safer
Bourgogne Franche-Comté

LE MARCHÉ FONCIER RURAL

2015 : les chiffres clés ...

Nombre de ventes **1 611**
en hausse de + 11 % par rapport à 2014

Surface mise sur le marché **1 905 ha**
en hausse de + 14 % par rapport à 2014

Valeur totale des ventes **18 millions d'euros**
en hausse de + 17 % par rapport à 2014

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

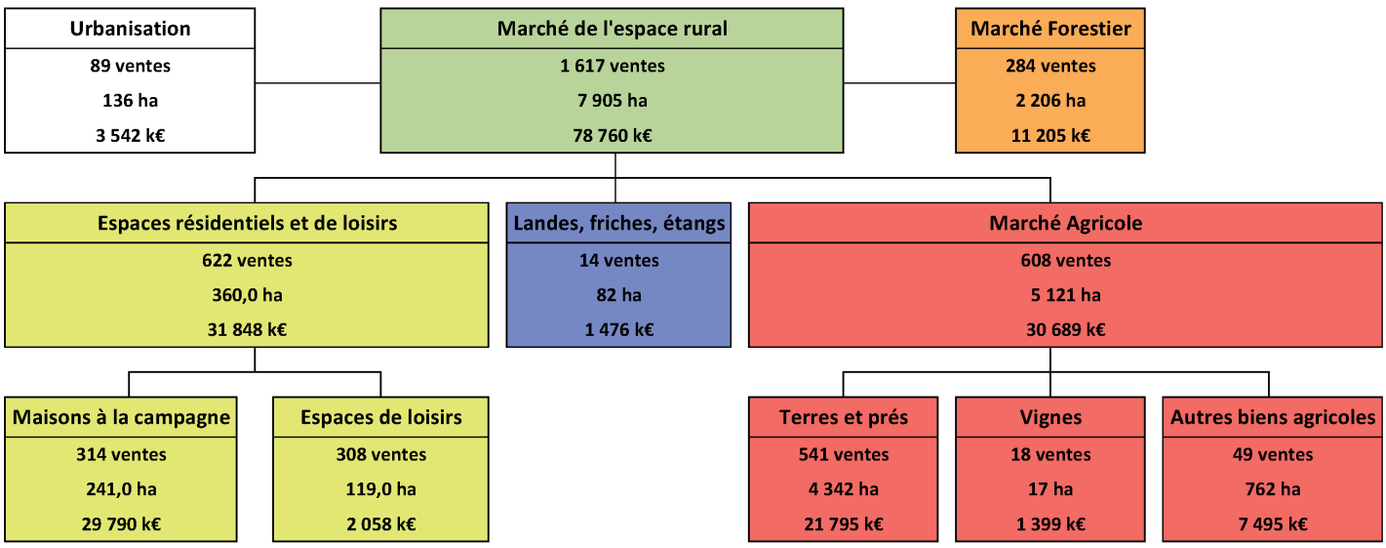
Nièvre 2015

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.



