

# LE MARCHÉ FONCIER RURAL

## 2015 : les chiffres clés ...

Nombre de ventes **1 551**  
*en hausse de + 12 % par rapport à 2014*

Surface mise sur le marché **3 182 ha**  
*en baisse de - 1 % par rapport à 2014*

Valeur totale des ventes **55 millions d'euros**  
*en baisse de - 8 % par rapport à 2014*

## ... le marché repart à la hausse !

**Doubs**

**2015**





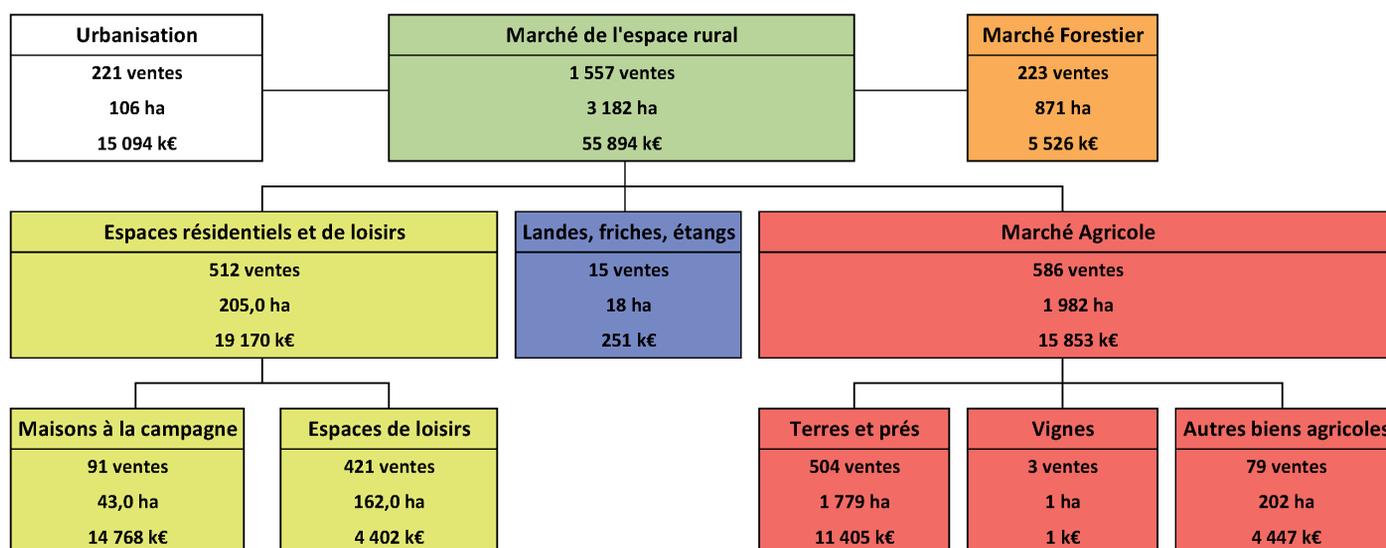
## La structure du marché foncier



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 700 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.



Après la hausse observée en 2014, le marché foncier rural est relativement stable en surface (3 222 ha en 2014 soit -1%), pour un nombre de transactions en augmentation (+12%) et une valeur globale à la baisse (- 8%).

