safer
Bourgogne Franche-Comté

LE MARCHÉ FONCIER RURAL

2015 : les chiffres clés ...

Nombre de ventes **2 192**
en hausse de + 10 % par rapport à 2014

Surface mise sur le marché **6 655 ha**
en hausse de + 1 % par rapport à 2014

Valeur totale des ventes **182 millions d'euros**
en hausse de + 66 % par rapport à 2014

... le marché repart à la hausse en volume !

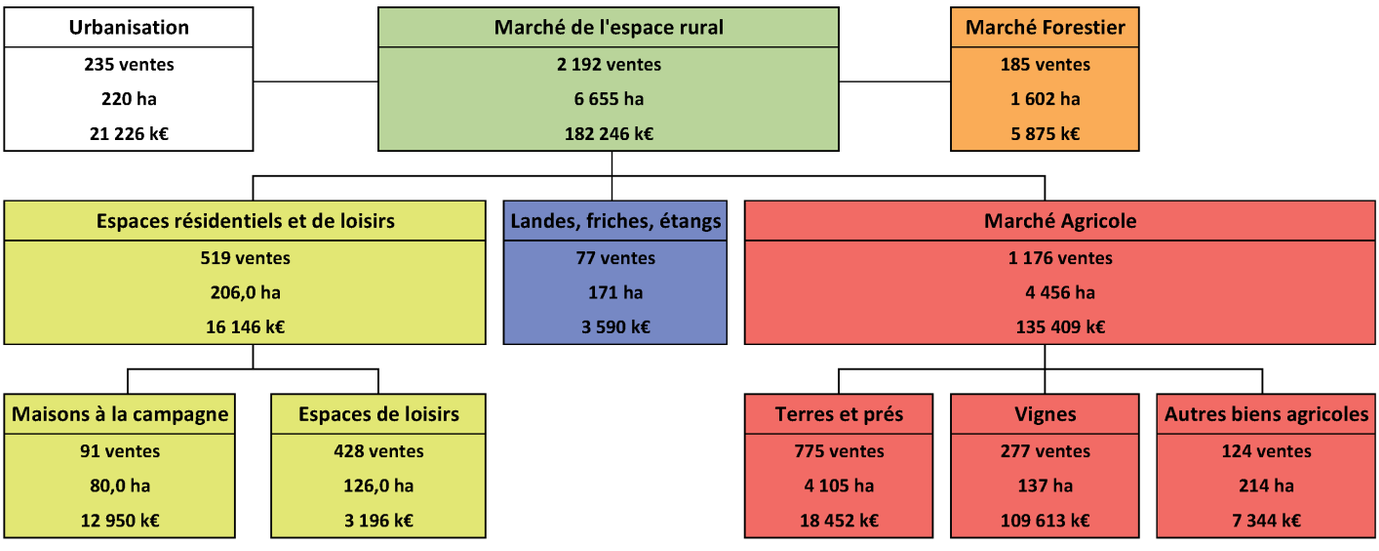
Côte d'Or 2015

La structure du marché foncier

En application de la loi d'avenir pour l'agriculture, de l'alimentation et de la forêt du 13 octobre 2014, les Safer sont désormais obligatoirement notifiées de toutes les cessions (aliénations) entre vifs à titre onéreux (vente, apports en société, échange) ou gratuit (donations) de biens immobiliers agricoles et ruraux ou de parts sociales ou actions de société d'exploitation ou de propriété agricole. Cette évolution législative a pour objectif de permettre aux Safer d'assurer au mieux leur mission de transparence du marché foncier rural.

Ces nouvelles dispositions ont très certainement induit des modifications de pratiques au sein des Etudes notariales qui transmettent les informations aux SAFER.

Ce sont par exemple une centaine d'apports en société (plus de 100 ha et 11 millions d'euros), des cessions d'usufruit et de nue-propriété (une quarantaine pour plus de 250 ha et près de 6 millions d'euros) qui ont été notifiés en Bourgogne Franche-Comté mais qui n'entrent pas dans la segmentation du marché foncier détaillée ci-dessous.



