safer
Bourgogne Franche-Comté

LE MARCHÉ FONCIER RURAL

2015 : les chiffres clés ...

Nombre de ventes **2 203**
en hausse de + 15 % par rapport à 2014

Surface mise sur le marché **4 453 ha**
en hausse de + 4 % par rapport à 2014

Valeur totale des ventes **89 millions d'euros**
en hausse de + 44 % par rapport à 2014

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

Jura

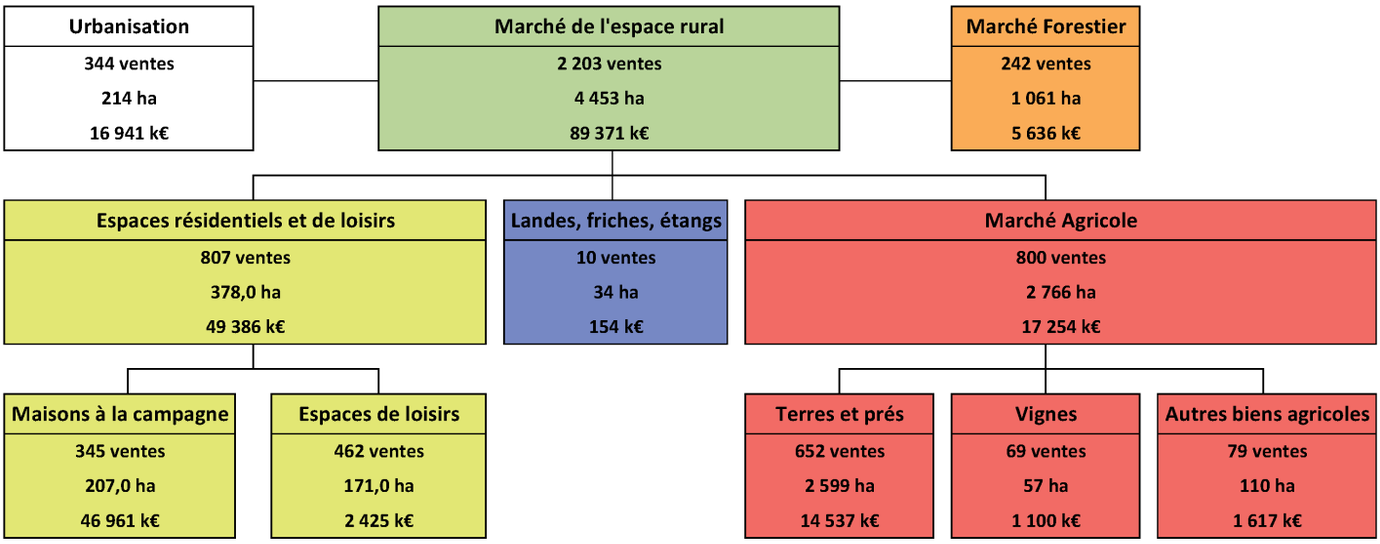
2015

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.

