

LE MARCHÉ FONCIER RURAL

2015 : les chiffres clés ...

Nombre de ventes **1 761**
en hausse de + 10 % par rapport à 2014

Surface mise sur le marché **4 831 ha**
en hausse de + 24 % par rapport à 2014

Valeur totale des ventes **65 millions d'euros**
en hausse de + 90 % par rapport à 2014

... le marché repart à la hausse !

Haute-Saône

2015



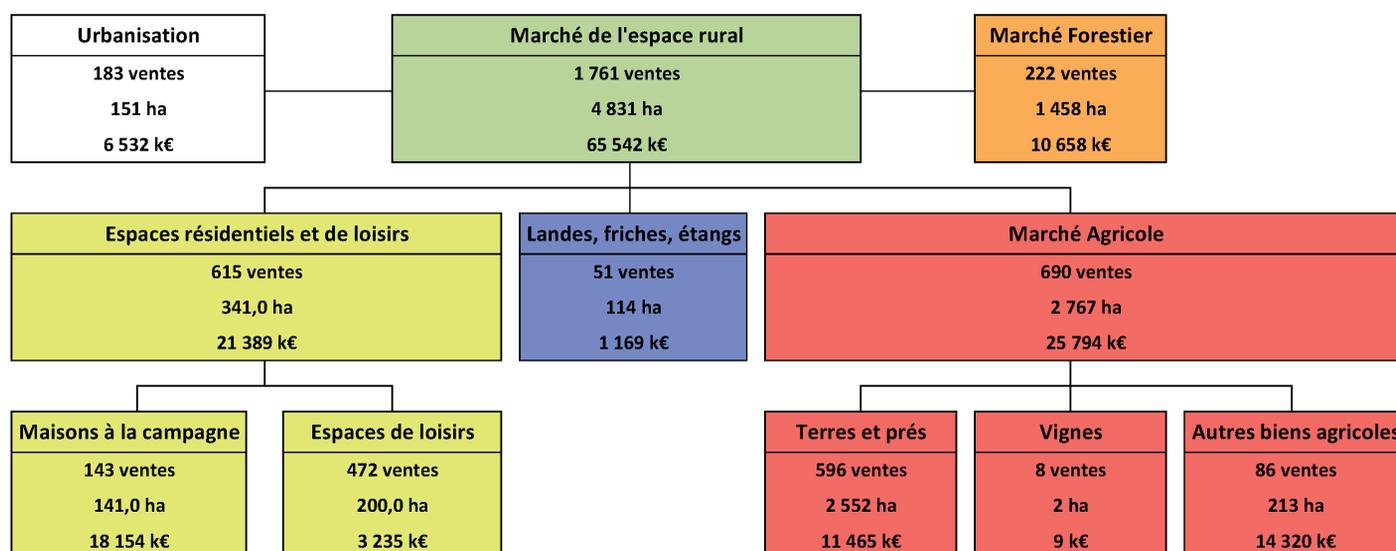
La structure du marché foncier



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 baisse observée en 2014, le marché foncier rural est en augmentation en surface (3 886 ha en 2014, pour un nombre de transactions en augmentation (1 604 en 2014) et une valeur globale en forte hausse (34.5 millions d'€uros en 2014).

Tous les segments de marché sont orientés à la hausse :

