucun soutien de prix, mais des avantages fiscaux et autres incitations financières existent pour encourager l'investissement. Le gouvernement soutient les programmes de recherche et de développement qui encouragent la productivité. L'Australie limite les importations agricoles en provenance de zones considérées comme menacées par les parasites ou les maladies.



Note sur la fiscalité du foncier rural au Royaume-Uni*

Pour les résidents fiscaux du Royaume-Uni propriétaires de terres agricoles

Impôt sur les successions (Inheritance Tax) :

Le taux normalement prélevé au décès est de 40% de la valeur des biens libres de bail. Ce taux est nul jusqu'à 373 750 €. Il existe toutefois une exonération de 100% de la valeur pour les biens agricoles détenus depuis plus de deux ans, ou mis en location après le 1^{er} septembre 1995 et détenus depuis plus de sept ans.

Impôt sur les plus-values (Capital Gains Tax) :

Le taux normalement prélevé est de 28% sur la plus-value, pour les cessions de biens résidentiels et 20% pour tous les autres biens. Toutefois, les entrepreneurs agricoles peuvent demander une imposition réduite à 10% sur la cession d'une activité agricole après deux ans en propriété et ce jusqu'à 11 500 000 €.

Impôt sur le revenu (Income Tax) :

Pour les revenus inférieurs à 172 500 € par an, le taux d'imposition est de 40% et de 45% pour les revenus supérieurs à ce seuil.

Taxe d'enregistrement (Stamp Duty Land Tax) :

Les droits perçus sont de 2% au-dessus de 143 750 € et de 12% pour les biens supérieurs à 1 725 000 €. Toutefois pour les terres

agricoles, y compris les exploitations mixtes (résidentielles et agricoles), le taux est réduit à 2% entre 172 500 et 287 500 € et de 5% pour la valeur supérieure à 287 500 €.

Pour les résidents fiscaux du Royaume-Uni propriétaires de forêt

Impôt sur les successions (Inheritance Tax) :

Les surfaces boisées gérées professionnellement pendant au moins deux ans, sont exonérées à 100%.

Impôt sur les plus-values (Capital Gains Tax) :

La valeur des bois est exonérée à 100% de l'impôt sur les plus-values, si la forêt est gérée professionnellement. La valeur du terrain sous-jacent est taxée au taux de 10% à partir de la date d'acquisition.

Impôt sur le revenu (Income Tax) :

Les revenus provenant de la vente de bois et générés à titre professionnel, sont exonérés de l'impôt sur le revenu. Il n'existe pas d'exonération sur les coûts de développement des plantations, mais aucun impôt sur le revenu n'est dû, si il provient de la vente d'une plantation entière.

** Ces points doivent bien évidemment être étudiés avec un juriste spécialisé en fonction de la situation du propriétaire.*

Chiffres-clés Royaume-Uni / France

La surface agricole utile (SAU) du Royaume-Uni occupe 17,3 millions d'ha, soit 70% de la surface totale du pays. L'occupation du territoire par la SAU est donc plus importante qu'en France (50%), ceci s'expliquant par une occupation des sols par la forêt plus importante en France avec 31% de la surface totale (13% au Royaume-Uni). À population quasi égale, il y a deux fois moins d'exploitations qu'en France avec des chefs d'exploitations plus âgés au Royaume-Uni. Enfin il apparaît que l'agriculture du Royaume-Uni n'est pas exportatrice en comparaison de la France.

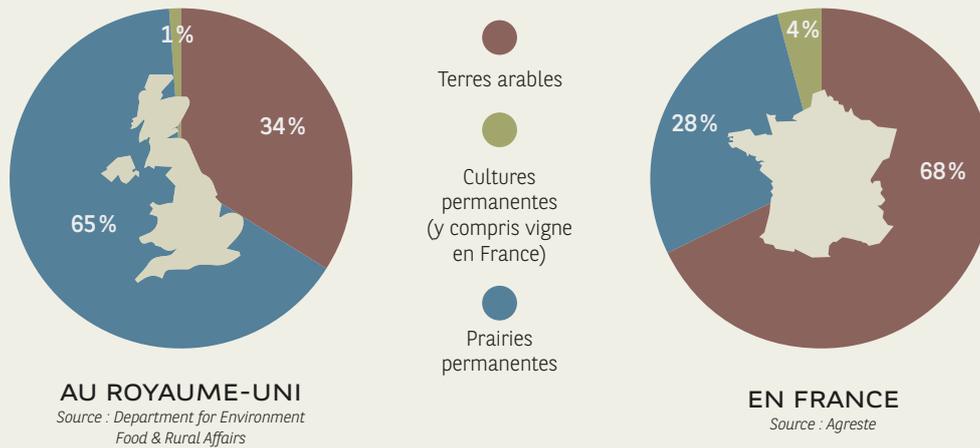


		 ROYAUME UNI	 FRANCE
Superficie totale	(km ²)	243 610	549 190
Surface agricole utile	(% Superficie totale)	70%	50%
	(millions ha)	17,3	26
Surface toujours en herbe	(millions ha)	11,3	7,5
Surface forestière	(% Superficie totale)	13%	31%
	(millions ha)	3,1	17
Surface Viticole	(ha)	2 000	786 000
Nombre d'exploitations		212 000	453 100
Taille moyenne exploitation	(ha)	81	62
Âge moyen agriculteur	(ans)	60	51
Population totale	(millions habitants)	64,4	65,9
Balance commerciale agroalimentaire	(milliards d'€)	-31,6	+9,3

Sources : Alim Agri - Ministère de l'agriculture et de l'alimentation.

COMPARATIF

Répartition de la Surface agricole utile



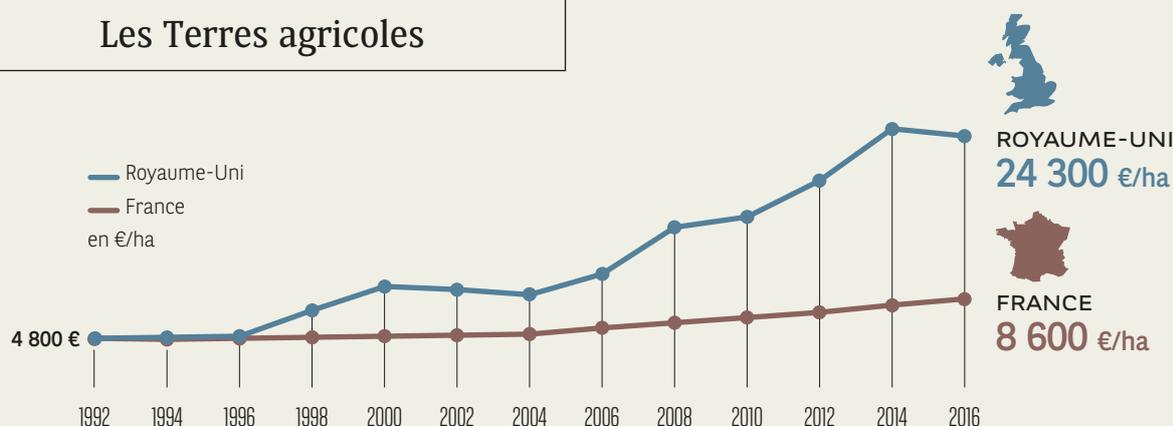
Les agricultures des deux pays sont également différentes quant à l'utilisation de la surface agricole utile. En Angleterre, avec une production animale dominante les prairies permanentes occupent les 2/3 de la SAU, alors qu'en France, ce même chiffre concerne les terres arables (soit majoritairement les cultures de ventes).

Critères financiers et rentabilité des exploitations

Données moyennes toutes exploitations confondues	ROYAUME-UNI	FRANCE
Valeur ajoutée nette	75 190 €	57 076 €
Revenu moyen annuel net	32 082 €	25 641 €
Subventions totales	28 510 €	39 574 €
Part des aides dans le revenu	89%	154%

Source : Réseau d'Information Comptable Agricole

Les Terres agricoles



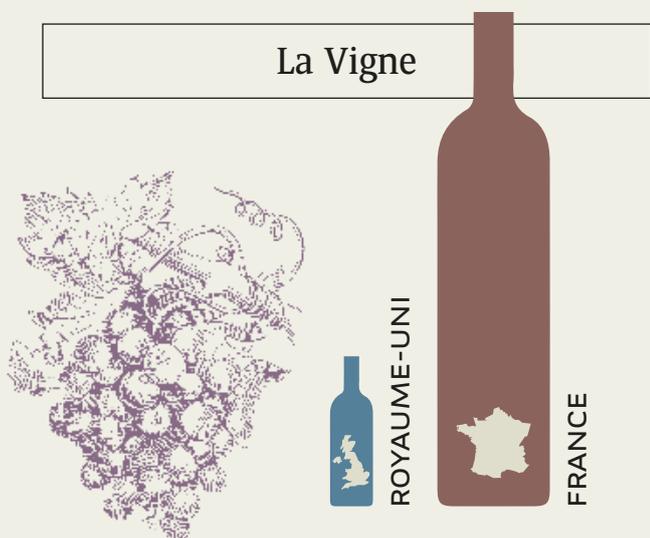
Évolution du prix moyen des terres agricoles entre 1992 et 2016

Sources : UK (Eurostat) et FR (Safer, le prix des terres 2018)

Encore assez proches il y a plus de 20 ans, les prix moyens des terres des deux pays se sont vite perdus de vue. Cela nous amène actuellement à une forte disparité puisqu'en 2016 les prix moyens du Royaume-Uni sont presque trois fois plus importants que ceux en France. Ces prix élevés positionnent le Royaume-Uni

au 3^e rang européen après les Pays-Bas (57 900 €/ha) et l'Allemagne (26 300 €/ha). Toutefois on observe une baisse de 14,5% entre 2015 et 2016 (la plus forte depuis 20 ans) due au Brexit et au faible niveau du cours des matières premières.

