

LE MARCHÉ FONCIER RURAL

2015 : les chiffres clés ...

Nombre de ventes **2 153**
en hausse de + 6 % par rapport à 2014

Surface mise sur le marché **6 160 ha**
en hausse de + 9 % par rapport à 2014

Valeur totale des ventes **99 millions d'euros**
en hausse de + 36 % par rapport à 2014

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

Yonne
2015



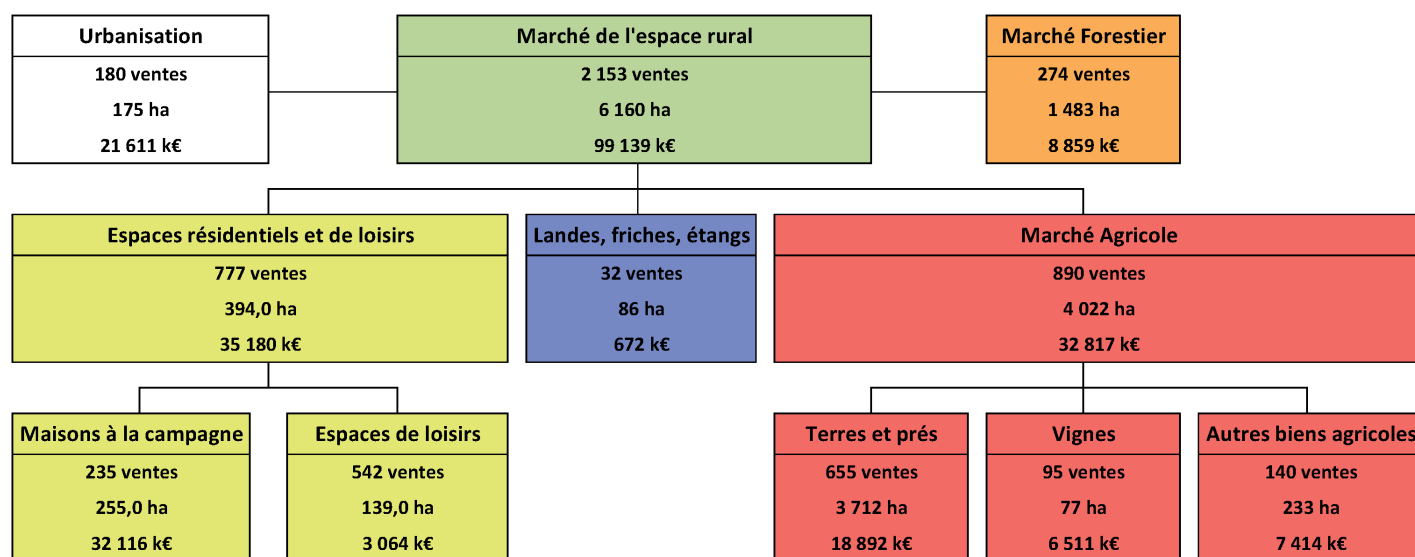
La structure du marché foncier



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.



Toutes les composantes du marché sont orientées à la hausse. En valeur, il est pour la première fois depuis 2011 proche du seuil symbolique des 100 millions d'euros. En surface, on reste loin des valeurs observées avant les années 2011 (jusqu'à plus de 9 000 hectares en 2007).

Les évolutions sont toutefois contrastées selon les segments de marchés :

