

Les données utilisées pour cette analyse 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.

IDENTITE FONCIERE EN 2010

(source DGFIP)

Sur une superficie totale de 31 582 km², la Région Bourgogne compte 30 531 km² cadastrés, pour un nombre total de 4 581 675 parcelles.

On peut regrouper 3 grands usages du sol à partir des natures cadastrales : les usages « urbains » (3%), les usages « agricoles » (63 %) et les usages « naturels et forestiers » (33 %).

7 Propriétaires sur 10 sont âgés de plus de 50 ans (et 4 sur 10 pour plus de 65 ans)

Sur un total de 1 200 869 comptes de propriété répertoriés, seuls 3 239 détiennent plus de 100 ha, et ils sont 951 821 à détenir moins de 1 ha.

CONTEXTE GENERAL

La conjoncture économique a connu une légère amélioration en 2010 dans un climat de croissance modérée. De ce fait, on a pu assister à un redémarrage du marché immobilier bâti et du marché forestier.

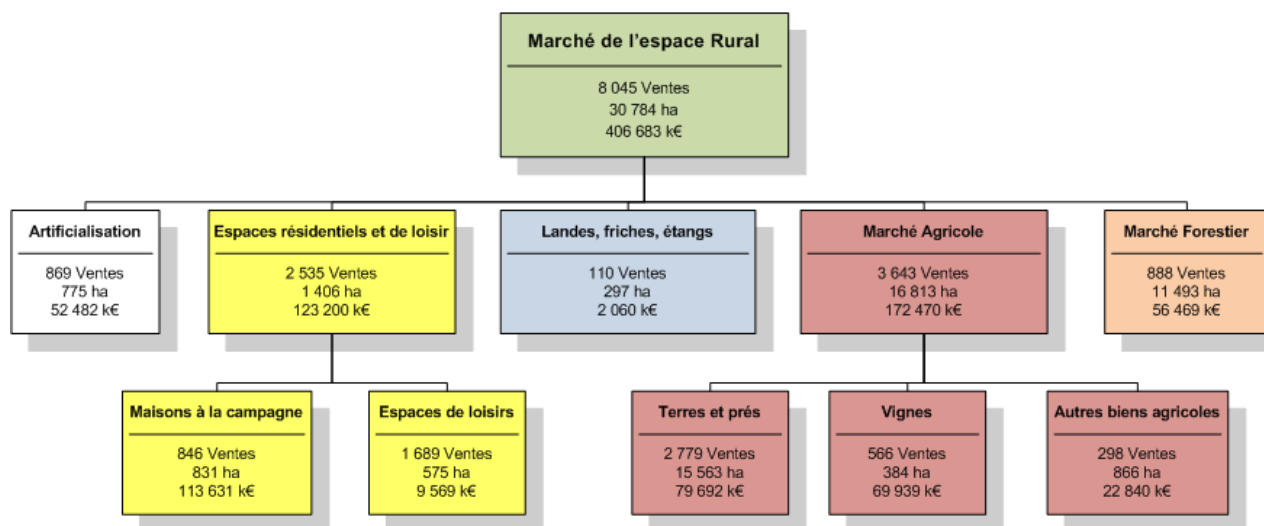
Sur le plan agricole, on a observé une amélioration des revenus sans atteindre les niveaux de 2008. Seuls les cours de la viande restent stationnaires voire légèrement en baisse pour les jeunes bovins ce qui n'a pas permis d'amélioration de la structure financière des élevages allaitants qui se dégrade régulièrement depuis 2004.

Dans notre région, l'importance de l'activité de l'élevage a pesé sur le marché foncier agricole qui reste à un niveau bas pour les volumes vendus. Des pressions sur les prix sont par contre observées notamment sur les terres de culture.

Le marché foncier viticole a connu un redémarrage notamment au niveau des surfaces vendues, accompagnant une progression des ventes de vins, principalement à l'exportation.

La Structure du marché de l'espace rural

(Bourgogne 2010)



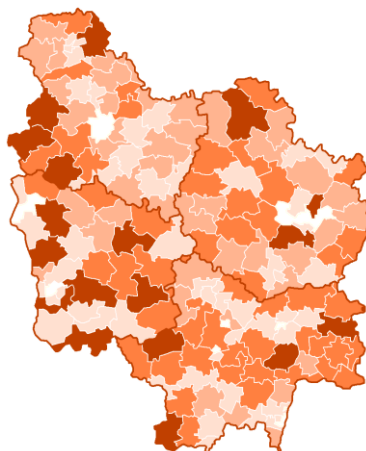
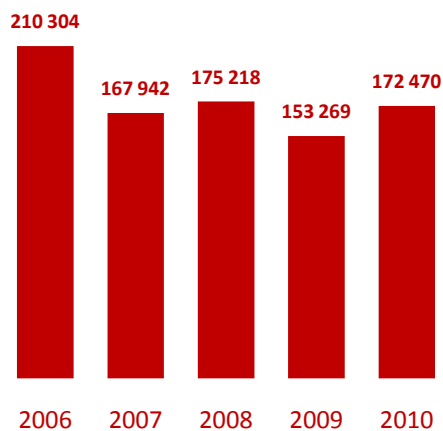
Reprise du marché en 2010

En 2010, le marché foncier de l'espace rural a porté sur 8 045 ventes pour une surface de 30 784 ha et une valeur de 406 683 000 €.