La Vigne

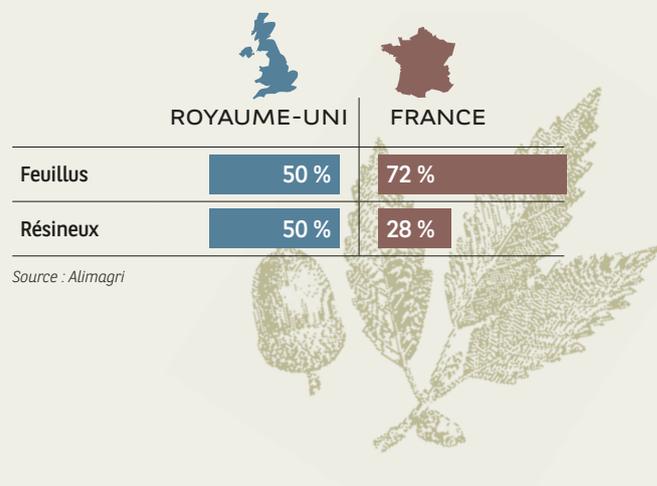


Au Royaume-Uni, la production de vin occupe une superficie de 2 000 ha, en progression, ce qui est anecdotique en comparaison des 786 000 ha de vignoble français. C'est donc une surface très faible, mais qui traduit la volonté du Royaume-Uni de s'implanter sur le marché des vins pétillants.

Source : Alimagri

La Forêt

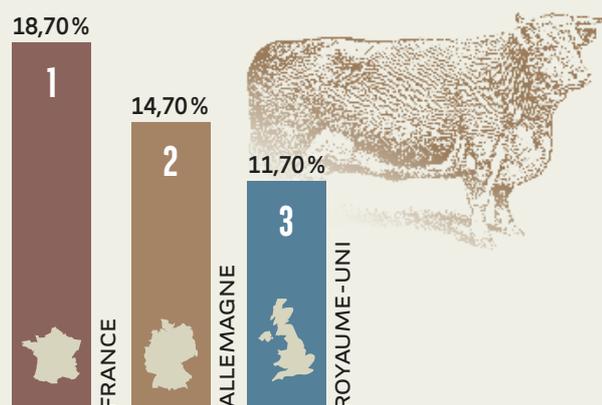
Avec 3,1 millions d'ha de forêt, le Royaume-Uni fait partie des pays les moins boisés de l'Union européenne. La détention de la forêt est privée pour 70% des surfaces ce qui est un point similaire à la France (75%). Pour les essences, les feuillus et les résineux occupent chacun la moitié de la surface forestière au contraire de la France où les feuillus occupent 72% et les résineux 28% de la surface forestière.



Le Royaume-Uni, leader européen de la production de viande ovine et 3^e producteur européen laitier et de viande bovine

Source : Eurostat et FAOstat

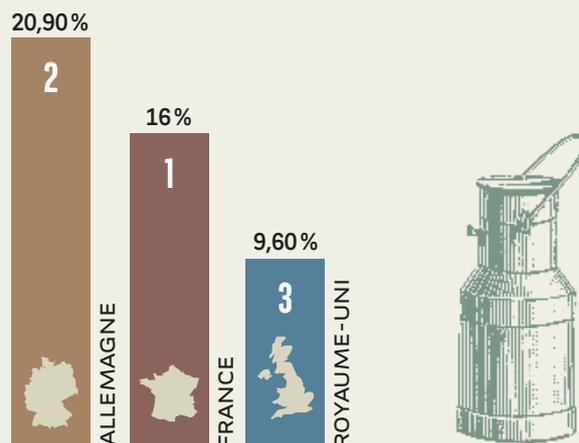
Production de viande bovine



Top 3 producteurs européens

Source : Eurostat

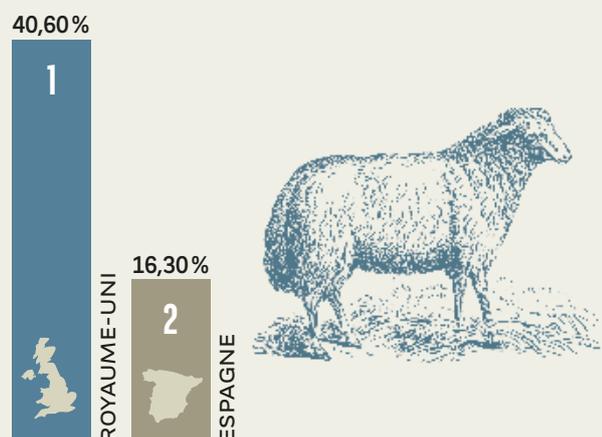
Production de lait de vache



Top 3 producteurs européens

Source : Eurostat

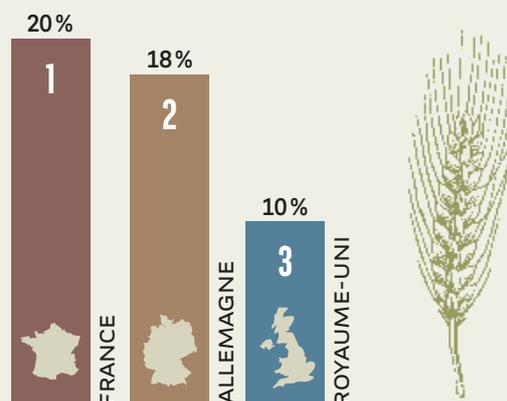
Production de viande ovine



Top 2 producteurs européens

Source : Eurostat

Production de céréales



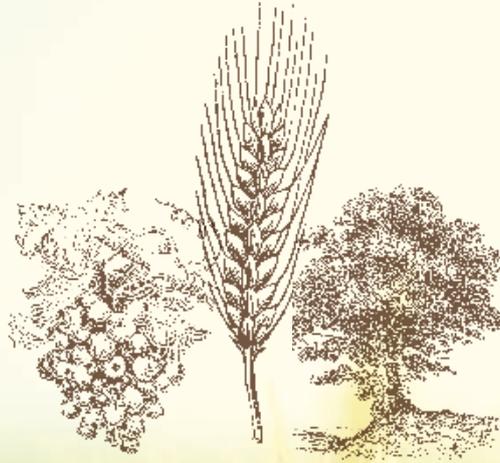
Top 3 producteurs européens de blé

Source : Eurostat

Le Royaume-Uni représente 40% de la production de viande ovine, 12% de la production de viande bovine et 10% de la production de lait au sein de l'Union européenne.

Pays majoritairement orienté vers la production animale, le Royaume-Uni occupe néanmoins une place non négligeable au sein de l'UE concernant certaines céréales. Il est le 3^e producteur de blé au sein de l'union avec 10% de parts de marché et 4^e producteur d'orge et d'avoine avec 10% de la production européenne pour les deux produits. Concernant le blé et l'orge le Royaume-Uni est devancé par la France. En revanche concernant l'avoine c'est le Royaume-Uni qui se place devant la France.