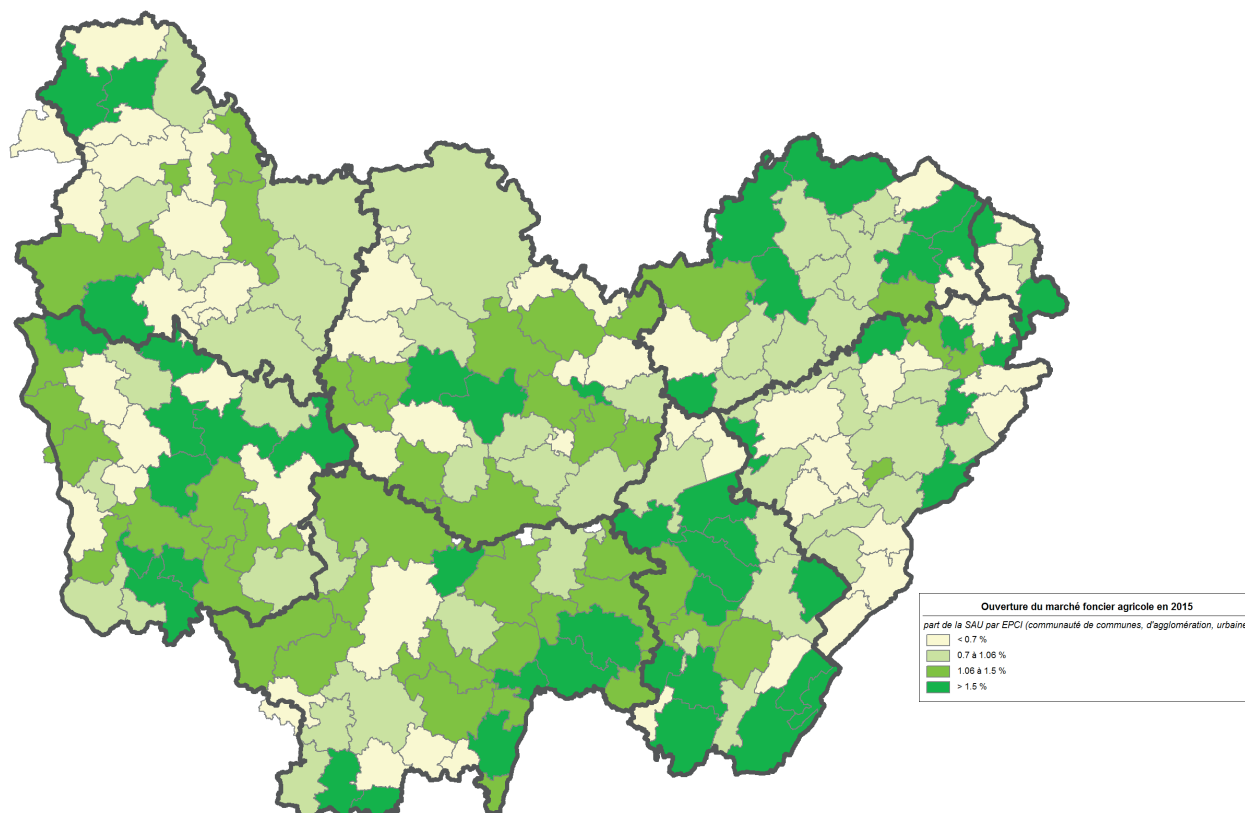
- Les ventes de forêts sont en net retrait (- 28 %)
- Le marché agricole progresse de près de 1 000 hectares
- Les ventes de maisons à la campagne repartent (176 en 2014).



Le marché foncier agricole



Après une année 2014 très calme, les superficies vendues sont en hausse de 30%. Ce marché reste cependant plutôt fermé : ce sont 0.91 % 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

Plus de 80 transactions ont été réalisées avec des bâtiments (habitation et/ou exploitation).

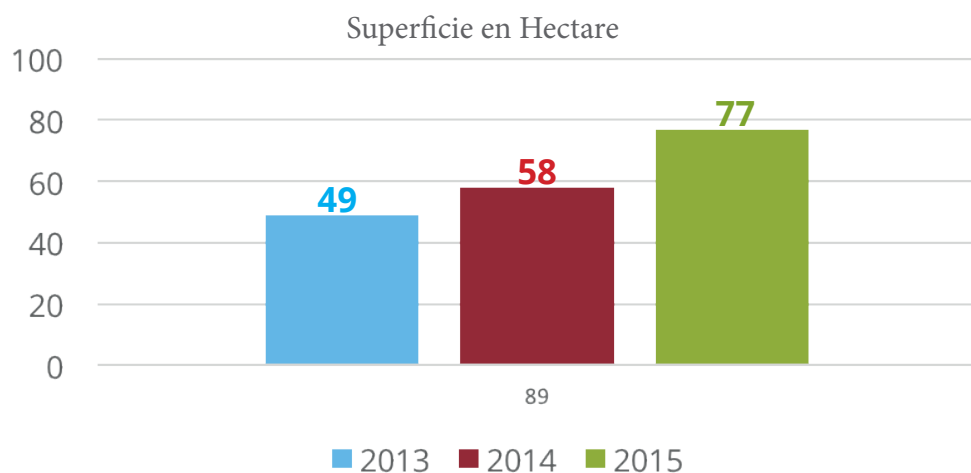
384 ventes concernent des biens libres pour 32 % de la superficie (1 290 hectares, contre 800 ha en 2014). Les ventes aux fermiers en place représentent 2 300 ha. Plus de 400 ha de biens occupés n'ont pas été vendus aux occupants (apporteurs de capitaux, familiaux ou non).

Près de 120 transactions pour 600 ha ont été réalisées au profit de personnes morales agricoles (EARL, GAEC, SCEA, ...) ou non (Collectivités, SCI, ...). Ces ventes représentent 15 % 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 candidats par lot attribué (7 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 3 700 €/ha dans l'Yonne avec des différences très importantes selon les secteurs). L'écart entre les biens libres et occupés se ressert.

