

FONCIER

Une Safer dans les clous de son programme pluriannuel d'activités

La Safer Hauts-de-France a tenu son assemblée générale le 3 juin dernier à Boves (80). L'occasion d'aborder le panel de ses activités, ses priorités et le marché des terres dans la région.

Après deux années de crise sanitaire, le retour à un fonctionnement «normal» s'est effectué de manière prudente, mais enthousiaste, pour la Safer Hauts-de-France qui tenait son assemblée générale annuelle en présentiel le 3 juin dernier à Boves. Les marchés fonciers, eux, ont aussi bien répondu à la fin de la pandémie de Covid-19 avec une reprise des transactions et l'augmentation des valeurs des terres.

Quatre enjeux identifiés

Depuis septembre dernier, le quotidien de la Safer est rythmé par un chantier de taille : l'élaboration et la mise en œuvre du Programme pluriannuel d'activités (PPAS) 2022-2028. Pour ce nouveau programme, «les enjeux sont immenses», confie Sylvain Versluys. Quatre axes ont été définis, résumés en quatre mots : installation, consolidation, aménagement et verdissement. En ce qui concerne le premier volet (installation), «c'est bien entendu l'enjeu principal sur lequel nous devons encore nous investir», assure le président de la Safer Hauts-de-France. Sur les 3 088 ha attribués en 2021, 1 239 l'ont été en faveur de l'installation, soit 40 % des surfaces, pour 71 jeunes.



Sylvain Versluys, président de la Safer Hauts-de-France, et Hubert Bourgois, directeur général délégué pour la présentation des chantiers qui attendent la Safer pour la période 2022-2028.

Sur la période 2015-2021, 48 % des surfaces attribuées ont servi l'installation.

Deuxième enjeu identifié, celui de la consolidation : «Nous n'oublions pas les petites structures qui ont besoin de s'agrandir pour rester viables et transmissibles», assure ainsi M. Versluys. La tâche, pas toujours facile, demande concertation et expertise, et fait forcément des déçus : «La demande

est active (...) Quand certains dossiers concentrent plus de cinquante candidatures, il n'est pas toujours facile de faire un choix», concède le président de la Safer. Signe d'une certaine «tension», la part des achats avec préemption de la Safer en vue d'une révision de prix augmentent. «78 préemptions avec révision de prix ont été réalisées en 2021, a ainsi souligné Hubert Bourgois, le directeur gé-

néral de la Safer. C'est 11 % des transactions que nous réalisons.» L'outil est particulièrement utilisé dans le département de... l'Oise. «Ce n'est pas quelque chose qui est fait par plaisir, prévient M. Bourgois. Mais dans certains cas, il y a besoin de remettre de la raison dans les transactions. On se demande comment certains investisseurs sont capables de mettre autant d'argent.» Inquiétude

également en ce qui concerne l'artificialisation qui «repart à la hausse», avec près de 2 000 ha sur l'ensemble de la région, malgré les intentions politiques.

Aménagement durable

Parmi les «grands dossiers» pour lesquels la Safer Hauts-de-France joue un rôle majeur, reste celui de la construction du Canal Seine-Nord : «Nos équipes sont et seront encore mobilisées. Cela fait partie de notre mission d'aménagement durable du territoire», a indiqué Sylvain Versluys. Et d'évoquer le rôle de la Safer dans «l'accompagnement des exploitations agricoles dans la transition environnementale, la protection de la ressource en eau...» «On est bien présent partout», confirme de son côté le directeur général de la Safer Hauts-de-France, Hubert Bourgois. Et de rappeler que 86 % des actions identifiées dans le précédent PPAS ont été réalisées. En ce qui concerne le prochain, la Safer vise clairement de «faire encore mieux», avec un objectif affiché de 90 % de réalisation des actions inscrites. «Le chantier est énorme, mais nous avons les équipes qui sont prêtes pour cela», a conclu Sylvain Versluys.

Vincent Feron

Prix et disponibilité des terres n'effraient pas les investisseurs

Pour les investisseurs intéressés par l'achat de foncier agricole, il semblerait que la crise sanitaire soit désormais un souvenir, y compris dans les Hauts-de-France où les prix continuent de progresser.

Dans son rapport annuel sur les marchés fonciers ruraux (lire notre précédente édition), la FNSafer observait il y a quelques jours «un rattrapage» en 2021 des opérations suspendues pendant la crise Covid «sur tous les marchés». Du côté des domaines viticoles et des terrains destinés à l'urbanisation, les prix de vente ont atteint des niveaux records. Dans la région Hauts-de-France, on n'échappe pas non plus à cette tendance, comme l'a souligné Olivier de France, directeur opérationnel de la Safer Hauts-de-France, lors de son assemblée générale. D'après les chiffres des transactions réalisées en 2021, il constate en effet «une reprise importante des transactions (+ 18 %), tant en termes

de surfaces (+ 18 %) que de valeur (+ 30 %). Et cela malgré le fait que le marché des terres dans les Hauts-de-France est plutôt «fermé» en raison d'un taux de fermage important. À l'échelle des cinq départements, le volume des surfaces échangées en 2021 «se tient dans un mouchoir de poche», selon M. de France. Autrement dit, elle est égale d'un département à l'autre, comprise entre 6 700 et 7 000 ha, exception faite de l'Aisne où elle a atteint 10 000 ha.

Disparités régionales

Sur le premier marché observé, celui des terres et prés, «le marché est toujours en hausse», constate-

on à la Safer Hauts-de-France, avec + 14,4 % de transactions, + 9 % de surfaces échangées et + 15 % de valeur. Il s'agit toutefois de «petites» surfaces, compte tenu que 92 % des surfaces échangées font moins de 5 ha (72 % font moins d'un hectare). Particularité propre aux Hauts-de-France, 74 % de ces surfaces sont soumises à bail et 51 % sont achetées par les fermiers en place lorsqu'elles sont mises en vente. En termes de prix, lorsque les parcelles sont «libres», l'hectare se négocie en moyenne à 11 214 €, «avec des disparités entre les régions». «Les prix les plus élevés se trouvent dans le Nord et le Pas-de-Calais, rapporte Olivier de France. L'Oise et la Somme se

situent au milieu et l'Aisne ferme la marche.» Lorsque la parcelle est occupée, son prix moyen est de 6 620 € par hectare en région Hauts-de-France, contre 4 910 € en moyenne à l'échelle nationale.

Flambée des parcelles forestières

Le marché forestier comme viticole, bien qu'il soit confidentiel dans la région, progresse également. «Ce sont de petites surfaces, mais les valeurs sont importantes», détaille Olivier de France. En ce qui concerne les parcelles viticoles, «on voit de plus en plus de particuliers investir, mais aussi des professionnels qui profitent

de la reprise de leur activité». Lorsqu'il se situe dans une zone de production sous AOP, l'hectare de vigne se négocie en moyenne à 147 900 €, avec des prix en hausse en Bourgogne, Beaujolais, Savoie et Jura, et des baisses en Champagne et Alsace. Le marché forestier, lui, connaît un fort développement. Le prix moyen d'un hectare boisé est de 16 425 €. «C'est un marché parcellaire, plutôt à vocation de loisir, avec des disparités régionales», constate la Safer Hauts-de-France. «En Nord-Pas-de-Calais et dans la Somme, les valeurs sont déconnectées des valeurs forestières, alors qu'on s'en approche un peu plus dans l'Oise et dans l'Aisne», conclut ainsi Olivier de France.