Après avoir fortement baissé en 2009, il repart à la hausse en 2010 avec une progression de 5 % des surfaces vendues et 13 % des valeurs.

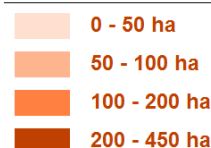
Un marché foncier agricole toujours en régression en surface

Les surfaces vendues (ha)

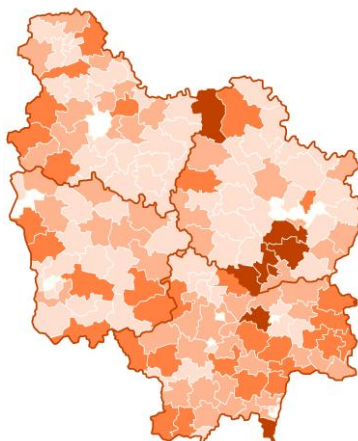
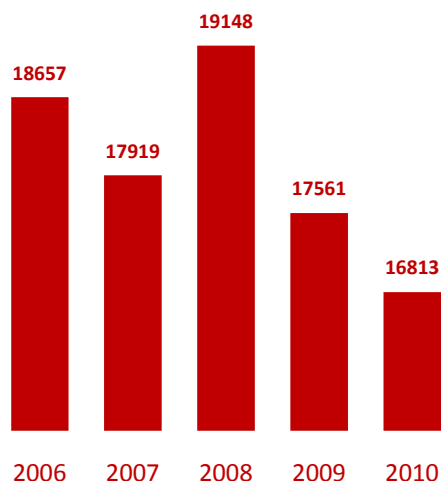


En 2010
3 643 ventes dont
 1 503 ventes < 1 ha
 46 ventes > 50 ha

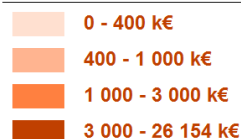
Surface vendue par canton en 2010



Le montant global des ventes (k€)



Valeurs vendues par canton en 2010



Le marché foncier agricole n'a pas connu de reprise en 2010. Les surfaces vendues (16 813 ha) baissent de 4 % par rapport à 2009 (17 561 ha).

Au contraire, il augmente en valeur avec 17 247 k€ contre 15 326 k€ en 2009 (en raison de la reprise du marché foncier viticole).

Les achats par les fermiers progressent fortement avec 50 % des superficies vendues (contre 29 % pour les agriculteurs non fermiers et 21 % pour les non agriculteurs).

Un marché des vignes qui repart à la hausse

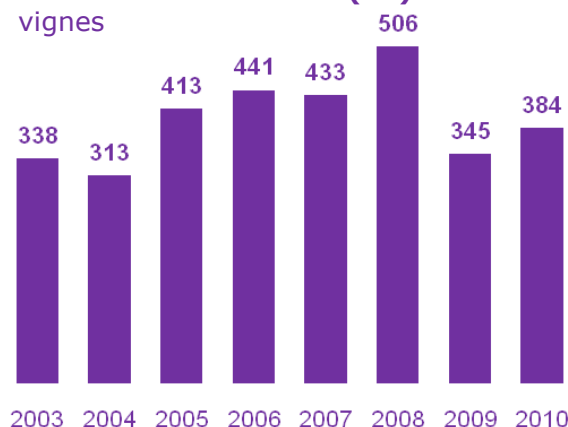
Avec 384 ha pour 69 939 k€, ce marché progresse en surface (+ 11 %) et plus encore en valeur (+ 64 %).

Les surfaces vendues restent cependant encore très inférieures à celles vendues entre 2005 et 2008.

En valeur, les transactions côte d'oriennes représentent plus de 82 % de ce marché, contre seulement 34 % en surface.

Ce marché concerne toujours des ventes de petite superficie. Sur les 566 ventes observées, 481 concernent des propriétés de moins de 1 ha, 76 des propriétés de 1 à 5 ha et seulement 9 de plus de 5 ha.

Les surfaces vendues (ha) vignes



Le marché foncier non agricole en forte progression

La hausse est importante avec + 18 % en surface et + 13 % en valeur.