Focus sur le marché des vignes

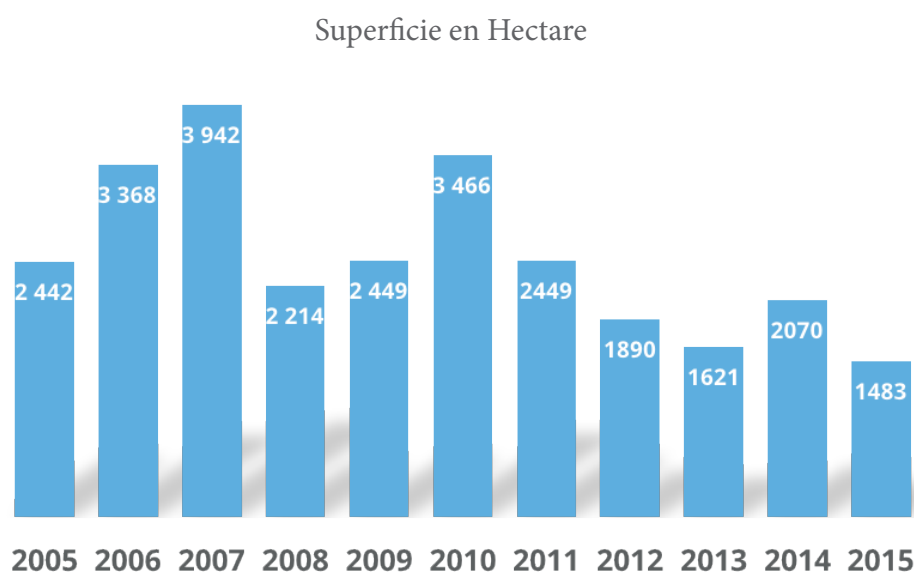


Avec 77 hectares, les ventes de vignes sont en progression de 33 %.

Le Chablisien représente 90 % de ces transactions aussi bien en nombre qu'en surface. Les ventes de parcelles libres représentent 25 transactions pour une superficie de 9 hectares seulement (contre 37 ha en 2014).

Les ventes de biens occupés à des apporteurs de capitaux portent sur une superficie de 39 ha (une trentaine de transactions). Cette tendance est principalement observée en appellation Chablis Village et 1er Cru.

Le marché des forêts



Le marché baisse fortement [-28%] ; il se situe à son niveau le plus bas de ces dix dernières années.

Sur les 274 transactions observées, 208 concernent des biens de moins de 4 hectares.

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

Plus de 420 hectares sont vendus à des personnes morales, représentant une quarantaine de transactions.

La demande reste forte. A titre d'exemple, sur les 50 lots forestiers attribués par la SAFER au cours de cette année 2015, 26 ont fait l'objet de candidatures en concurrence.

Le marché de l'urbanisation

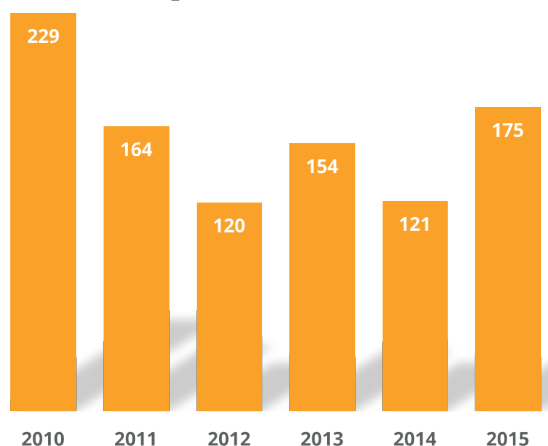


Les surfaces vendues dans ce sous marché sont en progression.

Si l'artificialisation des sols a connu un certain ralentissement entre 2006 et 2012, en 2015 l'équivalent de 1.5 exploitations agricoles moyennes disparaît dans le Département.

Les achats par les Collectivités et Etablissements Publics Rattachés représentent 47 % du marché en surface avec 81 ha (40 ha en 2014), et seulement 9 % en valeur.

Superficie en Hectare



Seules 12 ventes sont réalisées par des agriculteurs pour une superficie de 7 ha.

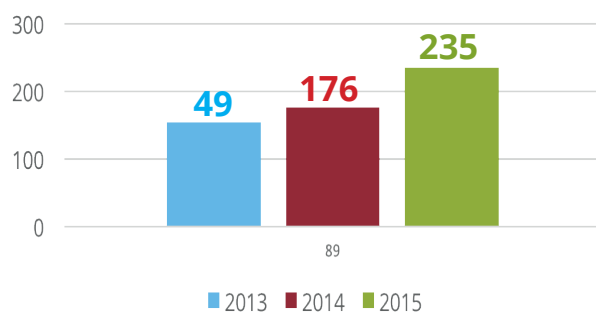
Contrairement à certaines idées reçues, ces derniers ne sont donc pas les principaux bénéficiaires des plus-values engendrées par ces transactions.

