

LE MARCHÉ FONCIER RURAL

2015 : les chiffres clés ...

Nombre de ventes **318**
en hausse de + 16 % par rapport à 2014

Surface mise sur le marché **423 ha**
en hausse de + 34 % par rapport à 2014

Valeur totale des ventes **14 millions d'euros**
en hausse de + 4 % par rapport à 2014



... le marché repart à la hausse !



**Territoire de
Belfort
2015**



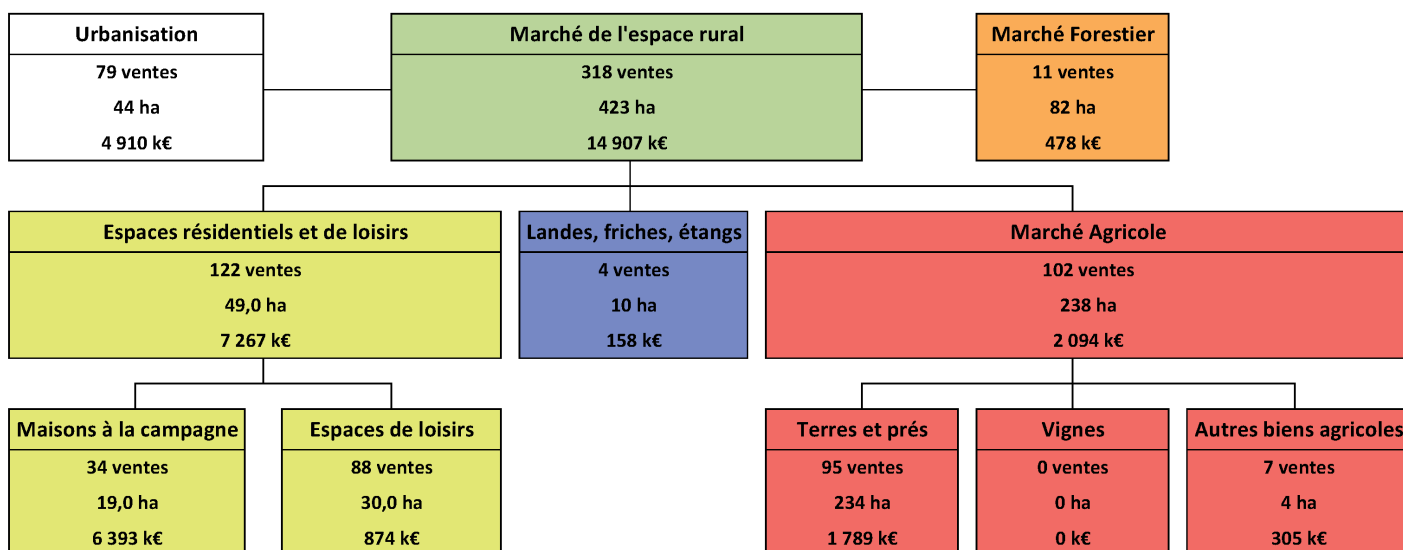
La structure du marché foncier



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.

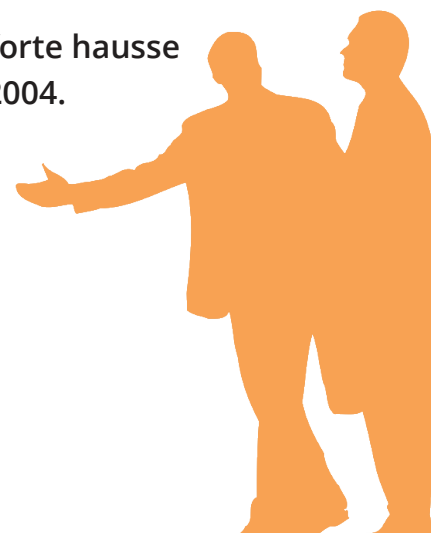
Ces nouvelles dispositions ont très certainement induit des modifications de pratiques au sein des Études notariales qui transmettent les informations aux SAFER.

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 une superficie départementale totale de 61 060 ha pour une Surface Agricole Utilisée de 20 580 ha, et donc un marché foncier composé de peu de transactions, il est difficile d'analyser son évolution.