PANORAMA

Marché du foncier rural en France en 2018

P. 26
Terres agricoles

P. 32
Vignobles

P. 40
Forêts



PANORAMA

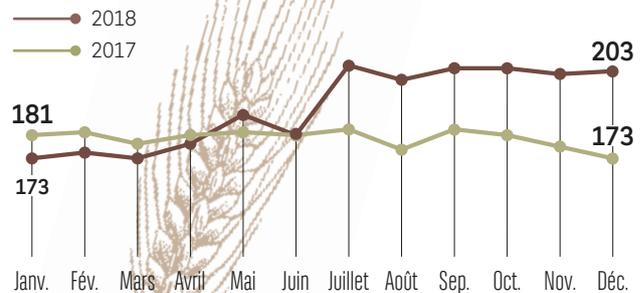
Terres agricoles

PRODUCTION

Rendements en baisse sauf pour le blé

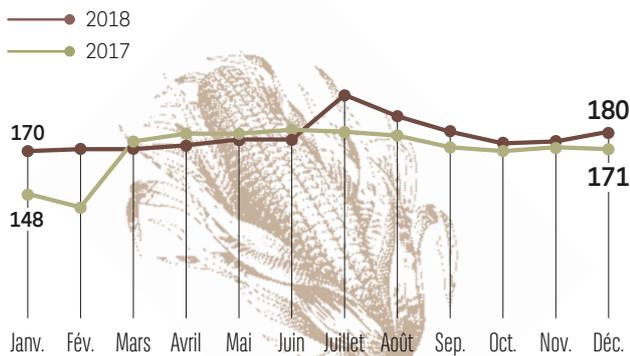
BLÉ Hausse des prix

Les stocks mondiaux de céréales seraient à leur niveau le plus bas depuis 4 ans, mais cette baisse des volumes a été contrebalancée par le dynamisme des prix, comme par exemple pour le blé. Avec des prix décevants à 203 €/tonne fin 2018, on observe une hausse de 30 €/tonne par rapport à 2017. Les experts estiment que les cours gardent un potentiel de hausse de l'ordre de 20 €/tonne.



Évolution du cours du blé 2017/2018 (€/tonne)

Source : Terre-net.fr



Évolution du cours du maïs 2017/2018 (€/tonne)

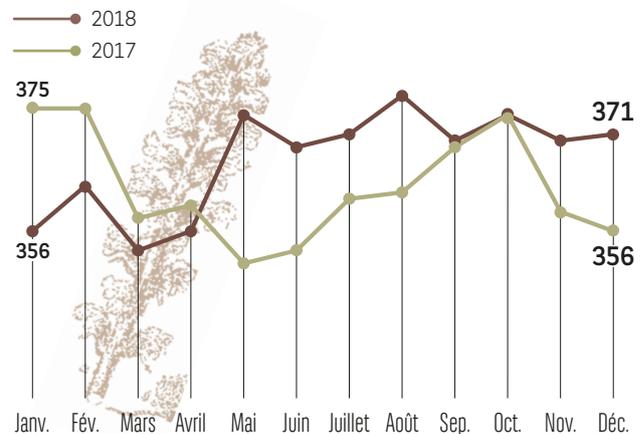
Source : Terre-net.fr

MAÏS Les cours piétinent

En maïs, les cultures ont souffert d'un long épisode de sécheresse qui impacte les rendements à la baisse. La production française (12 millions de tonnes) est en recul de 2 millions de tonnes par rapport à 2017 alors que la récolte mondiale est en progression. À 180 €/tonne, les cours évoluent peu et se situent presque au même niveau que 2017.

COLZA Peu d'espoir de hausse importante

En colza, les conditions météo de fin de cycle ont pénalisé les rendements. La moyenne nationale est de 30,6 q/ha et elle est en baisse de 7,6 q/ha par rapport à 2017. C'est l'une des plus mauvaises années de la décennie. L'Allemagne et la Pologne subissent les mêmes revers au sein d'une UE où la production (19,7 millions de tonnes) est en baisse de 2,3 millions de tonnes. Pour autant, les cours à 371 €/tonne se redressent malgré une hausse de la production mondiale et des tensions géopolitiques entre la Chine et les États-Unis.



Évolution du cours du colza 2017/2018 (€/tonne)

Source : Terre-net.fr



Précipitations et températures en France (2018 comparé à la moyenne 1980-2010)

Source: Météo France & Terre-net.fr
*moyenne 1980-2010

Météo 2018

Une année très contrastée. Après un hiver très pluvieux, un printemps pluvieux et doux, l'été et l'automne ont été caniculaires.

L'année 2018 est l'année la plus chaude jamais enregistrée depuis 1900. À part février et mars, tous les mois de l'année 2018 ont connu des températures supérieures à la normale. 8,2°C en Janvier est un record avec 3,1 degrés de plus comparé à la normale. Au final, 2018 établit un nouveau record avec une moyenne de 13,5°C.

Paradoxalement, le cumul moyen annuel des précipitations atteint 847 mm soit 10% supérieur à la normale (769 mm). Cette forte pluviométrie est intervenue durant les six premiers mois de l'année ainsi que pendant le dernier trimestre 2018. Entre le 15 juin et le 15 novembre 2018, la France a connu une sécheresse exceptionnelle. Rappelons toutefois que l'année la plus sèche reste 1989 avec 550 mm d'eau dans l'Hexagone.

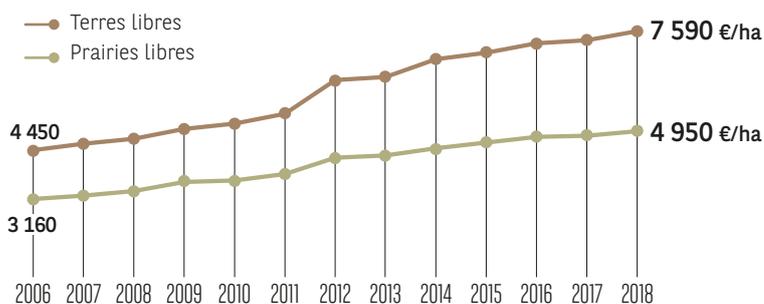


MARCHÉ DU FONCIER AGRICOLE



Après un fléchissement des prix en 2017, retour à la normale en 2018

Évolution du prix du foncier libre de bail	Terres	Prairies
2017 - 2018	3,27%	2,48%
2016 - 2017	1,1%	0,6%
2009 - 2018	5,15%	3,71%



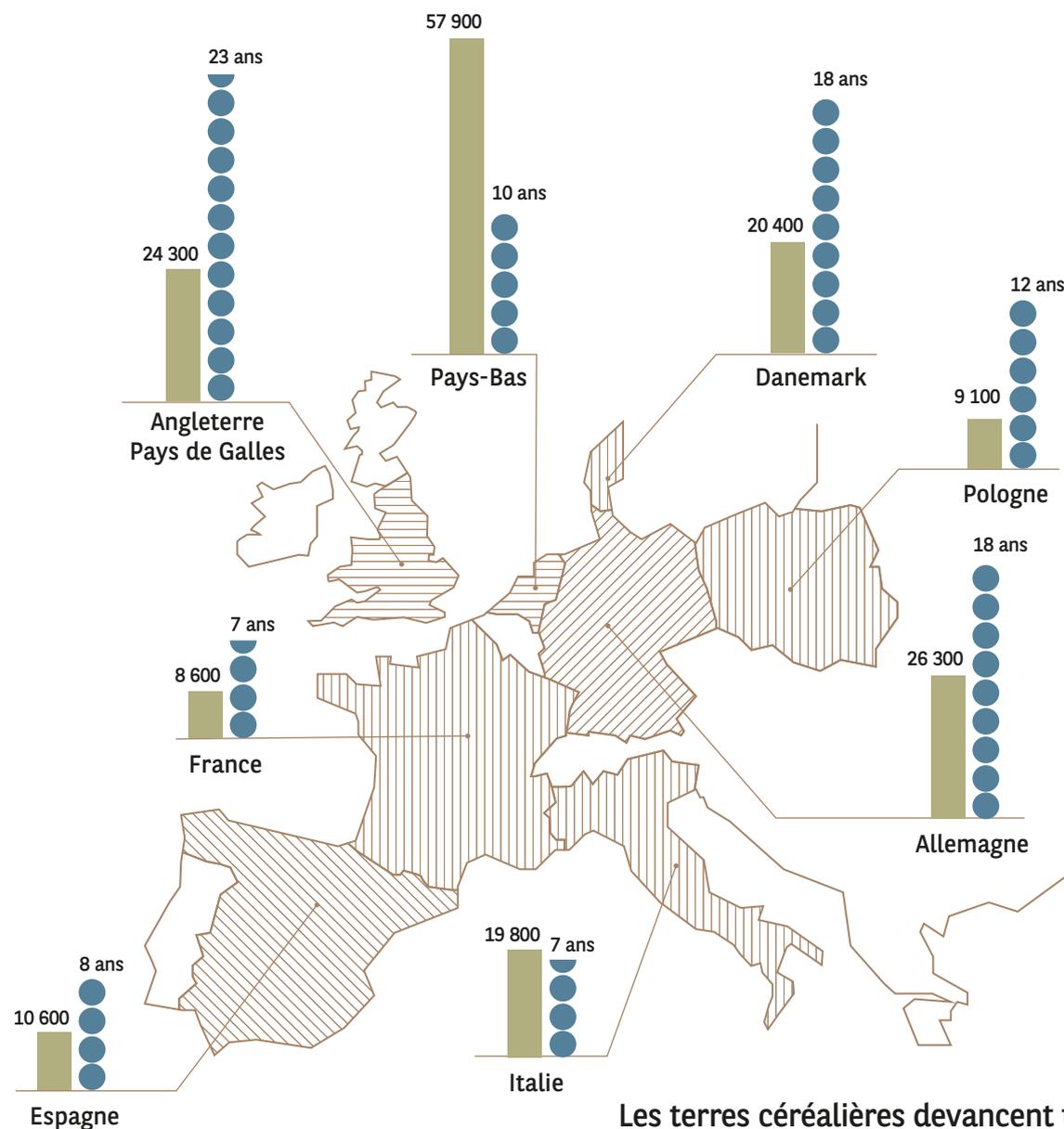
Prix du foncier agricole (valeurs moyennes €/ha) et progression (en %)