Le marché des maisons à la campagne



Le nombre de ventes est en forte progression (+ 34%). La reprise de ce marché observée en 2014 est confirmée.

Nombre de vente



Le prix moyen du lot est de 136 700 €, au dessus de la moyenne régionale (126 100 €).

La moitié des ventes se réalise au profit d'acquéreurs déjà résidents dans le département de l'Yonne.

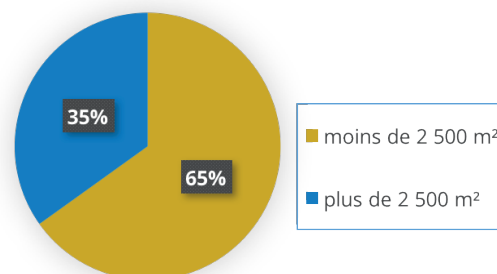
Les acquéreurs franciliens sont également très présents (83 transactions).

Le marché des espaces de loisirs



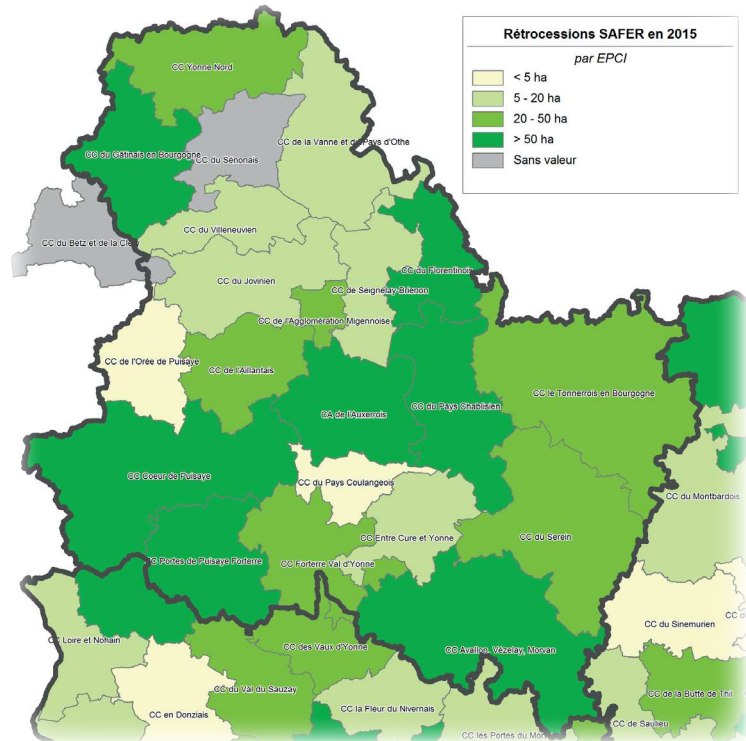
2 ventes sur 3 ont porté sur une superficie inférieure à 2 500 m², seuil d'application du droit de préemption de la SAFER en Bourgogne Franche-Comté.

répartition des ventes par superficie



Le prix moyen pratiqué (non bâti) est d'environ 19 800 €/ha soit, selon les territoires, 4 à 6 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 Yonne



L'installation agricole
reste une priorité :

+ **de 520** hectares

Soit **73 %** des surfaces agricoles
libres maîtrisées

Pour une quinzaine de projets

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**

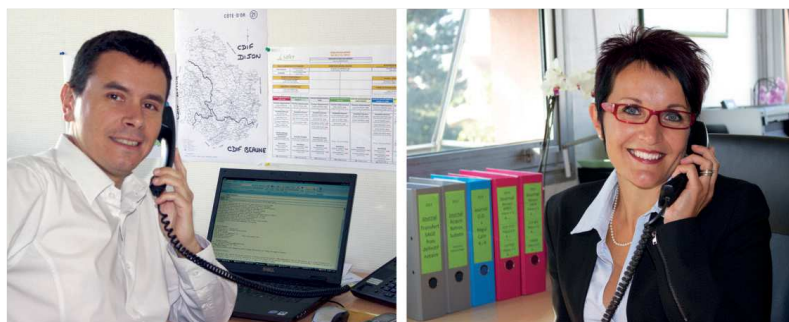
(vente à leur profit ou
apporteurs de capitaux) se
développe avec **51**
opérations sur **220 ha**

1 200 hectares ont été
rétrocédés à
152 bénéficiaires.

Et plus de **50 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 **50**
pour une superficie de
290 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