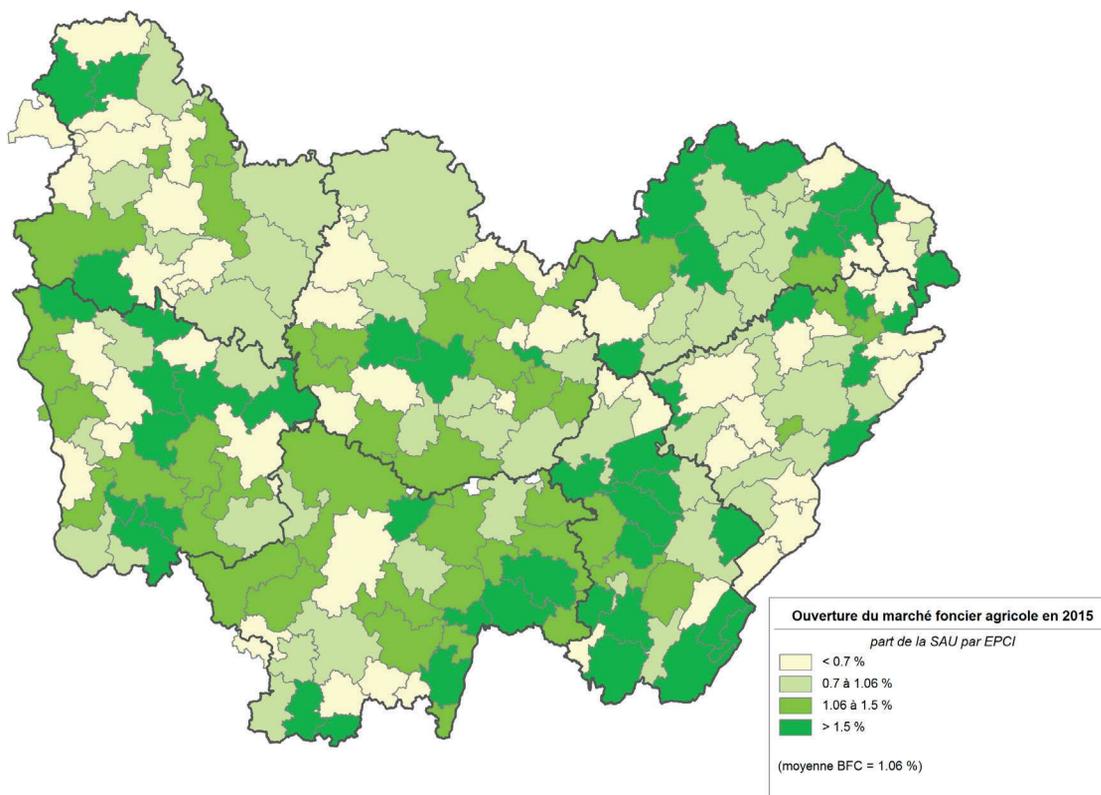
- Les tendances observées par sous marchés sont variables :
- Le marché agricole progresse de 3 % en superficie.
- Le nombre de ventes de maisons à la campagne est en nette hausse (64 transactions enregistrées en 2014).
- Les surfaces de forêts vendues sont en baisse de 8 % malgré une augmentation du nombre de transactions (+21%).
- La consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers pour des projets d'urbanisation concerne une centaine d'hectares dans le département.
- Les ventes d'espaces de loisirs progressent de 23 % en surface.



## Le marché foncier agricole



La progression des superficies agricoles vendues observée en 2014 est confirmée en 2015. Ce marché reste cependant plutôt fermé : ce sont 0.83 % 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

Une soixantaine de transactions a été réalisée avec des bâtiments (habitation et/ou exploitation).

Un tiers des ventes concerne des biens libres pour seulement 20 % de la superficie (395 hectares, en baisse). Les ventes aux fermiers en place représentent plus de 1 200 ha. Plus de 360 ha de biens occupés n'ont pas été vendus aux occupants (apporteurs de capitaux, familiaux ou non).

71 transactions pour 169 ha ont été réalisées au profit de personnes morales agricoles (EARL, GAEC, SCEA, ...) ou non (Collectivités, SCI, ...). Ces ventes représentent 9 % des superficies du marché (la proportion à l'échelle régionale est de plus de 16 %).

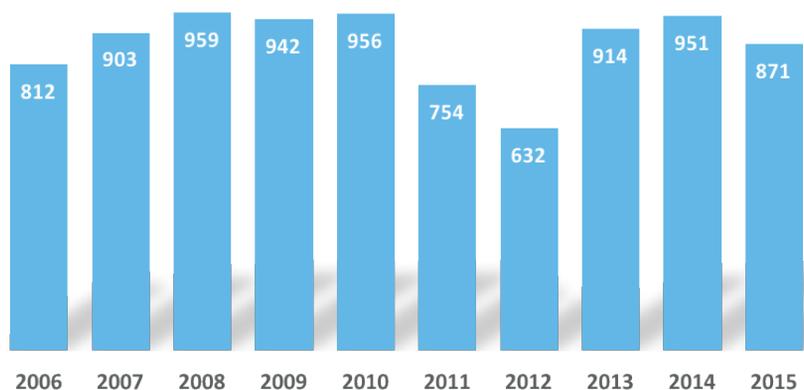
Les concurrences observées sur les opérations SAFER peuvent illustrer la pression foncière s'exerçant sur le foncier agricole : en moyenne 2.6 candidats par lot attribué (7 opérations avec 5 candidats ou plus).

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 2 500 à 2 700 €/ha dans le Doubs). L'écart entre les biens libres et occupés se ressert.

## Le marché des forêts



Superficie en Hectare



Le marché est en baisse mais il est dans la moyenne des superficies vendues ces dix dernières années.

Sur les 223 transactions observées, 176 concernent des biens de moins de 4 hectares.

Seules 2 ventes de massifs de plus de 50 ha sont intervenues.

