



***Le marché foncier de l'espace rural
en BOURGOGNE
- 2009 -***

Document réalisé en mars 2010

SOMMAIRE :

- **Contexte**
- **Quelques chiffres clés et les grandes tendances**
- **La structure du marché foncier de l'espace rural bourguignon**
- **Le marché foncier agricole**
- **Le marché foncier viticole**
- **Le marché des forêts**
- **Le marché foncier destiné à l'artificialisation**
- **Le marché des maisons à la campagne**
- **Le marché des espaces de loisirs**
- **Activité de la SAFER de Bourgogne**
- **Origine des données et méthodologie**

Après la crise financière et la crise économique apparues au 2^{ème} semestre 2008, on a assisté à une certaine stabilisation de l'économie en 2009 grâce notamment aux plans de relance et à la normalisation de la situation financière.

L'agriculture par contre a connu une grave crise qui a concerné toutes les productions. Malgré de bonnes récoltes, les revenus agricoles ont fortement baissé notamment du fait de la chute des cours des produits.

Conséquences sur le marché immobilier

- L'immobilier bâti ancien (habitat) : après un début d'année difficile, le volume des transactions a progressivement augmenté au cours de l'année. Le nombre de transactions (France) reste cependant inférieur de plus de 10 % par rapport à l'année précédente. Les prix ont connu une baisse de l'ordre de 5 % pour les appartements et 10 % pour les maisons (France), baisse relativement modérée du fait de la rétention de l'offre (source FNAIM – France).

- La forêt reste une valeur refuge malgré la baisse des cours du bois. L'offre a diminué tandis que la demande reste soutenue sur les forêts de qualité. Les forêts de moindre qualité trouvent plus difficilement preneur aux prix demandés.

- Les exploitations d'élevage : la baisse des revenus agricoles rend difficile la transmission de ces exploitations. Les vendeurs sont plus nombreux à vouloir transmettre leur exploitation (augmentation des cessations anticipées) mais refusent de revoir le prix de leur exploitation à la baisse tandis que les acquéreurs ne peuvent obtenir le financement nécessaire compte-tenu du montant élevé de l'investissement et de la rentabilité escomptée.

L'intervention d'apporteurs de capitaux pour les terres facilite la transmission sans pour autant la rendre toujours possible.

- Le marché des terres et des prés est resté actif et fait toujours l'objet d'une forte demande tant de la part des agriculteurs que des investisseurs recherchant un placement déconnecté des marchés financiers.

- Le marché des vignes s'est contracté en 2009. La faiblesse de l'offre a permis globalement le maintien des prix malgré les difficultés de vente des vins notamment à l'exportation.

Quelques chiffres clés et les grandes tendances

Le marché de l'espace rural

En 2009, le marché foncier de l'espace rural a porté sur 7 930 transactions pour une surface de 29 401 ha et une valeur de 359 756 000 €.

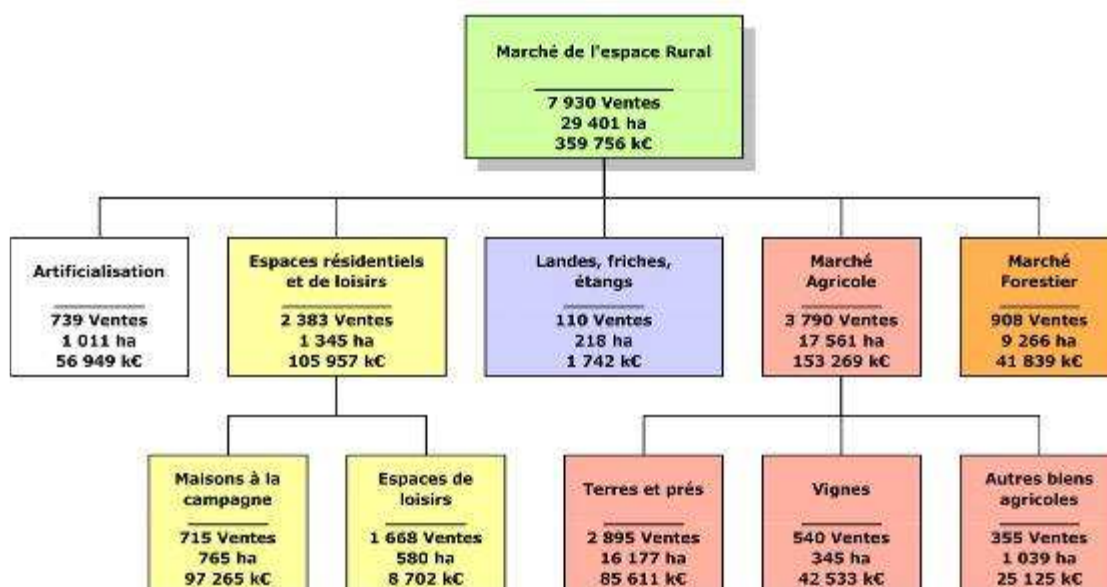
C'est ainsi moins de 1% de la superficie du territoire bourguignon qui a changé de mains. Pour la 2^{ème} année consécutive, il connaît une forte diminution en surface (-18 %) et en valeur (- 21 %) et dans une moindre mesure en nombre de vente (- 9 %).

Ces transactions sont intervenues pour près de la moitié entre personnes résidant dans la région.

Les ventes de propriétés bâties (agricoles ou autres) ont été au nombre de 1 265 (16% du marché), pour une superficie de 6 232 ha (21% du marché) et une valeur de 184 487 000 € (51% du marché).

La Structure du marché de l'espace rural

(Bourgogne 2009)



Le marché foncier non agricole baisse plus fortement que le marché foncier agricole avec globalement -28 % en surface et -26 % en valeur.

Dans ce marché :

- le marché forestier a porté sur 9 266 ha contre 13 600 ha en 2008 (- 32 %) et 17 092 ha en 2007. La diminution est également forte en valeur (- 37 %).

- le marché des terrains destinés à l'artificialisation baisse dans une moindre mesure avec 1 011 ha vendus (contre 1 120 ha en 2008 et 1 625 ha en 2007). La diminution est plus forte en valeur (- 30 %).

- le marché des espaces résidentiels et de loisirs a concerné 1 345 ha (au lieu de 1 460 ha en 2008). Dans ce marché, on a recensé 715 ventes de maisons à la campagne vendues au prix moyen de 136 000 € contre 771 ventes au prix moyen de 152 600 € en 2008 (- 11 %). (rappel 2007 : 971 ventes – prix moyen de 167 500 €).

Le marché foncier agricole, avec 17 562 ha vendus pour 153 269 000 €, diminue également mais dans une moindre mesure (- 8 % en surface et - 13 % en valeur).

Le marché foncier agricole en BOURGOGNE, 2009

En 2009:
Nombre total de ventes: 3 790
Surfaces totales vendues : 17 561 ha
Valeur : 153 269 000 €

Environ 1% des surfaces agricoles se vend chaque année, fermeture du marché en Saône et Loire, réouverture dans l'Yonne

Le marché foncier agricole diminue de 8 % en surface et de 13 % en valeur.

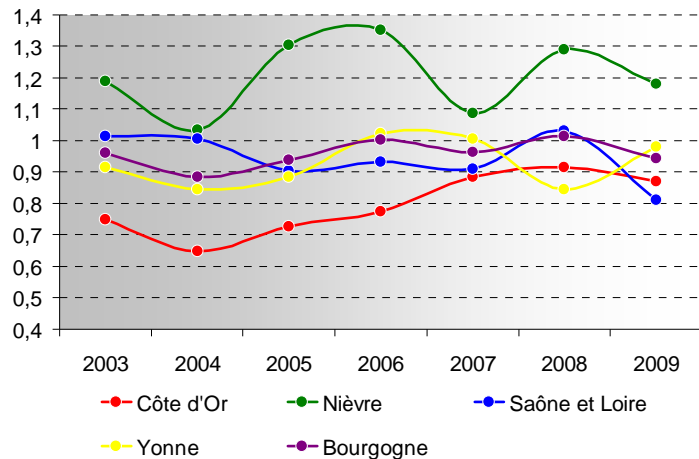
Il connaît son plus bas niveau depuis 2005.

Seul le marché de l'Yonne progresse, de 12 %, après avoir connu un niveau particulièrement bas en 2008. La baisse est importante en Saône et Loire (- 22 % en surface).

Elle est plus limitée en Côte d'Or (- 6 %, 1^{ère} année de baisse depuis 2004) et dans la Nièvre (- 10 %).

Le marché foncier agricole (hors viticole) a porté sur 17 216 ha pour 110 736 000 €. Il diminue de 9 % en surface et reste stable en valeur par rapport à 2008.

Evolution de la mobilité des biens agricoles depuis 2003 (Marché agricole en Surface rapporté à la SAU)



Plus du tiers des ventes du marché agricole hors viticole porte sur moins de 1 ha

Le nombre de ventes hors viticole (3 250) en diminution également de 9 %, se répartit comme suit : moins de 1 ha : 1 123 ventes - de 1 à 5 ha : 1 376 - de 5 à 20 ha : 576 - de 20 à 50 ha : 136 - plus de 50 ha : 39.

Un peu moins d'acquéreurs locaux

Près des deux tiers des ventes se font au profit de résidents du canton (en diminution par rapport à 2008). Ils étaient plus de 50 % de résidents de la commune en 2008, ils ne sont plus que 41 % en 2009.

