

L'ESSENTIEL DES MARCHES FONCIERS RURAUX

Bourgogne Franche-Comté - Année 2014



Le marché des forêts



Les marchés agricoles



Le marché des espaces de loisirs

Quelques chiffres sur l'ensemble des marchés...

=

Nombre de ventes constant :

14 190

- 4 %

Moins de surfaces échangées :
39 250 ha

+ 1 %

valeur globale en légère hausse :
604 millions d'€



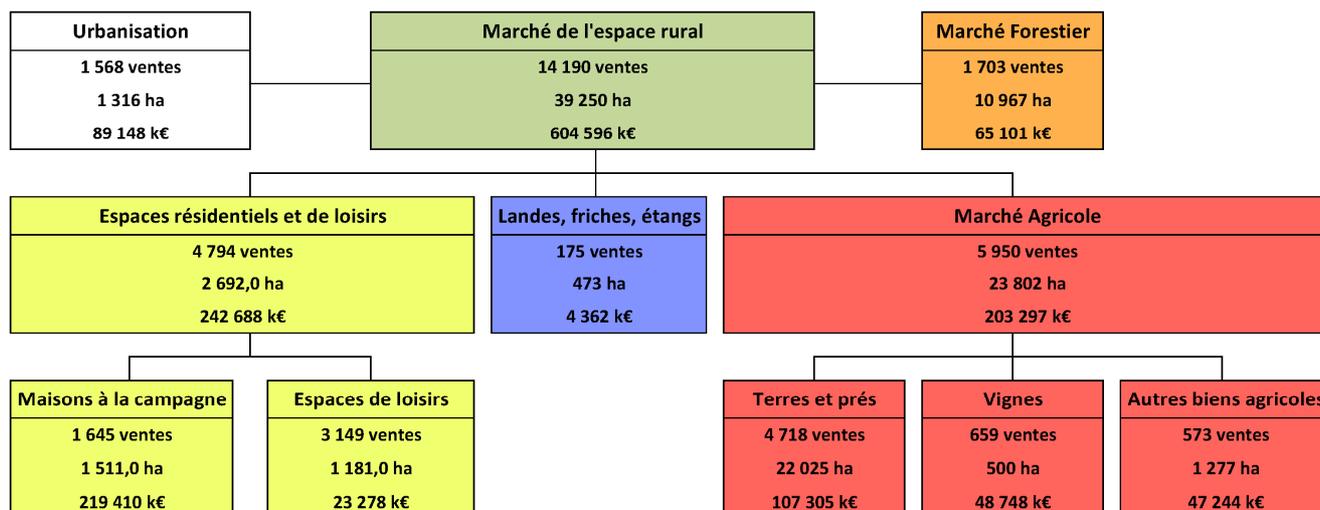
Le marché des maisons à la campagne

... des surfaces à la baisse !



Le marché de l'urbanisation

La structure du marché foncier



La baisse des surfaces échangées est due aux marchés agricoles et forestiers.

Le nombre de vente de terrains destinés à l'urbanisation est également en baisse mais les surfaces concernées sont équivalentes à l'année précédente.

Les ventes de maisons à la campagne repartent à la hausse (+8 %).



