

LE MARCHÉ FONCIER RURAL

2015 : les chiffres clés ...



Nombre de ventes **3 895**en hausse de + 10 % par rapport à 2014

Surface mise sur le marché **8 813 ha**en hausse de + 6 % par rapport à 2014



Valeur totale des ventes **201 millions d'euros** en hausse de + 13 % par rapport à 2014



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



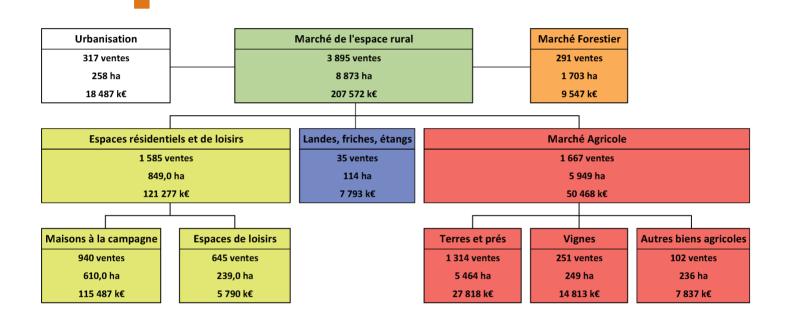




En application de la loi d'avenir pour l'agriculture, de l'alimentation et de la forêt du 13 octobre 2014, les Safer sont désormais obligatoirement notifiées de toutes les cessions (aliénations) entre vifs à titre onéreux (vente, apports en société, échange) ou gratuit (donations) de biens immobiliers 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.



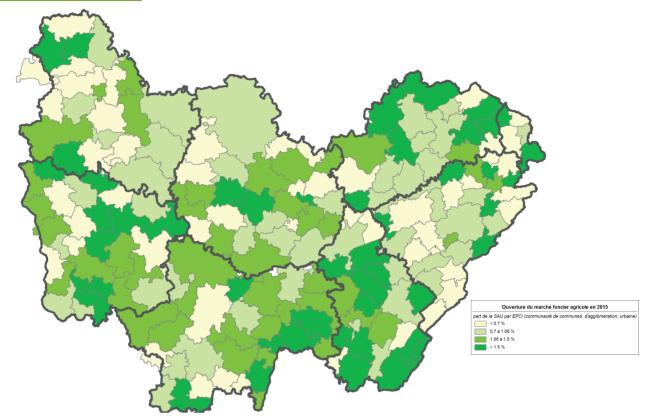
Toutes les composantes du marché sont orientées à la hausse

En valeur, il est pour la première fois au-dessus du seuil symbolique des 200 millions d'€uros.

La reprise du marché des maisons à la campagne (+ 26 % en nombre de ventes) explique en grande partie la hausse en valeur.



Les superficies vendues sont en hausse de 5 %, après la stabilité observée en 2014. Ce sont 1.08 % des terres agricoles départementales qui ont été vendues (dans la moyenne régionale de 1.06 %). Les surfaces vendues en Saône-et-Loire représentent 22 % du marché régional.



Comme l'illustre la carte ci-dessus, l'activité du marché reste très variable d'un territoire à un autre.

Plus de 200 transactions ont été réalisées avec des bâtiments (habitation et/ou exploitation).

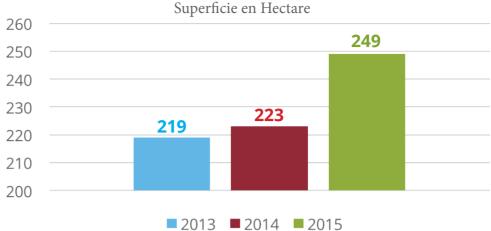
620 ventes concernent des biens libres pour 29 % de la superficie (1 740 hectares, contre 1 500 ha en 2014). Les ventes aux fermiers en place représentent près de 3 000 ha. Plus de 1 200 ha de biens occupés n'ont pas été vendus aux occupants (apporteurs de capitaux, familiaux ou non).