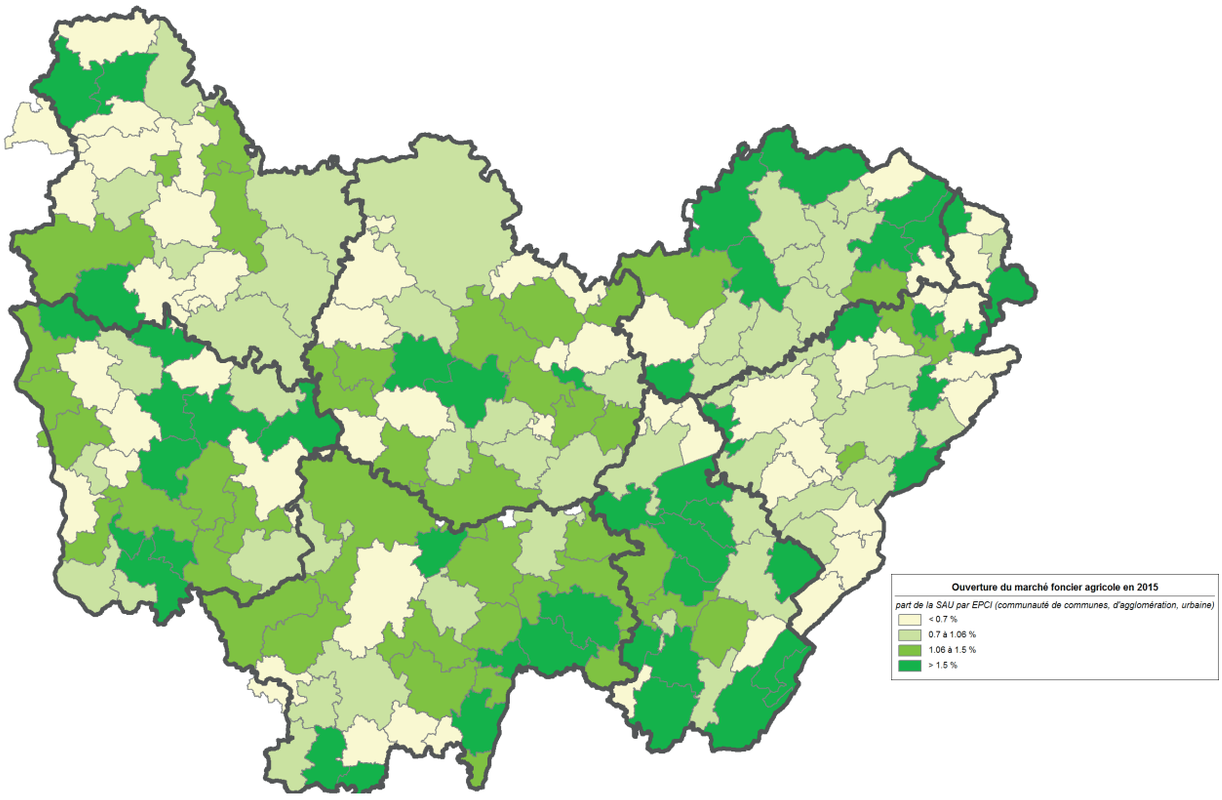
Les marchés foncier ruraux progressent en nombre de ventes, en surface et en valeur, sans pour autant retrouver les niveaux des années 2006 à 2008.

La hausse du marché foncier agricole est très nette avec + 36 % en surface et + 68 % en valeurs.

Les autres segments de marché sont plutôt en recul.

Le marché foncier agricole

Les superficies vendues sont en nette progression (+36‰), après la diminution observée en 2014. Ce sont 1.29 ‰ 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).

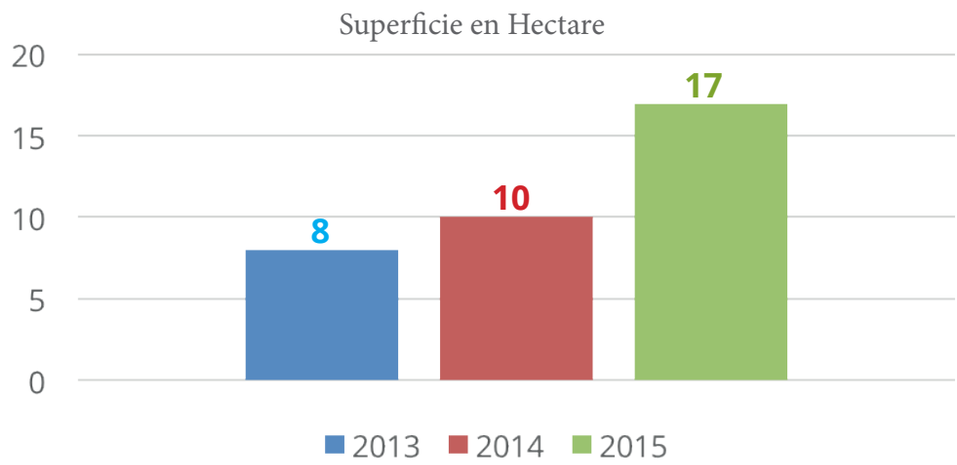
272 ventes concernent des biens libres pour 35 % de la superficie (1 810 hectares, contre 1 000 ha en 2014). Les ventes aux fermiers en place représentent plus de 2 100 ha. Plus de 1 220 ha de biens occupés n'ont pas été vendus aux occupants (apporteurs de capitaux, familiaux ou non).

59 transactions pour près de 1 300 ha ont été réalisées au profit de personnes morales agricoles (EARL, GAEC, SCEA, ...) ou non (Collectivités, SCI, ...). Ces ventes représentent 25 % des superficies du marché (supérieur à la moyenne régionale de 16 %).

