

<https://www.francetransactions.com/placements-epargne-finance/placement-terres-agricoles.html>



Placement : investir dans des terres agricoles pour récolter plus d'épargne

- Placements épargne & Finance -



Publication date: jeudi 30 novembre 2017

Copyright © Guide épargne et placements pour 2021 - Tous droits réservés

Pourquoi investir sur des terres agricoles ?

Les épargnants sont en recherche de placements tangibles, pour diversifier leurs investissements, loin des aléas des purs placements financiers. Cette diversification a également un sens réel : aider l'économie réelle, celle qui nous fait vivre, celle qui nous nourrit.

A lire aussi : [Actifs tangibles : quels investissements choisir en 2018 ?](#)

L'agriculture française est en mauvaise passe. Les revenus des agriculteurs sont faibles et il est bien difficile pour une entreprise agricole de financer l'acquisition de ses terres, en plus de toutes ses charges récurrentes. C'est pourquoi des structures, essentiellement sous forme de coopératives, permettent de louer les terres agricoles.

Investir sur les terres agricoles, tout en évitant la spéculation

Investir pour un particulier, non agriculteur, en direct dans les terres agricoles, c'est impossible. La SAFER (Société d'aménagement foncier et d'établissement rural) a un droit de préemption sur toutes les transactions de terres agricoles, droit qu'elle fait valoir, afin d'éviter toute spéculation financière.

Investir via des structures de l'économie sociale et solidaire (ESS)

Ainsi, pour les particuliers investisseurs, la seule option est de passer via des structures de l'économie sociale et solidaire (ESS). Le but de ces structures, reconnue d'utilité sociale (soutien à des publics vulnérables, cohésion territoriale ou développement durable) et l'orientation de leurs excédents vers la poursuite de leur activité souvent non lucrative. L'agrément Entreprise solidaire d'utilité sociale (ESUS) leur permet de bénéficier d'aides et de financements spécifiques, notamment accession à l'épargne salariale solidaire et réductions fiscales.

Prix des terres agricoles, une valeur réputée sûre

- Le prix de la terre agricole dépend de la situation géographique, du type et de la qualité de la culture ainsi que la proximité d'une agglomération.
- Les terres agricoles sont considérées comme des placements à risques limités.

Année	Prix moyen (€ courants /ha)	Prix moyen (€ constants /ha)	Indice (base 100 : dernière année)
2016	4 550	4 550	100
2015	4 470	4 510	99
2014	4 410	4 480	98
2013	4 240	4 330	95
2012	4 060	4 180	92
2011	3 960	4 150	91
2010	3 830	4 030	89
2009	3 670	3 920	86
2008	3 630	3 880	85
2007	3 470	3 800	84
2006	3 320	3 730	82
2005	3 260	3 750	82
2004	3 120	3 660	80
2003	3 050	3 630	80
2002	2 950	3 580	79
2001	2 880	3 580	79
2000	2 790	3 540	78

Evolution du prix des terres et près loués, de 2000 à 2016 Â© le-prix-des-terres.fr (SAFER)

Miser sur des terres agricoles est un placement qui profite d'un contexte de forte demande et d'une raréfaction des biens. Par ailleurs le prix des denrées se fixent sur une tendance haussière qui pourrait à terme être amplifiée par la croissance démographique mondiale. En Europe et les Etats-Unis, les ventes de terres agricoles se faisant rares certains fonds d'investissement s'orientent désormais vers d'autres contrées comme l'Afrique ou l'Amérique Latine.