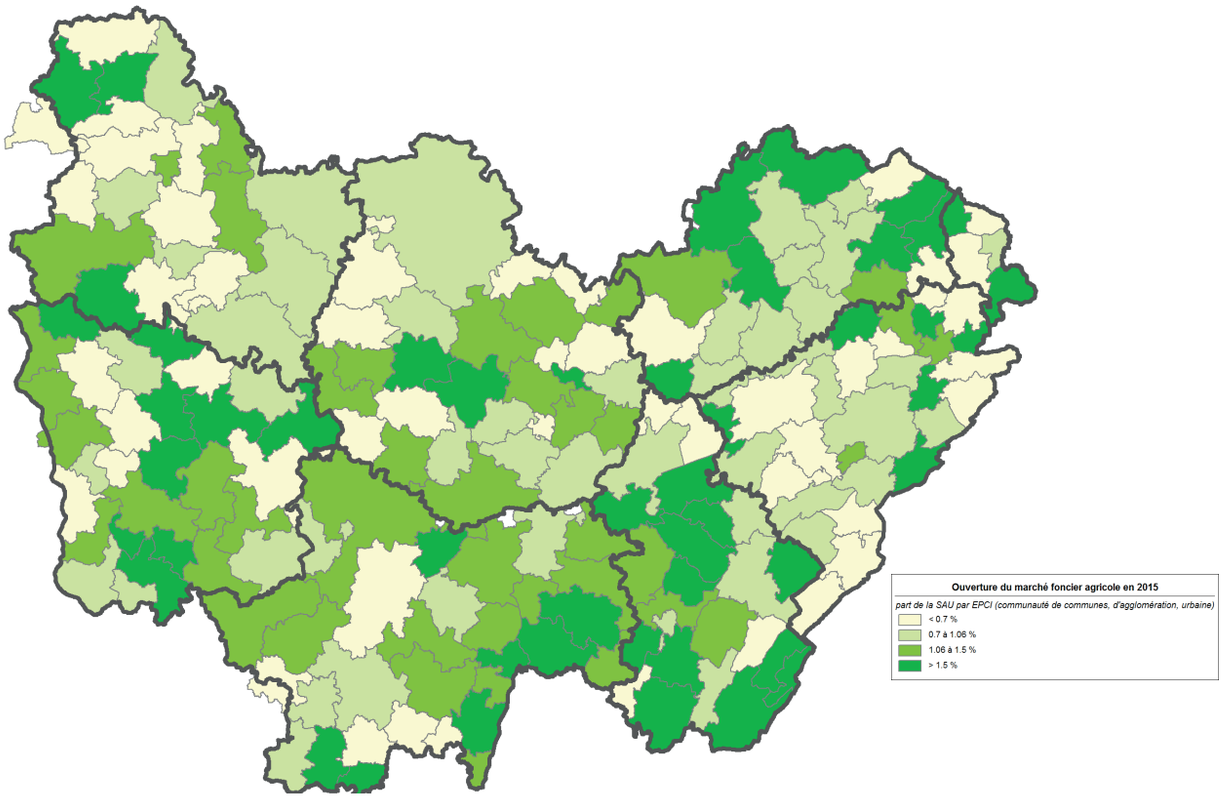


Avec un marché agricole en très forte progression, et malgré un marché des forêts à la baisse, les marchés foncier ruraux progressent en surface (4 301 ha en 2014).

En valeur, la forte hausse constatée est essentiellement due au marché des maisons à la campagne dont la reprise est très marquée (345 ventes en 2015 contre 189 en 2014).

Le marché foncier agricole

Les superficies vendues sont en nette progression (+25%), après la diminution observée en 2014. Ce sont 1.32 % 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 centaine de transactions a été réalisée avec des bâtiments (habitation et/ou exploitation).

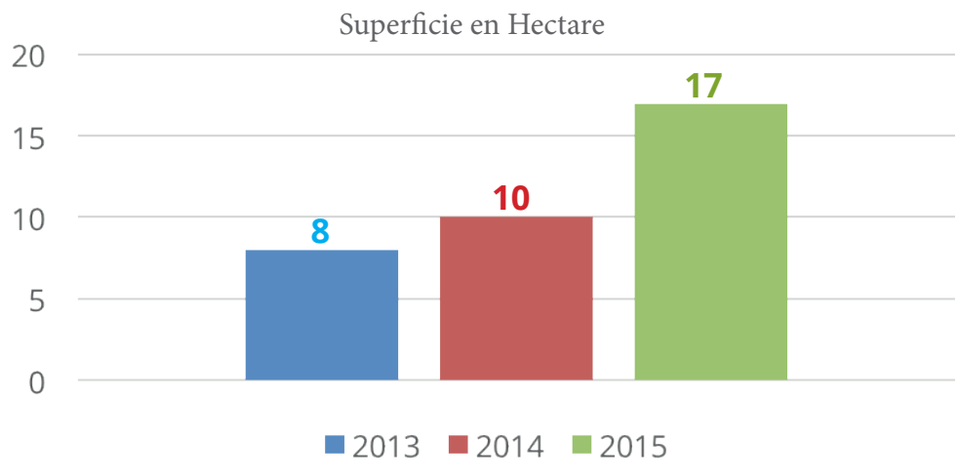
333 ventes concernent des biens libres pour 37 % de la superficie (1 037 hectares, contre 925 ha en 2014). Les ventes aux fermiers en place représentent plus de 837 ha. Plus de 890 ha de biens occupés n'ont pas été vendus aux occupants (apporteurs de capitaux, familiaux ou non).