Le marché forestier

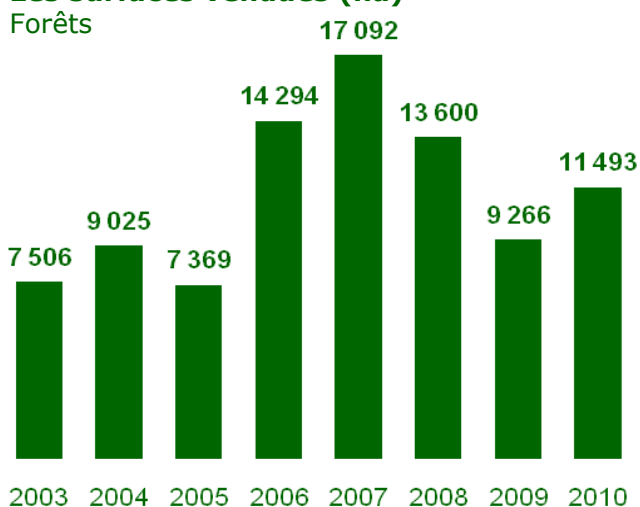
Il a porté sur 11 493 ha contre 9 266 ha en 2009 (+ 24 %). La progression est encore plus forte en valeur (+ 35 %).

Les surfaces vendues restent cependant encore très inférieures à celles de 2008 (13 600 ha) et 2007 (17 009 ha).

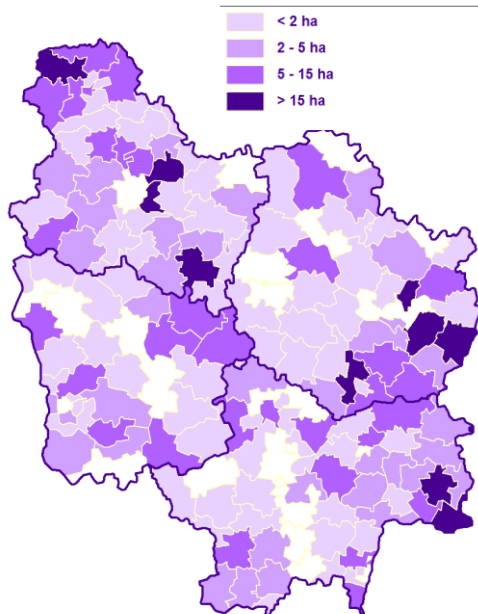
Sur un total de 888 ventes, les $\frac{3}{4}$ concernent une superficie inférieure à 5 ha, contre seulement 8% pour plus de 20 ha.

La part d'achat par des agriculteurs est en forte hausse (40 % contre 26 en 2009).

Les surfaces vendues (ha)



Surface vendue par canton en 2010



Le marché des terrains destinés à l'artificialisation

Il baisse fortement avec 775 ha vendus pour 869 transactions contre 1 011 ha l'année précédente (- 23 %). Rappel 2007 : 1 625 ha.

La diminution est moindre en valeur (- 8 %).

Cette baisse est due aux achats par les collectivités qui passent de 594 ha en 2009 à 310 ha en 2010.

L'effet urbain est très net ; avec aussi des projets sur les territoires de pôles ruraux (Chatillon/Seine, Avallon, Cuseaux).

Le marché des espaces résidentiels et de loisirs

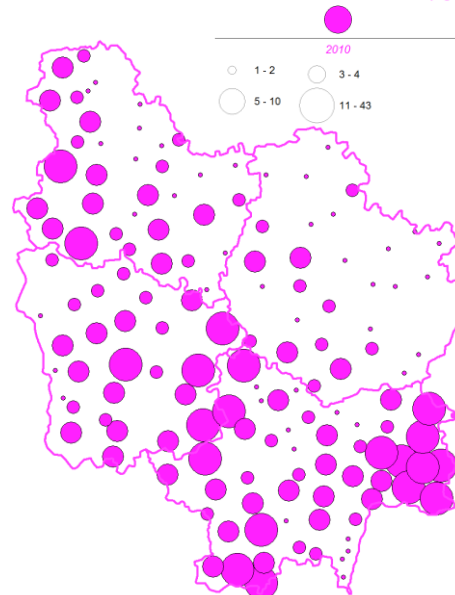
1 406 ha ont été concernés (au lieu de 1 345 ha en 2009).

On comptabilise 846 ventes de maisons à la campagne au prix moyen de 134 300 € contre 715 ventes au prix moyen de 136 000 € en 2009 (Rappel 2007 : 971 ventes avec prix moyen de 167 500 €).

Les achats des étrangers restent très limités (28).

Ces ventes sont plus rares en Côte d'Or que dans les autres départements bourguignons.