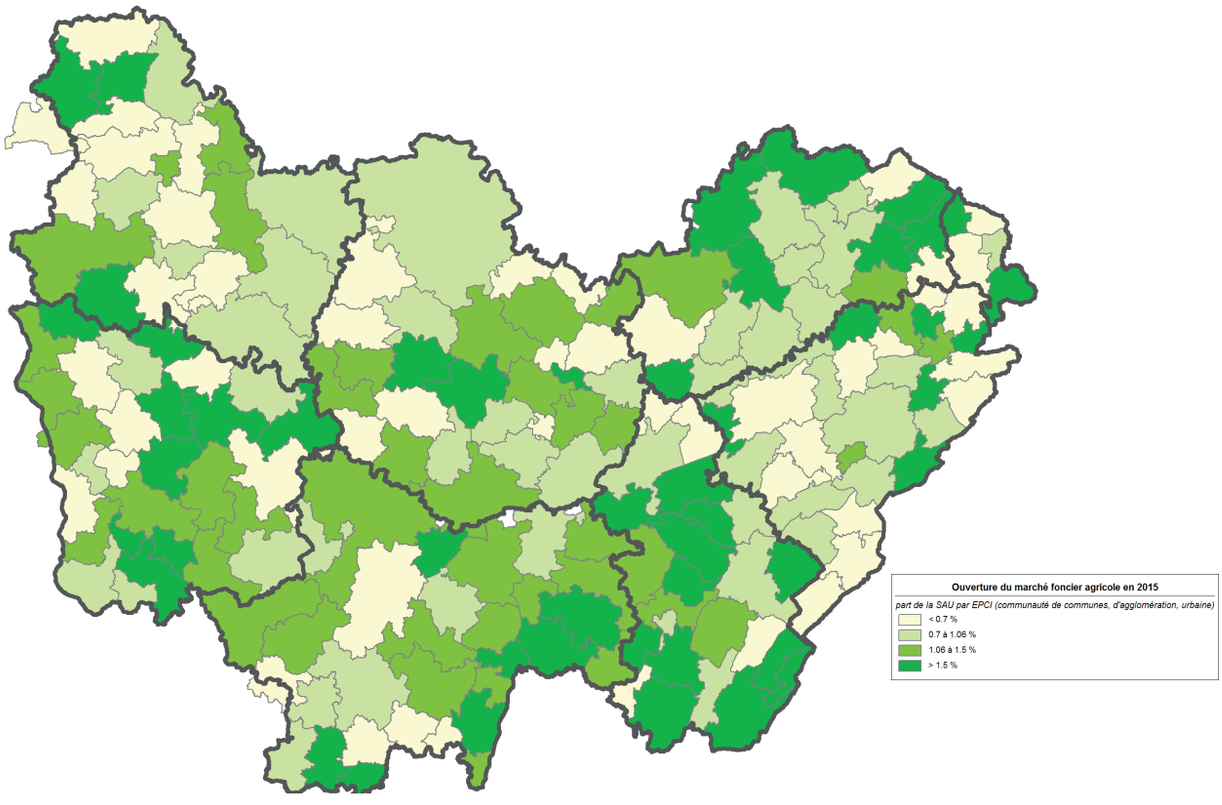
Les superficies vendues sont relativement stables, malgré un nombre de ventes en forte progression (+10%).

En valeur, une transaction viticole exceptionnelle explique en partie la hausse importante observée.

Les tendances observées par sous marchés sont à l'image du marché global.

Le marché foncier agricole

Après une année 2014 très calme, les superficies vendues sont en hausse de 30%. Ce marché reste cependant plutôt fermé : ce sont 0.91 ‰ des terres agricoles départementales qui ont été vendues, contre 1.06 ‰ à l'échelle régionale.



Comme l'illustre la carte ci-dessus, l'activité du marché reste très variable d'un territoire à un autre ; avec un marché plus fermé dans la moitié Nord du Département.