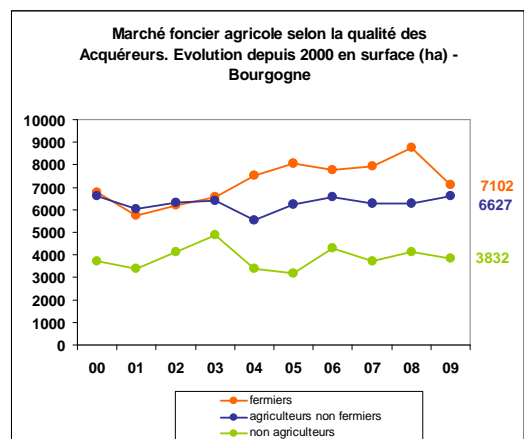
Forte baisse des achats par les fermiers

46 % des surfaces vendues sont libres d'occupation (contre 38 % en 2008).

Les acquisitions par les fermiers en place baissent assez fortement et pour la 1^{ère} fois depuis 2000. Elles ont porté sur 7 102 ha (contre 8 744 en 2008) soit 40 % des surfaces vendues sur le marché foncier agricole (cette proportion est la plus élevée dans l'Yonne avec 46 %, et la plus faible en Côte d'Or avec 36 %). L'acquisition moyenne par un fermier est de 4,8 ha.

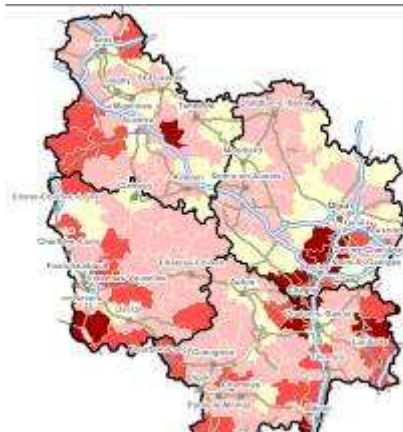
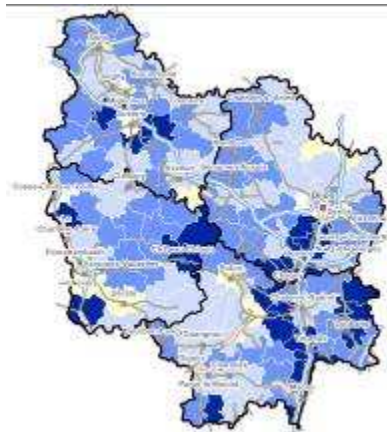
Les agriculteurs non fermiers ont acquis 6 627 ha et augmentent sensiblement (6 273 ha en 2008). Ils représentent 38 % du marché.

Les achats des non agriculteurs ont porté sur 3 832 ha (contre 4 131 ha en 2008).

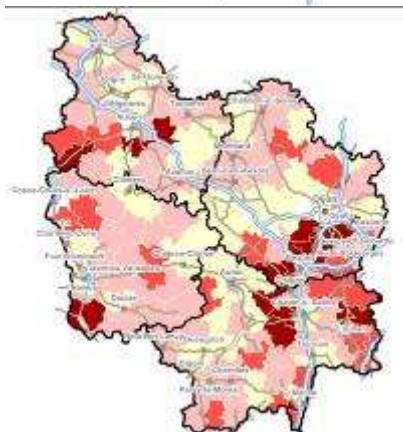
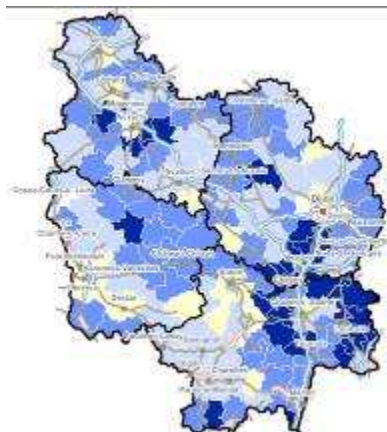


Le marché foncier agricole en BOURGOGNE, 2009

Moyenne annuelle
Période 2006-2008



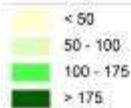
Année 2009



Nombre de ventes par canton



Superficies (ha) vendues par canton



En valeur (€) par canton



Répartition du marché sur le territoire

Les cartes présentées ci-dessus permettent de comparer la répartition du marché en 2009 par rapport aux années précédentes :

- En nombre, l'axe Dijon-Macon et la Bresse ressortent. Les ventes ont été moins nombreuses en 2009 particulièrement dans le Morvan.
- On constate une diminution des superficies vendues dans le Châtillonnais, dans l'Est de l'Yonne et dans le Morvan nivernais.
- La répartition des valeurs échangées par canton est relativement constante, avec cependant une diminution nette dans le Morvan et dans l'Auxois. Les secteurs viticoles conservent les marchés les plus importants en valeur.

Le marché des vignes en BOURGOGNE, 2009

En 2009:
Nombre de transactions: 540
Superficie : 345 ha
Valeur : 42 533 000 €

Un marché en forte baisse, à l'exception de l'Yonne

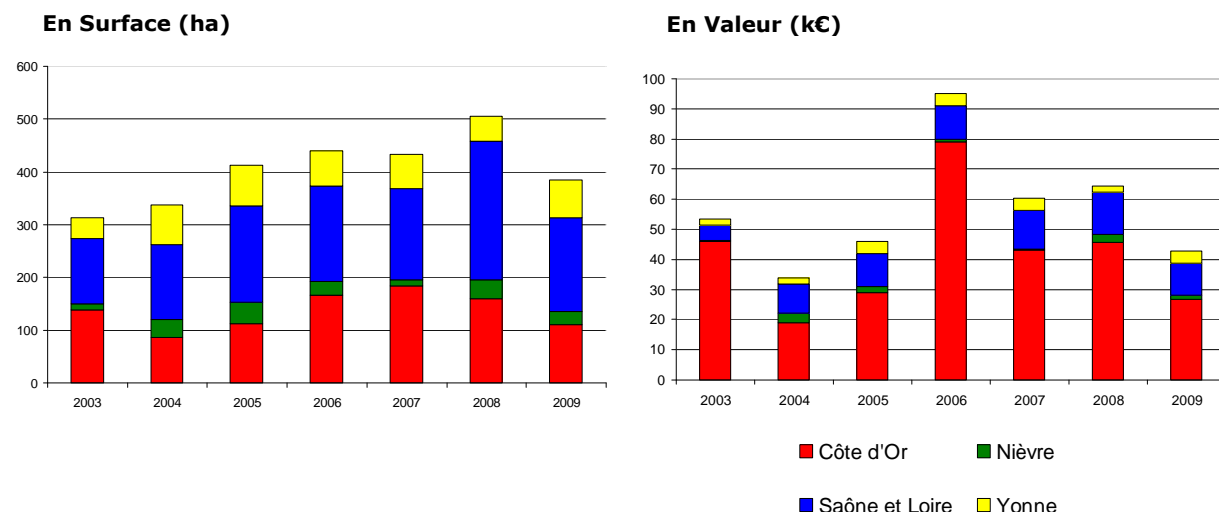
Le marché foncier viticole baisse fortement en surface (- 32 %) et en valeur (- 35 %).

Il connaît son plus bas niveau depuis 2004. La baisse est importante tant en Côte d'Or (111 ha vendus contre 160 ha en 2008) qu'en Saône et Loire (159 ha au lieu de 262 ha en 2008), qui restent cependant les marchés les plus importants. Seul le marché foncier viticole de l'Yonne progresse avec 60 ha vendus (vignes et terres à vignes) contre 48 ha l'année précédente.

En valeur, la Côte d'Or représente les deux tiers du marché (proportion en baisse par rapport au 70 % de 2008).

159 communes sont concernées par ce marché viticole. Fuissé (en Saône et Loire) a le plus important en superficie avec plus de 20 ha. Le nombre de transactions a été le plus élevé à Puligny-Montrachet (en Côte d'Or). En valeur, c'est la commune de Chassagne-Montrachet qui domine avec plus de 5 500 000 € échangés.

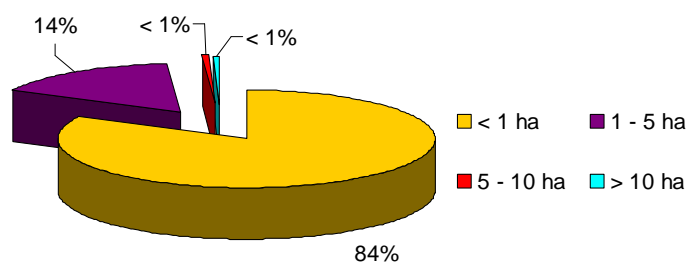
Evolution du marché entre 2003 et 2009



Des ventes de faibles surfaces

L'ensemble du marché foncier viticole bourguignon concerne toujours de petites ventes. La superficie moyenne par vente est de 63 ares (41 en Côte d'Or, 60 dans la Nièvre, 90 en Saône et Loire et 83 dans l'Yonne). Sur les 540 ventes observées, 448 concernent des propriétés de moins de 1 ha, 89 des propriétés de 1 à 5 ha et seulement 3 de plus de 5 ha (ces dernières étaient au nombre de 18 en 2008 et 7 en 2007).