Source : Valeurs Vénales

En 2018, le prix d'un hectare de foncier agricole français cote en moyenne à 6 270 € et progresse de 2,96% par rapport à 2017. Ce retour à la normale est à mettre en perspective avec la reprise des marchés des céréales. Les prix français sont toujours inférieurs aux prix constatés chez nos voisins

européens. Il faut par ailleurs 7 années de revenus pour acquérir un hectare de foncier français, contre 18 ans en Allemagne ou 23 ans en Angleterre et au Pays de Galles. Sur les 10 dernières années, l'actif agricole français a progressé en moyenne de 4,5% par an.

PANORAMA



■ Prix du foncier agricole par hectare en 2016 (€/ha)

● Nombre d'années nécessaires pour acquérir un hectare de terre

Source : Safer

Les terres céréalières devanent toujours les prix des prairies.

Les prix pratiqués en grandes cultures sont supérieurs de 35% à ceux en zones d'élevage. Il faut compter en moyenne 7 590 € pour un hectare de terre céréalière contre 4 950 € pour un hectare de pré. Ces prix progressent de 3,27% pour les terres contre 2,48% pour les prairies.

Les meilleures zones céréalières s'échangent à des niveaux supérieurs à 25 000 €/ha. On peut citer la région Nord-Pas-de-Calais, le Santerre, la Champagne Crayeuse ou le Saint-Quentinois... ou certaines régions du Sud de la France, comme la Crau, ou la Vallée de la Durance. Quant à lui, le foncier le moins cher, comme par exemple la Mayenne, le Jura ou encore le Morvan, cote entre 2 500 et 3 000 €/ha.



Dans un contexte de taux bas, le foncier agricole demeure intéressant.

Pour un propriétaire bailleur, le foncier loué vaut en moyenne 5 165 €/ha et progresse ainsi de 2,5% par rapport à 2017. Cette hausse est particulièrement marquée pour les terres céréalières qui augmentent de 2,8% contre 2,1% pour les prairies.

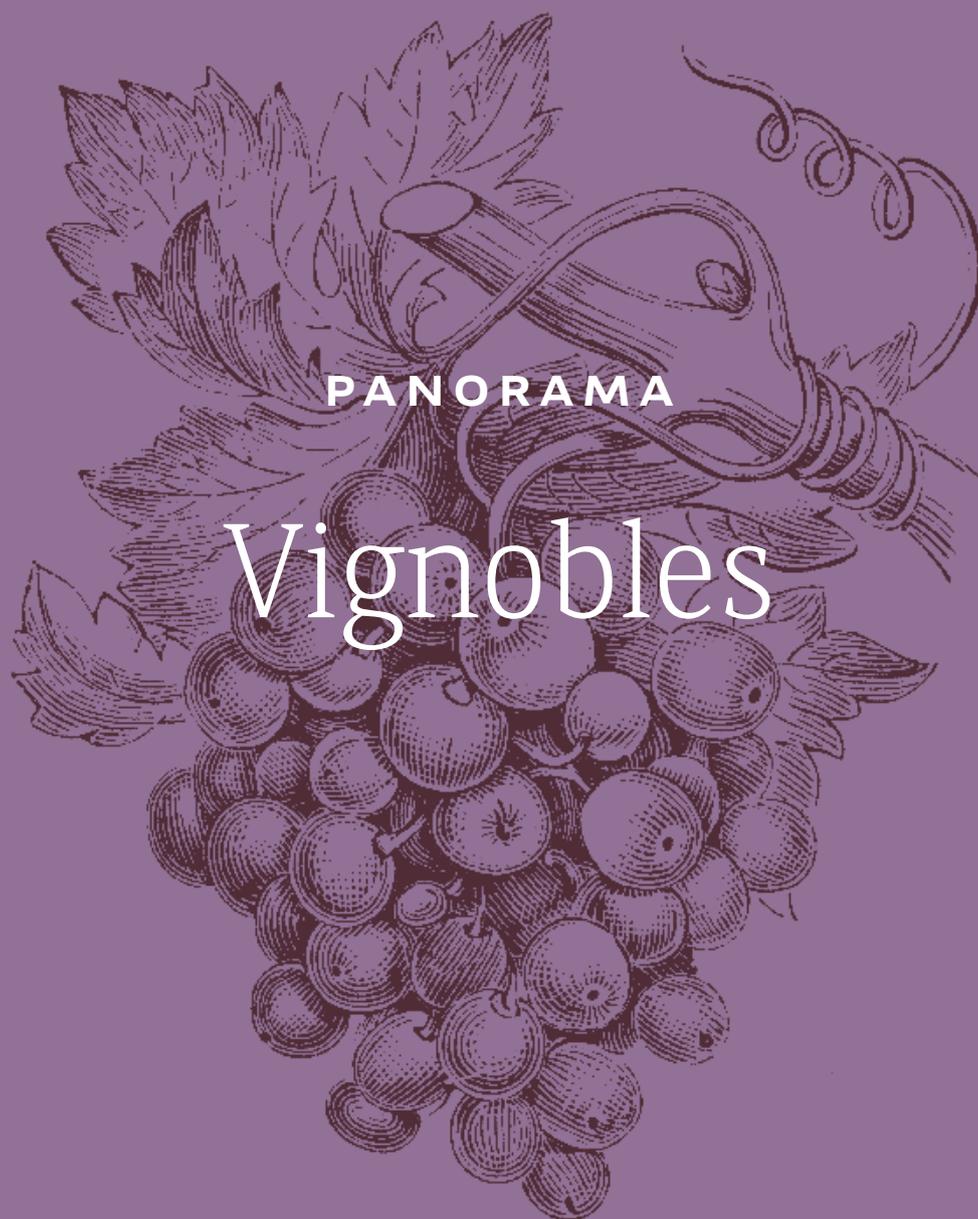
Pour la deuxième année depuis 10 ans, les loyers sont en baisse (2,4% par rapport à 2017). Néanmoins, avec un fermage moyen de 160,50 €/ha et par an, le rendement locatif brut du foncier agricole loué s'établit tout de même à 3,1% par an. Ce qui, dans l'environnement actuel des taux bas, n'est pas négligeable. En fonction des régions et du type de foncier, ce rendement brut moyen oscille entre 3,5% pour les prairies et 2,8% pour les terres céréalières.

La filière agri-agro doit plus que jamais faire face à de nombreux défis, qu'ils soient économiques, environnementaux, sociaux ou technologiques. Une transformation des systèmes de production

sera nécessaire afin de les rendre plus adaptés et plus autonomes. Le foncier rural n'échappe pas à ces défis et de nouveaux modes de financements alternatifs apparaissent : crowdfunding, portage du foncier par des investisseurs extérieurs... ce qui entraîne une augmentation du nombre d'investisseurs non exploitants.

TERRES & PRÉS loués par bail (€/ha)	2018	2017	2017/2018
Terres louées (moy.)	6 350	6 180	2,8%
Prairies louées (moy.)	3 980	3 900	2,1%
Rendement annuel foncier loué	2018		
Terres louées	2,8%		
Prairies louées	3,5%		

Source : Valeurs Vénales



PANORAMA

Vignobles



Un très bon millésime en qualité et en volume.

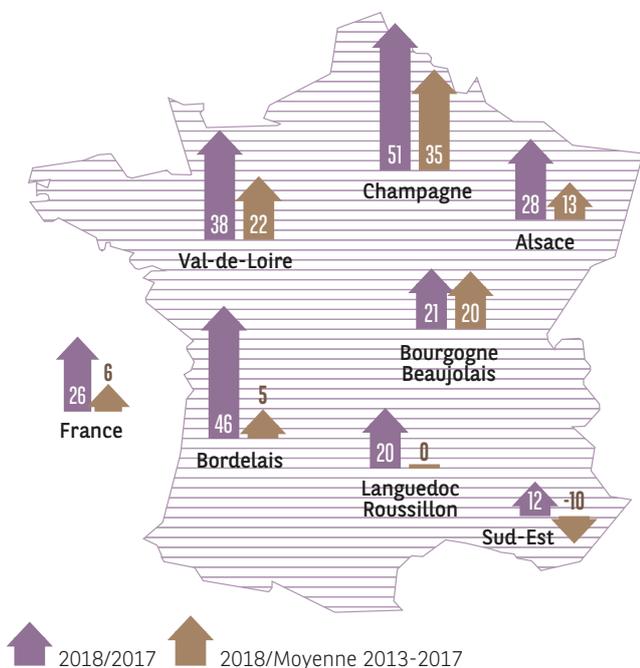
Hausse générale des volumes par rapport à 2017.