Une petite centaine de ventes, pour plus de 300 hectares, se réalise au profit d'acquéreurs « agricoles ».

Plus de 260 hectares sont vendus à des personnes morales (dont une vingtaine de transactions à des Collectivités ou Etablissements Publics portant sur une superficie de 50 ha).

La demande reste forte. A titre d'exemple, sur les 20 lots forestiers attribués par la SAFER au cours de cette année 2015, 15 ont fait l'objet de candidatures en concurrence.

## Le marché de l'urbanisation



Les surfaces vendues dans ce sous marché sont toujours en diminution.

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 du Doubs depuis 2012, en 2015, l'équivalent d'une exploitation agricole (moyenne départementale) disparaît dans le Département.

Les achats par les Collectivités et Etablissements Publics Rattachés représentent 25 % du marché en surface avec 27 ha, et seulement 8 % en valeur (proportions en baisse).

Sur les 167 opérations dont la catégorie socioprofessionnelle du vendeur est connue, seules 16 ventes sont réalisées par des agriculteurs pour une superficie de 7 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

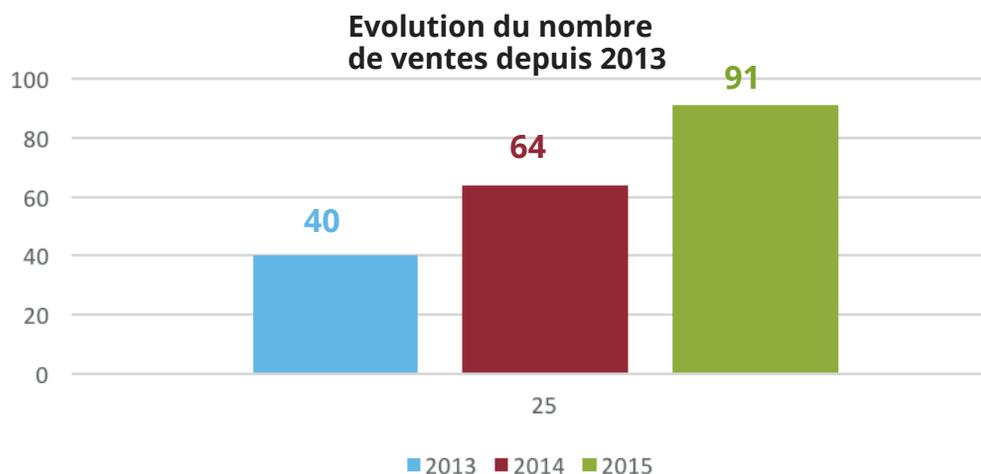


Le nombre de ventes est en forte progression (+ 42 %). La forte reprise de ce marché amorcée en 2014 est donc confirmée.

Le prix moyen du lot est de 162 300 €, largement au dessus de la moyenne régionale (126 100 €).

75 ventes se réalisent au profit d'acquéreurs déjà résidents dans le département du Doubs.

Aucune vente à des étrangers n'a été enregistrée (4 ventes à des suisses en 2014).



## Le marché des espaces de loisirs

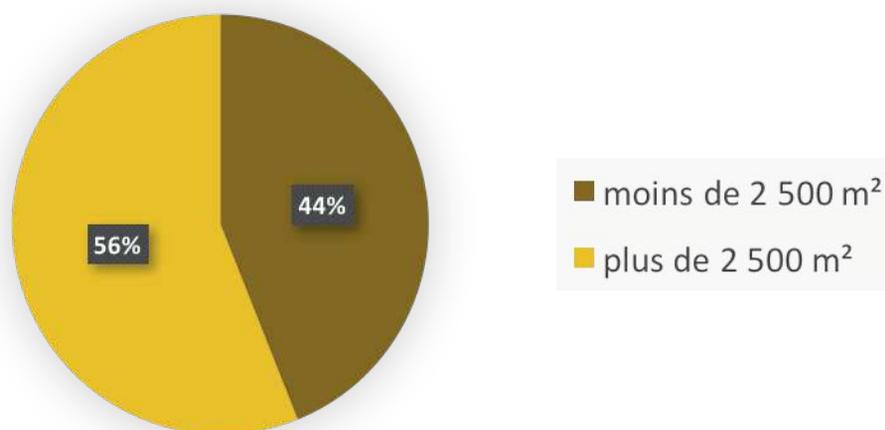


Près d'une vente sur deux a porté sur une superficie inférieure à 2 500 m<sup>2</sup>, seuil d'application du droit de préemption de la SAFER en Bourgogne Franche-Comté.