Distribution du marché par classe de superficie en 2009 (en nombre)

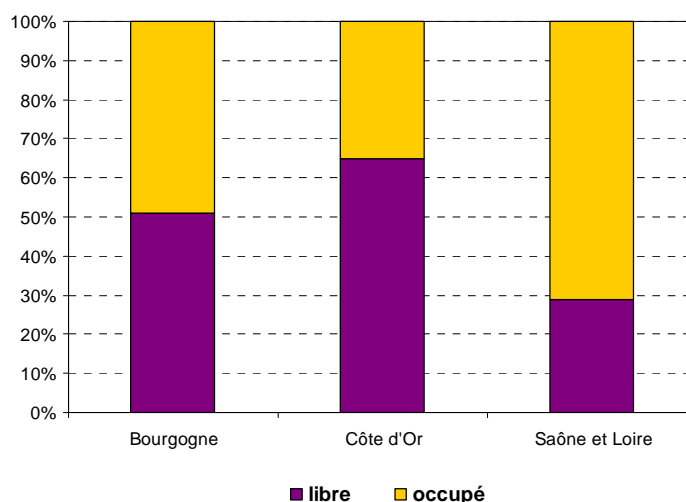


Equilibre régional entre les ventes libres et occupées

Un peu plus de la moitié des superficies vendues a concerné des vignes libres (proportion équivalente en valeur). La situation est contrastée entre la Côte d'Or (68 % de libre en superficie et 65 % en valeur) et la Saône et Loire (43 % de libre en superficie et 29 % seulement en valeur).

La hausse des achats par les fermiers en place continue en 2009 avec 33 % des valeurs (28 % en 2008 et 21 % en 2007). Cette hausse est très nette en Saône et Loire (57 % contre 15 % en 2008). Au contraire, ces achats sont en diminution en Côte d'Or et retrouvent un niveau équivalent à 2007 (20 % contre 30 % en 2008).

Distribution du Marché selon l'occupation en 2009 (en valeurs)



Les profils des acquéreurs

Les ventes aux profits de personnes morales sont en diminution (41 % contre plus de 70 % en 2008), mais restent à des niveaux bien plus élevés que l'ensemble de marché foncier de l'espace rural (20 % en 2009).

En valeur, ces ventes aux personnes morales ne représentent plus que 14 % du marché en Saône et Loire (contre 63 % en 2008), et moins de la moitié en Côte d'Or (contre plus des trois-quarts en 2008).

45 % des ventes sont réalisées au profit de personnes déclarées résidents de la commune où intervient la transaction (pour 38 % des surfaces et seulement 28 % des valeurs).

Moins de 10 % des ventes interviennent au profit de non bourguignons déclarés (hors ventes avec acquéreurs multiples), pour 12 % des superficies et 7 % des valeurs.

Les personnes non-agricoles n'acquièrent que 21 % des superficies de ce marché.

Le marché foncier agricole en BOURGOGNE analyse des prix, 2009

Les prix sont restés relativement stables en 2009 avec une légère baisse en Côte d'Or (- 2,3 %) et en Saône et Loire (- 2 %) et une hausse limitée dans la Nièvre (+ 1,5 %) et dans l'Yonne (+ 2,2 %).

La conjoncture agricole difficile explique en partie cette modération tant dans les secteurs d'élevage que dans les secteurs de cultures.

Prix des terres et prés libres, non bâtis (moyenne triennale en euros courant par hectare)

	2009	2008	Evol.
Côte d'Or	2920	2990	- 2,3 %
. Vingeanne, la Plaine	4 430	4 610	-
. Val de Saône	3 020	3 430	-
. Morvan, Auxois	1 920	2 080	-
. Plateau et vallée du Châtillonnais	2 780	2 710	+
. Côte viticole	3 070	2 380	+
Nièvre	2 700	2 660	+ 1,5 %
. Morvan	2 190	2 380	-
. Nivernais central	3 000	2 750	+
. Entre Loire et Allier, Sologne B	2 900	2 760	+
. Bourgogne Nivernaise, Puisaye	2 590	2 740	-
Saône et Loire	2 490	2 540	- 2 %
. Charollais, Brionnais	3 240	3 350	-
. Bresse chalonnaise	2 460	2 390	+
. Mâconnais Châlonnais	2 810	2 800	=
. Bresse Louhannaise	1 870	1 870	=
. Clunisois, Côte Châlonnais	2 310	3 110	-
. Sologne B, Autunois, Morvan	2 190	2 030	+
Yonne	3 730	3 650	+ 2,2 %
. Terre Plaine, Morvan	(4 460)	(4 330)	+
. Plateaux de Bourgogne	2 900	2 740	+
. Puisaye	2 880	2 870	=
. Vallées, Pays d'Othe	3 340	3 130	+
. Sénonais, Gâtinais	5 340	5 390	-
Bourgogne	2 930	2 940	- 0,3 %

Le marché foncier viticole en BOURGOGNE analyse des prix, 2009

PRIX DES VIGNES

. Vignoble de Bourgogne

Le marché foncier viticole bourguignon a connu en 2009 une forte baisse des volumes vendus (de l'ordre de 30 % en surface et en valeur). Il s'agit moins d'une diminution de la demande que d'une diminution de l'offre, les propriétaires souhaitant conserver leur patrimoine foncier dans un contexte de crise économique et financière.

Face à une offre réduite, les prix/ha se sont globalement maintenus voire sont en progression et ce malgré les difficultés rencontrées au niveau des ventes de vin notamment à l'exportation.

Les appellations régionales

Les prix résistent assez bien et sont stables voire en légère progression (rouge et blanc de Côte d'Or et Mâcon Blanc) en raison des prix de ces vins qui restent plus accessibles aux consommateurs désireux de maîtriser leurs dépenses.

Les appellations communales

On observe toujours une grande variation des prix entre les différents « villages ».

La plupart des vignes ont des prix qui se maintiennent (Saône et Loire – Côte de Beaune rouge).

D'autres, situées en Côte de Beaune blanc, Côte de Nuits rouge, Chablis, Saint-Véran, font l'objet d'une forte demande et voient leur prix progresser avec des différences selon les villages. Ceux qui connaissent une grande notoriété voient leur prix continuer d'augmenter plus fortement comme Vosne-Romanée, Chambolle Musigny, Meursault, Chassagne Montrachet, Puligny Montrachet, etc...

Les 1er crus et les grands crus poursuivent la même tendance à la hausse. Ils font l'objet d'une offre très limitée qui ne peut satisfaire la demande des viticulteurs qui sont dans une recherche permanente d'amélioration de leur carte des vins au plus proche de l'attente des consommateurs.

. Autres vignobles

➤ Pouilly sur Loire (58)

Les prix se maintiennent à 150 000 €/ha pour le Pouilly Fumé dans un marché foncier très réduit.

Les Coteaux du Giennois restent à un prix bas de 20 000 €/ha. La demande reste très faible

➤ Beaujolais

Le marché n'a pas évolué en 2009. Les prix restent bas. La crise viticole touche fortement cette région. La demande reste quasiment inexistante. Les crus (Moulin à vent – Saint-Amour) résistent mieux dans un marché foncier réduit en volume.

Quelques prix/ha

	2008	2009	
CÔTE D'OR	Appellation Régionale	30 000	31 000
	Communale Côte de Beaune Rouge	250 000	250 000
	Communale Côte de Beaune Blanc	470 000	500 000
	Communale Côte de Nuits Rouge	420 000	440 000
	1er Cru Rouge	430 000	450 000
	1er Cru Blanc	1 000 000	1 100 000
	Grand Cru	2 900 000	3 000 000

	2008	2009	
NIEVRE	Pouilly Fumé	150 000	150 000
	Coteaux du Giennois	20 000	20 000

	2008	2009	
SAÔNE ET LOIRE	Bourgogne Rouge	20 500	20 500
	Bourgogne Aligoté	38 000	38 000
	Bourgogne Côte Chalonnaise	30 000	30 000
	AOC Communales de la Côte Chalonnaise Rouge	80 600	80 600
	AOC Communales de la Côte Chalonnaise Blanc	86 700	86 700
	Beaujolais et Beaujolais Village Rouge	11 600	11 600
	Moulin à Vent et Saint-Amour	86 600	86 600
	Mâcon Rouge	22 000	22 000
	Mâcon Blanc	48 000	50 000
	Pouilly-Fuissé	200 000	200 000
	Pouilly-Loché et Vinzelles	105 600	105 000
	Saint-Véran	95 000	100 000
Viré Clessé	85 000	85 000	

	2008	2009	
YONNE	Régional	50 000	50 000
	Petit Châblis	75 000	75 000
	Chablis	150 000	155 000
	Chablis 1er Cru	280 000	280 000

Le marché des forêts en BOURGOGNE, 2009

En 2009:
 Nombre de transactions: 908
 Superficie : 9 266 ha
 Valeur : 41 839 000 €

A nouveau une forte baisse du Marché en surface et en valeur

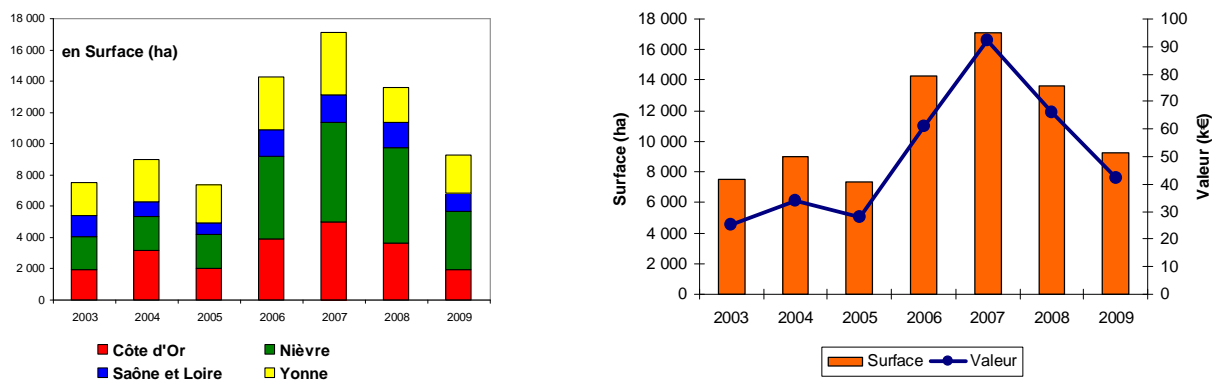
En 2009, le marché des forêts continue sa baisse en nombre de ventes (-8 %), mais surtout en superficie (- 32 %) et en valeur (- 37 %).