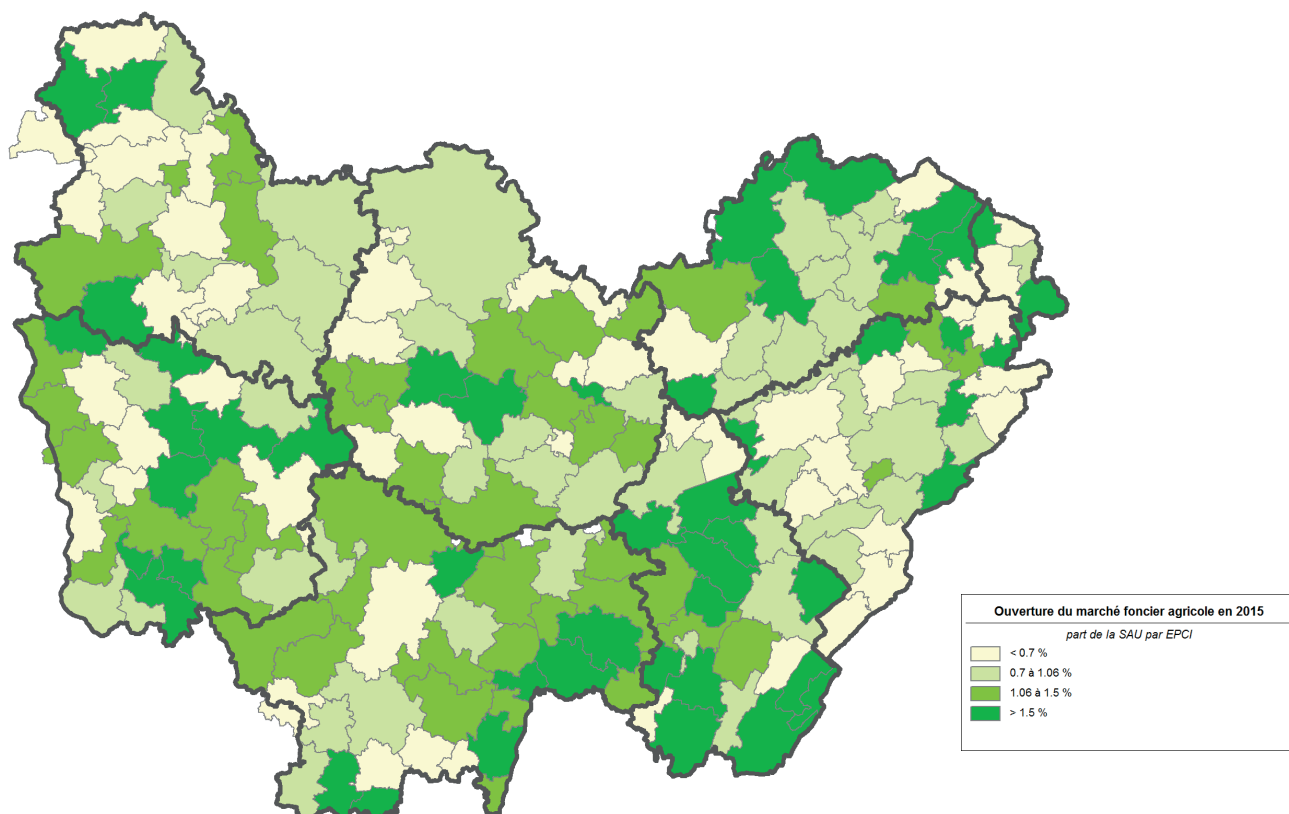
Après la baisse observée depuis 2014, le marché foncier rural est en forte hausse et dépasse les 400 hectares pour la troisième fois seulement depuis 2004.



Le marché foncier agricole



La progression des superficies agricoles vendues observée en 2014 est confirmée en 2015. Ce sont 1.15 % 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 dizaine de transactions a été réalisée avec des bâtiments (habitation et/ou exploitation).