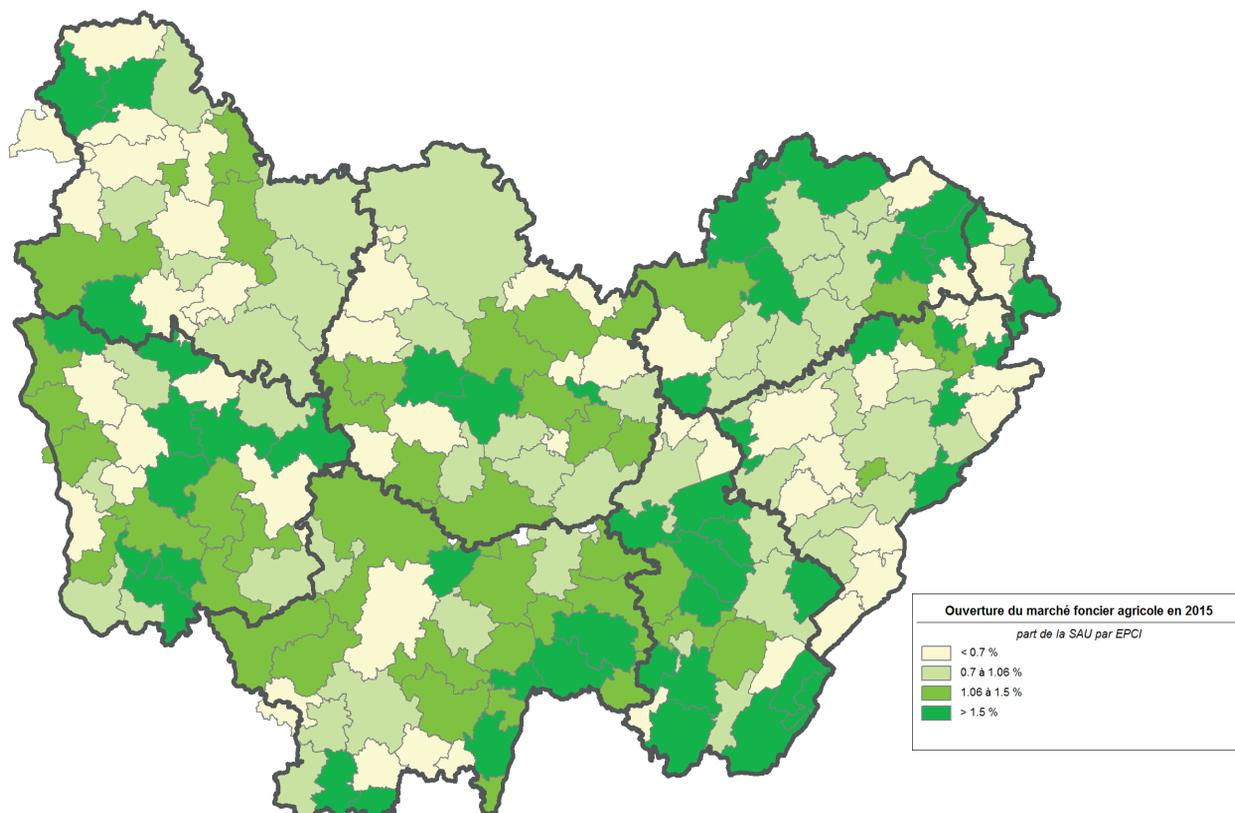
- Le marché agricole progresse de 9 % en superficie.
- Le nombre de ventes de maisons à la campagne est en nette hausse (107 transactions enregistrées en 2014).
- Les surfaces de forêts vendues sont en hausse de 66 % malgré une diminution du nombre de transactions (-4%).
- La consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers pour des projets d'urbanisation représente environ 150 hectares dans le département.
- Les ventes d'espaces de loisirs progressent de 15 % en surface.



Le marché foncier agricole



La progression des superficies agricoles vendues observée en 2014 est confirmée en 2015. Ce sont 1.10 % 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 cinquantaine de transactions a été réalisée avec des bâtiments (habitation et/ou exploitation).

Un tiers des ventes concerne des biens libres pour seulement 25 % de la superficie (680 hectares, en baisse). Les ventes aux fermiers en place représentent plus de 1 500 ha. Plus de 550 ha de biens occupés n'ont pas été vendus aux occupants (apporteurs de capitaux, familiaux ou non).

88 transactions pour 370 ha ont été réalisées au profit de personnes morales agricoles (EARL, GAEC, SCEA, ...) ou non (Collectivités, SCI, ...). Ces ventes représentent 13 % des superficies du marché (la proportion à l'échelle régionale est de plus de 16 %).

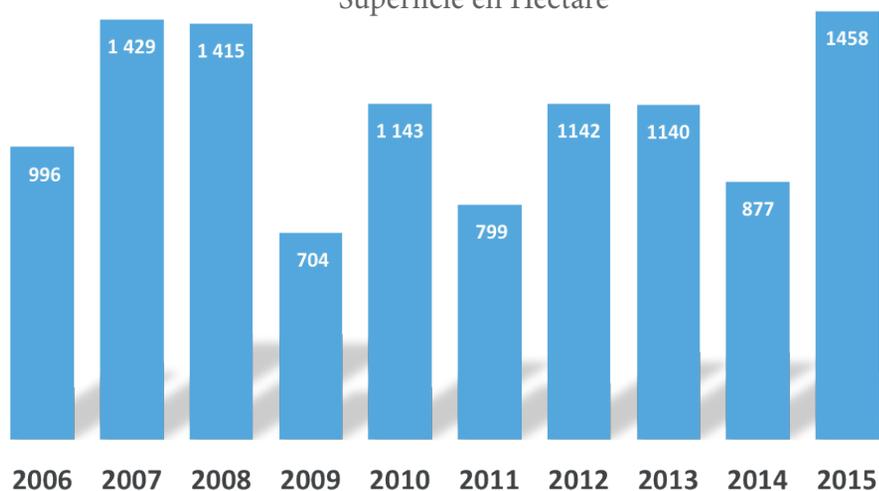
Les concurrences observées sur les opérations SAFER peuvent illustrer la pression foncière s'exerçant sur le foncier agricole : en moyenne 5.2 candidats par lot attribué (20 opérations avec 5 candidats ou plus).