Après une récolte 2017 marquée par la faiblesse des volumes collectés, 2018 observe un net regain avec une récolte de 46,6 millions d’hectolitres (Mhl), soit un volume supérieur de 26% à celui de 2017 et de 6% au volume moyen quinquennal. Les deux autres grands producteurs européens que sont l’Italie et l’Espagne enregistrent eux aussi une hausse des volumes récoltés amenant la récolte 2018 de l’UE à progresser de 19%.

Hors UE, les États-Unis restent le plus gros producteur avec 23,9 Mhl produits en 2018. Les récoltes au Chili et en Argentine sont en forte hausse avec respectivement 36% (12,9 Mhl) et 23% (14,5 Mhl). Ces progressions entraînent donc une hausse de production de 5% hors UE.

2018 est donc synonyme d’une récolte mondiale abondante s’élevant à 282 Mhl, faisant de cette vendange une des plus importantes depuis le début des années 2000.

La consommation mondiale reste en hausse et la production devrait être écoulee sans trop de difficultés. Le trio de tête des pays producteurs (Italie, France et Espagne) compte donc sur la demande en forte hausse émanant de nouveaux pôles de consommation tels que les États-Unis ou encore la Chine. À l’inverse, la consommation européenne a plutôt tendance à diminuer depuis de nombreuses années.



Évolution de la production viticole en France et dans les principales régions (%)



En Champagne

La récolte 2018 s'est déroulée sans accroc et s'est achevée fin septembre en bénéficiant de conditions climatiques très favorables. La production est en nette hausse de 35% par rapport à la moyenne quinquennale. Une partie des raisins n'a pas été récoltée en raison d'un dépassement des volumes autorisés.

En Bourgogne et Beaujolais

Malgré une très forte sécheresse pour la deuxième année consécutive, les volumes n'ont pas souffert, les chaleurs ayant sévi très localement et plutôt sur les jeunes vignes. La production est en hausse et de bonne qualité, ce qui va permettre aux viticulteurs de refaire leurs stocks.

Dans le Centre Val-de-Loire

Les précipitations en fin d'été ont permis le développement des baies juste avant la vendange qui a pris fin à la mi-octobre. Localement, ces pluies ont engendré des pertes dues au mildiou. Malgré cette pression sanitaire, la production est en progression de 22% par rapport à la moyenne 2013-2017.



En Alsace

Les vendanges se sont déroulées précocement dans des conditions climatiques favorables. Comme pour la région Bourgogne-Beaujolais, la sécheresse n'aura touché localement que certaines jeunes vignes. La production en 2018 est supérieure de 28% à celle de 2017, touchée par le gel.

En Bordelais

Les conditions climatiques ont été plutôt clémentes. Cependant, le mildiou est responsable de pertes que l'on peut estimer à 10% de la récolte en moyenne. Les rendements sont très hétérogènes. Mais le millésime 2018 s'inscrit dans la moyenne des cinq années précédentes. À noter que le rendement de 2018 est supérieur de 46% à celui de 2017, très sévèrement touché par le gel.

En Languedoc-Roussillon

Achevées fin septembre, les vendanges se sont déroulées dans un contexte climatique propice. Les raisins ont été récoltés à maturité parfaite. Certains secteurs ont néanmoins connu la grêle ou le mildiou mais pour les parcelles épargnées, on obtient des rendements supérieurs à ceux prévus. La production globale de la région flirte avec la moyenne des 5 dernières années.

En Provence et Côtes-du-Rhône

Les vendanges se sont terminées fin septembre. La plupart des départements ont bénéficié de conditions climatiques favorables. La production est en hausse de 12% par rapport à 2017 mais est plus basse de 10% par rapport à la moyenne quinquennale. À la faveur d'un climat chaud et humide durant l'été, les attaques de mildiou ont eu pour principale conséquence de faire chuter les rendements, notamment dans le Var et le Vaucluse.



Évolution du solde commercial depuis 2004 (en milliards d'€)

Source : FEVS

Exportations françaises de vins et spiritueux

En 2018, les ventes à l'export dépassent 13 milliards d'€.

Pour la quatrième année consécutive, les exportations de vins et spiritueux français progressent et franchissent pour la première fois le seuil des 13 milliards d'€. Le chiffre d'affaires en hausse de 2,4% s'établit à 13,2 milliards. Cette performance s'inscrit sur des volumes pourtant en retrait (-2,7%), conséquence de la très faible récolte 2017. Le solde des échanges continue de s'apprécier (+1,7%) à 11,7 milliards d'€, confirmant ainsi la place de second excédent commercial pour ce secteur.

Après cette récolte historiquement faible en 2017, le faible volume des disponibilités a contribué à l'augmentation en valeur des exportations de vins qui progressent de 2,6% pour atteindre 8,9 milliards d'€.

Les exportations de spiritueux poursuivent leur croissance avec un chiffre d'affaires en hausse de 1,8% à 4,3 milliards d'€, grâce notamment aux exportations de Cognac.

Les pays tiers demeurent très importants dans la stratégie de développement des exportations de vins et spiritueux français même si les exportations vers les pays de l'Union européenne enregistrent une deuxième hausse consécutive (+2,2%, à 4,5 milliards d'€). Avec un taux de croissance de 2,6%, contribuant à près de 70% à la hausse du chiffre d'affaires en 2018, les pays hors UE représentent les deux tiers de la valeur des exportations. Premier client des vins et spiritueux français, les États-Unis conservent un rythme de croissance soutenu avec des importations en hausse de 4,6% sur un an et une valeur de 3,2 milliards d'€. En raison de tensions commerciales, il est à noter que les exportations vers la Chine ralentissent et se replient à 1 milliard d'€ (-14,4%). Toutefois, les chiffres des exportations vers la Chine sont biaisés du fait que ce marché est en grande partie approvisionné via Hong-Kong et Singapour.

Enfin, en dépit des incertitudes liées au Brexit, les exportations à destination du Royaume-Uni se stabilisent à 1,3 milliards d'€ (-0,6%).

FONCIER VITICOLE



Grâce à une meilleure santé économique de la filière viticole, le prix du foncier viticole français augmente dans la plupart des appellations et rares sont les régions en baisse en 2018.



Évolution du prix des vignes en France depuis 2008 (€/ha)

Source : Safer

VIGNOBLES

Des valeurs qui progressent.

Val-de-Loire

Saumur Champigny	66 340	
Anjou	19 440	

Champagne

1 520 750

Bourgogne

Grands Crus	> 14 200 000	
Premiers Crus	> 2 400 000	
Villages	> 1 300 000	

Beaujolais

Crus du Beaujolais	22 270	
	>120 000	

Côtes-du-Rhône

Hermitage	1 384 990	
Côte-Rôtie	1 281 250	
Châteauneuf du Pape	487 650	
Vacqueyras	133 290	
Gigondas	106 730	
Côtes-du-Rhône	32 990	

Bordelais

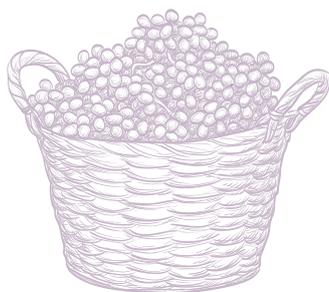
Pomerol	3 880 160	
Pauillac	2 771 620	
St-Émilion	1 974 960	
Margaux-Saint Julien	1 672 800	
St-Estèphe	850 150	
Bordeaux Rouge	26 240	

Provence

Bandol	169 890	
Cassis	148 330	
Côtes de Provence	65 650	

Prix maximum 2018 (€/ha)

Sources Valeurs Vénales 2019.



On assiste depuis une petite dizaine d'années à une embellie qui s'explique en grande partie par une augmentation de la consommation mondiale et une dynamique à l'exportation.

La Champagne, mais aussi d'autres régions telles que le Bordelais (premier marché en valeur), la Bourgogne, la Vallée du Rhône et la Provence contribuent pour une large part à ce phénomène. Sur 10 ans et pour toutes les appellations, les prix progressent de 3,7% par an. Hors Champagne, cette hausse annuelle n'est que de 3,3% en moyenne.