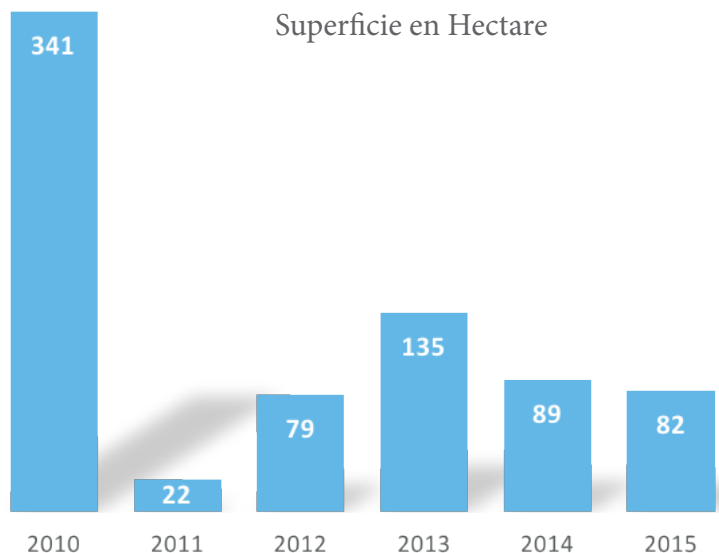
Un tiers des ventes concerne des biens libres pour 83 hectares (contre 43 ha en 2014). Les ventes aux fermiers en place représentent plus de 140 ha.

Une dizaine de transactions pour 60 ha ont été réalisées au profit de personnes morales agricoles (EARL, GAEC, SCEA, ...) ou non (Collectivités, SCI, ...). Ces ventes représentent 26 % des superficies du marché (la proportion à l'échelle régionale est de 16 %).

Les concurrences observées sur les opérations SAFER peuvent illustrer la pression foncière s'exerçant sur le foncier agricole : sur les 13 lots attribués, 8 ont fait l'objet de candidatures concurrentes.

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 d'environ 3 400 €/ha dans le territoire de Belfort). L'écart entre les biens libres et occupés se ressert.

Le marché des forêts



L'évolution des surfaces vendues est très dépendante de quelques transactions de massifs forestiers.

Sur les 11 transactions observées (26 en 2014), 10 concernent des biens de moins de 4 hectares.

Toutes les ventes se réalisent au profit de personnes physiques.

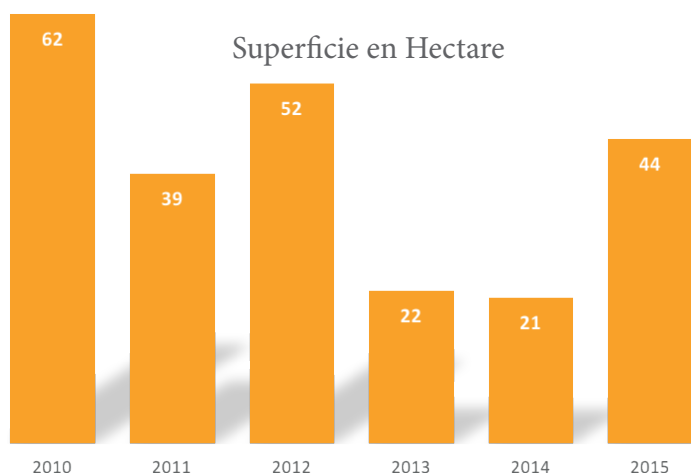
Les acquéreurs sont très majoritairement des résidents du Territoire de Belfort.

Le marché de l'urbanisation



Après deux années de net recul, les surfaces vendues dans ce sous marché repartent à la hausse et dépassent légèrement la moyenne de ces dix dernières années [41 ha].

Les achats par les Collectivités et Etablissements Publics Rattachés représentent 54 % du marché en surface avec 24 ha (en forte progression), et seulement 6 % en valeur.



Aucune vente n'est réalisée par des agriculteurs. 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

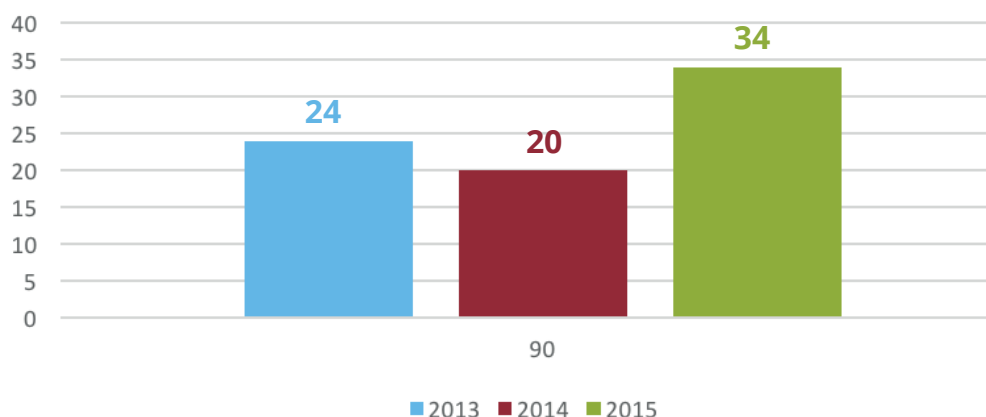


Le nombre de ventes est en forte progression [+ 70 %].