Par rapport à 2007, année où il a été le plus actif, la baisse est de 46 % en superficie et de 65 % en valeur.

Seul le département de l'Yonne a vu son marché en hausse (+11 % en superficie et +32 % en valeur). Dans les autres départements, la baisse a été très marquée (-46 % en surface, -45 % en valeur en Côte d'Or par exemple).

Malgré cette baisse, le marché des forêts reste plus actif que le marché agricole si l'on exclut les forêts de l'Etat et des collectivités, avec 1,39 % des superficies échangées en 2009 (sur les 667 330 ha de forêts privées en Bourgogne) contre un peu moins de 1 % en agricole.

Evolution du marché bourguignon entre 2003 et 2009



Majorité de ventes de petites surfaces avec quelques grosses propriétés

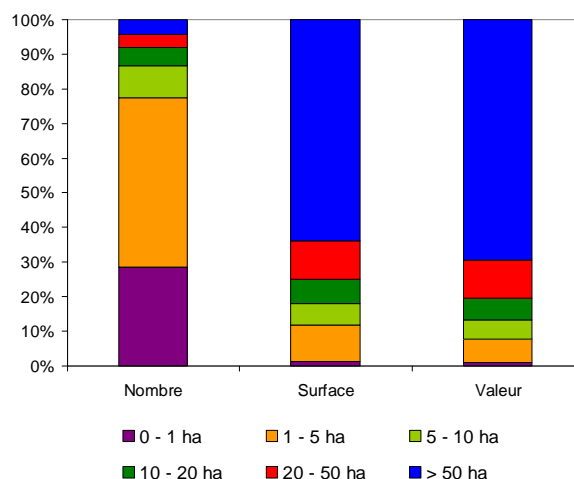
La surface moyenne par vente est de l'ordre de 10 ha, avec des différences selon les départements (14,7 ha dans la Nièvre, 12,4 ha en Côte d'Or, 8 ha dans l'Yonne et 5,7 ha en Saône et Loire).

En nombre, le marché est composé pour l'essentiel de ventes inférieures à 5 ha (77 % contre 76 % en 2008 et 72 % en 2007).

La part des ventes de + de 50 ha a diminué en superficie et en valeur (passant de 3/4 du marché aux 2/3 environ).

Les ventes de plus de 200 ha sont également en diminution, avec 9 transactions, contre 13 en 2008 et 20 en 2007. Elles ne représentent plus que le tiers des surfaces totales du marché contre 45 % en 2008 et 38 % des valeurs en 2009 contre plus de la moitié l'année précédente.

Distribution du marché par classe de superficie en 2009



La vente la plus importante en superficie a concerné une propriété de 590 ha dans le département de l'Yonne.

Les Vendeurs et les Acquéreurs

Les ventes au profit de personnes morales sont en régression en nombre (17 % contre près du tiers en 2008) et en valeur (la moitié contre les deux tiers en 2008).

Les achats par des étrangers sont en forte baisse et reviennent à des superficies équivalentes à 2007 : 275 ha (soit 3 % du marché et pour 200 ha dans l'Yonne) contre 954 ha en 2008 (soit 7 % du marché). Ils ont vendus 198 ha de forêts contre 142 ha en 2008 et 716 ha en 2007.

La part de surfaces acquises par les agriculteurs est relativement constante (26 % en 2009, 28 % en 2008 et 20 % en 2007). Alors que les agricultures achetaient la moitié des superficies vendues en Côte d'Or l'année précédente, il n'en achètent que 14 % en 2009. Au contraire, cette part a augmenté dans la Nièvre, passant de 15 % à 33 %.

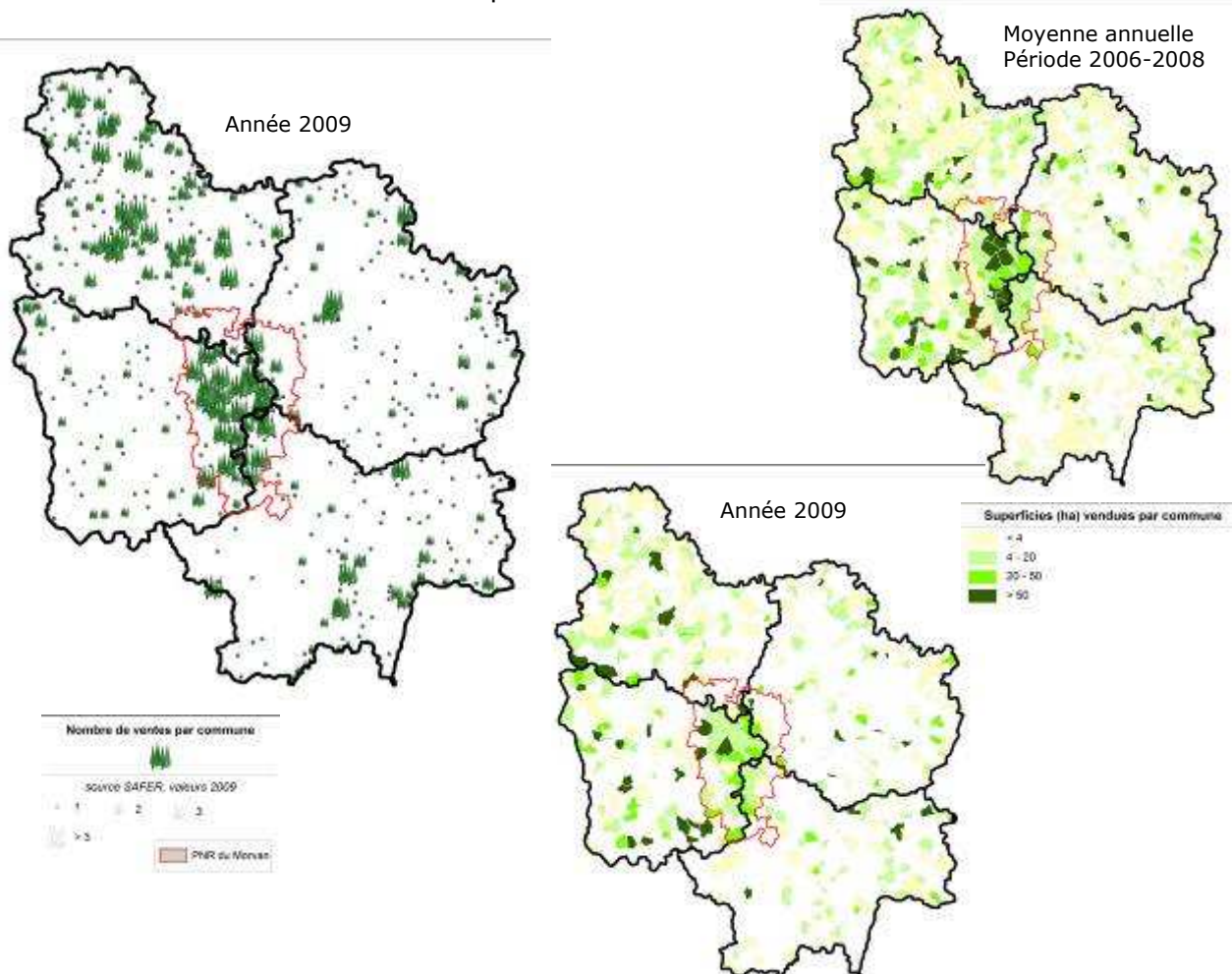
Les petites ventes sont le fait d'acquéreurs résidents sur la commune et les ventes plus importantes d'acquéreurs souvent hors de la région.

Des disparités au niveau régional

La part du marché Nivernais est en baisse, mais il reste le plus important en surface (40 % du marché régional contre 45 % en 2008).

Le département de l'Yonne connaît le plus grand nombre de ventes (303).

Le territoire du PNR du Morvan a le marché foncier forestier le plus actif de la région avec 9 des 10 communes connaissant le plus de ventes.



Le marché foncier destiné à l'artificialisation en BOURGOGNE, 2009

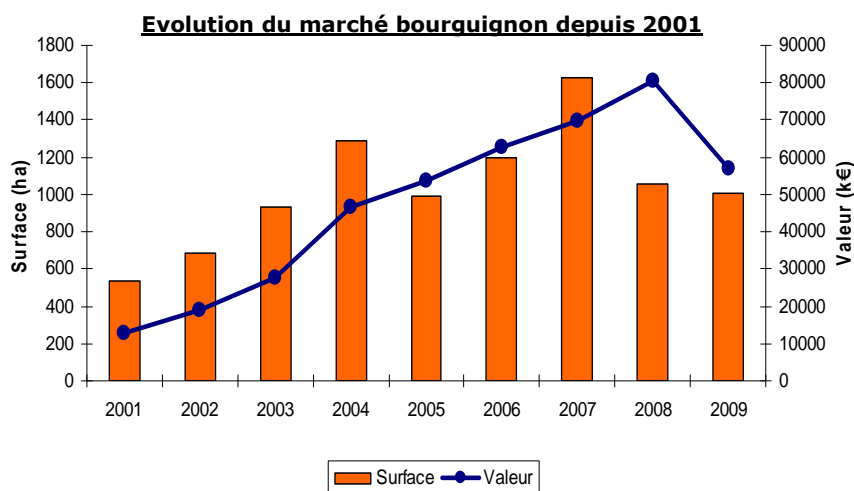
En 2009:
Nombre total de ventes: 739
Surfaces totales vendues : 1 011 ha
Valeur : 56 949 000 €

En 2009, 1 011 ha vendus sont destinés à perdre leur vocation agricole en vue d'une artificialisation (contre 1 120 ha en 2008 et 1 625 ha en 2007), soit l'équivalent de 10 exploitations agricoles bourguignonnes

L'artificialisation des sols représente environ 3 % des surfaces vendues en 2009 (idem en 2008) et 16 % de la valeur du marché foncier rural bourguignon (18% en 2008 et 13% en 2007).