95 transactions pour près de 500 ha ont été réalisées au profit de personnes morales agricoles (EARL, GAEC, SCEA, ...) ou non (Collectivités, SCI, ...). Ces ventes représentent 18 % des superficies du marché (légèrement supérieur à la moyenne régionale).

Les concurrences observées sur les opérations SAFER peuvent illustrer la pression foncière s'exerçant sur le foncier agricole : en moyenne 4.3 candidats par lot attribué (8 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 2 200 à 2 300 €/ha dans le Jura avec les différences importantes selon les secteurs). L'écart entre les biens libres et occupés se ressert.

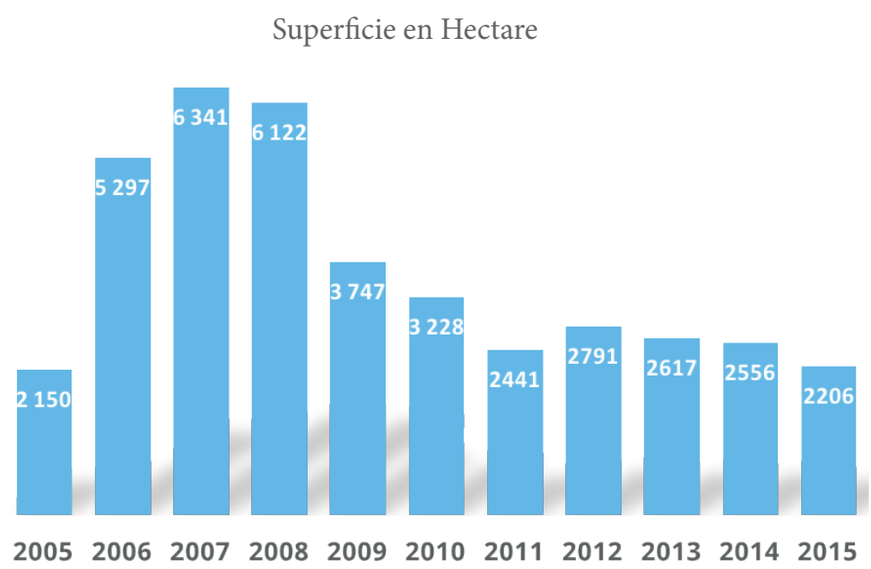
Focus sur le marché des vignes



Avec 51 hectares, les ventes de vignes sont en légère hausse.

Les ventes de parcelles libres représentent 54 transactions (soit plus des ¾ des ventes) pour une superficie de 38 hectares (2/3 des superficies du marché).
Les ventes se répartissent sur 32 communes avec notamment 10 transactions à Arbois pour 18.9 ha et 10 ventes à Passenans pour 11.9 ha.

Le marché des forêts



le marché est en baisse de 24 % en superficie mais il reste au dessus de la moyenne de ces dix dernières années.

Sur les 242 transactions observées, 182 concernent des biens de moins de 4 hectares.

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

Une petite centaine de ventes, pour plus de 440 hectares, se réalise au profit d'acquéreurs « agricoles ».

Plus de 350 hectares sont vendus à des personnes morales (dont 20 transactions à des Communes portant sur une superficie de 64 ha).

La demande reste forte. A titre d'exemple, sur les 19 lots forestiers attribués par la SAFER au cours de cette année 2015, 14 ont fait l'objet de candidatures en concurrence.

Le marché de l'urbanisation

es surfaces vendues dans ce sous marché sont en forte baisse [-29 %].

Si l'artificialisation des sols a connu un certain ralentissement entre 2006 et 2012 (étude Agreste), en 2015 l'équivalent de 2 exploitations agricoles (moyenne départementale) disparait dans le Jura.

