

## COMMUNIQUE DE PRESSE

Agri France, filiale spécialisée de BNP Paribas Banque Privée dans l'investissement en foncier rural, publie son étude annuelle sur l'analyse du marché pour 2006, en s'appuyant sur un parallèle entre valeur foncière et surface constitutive du marché.

En complément de cette étude, un focus a été réalisé sur les demeures d'agrément et leur valorisation.

### Synthèse de l'étude : Foncier Rural Français

- ✓ **Un marché du foncier-rural qui connaît des évolutions très disparates en fonction des secteurs**

Au cours de l'année 2006, les grandes tendances observées sur les différents secteurs du foncier-rural depuis quelques années se sont confirmées.

Les propriétés rurales d'agrément ont ainsi suivi la hausse de l'immobilier urbain, en particulier dans les zones peri-urbaines où une part croissante de citoyens sont allés chercher leur résidence principale. A noter que les demeures haut de gamme sont restées un peu à l'écart de cette envolée des prix. Le marché du foncier viticole poursuit sa correction. Les baisses que connaissent pratiquement tous les vignobles ont le mérite d'assainir le marché. L'investissement se rapproche ainsi du niveau de rentabilité de ce secteur.

Pour les terres agricoles de production, le marché foncier paraît proche des fondamentaux, à la – forte- nuance près qu'un allègement des réglementations redonnerait une valeur concurrentielle au foncier agricole comme investissement patrimonial.

En forêt, la hausse plutôt graduelle du foncier indique un marché raisonnable, avec le retour d'une bonne conjoncture pour le bois. La forêt bâtie, elle, se retrouve emportée par le courant de hausse sur les résidences secondaires.

- ✓ **Un pouvoir d'attraction hétérogène pour chaque secteur**

Ces évolutions très différentes en fonction des secteurs, sont particulièrement mises en lumière par un constat assez paradoxal : la valeur foncière de chaque secteur est totalement décorrélée de la surface occupée. Ainsi les propriétés d'agrément représentent 50% de la valeur du marché global alors qu'elles ne représentent que 10% des surfaces. A l'opposé, les transactions de terres agricoles ont fournis 23% de la valeur du marché pour 64% des surfaces.

On peut ainsi calculer le pouvoir d'attraction de chaque secteur du foncier par son rapport %valeur/%surface : en tête sortent les propriétés d'agrément (5) suivies de l'artificialisation (3) puis du vignoble (1,5) ; loin derrière se trouvent les terres agricoles (0,3) et la forêt (0,3).

- ✓ **Demeures d'agrément : valoriser son investissement**

Si le pouvoir d'attraction des demeures d'agrément n'a jamais été aussi haut, l'investisseur peut avoir à cœur d'optimiser son potentiel économique.

Pour générer des revenus complémentaires, 3 pistes peuvent être étudiées :

- les locations : hébergement, réceptions, pêche, chasse

- la restauration
- les prises en pension d'animaux

En fonction de la situation du domaine et de la configuration de ses bâtiments, il pourra être envisagé plusieurs types d'activités allant de la table d'hôte, au gîte en passant par le camping.

Ces activités nécessitent, dans la majorité des cas, des agréments spécifiques et peuvent se révéler exigeantes en temps.

Elles constituent néanmoins une source de revenus compensatoires aux frais qu'engendrent souvent une propriété d'agrément. A noter qu'en fonction de l'activité, les revenus générés rentreront dans une catégorie d'imposition propre.

## A propos d'Agri France

Au sein de la Banque Privée, dans le cadre d'une approche patrimoniale globale, Agri France conseille ses clients dans leur diversification en foncier rural. Elle les assiste dans l'estimation, les transactions et la gestion de bien ruraux. Agri France a déployé un réseau de correspondants régionaux, agronomes, forestiers, ... tous "homme de l'art" dans leur spécialité.

Vignobles, forêts, domaines agricoles, châteaux, chasses et propriétés d'agrément constituent des éléments de stabilité. Par leur réaction contra cyclique aux mouvements financiers, ils permettent d'équilibrer les risques des investissements.

Outre l'approche financière, l'ingénierie patrimoniale de la banque, avec un dispositif à Paris, et dans les 8 régions de France, ainsi que sur les principales places financières mondiales (Suisse, Luxembourg, Italie, Espagne, mais aussi, Hong Kong et Singapour) propose notamment aux clients de diversifier leur patrimoine. Agri France, mais aussi la structure d'investissement en œuvre d'art ou celle spécialisée en immobilier citadin de prestige, offrent aux clients d'investir dans des placements associant plaisir et rentabilité.

## A propos de BNP Paribas Banque Privée

Chiffres clefs : plus de 120 M€ d'actifs gérés, dont près de 55 M€ en France.

- 1ere banque privée en France, en terme d'actifs gérés, elle est également l'une des premières banques européennes.  
Elle est implantée dans près de 30 pays.  
Elle dispose d'un réseau d'ingénieurs patrimoniaux en France, à Genève, au Luxembourg, à Londres, à Singapour et en Amérique Latine.
- Les services de la Banque Privée sont élaborés pour des patrimoines financiers supérieurs à 200 000€ et avec des problématiques patrimoniales et financières spécifiques. Ces clients reçoivent un conseil personnalisé qui est basé sur une approche globale, abordant notamment la diversification du patrimoine et la meilleure façon pour en assurer la transmission. C'est pour cela que la Banque Privée dispose - en interne - de filiales spécialisées, notamment, en foncier rural.

Contacts presse :

Isabelle Wolff

01 40 14 65 16

isabelle.wolff@bnpparibas.com