Comme en agriculture, près d'un hectare sur 3 est vendu loué et le marché des transactions représente moins de 2% de la surface globale. Le prix moyen des vignobles s'établit autour de 144 000 €/ha, mais il existe des différences notables selon les régions ou appellations.

Bordeaux

Le marché du foncier viticole est très dynamique dans le Bordelais. Environ 2% de la surface des 115 000 hectares de ce vignoble sont vendus chaque année, ce qui représente environ 2 500 hectares. L'offre est variée et ouverte à tous les profils d'acheteurs : de 26 000 €/ha pour un Bordeaux à plus de 3,8 millions d'€/ha en Pomerol. Les prix progressent dans les appellations prestigieuses. Saint-Émilion à 1 974 960 €/ha est en hausse de 10,1% par rapport à 2017. Pomerol progresse de 5,4% en un an et détient toujours le record de valorisation en Bordelais. En Saint-Estèphe, les prix progressent de 6,9% et il faut compter 850 150 € pour un hectare contre 795 600 € un an auparavant. Margaux et Saint-Julien sont valorisés à plus d'1,6 millions d'€/ha. Pauillac progresse de 2,5% et se valorise à 2 771 620 €/ha.

En entrée de gamme, les appellations progressent moins fortement. Bordeaux se redresse et augmente de 2,5% après avoir perdu plus de 50% durant les 20 dernières années.

Champagne

Le marché champenois reste très actif et leader en valeur. Il est alimenté par des petites surfaces cédées de 15 ares en moyenne. L'offre est ainsi accessible à un grand nombre d'acheteurs restant majoritairement des viticulteurs implantés. Le prix moyen en AOP Champagne oscille entre 1,2 et 1,5 millions d'€/ha environ. Le prix de la vigne en Champagne a progressé de 3,4% annuellement depuis 10 ans.

Dans le secteur très prisé de la côte des blancs, Les prix oscillent en moyenne entre 2 et 2,2 millions €.



Bourgogne

Le foncier viticole bourguignon est rare et quelques transactions très emblématiques augmentent les prix des Grands Crus. En appellation Villages, il faudra compter entre 0,8 et 1,5 millions d'€/ha, alors qu'un Premier Cru cote entre 2,4 millions et 3,4 millions environ pour les plus belles appellations. Quant aux Grands Crus très rares, les prix flambent. Cette tension provoque des remous sur toute la région et les viticulteurs Côte-d'Oriens prospectent les vignobles moins réputés du Jura, de Saône-et-Loire ou du Beaujolais.

Côtes-du-Rhône

Au nord, le marché est très étroit, les prix pratiqués en Côte-Rôtie ou Hermitage peuvent rapidement dépasser 1,2 millions d'€/ha. L'appellation Hermitage cote 1 384 990 €/ha et progresse de 4%, alors qu'en Côte-Rôtie, le prix est de 1 281 250 €/ha et ne progresse que de 0,5% par rapport à 2017.

Plus au sud, en Côtes-du-Rhône méridionales, l'AOP Côtes-du-Rhône augmente fortement de 8,7% et se valorise entre 25 000 et 33 000 €/ha. Les crus poursuivent leur bonne progression. Châteauneuf du Pape progresse de 7,9% et est toujours en tête des appellations du secteur à 487 650 €/ha.



Val-de-Loire

La demande évolue et le Chenin connaît un regain d'intérêt. Les investisseurs extérieurs commencent à regarder cette région qui a de nombreux atouts. L'AOP Anjou augmente pour la première année de 8,1% et se valorise à 19 440 €/ha alors que Saumur-Champigny ne progresse que de 1,5% et affiche 66 340 €/ha.

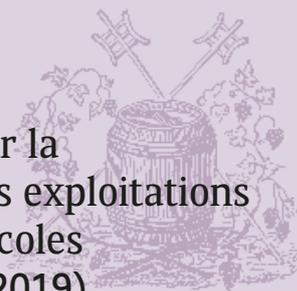
Provence

Le rosé de Provence poursuit sa progression et étend sa notoriété à l'export. En effet, l'AOP Cassis et Bandol connaissent toujours des prix soutenus. Il faut compter 169 890 €/ha en Bandol en hausse de 2,5% contre 148 330 €/ha en Cassis, en hausse de 3%.

En Coteaux d'Aix, le foncier se valorise à 46 040 €/ha soit 5,4% de plus qu'en 2017. Le Côtes de Provence cote entre 50 et 66 000 €/ha. En zone littorale, les prix en Côtes de Provence augmentent et affichent 120 à 150 000 €/ha.

FISCALITÉ

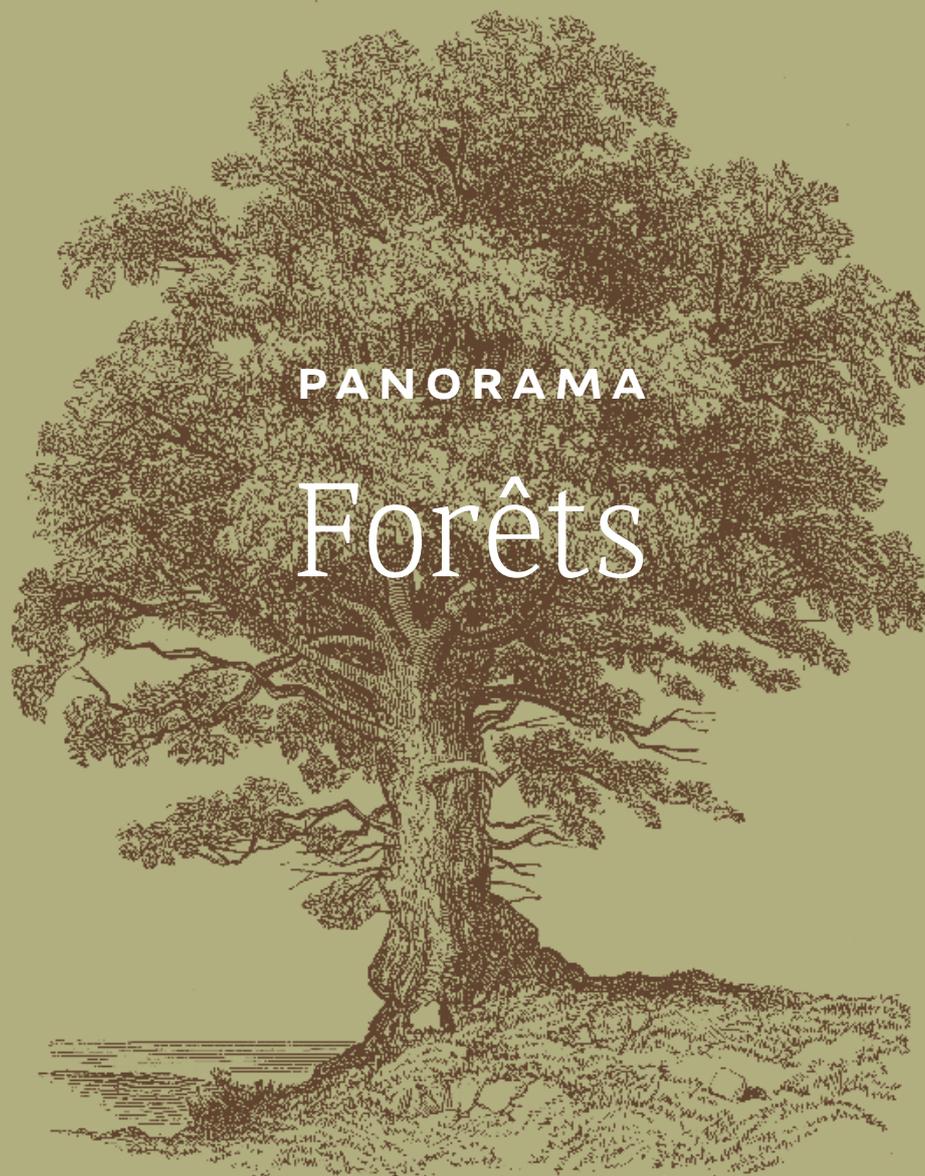
Du nouveau pour la transmission des exploitations agricoles ou viticoles (vote du 18/01/2019).



Jusqu'alors les transmissions par donation ou par succession de biens ruraux donnés à bail à long terme ou à bail cessible hors du cadre familial, ainsi que les parts de groupements fonciers agricoles (GFA), bénéficiaient sous certaines conditions, d'une exonération partielle de droits de mutation.

Les biens transmis étaient exonérés à hauteur de 75% de leur valeur lorsque celle-ci n'excédait pas 101 897 €, puis de 50% au-delà de ce montant.

Depuis le vote du 18 janvier 2019, afin de favoriser les transmissions d'entreprises agricoles et viticoles, ce seuil d'abattement à 75% est porté à 300 000 € pour les successions ouvertes et les donations consenties, à compter du 1^{er} janvier 2019.