Pour la première fois depuis de nombreuses années, ce marché est en diminution en valeur. Cette baisse est due à une diminution très nette des achats par les porteurs de projets privés, passant de 69 429 k€ en 2008 à 32 938 k€ en 2009.

Une hausse des projets publics (de 11 274 k€ en 2008 à 24 011 k€ en 2009) ne l'a que partiellement compensée. Ces derniers représentent maintenant plus de la moitié des superficies acquises avec 594 ha (contre 253 ha en 2008).



Quelles destinations ?

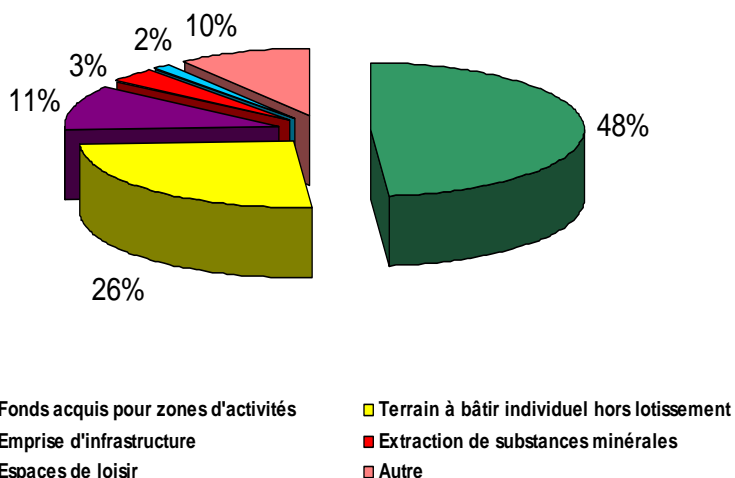
Environ 480 ha sont destinés à l'implantation de zones d'activités (plus de 500 ha en 2008 et 700 ha en 2007).

Les superficies vendues en terrains à bâtir hors lotissement continuent de diminuer, passant de 500 ha en 2007, à 400 ha en 2008 et pour arriver à 250 ha en 2009.

Diminution également des superficies destinées à l'extraction de substances minérales (34 ha contre 90 ha en 2008).

Au contraire, plus de 110 ha sont maîtrisés pour des emprises d'infrastructures telles que la LGV et les routes, contre une cinquantaine en 2008.

Répartition des destinations en 2009, en fonction de la surface



Le marché foncier destiné à l'artificialisation en BOURGOGNE, 2009

Des superficies artificialisées toujours liées à la localisation.

On constate de grandes disparités au niveau régional.

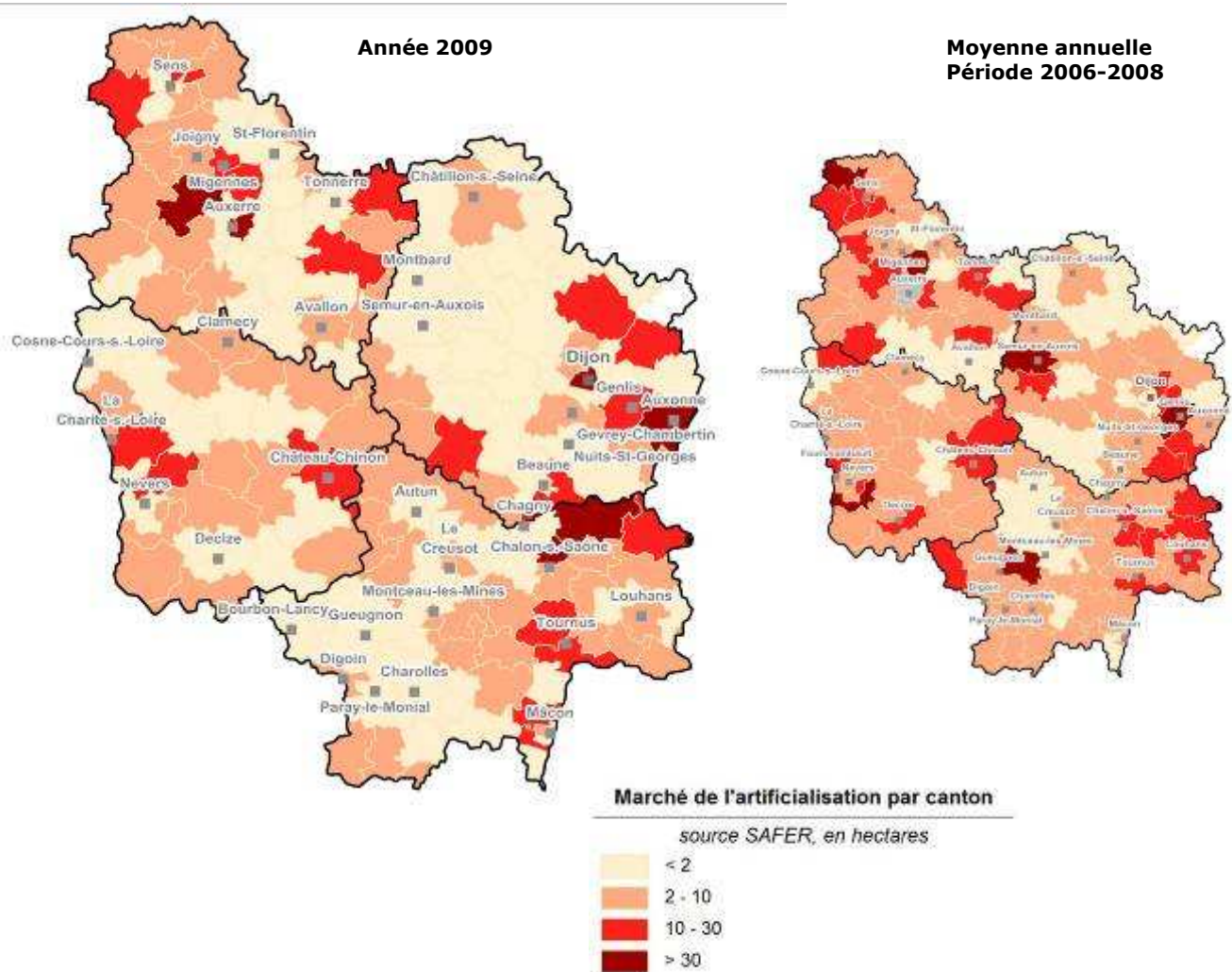
Sur l'ensemble du territoire bourguignon, l'effet urbain est net : le marché de l'artificialisation est plus important dans les couronnes urbaines et le long des axes autoroutiers.

En Côte d'Or, l'essentiel des terres destinées à l'artificialisation se situe dans la Plaine Dijonnaise et sur un axe Dijon-Beaune. L'Ouest dijonnais, jusqu'à Montbard, et le Châtillonnais sont peu concernés par ce phénomène

Dans la Nièvre, les zones les plus touchées sont situées sur un axe Nevers - La Charité sur Loire (autoroute A 77) et des communes morvandelles situées à proximité de Château-Chinon.

En Saône et Loire, la plaine de Bresse située à l'Est de l'axe Chalon-Macon (autoroute A 6) connaît un niveau élevé d'artificialisation des terres agricoles. L'ouest du département semble plus épargné.

Dans l'Yonne, la problématique d'artificialisation est présente sur l'ensemble du territoire, avec toutefois une prédominance à l'Ouest et sur un axe Auxerre-Sens.

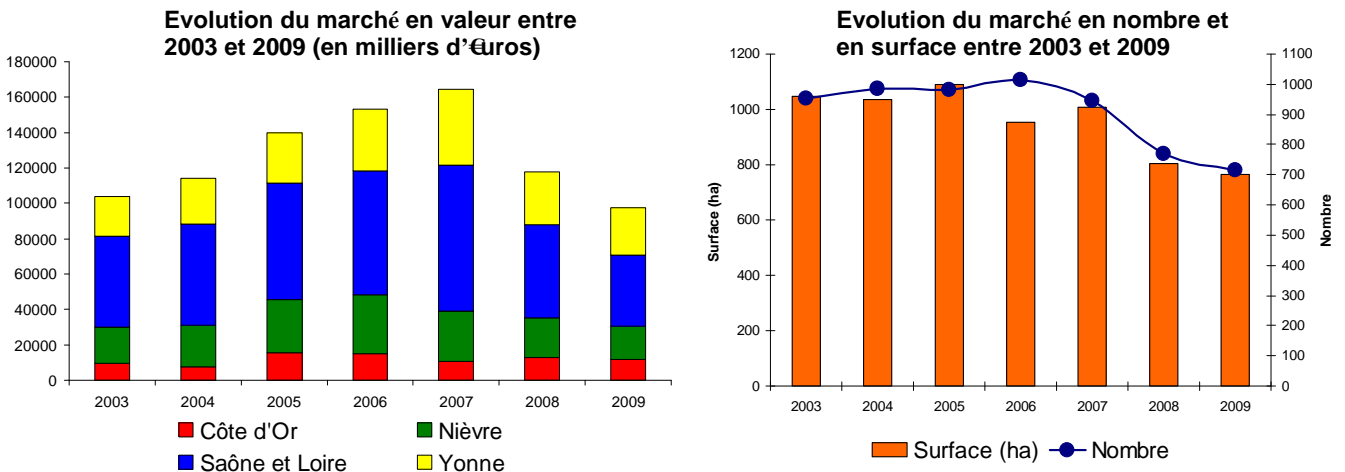


Le marché des maisons à la campagne en BOURGOGNE, 2009

En 2009:
 Nombre de transactions: 715
 Superficie : 765 ha
 Valeur : 97 255 000 €

La baisse du marché continue

Avec 715 transactions en 2009, le nombre de vente a diminué de 7 % par rapport à l'année précédente.
 La baisse est encore plus marquée en valeur (-22%).