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 2 600 à 2 700 €/ha en Haute-Saône). L'écart entre les biens libres et occupés se ressert.

Le marché des forêts



Superficie en Hectare



Le marché est en hausse et il est au plus haut des superficies vendues ces dix dernières années. La hausse observée en valeur est encore plus marquée [de 4 223 k€ en 2014 à 10 658 k€] mais essentiellement due à une vente de plus de 4.6 millions d'€uros pour près de 400 hectares.

Sur les 222 transactions observées, 182 concernent des biens de moins de 4 hectares.

6 ventes de massifs de plus de 50 ha sont intervenues cette année 2015.

Plus de 880 hectares sont vendus à des personnes morales (dont une dizaine de transactions à des Collectivités ou Etablissements Publics portant sur une superficie de 25 ha).

La demande reste forte. A titre d'exemple, sur les 12 lots forestiers attribués par la SAFER au cours de cette année 2015, 8 ont fait l'objet de candidatures en concurrence.

Le marché de l'urbanisation



Les surfaces vendues dans ce sous marché repartent à la hausse après le creux enregistré en 2014.

Si l'artificialisation des sols a connu un certain ralentissement entre 2006 et 2012 (étude Agreste), une tendance qui semble se confirmer avec les chiffres de Haute-Saône depuis 2012, en 2015, l'équivalent d'une exploitation agricole (moyenne départementale) disparaît dans le Département.

Superficie en Hectare



Les achats par les Collectivités et Etablissements Publics Rattachés représentent 61 % du marché en surface avec 92 ha (contre 50 ha en 2014), et seulement 12 % en valeur.

Seules une dizaine de ventes a été réalisée par des agriculteurs pour une superficie de 3 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

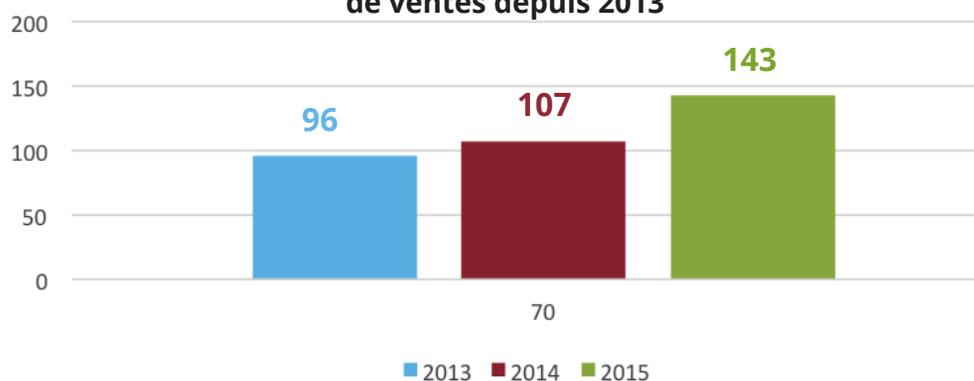


Le nombre de ventes est en forte progression [+ 34 %]. La reprise de ce marché amorcée en 2014 est donc confirmée.

Le prix moyen du lot est de 126 900 €, proche de la moyenne régionale (126 100 €).

61 ventes se réalisent au profit d'acquéreurs déjà résidents dans le département de la Haute-Saône ; 24 acquéreurs sont originaires du Doubs et 13 du Territoire de Belfort.

Evolution du nombre
de ventes depuis 2013



Le marché des espaces de loisirs



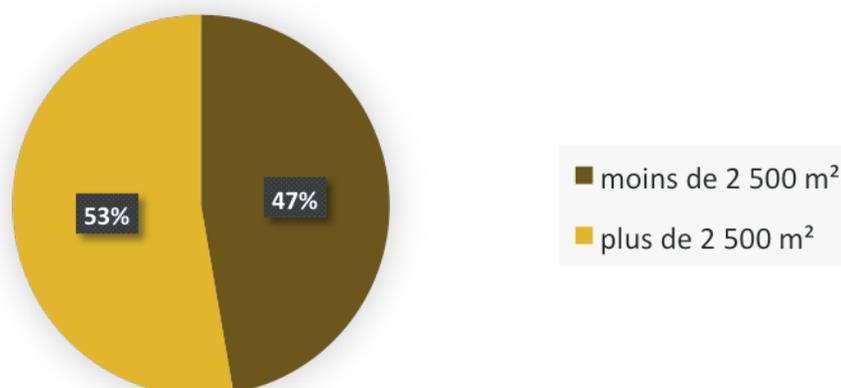
Près d'une vente sur deux a porté sur une superficie inférieure à 2 500 m², seuil d'application du droit de préemption de la SAFER en Bourgogne Franche-Comté.