Les concurrences observées sur les opérations SAFER peuvent illustrer la pression foncière s'exerçant sur le foncier agricole : en moyenne 3.1 candidats par lot attribué (17 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 2 900 à 3 000 €/ha dans la Nièvre avec les différences importantes selon les secteurs). L'écart entre les biens libres et occupés se ressert.

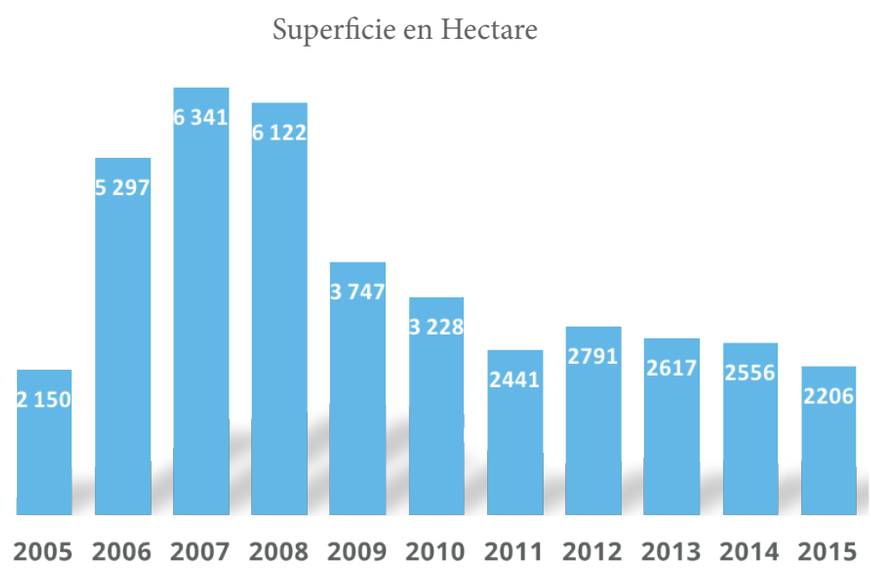
Focus sur le marché des vignes



Avec 17 hectares, les ventes de vignes sont en hausse.

Les ventes de parcelles libres représentent 11 transactions (sur un total de 18 ventes) pour une superficie de 8 hectares.
Les ventes se répartissent sur 11 communes avec notamment 6 transactions à Tracy-sur-Loire pour 6.4 ha et 2 ventes à Pouilly-sur-Loire pour 6 ha.

Le marché des forêts



Le marché est en baisse de 14 ‰ en superficie et revient à des niveaux du début des années 2000.

Sur les 284 transactions observées, 183 concernent des biens de moins de 4 hectares.

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

73 ventes, pour plus de 200 hectares, se réalise au profit d'acquéreurs « agricoles ».

Plus de 1 150 hectares sont vendus à des personnes morales dans le cadre d'une centaine de transactions.

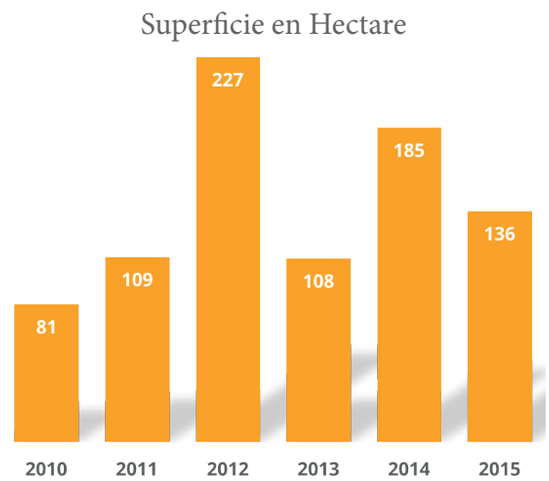
La demande reste forte. A titre d'exemple, sur les 22 lots forestiers attribués par la SAFER au cours de cette année 2015, 14 ont fait l'objet de candidatures en concurrence.

Le marché de l'urbanisation

Les surfaces vendues dans ce sous marché sont en baisse [-26 %].

Si l'artificialisation des sols a connu un certain ralentissement entre 2006 et 2012 (étude Agreste), en 2015 l'équivalent d'une exploitation agricole (moyenne départementale) disparait dans la Nièvre.

Les achats par les Collectivités et Etablissements Publics Rattachés sont en très forte baisse, ils représentent 37 % du marché en surface avec 50 ha (117 ha en 2014), et 21 % en valeur.