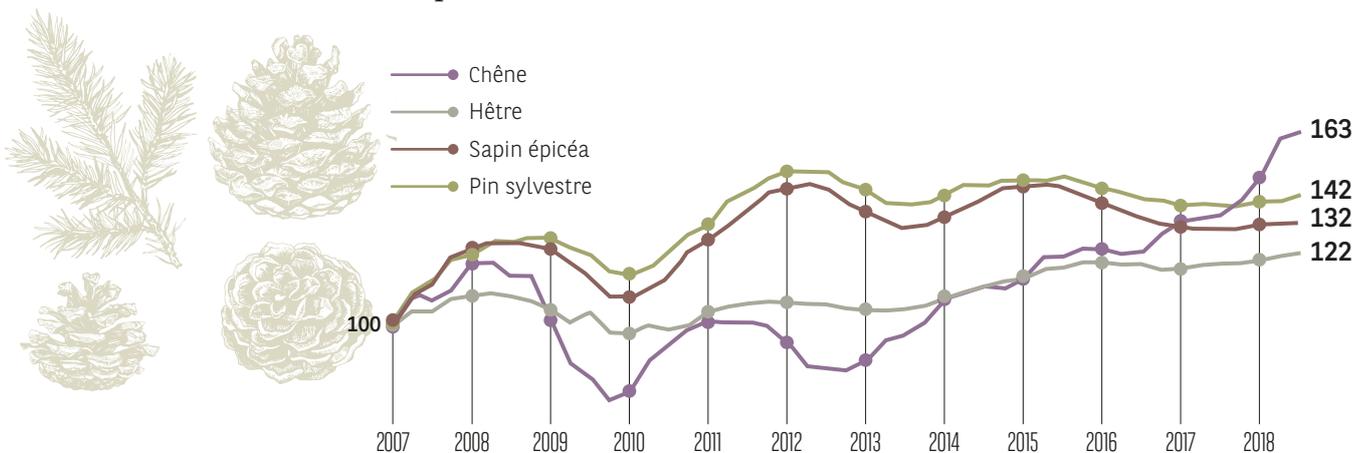


PANORAMA

Forêts



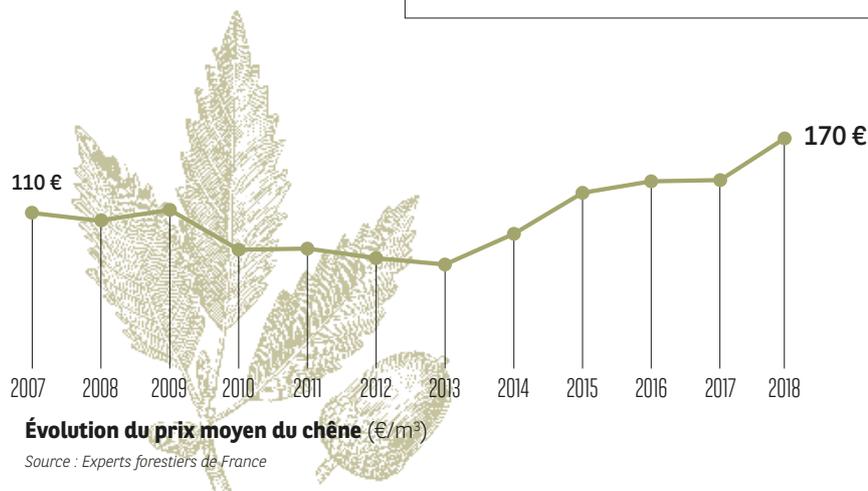
Les ventes d'automne 2018 confirment à nouveau et ce depuis plus de 5 ans, une très forte demande sur le chêne. La progression est beaucoup moins marquée pour les autres essences de feuillus. Signe d'une reprise de l'activité économique début 2018, le marché des résineux s'améliore et les prix sont plus fermes, malgré des volumes importants mis sur le marché.



Bois sur pied/ Indice de prix unitaire moyen des bois vendus sur pied par l'ONF
Indice (base 100 mars-07)

Source : ONF/ Observatoire économique de la forêt Octobre 2018

FEUILLUS



« Le chêne n’a plus de prix ! ». Alors que le prix moyen du chêne poursuit sa hausse et se négocie autour de 170 € le mètre cube, les plus beaux lots se négocient à plus de 500 € le mètre cube! Au deuxième trimestre 2018, les prix sont boostés par une forte demande issue du marché des sciages et de la tonnellerie. En vente publique, la hausse atteint 25%, et dépasse 50% sur 2 ans. « Du jamais vu ! », constatent de nombreux professionnels du secteur. Au début du printemps, près de 96% des lots ont trouvé preneur, alors que 16 000 m³ supplémentaires de bois avaient été proposés.

Cette forte demande en chêne et les tensions aux achats, encourageront peut-être les professionnels à se tourner vers des essences de substitution ?

	1T/2016	1T/2017	1T/2018	Évolution 2016/2018	Évolution 2017/2018
1 m ³	98	116	157	+60%	+35%
1,5 m ³	129	157	202	+57%	+29%
2 m ³	151	186	233	+54%	+25%
2,5 m ³	168	209	258	+54%	+23%
3 m ³	182	225	278	+53%	+24%

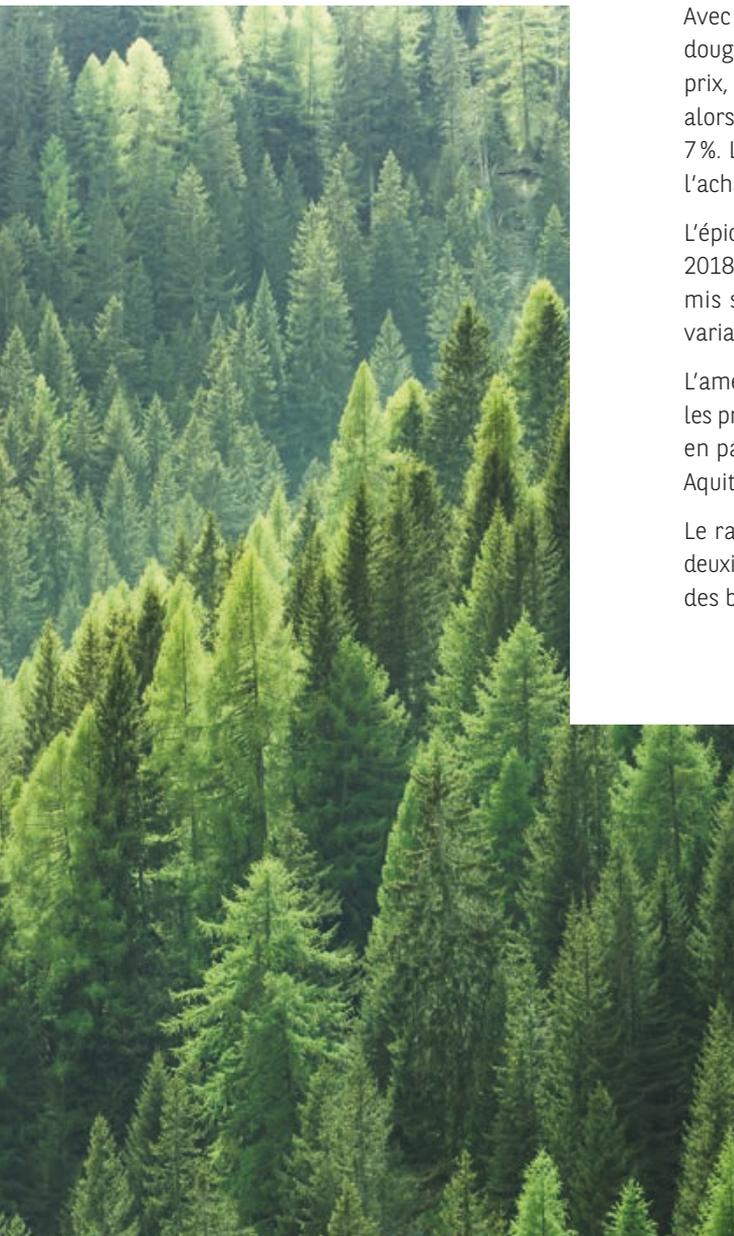
1^{er} TRIMESTRE 2018, Prix en €/m³ de bois façonné de chêne. Ventes publiques ONF du Jura.

Dans le hêtre, les prix évoluent peu. La demande est bonne pour les vendeurs, toutefois, les meilleures offres de prix ne dépassent pas 75 €/m³. La moyenne des ventes avoisine les 60 €/m³ bord de route*, ce qui fait les affaires du frêne, où le marché est plus dynamique. La demande a encore augmenté depuis le début de l’année 2018. Avec une moyenne d’environ 100 €/m³ bord de route, le prix des plus belles qualités de grumes est en hausse de 20% par rapport à 2017.