Le prix moyen du lot est de 188 000 €, largement au dessus de la moyenne régionale (126 100 €).

Deux ventes sur trois se réalisent au profit d'acquéreurs déjà résidents dans le territoire de Belfort.

Evolution du nombre de ventes depuis 2013



Le marché des espaces de loisirs

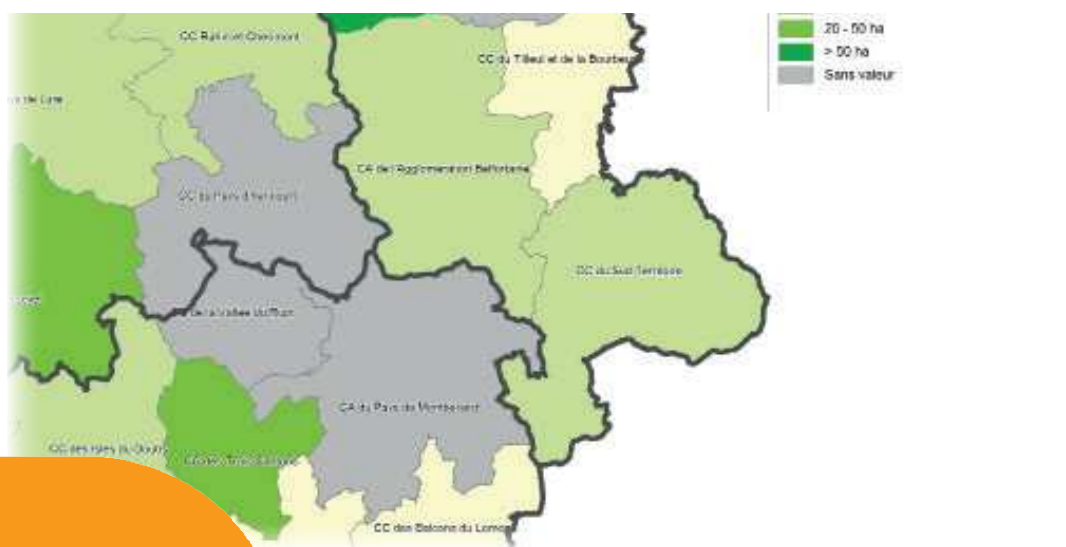


Près d'une vente sur deux a porté sur une superficie inférieure à 2 500 m², seuil d'application du droit de préemption de la SAFER en Bourgogne Franche-Comté.

Le prix moyen pratiqué (non bâti) est d'environ 24 000 € /ha (2 €/m²), soit, 6 à 7 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).



Dans un contexte foncier tendu, la SAFER a contribué à

2 projets d'installations agricoles en Élevage équin

Les acquisitions de la SAFER représentent plus de **60 %** en surface du marché foncier accessible.

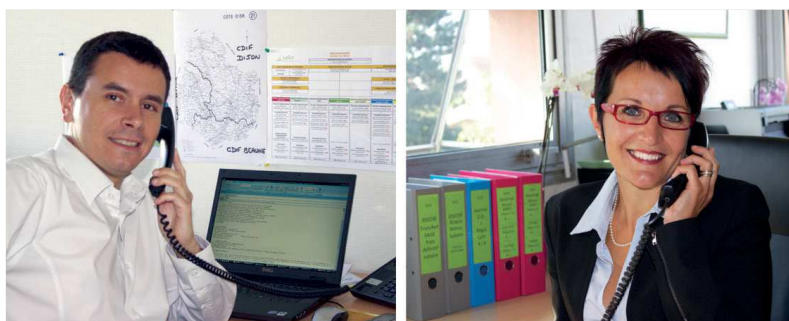
Ce niveau permet une action significative sur l'évolution des prix et l'orientation des terres

Une c...
fore...
réalis...
sup...

Le **maintien sur parcelles des fermiers en place** (vente à leur profit ou apporteurs de capitaux) se développe avec 5 opérations sur 15 ha

122 hectares ont été rétrocédés à 16 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