Le prix moyen pratiqué (non bâti) est d'environ 8 600 € /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).

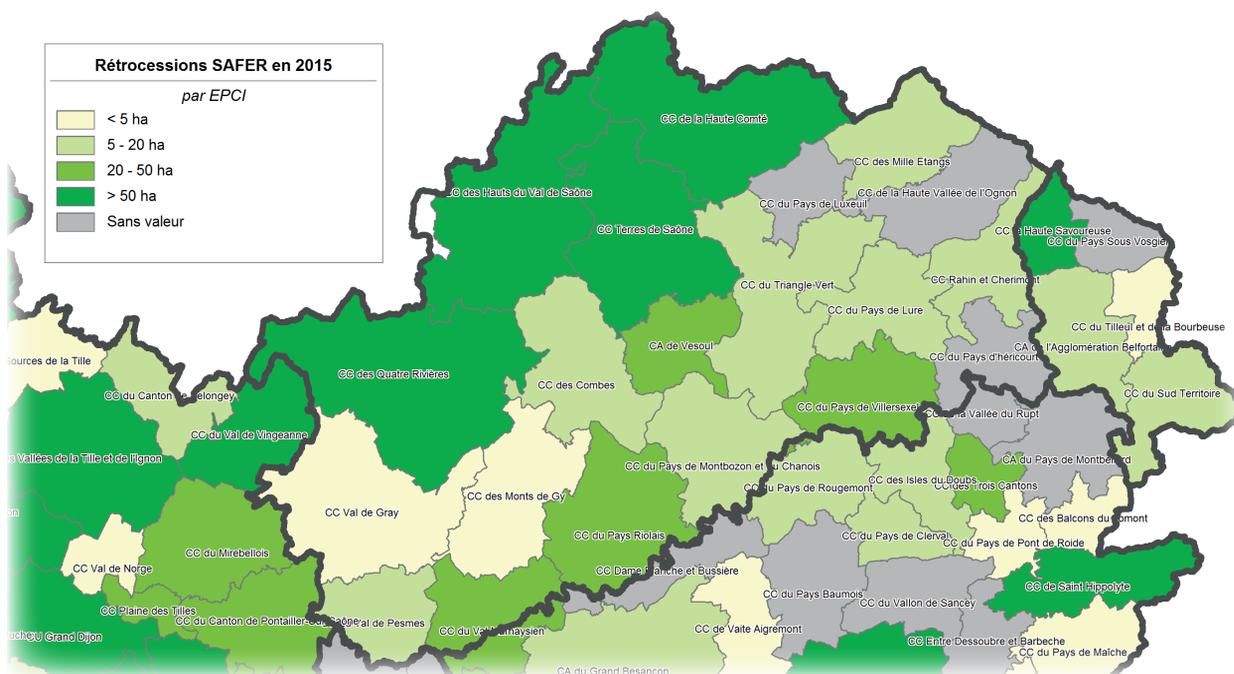
Il peut exercer une perturbation importante du milieu agricole (conflits d'usages, mitage de l'espace agricole, création de références de prix incompatibles avec l'activité agricole).

répartition des ventes par superficie



Activité de la safer Haute - Saône

REGARDS SUR LE FONCIER



**L'installation agricole
reste une priorité :**

6 projets accompagnés

Sur une superficie de 33 hectares
Soit 32 % des superficies agricoles
libres maîtrisées par la SAFER

Les acquisitions de la
SAFER représentent près
de **40 %** en surface du
marché foncier
accessible.

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

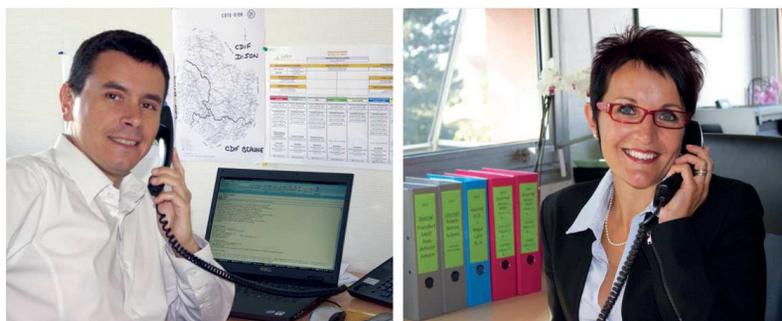
Le **maintien sur
parcelles des
fermiers en place**
(vente à leur profit ou
apporteurs de capitaux)
se développe avec 25
opérations sur 268 ha

Les **opérations
forestières** ont
été au nombre de
12 pour une
superficie de
180 hectares

**636 hectares
Rétrocédés**

À **871** bénéficiaires

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