* À la différence des ventes sur pied, la vente bord de route impose au propriétaire la récolte et la sortie des bois. Il devra faire appel à un prestataire qui stockera les bois sur une place de dépôt « bord de route » dans l’attente d’un acheteur.



RÉSINEUX



Avec près de 290 000 m³ mis sur le marché au premier semestre 2018, le douglas constitue l'essentiel des volumes de bois récoltés en résineux. Côté prix, les bois de moins de 1 m³ (de 35 à 48 €/m³) n'évoluent pas en valeur, alors que les bois de plus de 1 m³ (60 à 65 €/m³) rencontrent une hausse de 7%. Les très gros bois ne bénéficient plus d'une prime supplémentaire à l'achat.

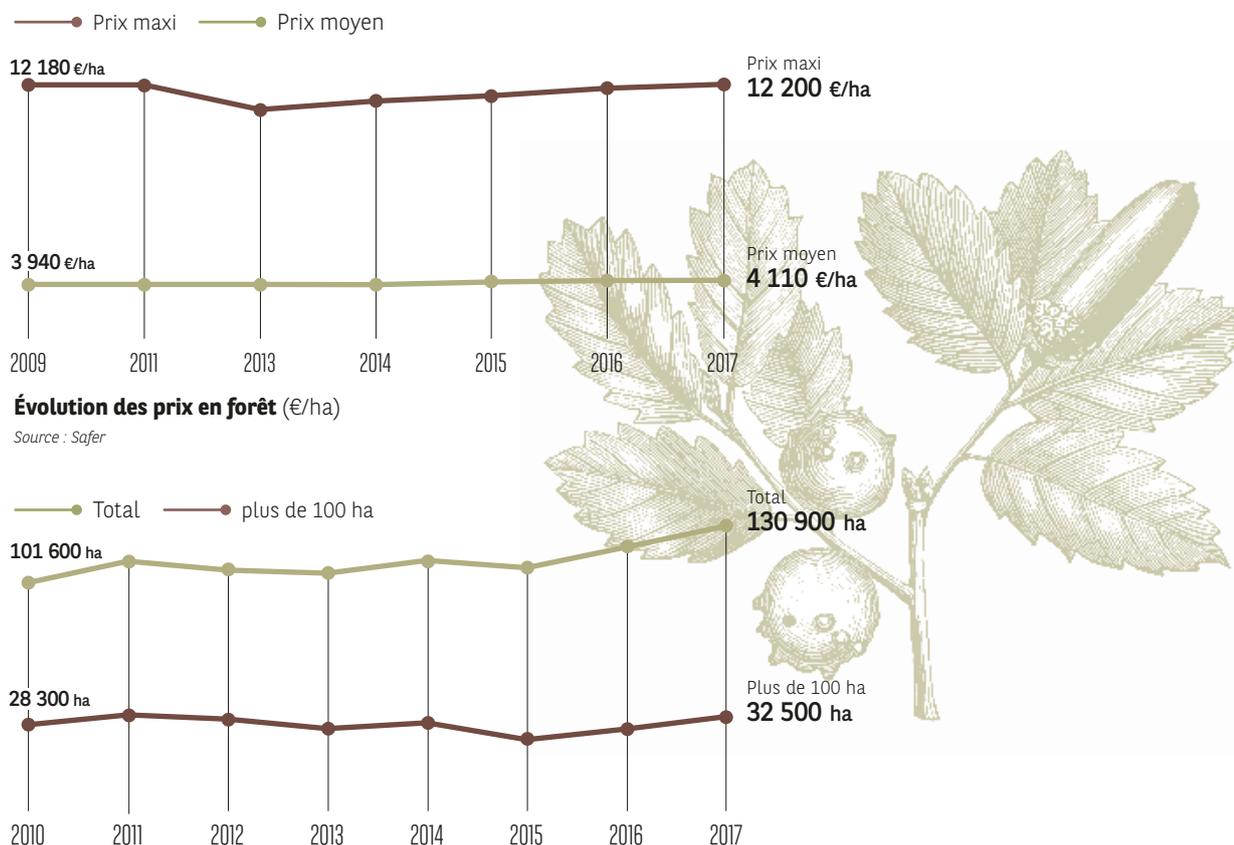
L'épicéa commun, avec 157 000 m³ mis sur le marché au premier semestre 2018, arrive en seconde position. Malgré une forte progression des volumes mis sur le marché (+70%), ce dernier reste bien orienté avec de fortes variations d'une région à l'autre.

L'amélioration du marché pour le pin maritime depuis 2017 se confirme et les prix progressent de 5% en 2018 dans les principales régions de production, en particulier en Bretagne. Des disparités de prix existent entre la région Aquitaine (46 à 50 €/m³) et les autres régions de production (31 à 38 €/m³).

Le ralentissement de l'activité économique et les tensions politiques au deuxième semestre 2018 auront certainement des répercussions sur le marché des bois fin 2018.



MARCHÉ DES FORÊTS



En 2017, le prix moyen d'un hectare de forêt s'établit à 4 110 €.

Cette apparente stabilité des prix cache des évolutions contrastées selon les régions et la qualité des biens mis sur le marché avec des transactions oscillant dans une fourchette entre 630 et 12 200 €/ha

Les forêts de plus de 100 ha ont représenté 150 dossiers (0,8 % en nombre) en 2017, dont 80 dossiers avec des forêts non bâties. Elles se valorisent en général dans la tranche supérieure, entre 8 000 et 12 000 €/ha. Cette hausse du prix s'explique notamment par une augmentation de la valorisation du sol forestier qui peut être supérieure à 1 500 voire 2 000 €/ha. On peut considérer qu'il existe une surcote de 20 à 30% sur les massifs de grande taille ; sur 20 ans, leur prix a été multiplié par deux.

Même si la surface vendue a augmenté de 9,1% en 2017, l'offre de marché sur les forêts de plus de 100 ha est toujours aussi faible (environ 30% des surfaces cédées). À noter que la surface moyenne des forêts de plus de 100 ha cédées est de 226 ha.

Sources :

Agreste & Alimagri
Ministère de l'Agriculture

RICA : Réseau d'Information
Comptable Agricole

Safer

Terre-net.fr

Doc'Eco Group Information Centre /
BNP Paribas Group.

Office National des Forêts
Bourgogne

Experts Forestiers de France

Valeurs Vénales

Fédération des Exportateurs
de Vins et Spiritueux

OIV - Organisation
Internationale de la vigne et du vin

Département Etudes
de STRUTT et PARKER

Department for Environment,
Food and Rural Affairs

Eurostat

FAOstat

INSEE

Observatoire Economique
de la Forêt

AGRIFRANCE

Au sein de BNP PARIBAS PROPERTY SNC- filiale de BNP PARIBAS dédiée aux activités immobilières- AGRIFRANCE est le département spécialisé sur le marché du foncier rural : propriétés viticoles, belles demeures de prestige, domaines agricoles, massifs forestiers. Avec une expérience dans ce domaine acquise depuis plus de 40 ans, AGRIFRANCE accompagne ses clients dans leur démarche patrimoniale.

Grâce à un réseau de professionnels reconnus, AGRIFRANCE est en mesure de fournir des services complémentaires, tels que l'expertise ou la gestion de propriétés rurales.

Conseils et transactions de domaines agricoles, viticoles, forestiers et propriétés d'agrément

BNP Paribas Property SNC
au capital de 1.200.000 €
Siège social au 16 rue de Hanovre, 75002 PARIS

Tél : +33 (0)1 42 98 43 51
e-mail : serviceclient.bnpproperty@bnpparibas.com

Immatriculée sous le n° 784 194 144 RCS Paris
Carte professionnelle CPI 7501 2016 000 008 797
délivrée par la CCI de Paris Île-de-France
Garantie BNP PARIBAS
16, bd des Italiens – 75009 Paris
Identifiant C.E. FR25784194144

Une société du Groupe BNP Paribas.

Document à caractère promotionnel, fourni uniquement à titre d'information et ne constituant en aucun cas une offre ou une sollicitation réalisée dans un État (ou une juridiction) dans lequel une telle offre ou sollicitation n'est pas autorisée, ou auprès de personnes envers lesquelles une telle offre, sollicitation ou vente, est illégale.

Création : Design Media
Crédits Photo : © iStock

SUIVEZ-NOUS



Elite Entrepreneurs
@BNPP_Wealth
#Agrifrance



BNP Paribas Wealth Management



wealthmanagement.bnpparibas

DISPONIBLE SUR L'APPLICATION
< VOICE OF WEALTH >



Cette couverture est réalisée en papier issu de déchets de pommes de terre transformés.



AGRIFRANCE
BNP PARIBAS WEALTH MANAGEMENT

La banque
d'un monde
qui change