Nombre de ventes de maisons à la campagne



Acquisitions de la SAFER : diminution en surface et en valeur

En 2010, la SAFER a acquis 466 propriétés (dont 68 propriétés bâties) pour une surface de 4 645 ha et une valeur de 32 205 000 € soit une diminution de 21 % en surface et de 13 % en valeur.

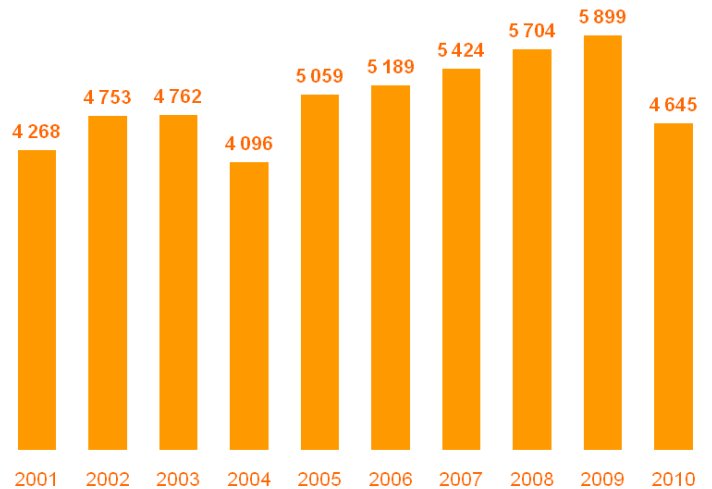
Les acquisitions sur le marché viticole au nombre de 95 ont représenté 92 ha pour 11 158 000 € (35 % de la valeur totale). Elles sont en augmentation (2009 = 56 actes pour 71 ha et 5 224 000 €).

La SAFER a reçu de la part des notaires 7 467 notifications de projets de ventes.

Après consultation locale, elle a exercé 22 préemptions portant sur 125 ha (744 ha en 2009). La surface préemptée est en forte diminution.

Le nombre de dossiers de préemptions en révision de prix s'est élevé à 34 (contre 27 en 2009).

Les surfaces acquises (ha)



En 2010, les acquisitions de la SAFER représentent 45 % en surface du marché foncier accessible

Ce niveau d'intervention permet d'avoir une action significative sur l'évolution des prix et l'orientation des terres.

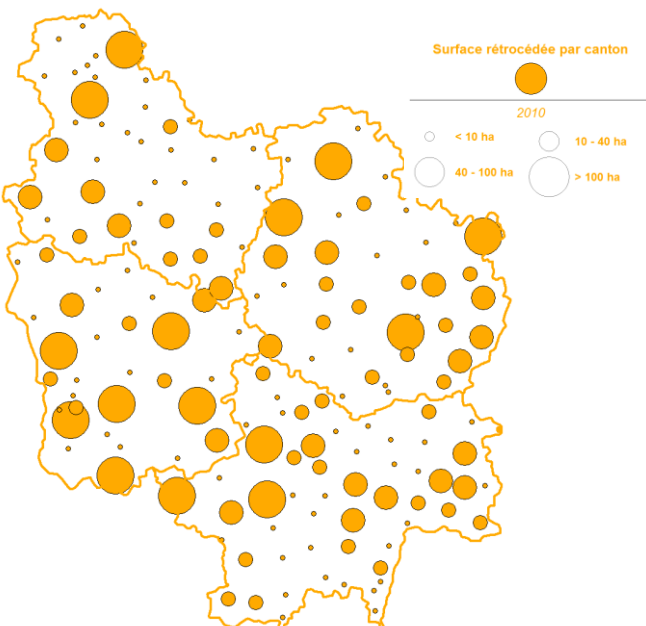
NB : ce taux est calculé en rapportant les surfaces acquises par la SAFER à l'ensemble du marché foncier hors exemptions et hors achats par les fermiers en place.

Des candidatures toujours nombreuses

Au cours de l'année 2010, 3 166 candidatures à l'acquisition de propriétés ont été déposées auprès de la SAFER et examinées pour 682 lots attribués (dans le cadre agricole et forestier seulement), soit une moyenne de 4,6 candidats par lot (5 en 2009).

Forte diminution en surface et en valeur des rétrocessions de la SAFER

En 2010, 5 011 ha et 82 bâtiments ont été rétrocedés à 736 bénéficiaires pour 35 558 000 €.



La part principale des surfaces rétrocedées par la SAFER reste consacrée à l'installation, mais baisse fortement (32 % des surfaces rétrocedées au lieu de 50 % en 2009).

Ces opérations ont porté sur 1 593 ha en 2010, rétrocedés à 134 bénéficiaires dont 74 pour une 1^{ère} installation.

Par ailleurs, 31 % des surfaces rétrocedés concernent le maintien de fermiers en place (pour une superficie de 1 569 ha). Cette activité a très fortement progressé.