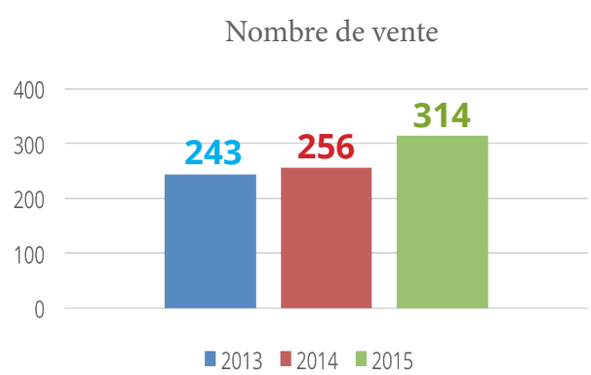


Seules 11 ventes sont réalisées par des agriculteurs pour une superficie de 18 ha.

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

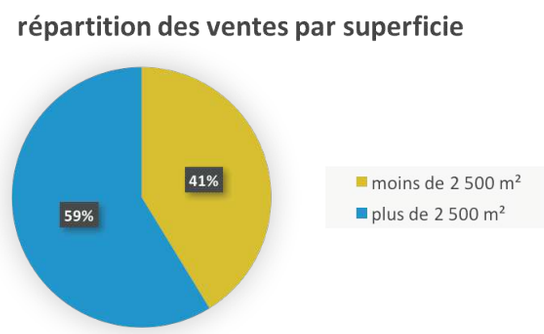
Le nombre de ventes est en nette progression [+23%].



Le prix moyen du lot est en baisse à 94 900 € (104 000 € en 2014 et 117 000 € en 2013), et très en dessous de la moyenne régionale (126 100 €).
1 vente sur 2 se réalise au profit d'acquéreurs déjà résidents dans le département de la Nièvre ; une vingtaine de transactions à des Parisiens.

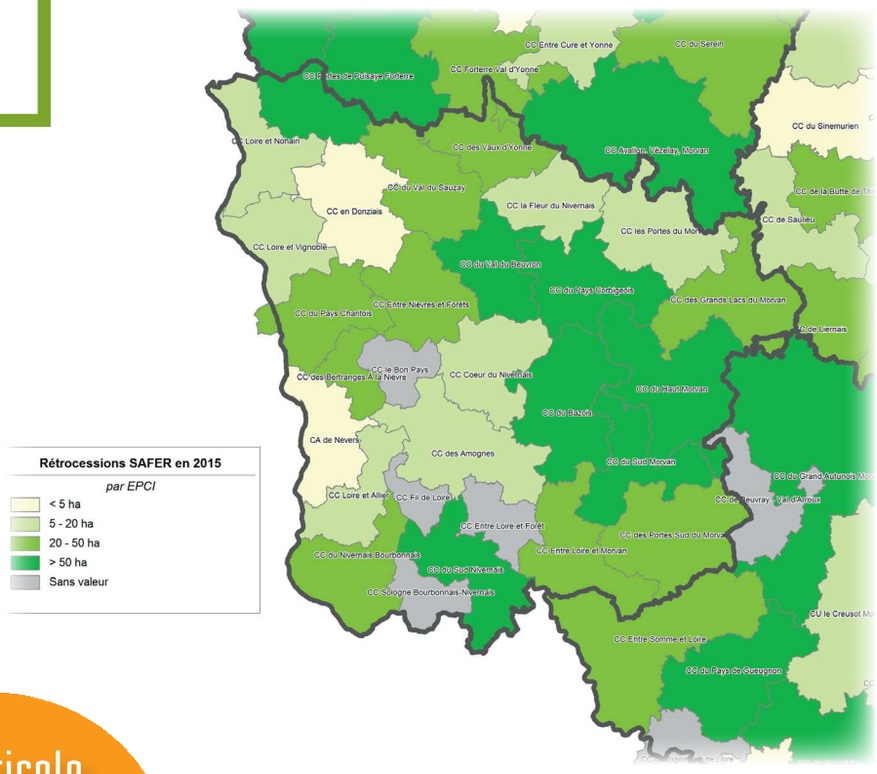
Le marché des espaces de loisirs

127 ventes ont 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 10 700 € /ha soit, selon les territoires, 3 à 4 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 Nièvre



L'installation agricole reste une priorité :

+ de 530 ha
(Vente et locations)

Soit **50 % 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 **26** opérations sur ***289 ha***

1 759 ha ont été rétrocédés à 102 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 **22** pour une superficie de **221 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