Le prix moyen pratiqué (non bâti) est d'environ 20 000 € /ha (2 €/m<sup>2</sup>), soit, selon les territoires, 7 à 8 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).

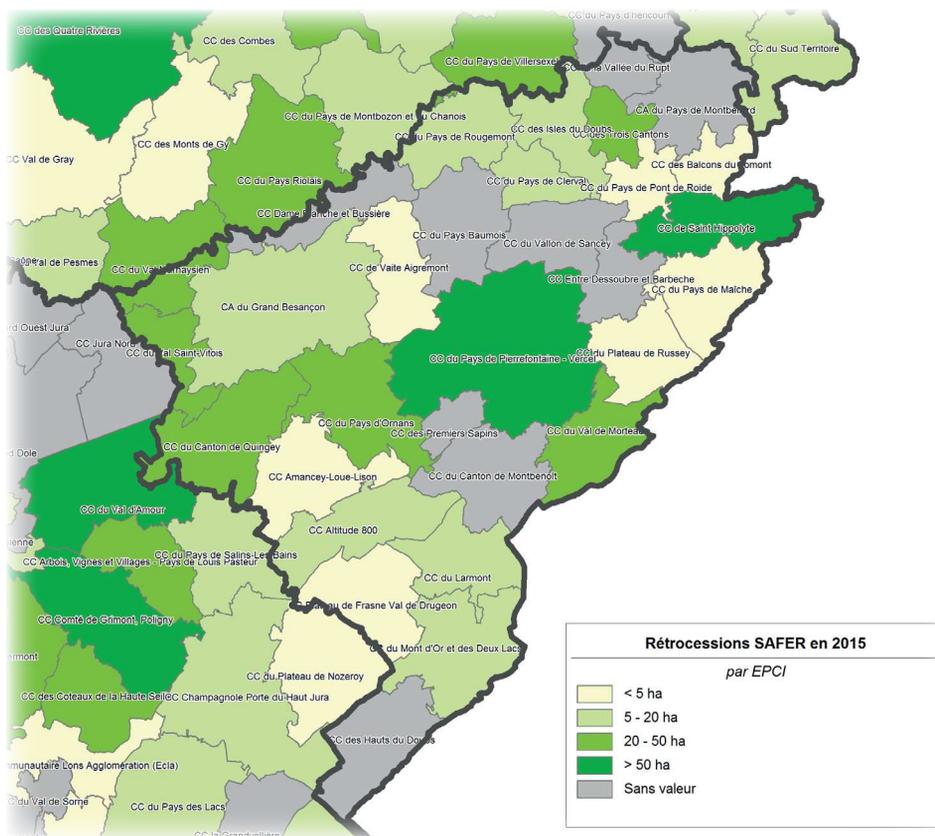
Il peut exercer une perturbation importante du milieu agricole (conflits d'usages, mitage de l'espace agricole, création de références de prix incompatibles avec l'activité agricole).

### répartition des ventes par superficie



# Activité de la safer Bourgogne Franche-Comté

REGARDS SUR LE FONCIER



## L'installation agricole reste une priorité :

**130 hectares**

Soit **57 %** des surfaces agricoles  
libres maîtrisées

Près des 2/3 pour des installations  
hors cadre familial

Les acquisitions de la  
SAFER représentent près  
de **45 %** en surface du  
marché foncier  
accessible.

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

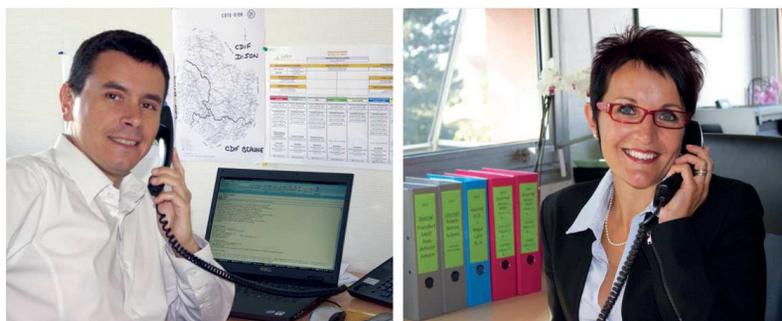
Le **maintien sur  
parcelles des  
fermiers en place**  
(vente à leur profit ou  
apporteurs de capitaux)  
se développe avec 25  
opérations sur 200 ha.

Les **opérations  
forestières** ont  
été au nombre de  
20 pour une  
superficie de  
**70 hectares.**

**432 hectares** ont été  
rétrocédés à  
**82 bénéficiaires.**

Et environ 100 hectares  
transmis en location

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



**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](http://www.saferbfc.com)