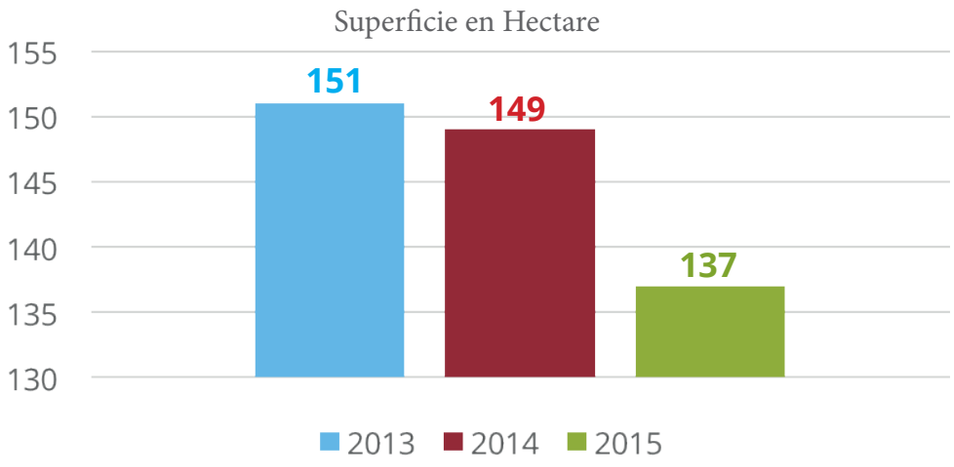
Une centaine de transactions a été réalisée avec des bâtiments (habitation et/ou exploitation). 500 ventes concernent des biens libres pour 36 % de la superficie (1 615 hectares, contre 1 300 ha en 2014). Les ventes aux fermiers en place représentent plus de 2 140 ha. Plus de 680 ha de biens occupés n'ont pas été vendus aux occupants (apporteurs de capitaux, familiaux ou non).

220 transactions pour près de 700 ha ont été réalisées au profit de personnes morales agricoles (EARL, GAEC, SCEA, ...) ou non (Collectivités, SCI, ...). Ces ventes représentent 16 % des superficies du marché (moyenne régionale).

Les concurrences observées sur les opérations SAFER peuvent illustrer la pression foncière s'exerçant sur le foncier agricole : en moyenne 4.7 candidats par lot attribué (25 opérations avec 10 candidats ou plus).

Cette pression se ressent toujours sur les prix observés qui continuent leur progression maîtrisée, principalement pour les terres labourables (pour rappel, les prix moyens des terres et prés libres sont de 2 800 à 2 900 €/ha en Côte d'Or avec les différences très importantes selon les secteurs). L'écart entre les biens libres et occupés se ressert.

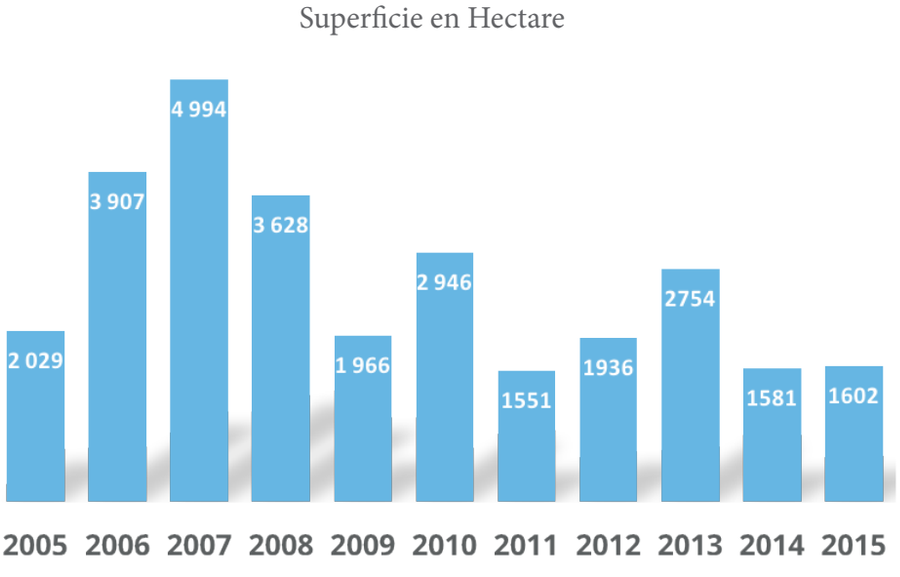
Focus sur le marché des vignes



Avec 137 hectares, les ventes de vignes sont en légère diminution (149 ha en 2014).