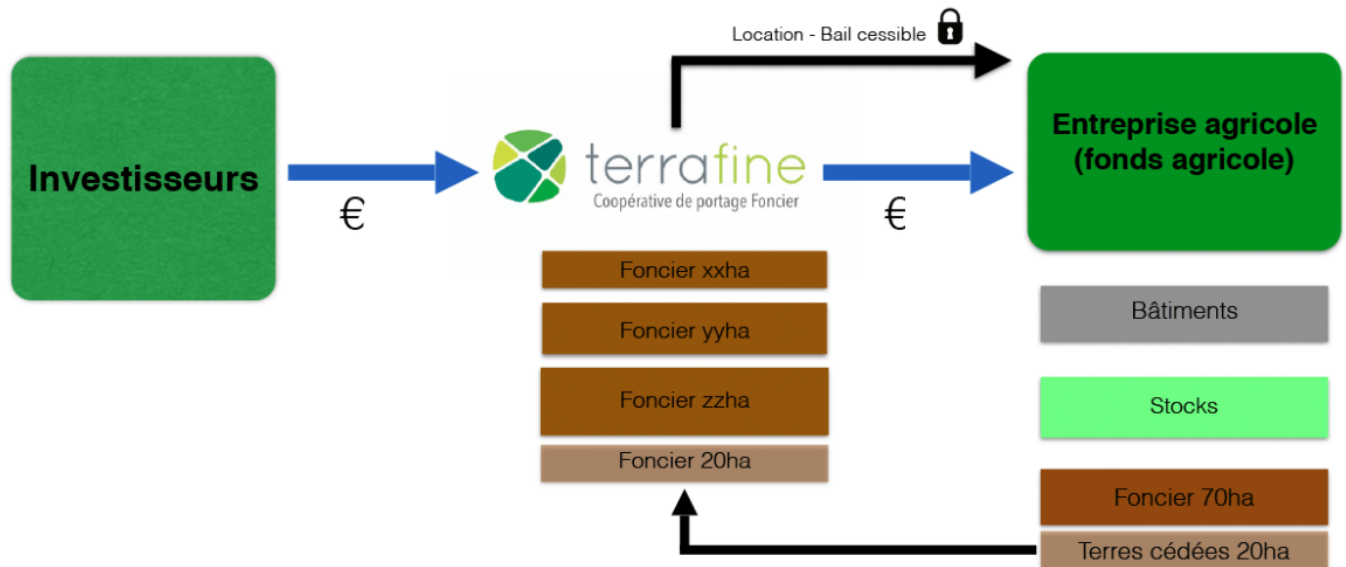
Quels rendements espérer ?

Les rendements seront de fait faibles (de l'ordre de 1% brut en 2017). Il ne s'agit pas ici de réaliser un coup financier, mais bel et bien de placer son argent dans un actif tangible ne perdant pas de valeur. Certaines coopératives annoncent des rendements de l'ordre de 1% pour 2017. Le rendement à attendre est donc faible, voire nul, pour certaines structures. Ce qu'il faut considérer est également la préservation du capital. Certaines niches fiscales permettent de percevoir le même niveau de réduction sans avoir une relative garantie de capital (dans la réalité, le capital n'est pas garanti).

Placement en terres agricoles, recours à l'épargne des particuliers

L'investissement en terres agricoles s'est ouvert aux particuliers ces dernières années seulement. Des coopératives se sont structurées afin de collecter les fonds auprès des investisseurs particuliers. À l'instar de Terrafine, voici le principe de fonctionnement de ces structures :

Le fonctionnement



TERRAFINE : fonctionnement du système financier Â© terrafine.fr



TERRAFINE Â© Terrafine.fr

La Coopérative TERRAFINE apporte une solution de financement efficace aux entreprises agricoles économiquement fragiles en leur proposant le principe du portage foncier. La solution : la cession bail ou portage foncier. La mise en oeuvre : acquisition temporaire par la Coopérative de terres agricoles auprès des exploitants agricoles en difficulté, puis sécurisation de l'accès à ces terres par les exploitants agricoles au moyen d'un bail à long terme (bail cessible) conclu avec la Coopérative. Terrafine est une SCIC, Société Coopérative d'Intérêt Collectif, agréée Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale (ESUS)



Terre de liens Â© terredeliens.org

L'association "Terre de liens" propose de son côté de placer de façon responsable par le biais de sa foncière ou dans le cadre de son fonds "Terre de liens". L'investissement par l'intermédiaire de "Terre de liens" consiste à investir de façon collective dans le foncier pour favoriser le maintien et l'installation de projets agricoles écologiques et garantir que les terres soit à l'abri de toute spéculation.

Un investissement accessible à tous, mise de fond de quelques centaines d'euros

Que ce soit via l'intermédiaire d'une coopérative ou d'une foncière dédiée, le particulier pourra investir dans les terres agricoles à partir de 1.000Euros. Généralement, chaque part est de 100Euros de nominal.

Réduction d'impôt de 18% en 2017, portée à 25% en 2018

Contre la conservation de vos parts pendant au moins 5 années, le Fisc accorde une réduction équivalente à 18% en 2017. En 2018, ce taux de réduction sera porté à 25%. Année fiscale blanche, la réduction d'impôt obtenue sera donc reportée sous forme de crédit d'impôt imputable en 2019.