Des ventes nombreuses dans le Morvan et en Bresse, rares en Côte d'Or

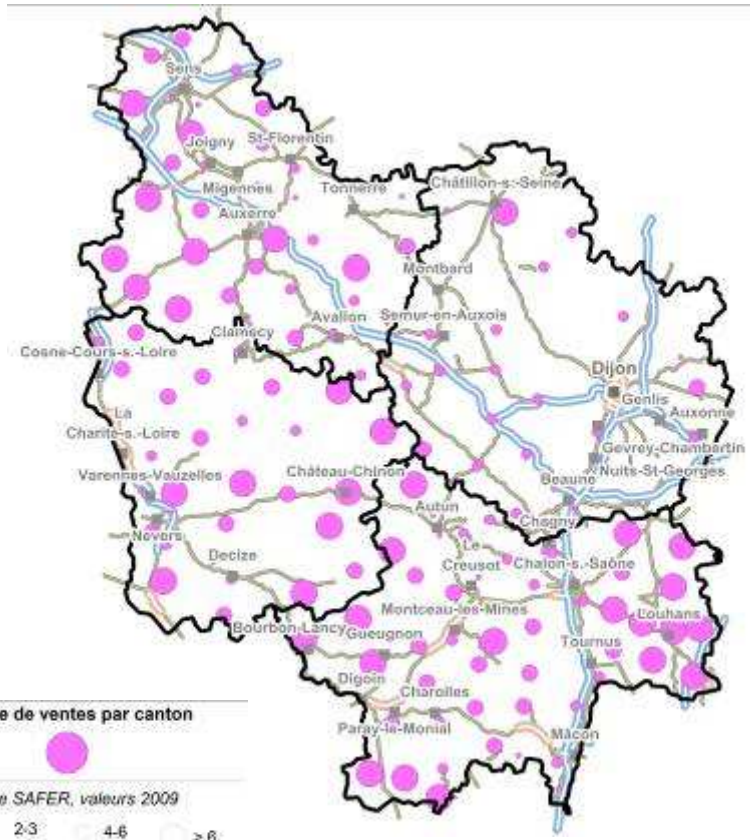
Elles sont intervenues sur le territoire de 478 communes.

A peine 10 % des ventes ont lieu en Côte d'Or, 22 % dans la Nièvre, 44 % en Saône et Loire et 24 % dans l'Yonne.

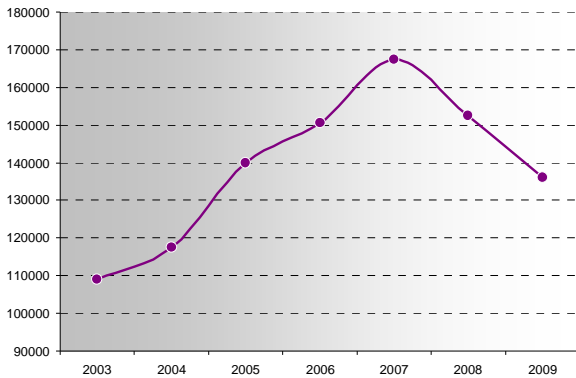
Cette répartition géographique du marché peut en partie s'expliquer par le type d'habitat de chaque petite région:

- groupé en Côte d'Or donc peu propice à ce marché
- dispersé dans le Morvan, en Puisaye et en Bresse.

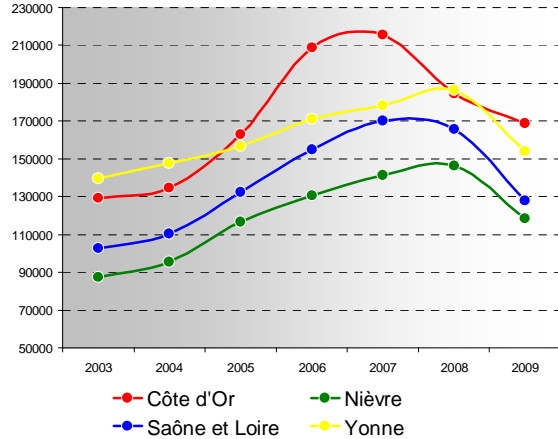
Les surfaces sont souvent en corrélation avec le nombre de ventes, la taille des lots ne variant qu'assez faiblement sur ce type de biens.



Evolution de la valeur moyenne du lot bâti (en €) entre 2003 et 2009



Evolution de la valeur moyenne du lot bâti (en €) entre 2003 et 2009 par département



Des prix et des tailles de lots en baisse

Les prix du bâti résidentiel ont augmenté depuis 2003 et connaissent une baisse depuis 2008. Les maisons à la campagne se sont vendues au prix moyen de 136 000 € contre 152 600 € en 2008 (- 11 %) et 167 500 € en 2007.

En 2008, la taille moyenne des lots est d'environ 10 600 m² en Bourgogne (contre 13 000 m² en 2008).

Des prix très élevés dans les secteurs les plus urbains

L'analyse sur les prix en fonction de la localisation des biens reste la même que l'année dernière :

ils sont très variables : élevés à proximité des villes moyennes de la région (Mâcon, Chalon sur Saône, Nevers, Sens), sur une large couronne autour de Dijon, dans les cantons de la Côte viticole en Côte d'Or et dans le Nord de l'Yonne avec l'influence de la région parisienne.

Inversement, la moitié Est de la Nièvre reste l'un des territoires les moins chers pour le bâti rural.

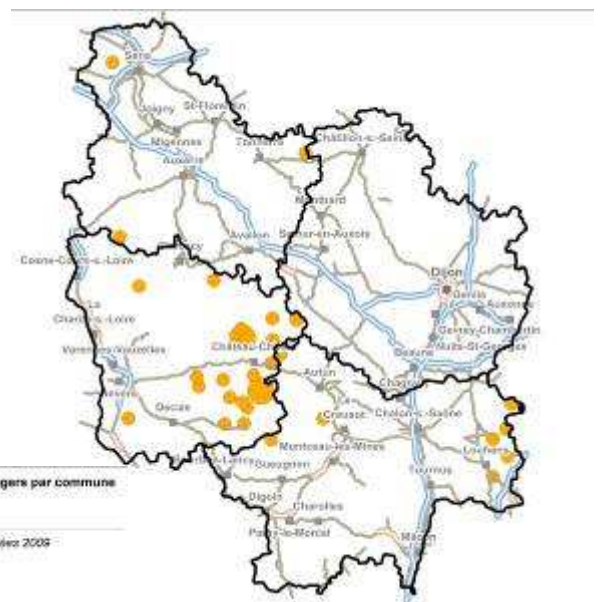
Plus d'1 acquéreur sur 2 est résident dans le département du bien acquis Les achats par les étrangers continuent leur baisse Des acquéreurs assez jeunes

52 % des ventes sont réalisées au profit de résidents du département des biens acquis (44% en 2008).

De 2003 à 2006, environ 15 % des ventes sont réalisés au profit d'étrangers contre moins de 5 % en 2009 (6 % en 2008) : ils ont acquis 33 maisons seulement (dont 20 hollandais), au lieu de 48 en 2008, 63 en 2007 et 145 en 2006.

Les 2/3 des achats par les étrangers ont lieu dans la Nièvre, et plus particulièrement dans le Morvan.

Hors personnes morales, environ un quart des acquéreurs est âgé de moins de 35 ans et un autre quart entre 35 et 45 ans.

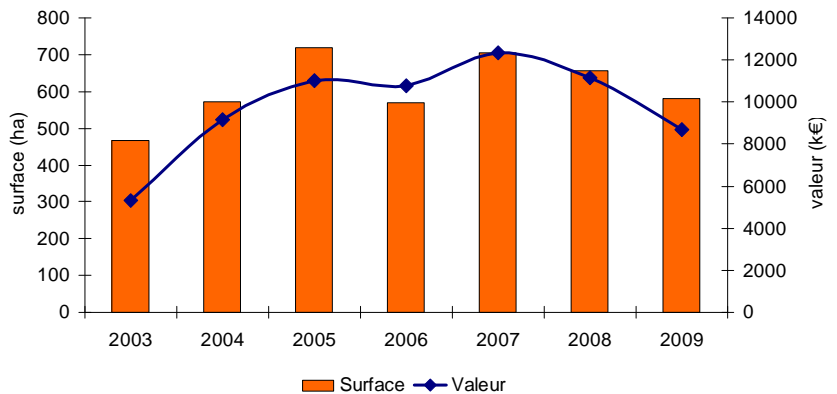


En 2009:
 Nombre de transactions: 1 668
 Superficie : 580 ha
 Valeur : 8 702 000 €

Un marché qui fléchit

Le marché continue sa baisse amorcée en 2008. Il représente 2% des superficies du marché de l'espace rural contre plus de 20 % du nombre de transactions.