La progression importante en valeur est due principalement à une vente exceptionnelle en Côte de Nuits. Mais on constate également une hausse des prix (+ 5 à 10 %).
Les ventes de parcelles libres représentent 118 transactions pour une superficie de 45 hectares (contre 69 ha en 2014).
Les ventes de biens occupés à des apporteurs de capitaux portent sur une superficie de 42 ha (une centaine de transactions).

Le marché des forêts



Le marché est stable mais il reste loin de la moyenne des superficies vendues ces dix dernières années.

Sur les 185 transactions observées, 129 concernent des biens de moins de 4 hectares.

10 ventes de massifs de plus de 50 ha sont intervenues.

Une soixantaine de ventes, pour plus de 150 hectares, se réalise au profit d'acquéreurs « agricoles ».

Plus de 860 hectares sont vendus à des personnes morales (dont 6 transactions à des Collectivités ou Etablissements Publics portant sur une superficie de 20 ha).

La demande reste forte. A titre d'exemple, sur les 16 lots forestiers attribués par la SAFER au cours de cette année 2015, 13 ont fait l'objet de candidatures en concurrence.

Le marché de l'urbanisation

Les surfaces vendues dans ce sous marché continuent leur progression après la reprise observée l'an passé.

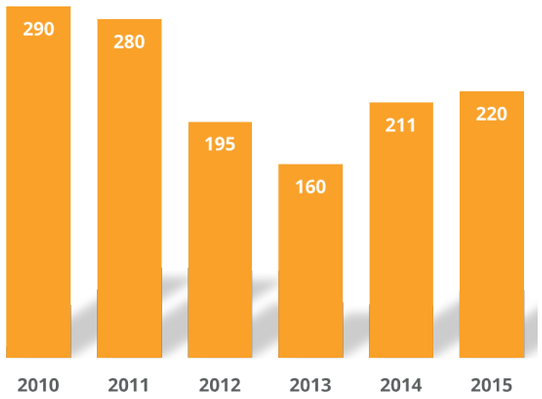
Si l'artificialisation des sols a connu un certain ralentissement entre 2006 et 2012 (étude Agreste), et avec une tendance qui semble se confirmer avec les chiffres de la Côte d'Or jusqu'en 2013, en 2015 l'équivalent de 2 exploitations agricoles (moyenne départementale) disparait dans le Département.

Les achats par les Collectivités et Etablissements Publics Rattachés représentent 59 % du marché en surface avec 129 ha (98 ha en 2014), et seulement 16 % en valeur.

Seules 21 ventes sont réalisées par des agriculteurs pour une superficie de 17 ha.

Contrairement à certaines idées reçues, ces derniers ne sont donc pas les principaux bénéficiaires des plus-values engendrées par ces transactions.

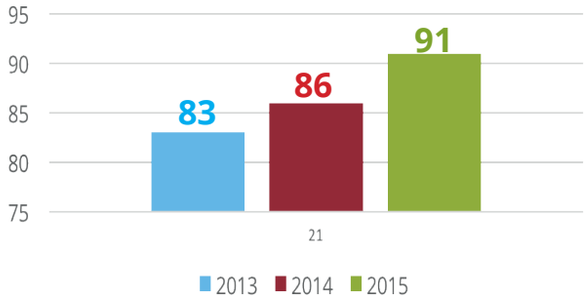
Superficie en Hectare



Le marché des maisons à la campagne

Le nombre de ventes est en légère progression. La reprise de ce marché est moins marquée en Côte d'Or que dans les autres départements de la région.

Nombre de vente



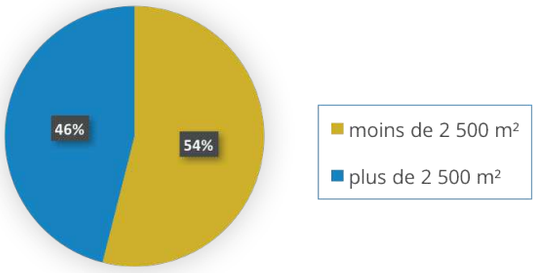
Le prix moyen du lot est de 142 300 €, au dessus de la moyenne régionale (126 100 €).

2 ventes sur 3 se réalisent au profit d'acquéreurs déjà résidents dans le département de la Côte d'Or.

Le marché des espaces de loisirs

Plus d' 1 vente sur 2 a porté sur une superficie inférieure à 2 500 m², seuil d'application du droit de préemption de la SAFER en Bourgogne Franche-Comté.