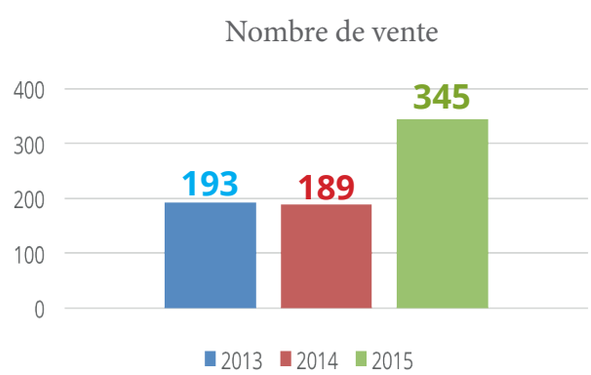
Les achats par les Collectivités et Etablissements Publics Rattachés sont en très forte baisse, ils représentent 27 % du marché en surface avec 57 ha (164 ha en 2014), et seulement 9 % en valeur.

Seules 15 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.

Le marché des maisons à la campagne

Le nombre de ventes est en très forte progression.

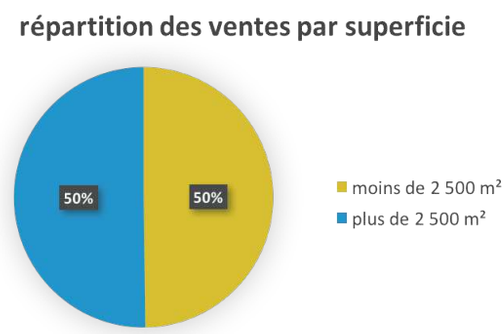


Le prix moyen du lot est de 136 100 € (constant), au dessus de la moyenne régionale (126 100 €).

2 ventes sur 3 se réalisent au profit d'acquéreurs déjà résidents dans le département du Jura.

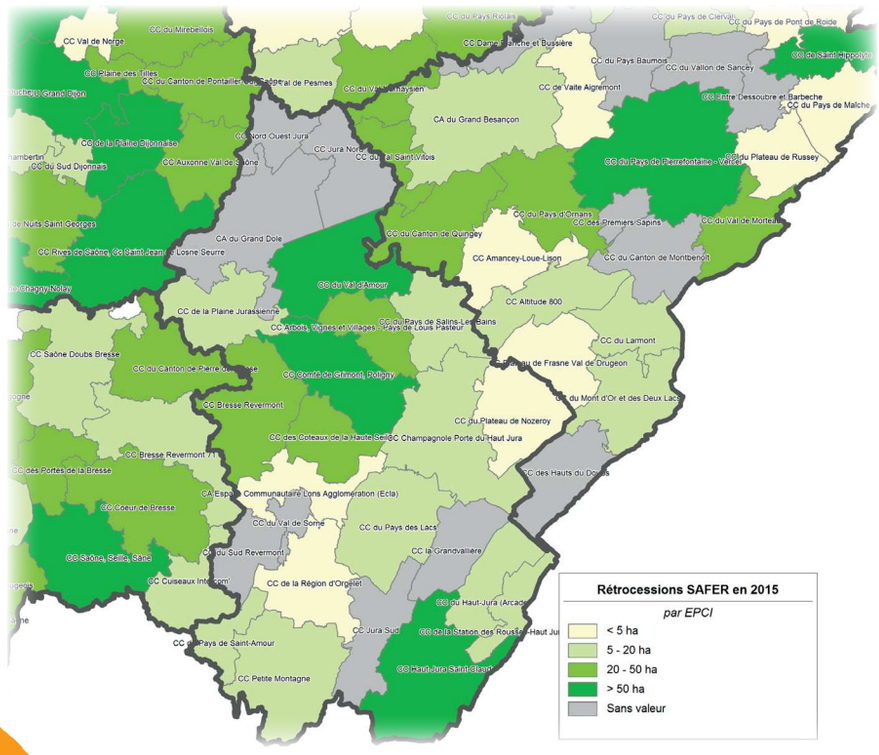
Le marché des espaces de loisirs

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.



Le prix moyen pratiqué (non bâti) est d'environ 13 400 € /ha soit, selon les territoires, 4 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).

Activité de la safer Jura



L'installation agricole reste une priorité :

+ de 530 ha

Soit 75 % des surfaces agricoles libres maitrisées

+ de 100 ha attribués pour préparer ou conforter une installation

Les acquisitions de la SAFER représentent près de 20 % 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 **5** opérations sur ***14 ha***

522 ha ont été rétrocédés à 84 bénéficiaires

et + 300 ha transmis en location

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

Les **opérations forestières** ont été au nombre de **19** pour une superficie de **154 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