Evolution du marché en surface et en valeur depuis 2003



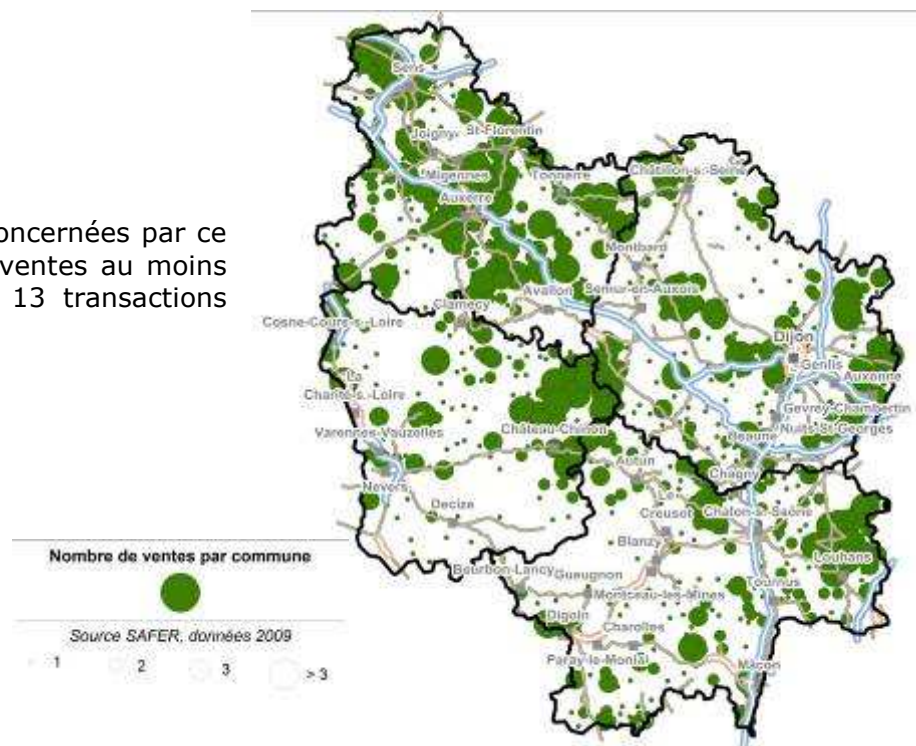
Les superficies concernées sont les plus importantes dans les départements de la Saône et Loire (181 ha) et de l'Yonne (173 ha). La Nièvre est concernée par 99 ha, avec un marché très localisé sur le territoire du Morvan.

Avec 580 ha, soit l'équivalent de 6 exploitations moyennes bourguignonnes, l'effet perturbateur des particuliers sur le marché de l'espace agricole n'est cependant pas négligeable.

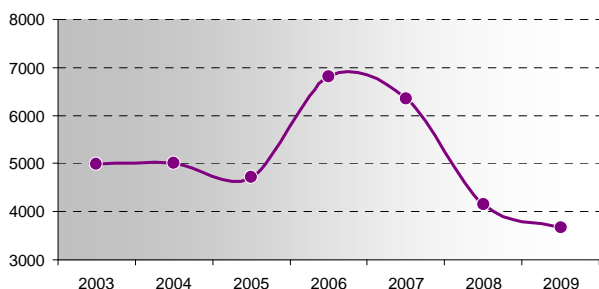
Des superficies importantes et des ventes nombreuses dans le Morvan, en Bresse et dans l'Yonne

A l'exception de l'Yonne où ce marché est réparti sur tout le territoire, il est très localisé dans les autres départements (Est Côte d'Or, Morvan et Bresse). Le morcellement du foncier agricole est favorable à ce marché en Morvan et en Bresse.

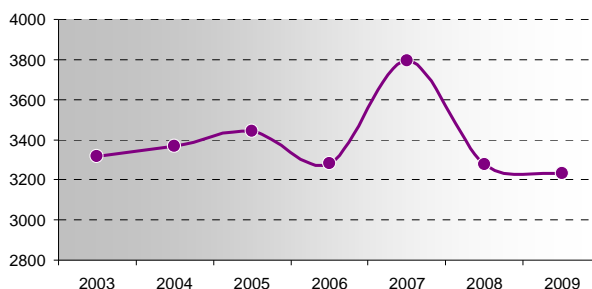
827 communes ont été concernées par ce marché, dont 98 avec 4 ventes au moins (avec une maximum de 13 transactions pour 2 communes).



Prix moyen des ventes en €/ha (lots non bâtis)



Taille moyenne des ventes en m² (lots non bâtis)



Une taille des biens vendus relativement constante Des acquéreurs locaux

La taille moyenne des biens vendus (hors bâtis) est de l'ordre de 3 200 m². Plus de la moitié des ventes a lieu au profit de résidents de la commune des biens.

Des prix des lots non bâtis en baisse, plus élevés autour des villes

Après avoir connu deux années 2006 et 2007 de flambée des prix (> 6 000 €/ha en moyenne régionale), ceux-ci se situent maintenant à un niveau plus bas que 2003, légèrement en dessous de 4 000 €/ha.

Les prix sont particulièrement élevés à proximité de Dijon, Nevers, Chalon /Saône et Mâcon (> 10 000 €/ha en moyenne).

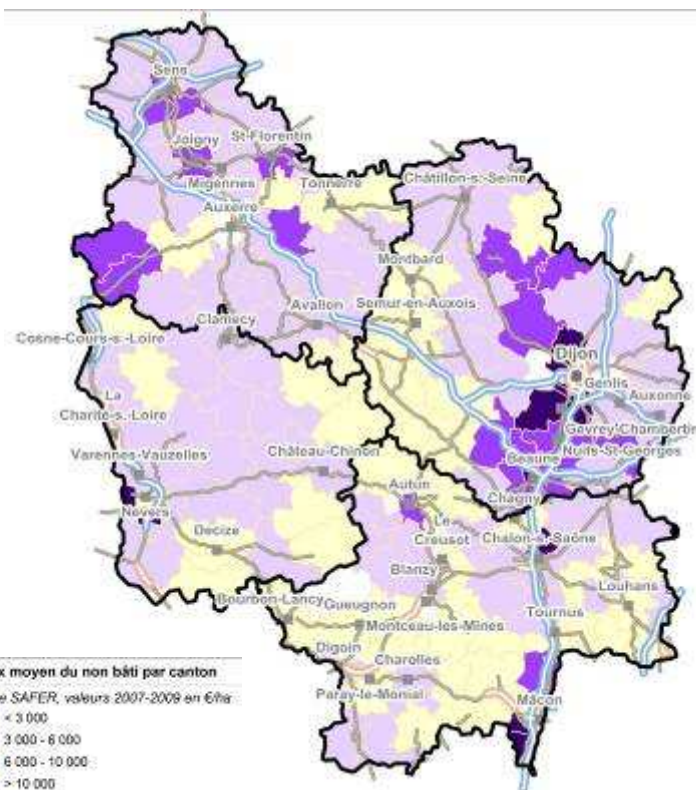
Le marché des espaces de loisirs est plus cher que le marché agricole: le prix moyen d'un hectare de terre libre dans le marché agricole bourguignon est inférieur à 3 000 €.

Malgré une baisse des achats par les non-agriculteurs, la concurrence reste accrue sur le foncier entre agriculteurs et particuliers.

Des perturbations du marché des terres à destination agricole

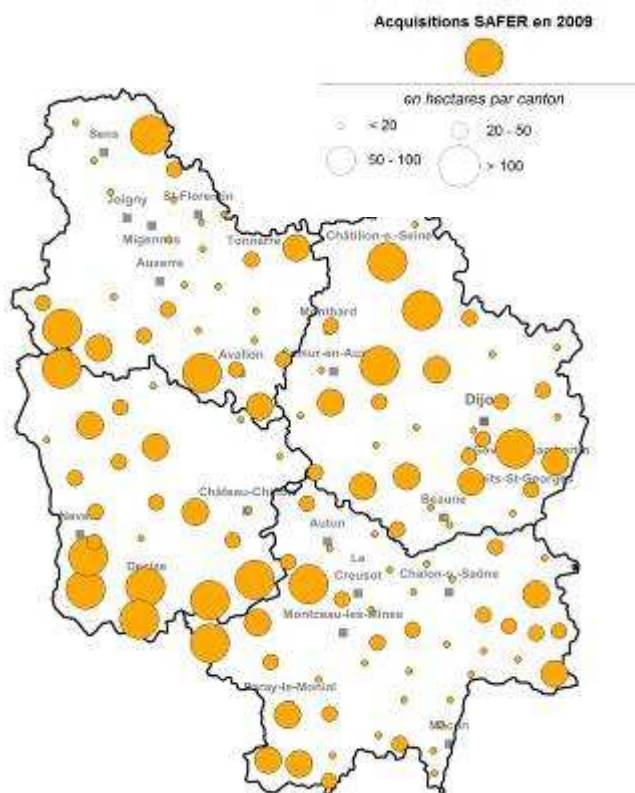
Ce marché se développe souvent sur des espaces moins rentables, pour des raisons agronomiques mais aussi structurelles (difficulté d'accès, parcelles trop petites). Il exerce une perturbation importante du milieu agricole:

- Conflits d'usages entre résidents et agriculteurs;
- Mitage de l'espace agricole;
- Création de références de prix incompatibles avec l'activité agricole.