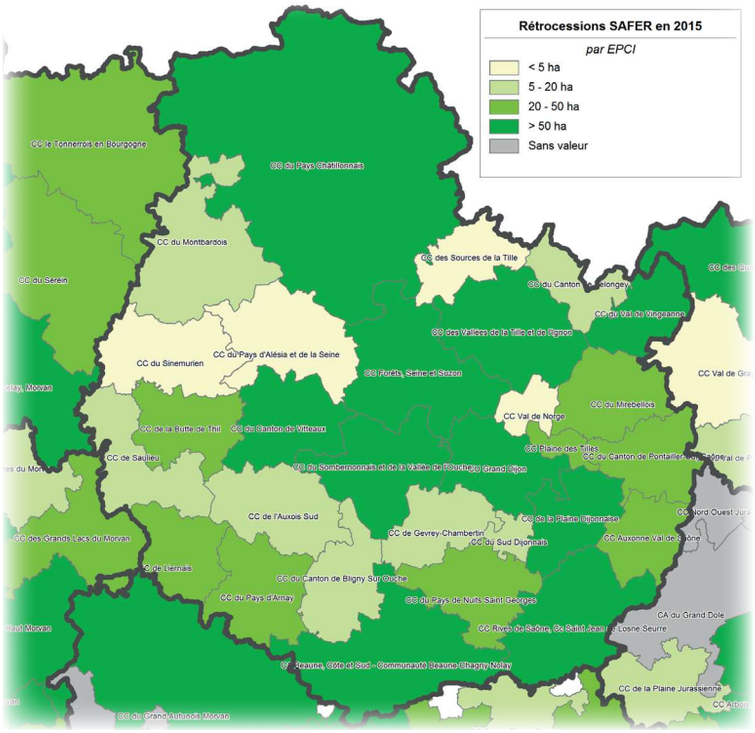
répartition des ventes par superficie



Le prix moyen pratiqué (non bâti) est d'environ 19 000 € /ha (2 €/m²), soit, selon les territoires, 3 à 10 fois le prix des terres et prés.

Ce marché se développe souvent sur des espaces moins rentables, pour des raisons agronomiques mais aussi structurelles (difficulté d'accès, parcelles trop petites). Il peut exercer une perturbation importante du milieu agricole (conflits d'usages, mitage de l'espace agricole, création de références de prix incompatibles avec l'activité agricole).

Activité de la safer Côte d'Or



L'installation agricole reste une priorité :

+ de 260 ha

Soit **34 % des surfaces agricoles libres maitrisées**

+ de 100 ha attribués pour préparer ou conforter une installation

Les acquisitions de la SAFER représentent près de 50 % en surface du marché foncier accessible.

Ce niveau permet une action significative sur l'évolution des prix et l'orientation des terres

Le **maintien sur parcelles des fermiers en place** (vente à leur profit ou apporteurs de capitaux) se développe avec **118** opérations sur ***750 ha***

1 609 ha ont été rétrocédés à 266 bénéficiaires.

La Safer participe au développement des territoires avec l'installation de projets ruraux et périurbains

Les **opérations forestières** ont été au nombre de **13** pour une superficie de **74 hectares**

safer
Bourgogne Franche-Comté

Premier conseil, dossier en cours ...

Les équipes safer proches de chez vous

Côte d'Or
11 rue François Mitterrand - 21850 SAINT- APOLLINAIRE
Tél. 03 80 78 99 89

Doubs et Territoire de Belfort
143 rue de Belfort - 25000 BESANÇON
Tél. 03 81 25 07 40

Haute Saône
17 quai Yves Barbier - BP 171 - 70003 VESOUL cedex
Tél. 03 84 77 14 10

Jura
5 avenue de Lahr - BP 33 - 39107 DOLE cedex
Tél. 03 84 79 16 99

Nièvre
6 rue Ravelin - 58000 NEVERS
Tél. 03 86 21 40 00

Saône et Loire
Maison de l'Agriculture - BP 522 _ 71010 MACON cedex
Tél. 03 85 29 55 40

Yonne
18 rue Guynemer - 89000 AUXERRE
Tél. 03 86 46 99 74

www.saferbfc.com