235 transactions pour plus de 720 ha ont été réalisées au profit de personnes morales agricoles (EARL, GAEC, SCEA, ...) ou non (Collectivités, SCI, ...). Ces ventes représentent 12 % des superficies du marché (moyenne régionale à 16 %).

Les concurrences observées sur les opérations SAFER peuvent illustrer la pression foncière s'exerçant sur le foncier agricole : en moyenne 3.5 candidats par lot attribué (9 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, le prix moyen des terres et prés libres est d'environ 2 500 €/ha en Saône et Loire avec les différences très importantes selon les secteurs). L'écart entre les biens libres et occupés se resserre.





Avec 249 hectares, les ventes de vignes sont en progression de 12 %.

La demande reste forte sur les blancs, surtout en Macon village, St Véran, Viré Clessé, et Pouilly Fuissé.

Les ventes de parcelles libres représentent 156 transactions pour une superficie de 151 hectares (contre 131 ha en 2014).

Les ventes de biens occupés à des apporteurs de capitaux portent sur une superficie de 30 ha (une trentaine de transactions).



Le marché progresse [+18º6] ; il se situe légèrement au-dessus de la moyenne de ces dix dernières années.

Sur les 291 transactions observées, 209 concernent des biens de moins de 4 hectares.

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

Plus de 620 hectares sont vendus à des personnes morales, représentant une cinquantaine de transactions.

La demande reste forte. A titre d'exemple, sur les 18 lots forestiers attribués par la SAFER au cours de cette année 2015, 12 ont fait l'objet de candidatures en concurrence.

Le marché de l'urbanisation

Les surfaces vendues dans ce sous marché sont stables.

Si l'artificialisation des sols a connu un certain ralentissement entre 2006 et 2012, en 2015 l'équivalent de 2.5 exploitations agricoles moyennes disparait dans le Département.

Les achats par les Collectivités et Etablissements Publics Rattachés représentent 21 % du marché en surface avec 53 ha (71 ha en 2014), et seulement 5 % en valeur.



Seules 23 ventes sont réalisées par des agriculteurs pour une superficie de 22 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 (+ 26%). La reprise de ce marché observée en 2014 est confirmée.

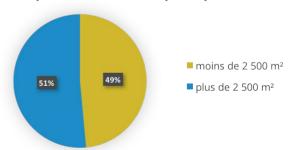


Le prix moyen du lot est de 122 800 €, légèrement en dessous de la moyenne régionale (126 100 €). 55 % des ventes se réalisent au profit d'acquéreurs déjà résidents dans le département de la Saôneet-Loire. Les acquéreurs originaires du Rhône sont également très présents (69 transactions).

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.

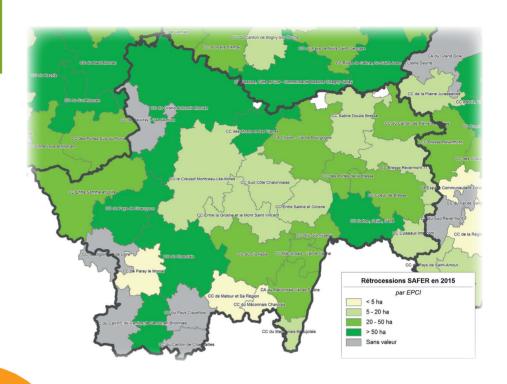
répartition des ventes par superficie



Le prix moyen pratiqué (non bâti) est d'environ 14 800 € /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 Saône et Loire



L'installation agricole reste une priorité :

+ de 360 ha

Soit **55 % des surfaces agricoles libres maitrisées**

+ de 100 ha attribués pour préparer ou conforter une installation 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 52 opérations sur 300 ha

880 ha ont été rétrocédés à 197 bénéficiaires

et + 200 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 18 pour une superficie de 90 hectares







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