Augmentation des acquisitions en surface – stabilité en valeur

En 2009, la SAFER a acquis 479 propriétés (dont 79 propriétés bâties) pour une surface de 5 899 ha et une valeur de 37 058 000 € soit une augmentation de 3 % en surface pour une valeur équivalente. Les acquisitions sur le marché viticole au nombre de 56 ont représenté 71 ha pour 5 224 000 € (14 % de la valeur totale). Elles sont en forte diminution (2008 = 90 actes pour 105 ha et 8 356 000 €)



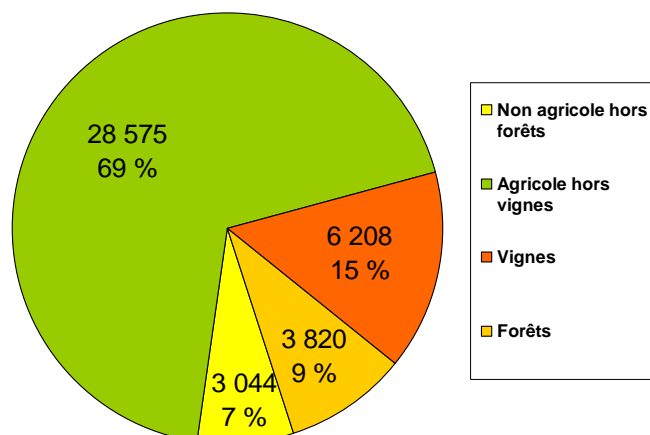
Augmentation du taux de prise de marché

Le taux de prise de marché a été de 49 % et progresse fortement (40 % en 2008).

NB : ce taux est calculé en rapportant les surfaces acquises par la SAFER à l'ensemble du marché foncier hors exemptions et hors achats par les fermiers en place.

Augmentation des rétrocessions en surface (+ 15 %) et en valeur (+ 7 %)

Les Rétrocessions en 2009
selon la nature des biens
en valeur (k€)



6 224 ha et 88 bâtiments ont été rétrocédés à 768 bénéficiaires pour 41 789 000 €

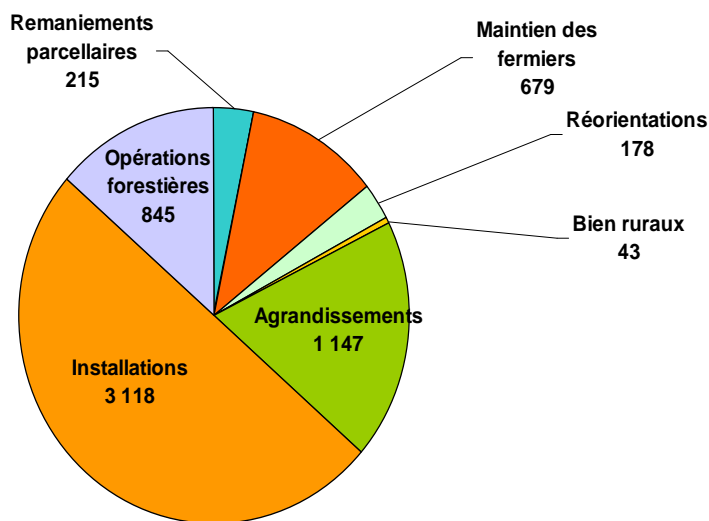
Les rétrocessions agricoles hors vignes ont concerné 69 % des valeurs et l'essentiel des surfaces (5 076 ha).

Les rétrocessions viticoles au nombre de 94 ont représenté 15 % des valeurs et 71 ha (22 % et 102 ha en 2008).

Les rétrocessions forestières ont concerné 14 % des surfaces et 9 % des valeurs.

Priorité à l'installation

Les rétrocessions en 2009 par nature d'intervention
(surface en ha)



La part principale des surfaces rétrocedées par la SAFER reste consacrée à l'installation (50 % contre 37 % en 2008) soit directement dans le cadre de l'installation, soit pour conforter l'installation dans un délai de 5 ans. Ces opérations ont porté sur 3 118 ha en 2009, rétrocedés à 166 bénéficiaires dont 97 pour une 1^{ère} installation.

La SAFER a permis l'agrandissement de 168 exploitations pour augmenter leur potentiel de production sur 1 147 ha soit 18 % des surfaces totales rétrocedées. L'agrandissement moyen a porté sur 6,8 ha.

Les remaniements parcellaires agricoles ont représenté 147 opérations pour 215 ha soit 1,5 ha en moyenne par opération.

Le maintien des fermiers en place par la recherche de bailleurs ou la rétrocession aux preneurs permet de préserver les structures des exploitations existantes. 113 opérations ont été réalisées portant sur 679 ha ce qui représente 11 % des surfaces rétrocedées (13 % en 2008).

Les opérations forestières au nombre de 106 ont porté sur 845 ha soit 14 % de la surface rétrocedée. Elles sont en diminution par rapport à l'année précédente (1 139 ha et 21 %). Les propriétés les plus petites sont attribuées en priorité aux propriétaires joignants.

Les réorientations (61 pour 178 ha) ont concerné à la fois des rétrocessions au profit des Collectivités, au profit de la protection de l'environnement et de projets de particuliers.

Les biens ruraux (non agricoles au moment de l'acquisition par la SAFER) ont porté sur 7 dossiers pour 43 ha.

Une demande toujours forte

Au cours de l'année 2009, 3 459 candidatures ont été déposées auprès de la SAFER et examinées pour 700 lots attribués (dans le cadre agricole et forestier seulement), soit une moyenne de 5 candidats par lot (3,8 en 2008).

Une importante surface rétrocedée aux Collectivités en 2010

En 2009, les collectivités (et Etablissements Publics) ont bénéficié de 41 rétrocessions pour près de 500 ha et 3 380 000 € (contre 38 pour 121 ha en 2008).

Des projets aussi bien de développement économique ou de l'habitat, que de protection de l'environnement ou d'amélioration du patrimoine des collectivités motivent ces opérations foncières.

Origine des données

Les données utilisées sont issues des déclarations d'intentions d'aliéner (DIA) adressées par les notaires à la SAFER et des ventes réalisées par cette dernière.

En vertu du Code rural et dans le cadre du droit de préemption de la SAFER, les notaires sont tenus d'adresser à cette dernière des notifications de projets de ventes portant sur l'ensemble du marché relatif aux espaces agricoles et naturels.

Segmentation des marchés

Le **marché de l'espace rural** comprend l'ensemble des DIA transmises à la SAFER, ainsi que les rétrocessions effectuées par celle-ci. Toutes les notifications sont prises en compte hors apports en société et ventes de moins de 15 €/ha ou inférieures à 100 m².

La diversité des biens notifiés à la SAFER impose une ventilation dans des segments de marché selon un certain nombre de critères : surface, exemptions, destination du fond, profession de l'acquéreur, âge de l'acquéreur, bâti / non bâti, biens libres ou loués, natures cadastrales et vocations particulières.

Le **marché de l'artificialisation** comprend à la fois du terrain individuel acquis brut, des acquisitions de promoteurs et de collectivités, ainsi que des emprises d'infrastructures. Les terrains sont notifiés au moment où ils sortent de l'agriculture avant viabilisation et division éventuelle.

Le marché rural résidentiel, autrement appelé **marché des maisons à la campagne** comprend les biens bâtis libres de moins de 5 ha achetés par des acquéreurs non agriculteurs, à l'exception des ruines et des bâtiments d'exploitation.

Le **marché des espaces de loisirs** regroupe les achats par des non agriculteurs :

- de terrains agricoles libres de moins de 1 hectare, exception faite des vignes et des vergers. Ces terrains, qui appartiennent à la sphère agricole, sont souvent sortis de l'espace productif, transformés en terrains d'agrément ou de loisirs. Dans certains cas, il s'agit de stratégies patrimoniales, les acquéreurs espérant un changement de zonage d'urbanisme en leur faveur ;
- de propriétés libres de moins de 5 hectares composées de bâtiments ou de ruines.

Le **marché agricole** comprend tous les biens ruraux, n'ayant pas de fonction résidentielle, ni de loisirs, ni d'artificialisation, ni d'espace naturel ou forestier. Il comprend des biens bâtis ou nus, libres ou loués. Il est composé des « terres et prés », des « vignes », des « cultures spéciales et divers » (dont les vergers). Sur ce marché, la taille des lots est extrêmement variable, allant de 1 are à plusieurs centaines d'hectares dans certains cas.

Le **marché des forêts** comprend tous les biens à dominante forestière qui n'ont pas vocation à être urbanisés. Il est constitué à la fois des forêts acquises pour la production et d'autres acquises pour la chasse, le bois de chauffage ou l'agrément.

Le marché des landes, friches et étangs n'est pas analysé dans le présent document.

Cartographie

Echelle de traitement: Toutes les cartes ont été réalisées avec une représentation à l'échelle de la commune, à l'exception de celles illustrant les prix moyens pour un segment de marché où l'échelle du canton est plus pertinente.

Période de traitement: En fonction du nombre de données disponibles, très variables selon le segment de marché, les illustrations représentent les valeurs d'une seule année (marché des forêts par exemple) ou de plusieurs années.



11 rue François Mitterrand
21850 SAINT-APOLLINAIRE
Tel: 03 80 78 99 89
Fax: 03 80 74 85 41
www.saferdebourgogne.fr