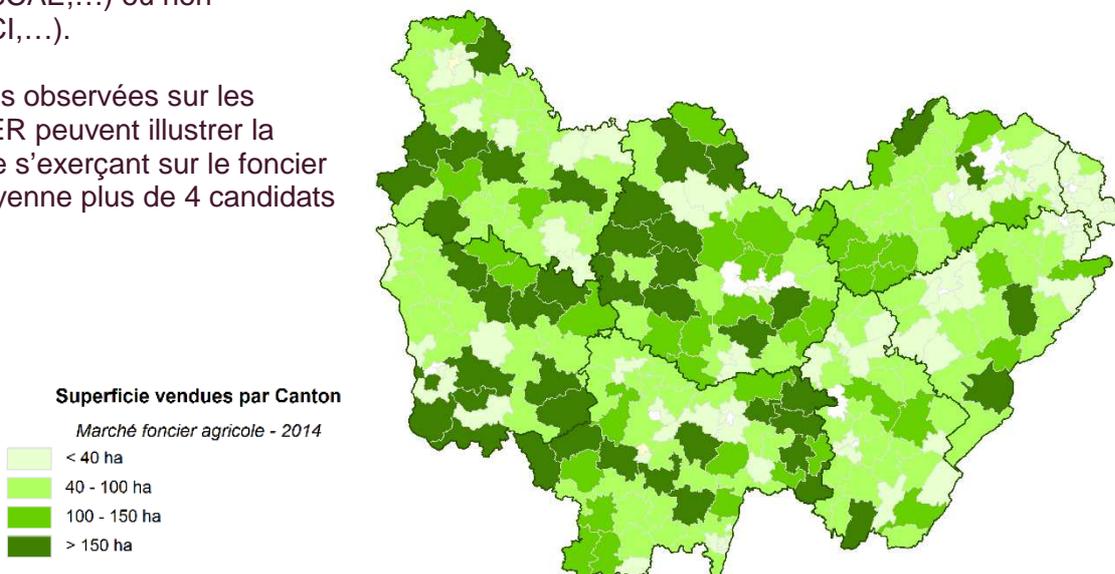
Le marché foncier agricole

Le marché agricole reste à un niveau bas et il perd 1 100 ha en BFC par rapport à l'année 2013.

Moins d'une vente sur deux concerne des biens libres pour une superficie de moins de 7 200 hectares. (soit 0.3 % de la SAU du territoire). Les ventes aux fermiers en place représentent plus de 12 300 ha.

Environ 800 transactions pour 3 200 ha ont été réalisées au profit de personnes morales agricoles (EARL, GAEC, SCAE,...) ou non (Collectivités, SCI,...).

Les concurrences observées sur les opérations SAFER peuvent illustrer la pression foncière s'exerçant sur le foncier agricole : en moyenne plus de 4 candidats par lot attribué.





Focus sur le marché des vignes

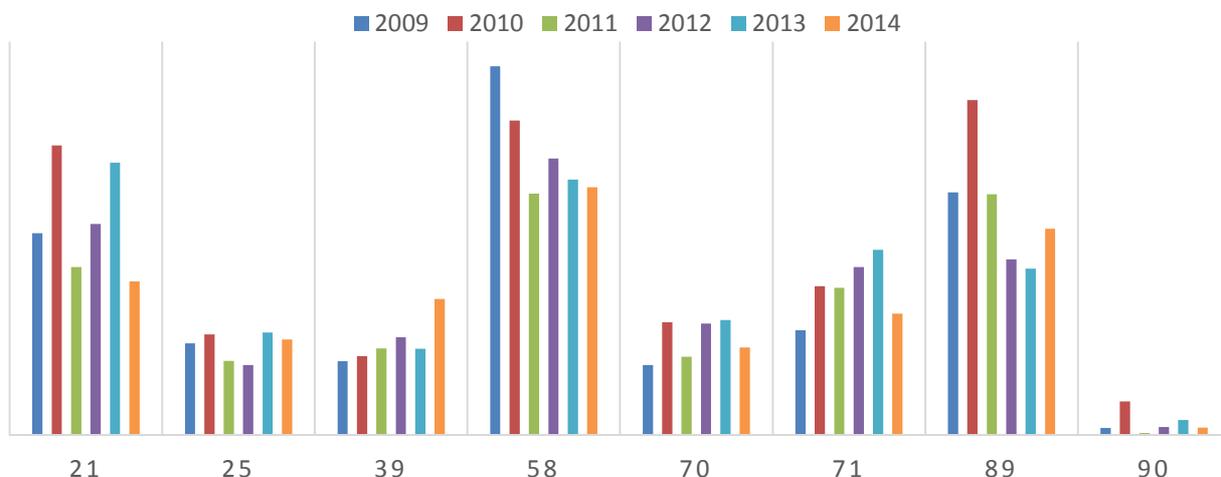
Avec 500 hectares, les ventes de vignes sont en légère progression (491 ha en 2013). Les ventes de parcelles libres sont majoritaires (390 sur un total de 659 transactions) et représentent une superficie de 300 hectares.

Seules 9 ventes concernent une surface supérieure à 5 ha. La Côte d'Or concentre 64 % de la valeur du marché sur 149 ha vendus. 223 ha ont été transmis en Saône-et-Loire.



Le marché des forêts

EVOLUTION DE MARCHÉ FORESTIER SUR 6 ANS EN SURFACE



Le marché est en baisse (-7%), mais avec des situations très contrastées selon les départements. Sur les 1 703 transactions observées, 1 219 concernent des biens de moins de 4 hectares. *La Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt du 13 octobre 2014, qui instaure des droits de préférence et de préemption au profit des communes, aura probablement un réel impact sur les ventes de petites superficies.*

11 ventes de massifs de plus de 100 ha sont intervenues.

661 ventes pour près de 1 700 hectares se réalisent au profit d'acquéreurs « agricoles ».

Plus de 4 300 hectares sont vendus à des personnes morales.

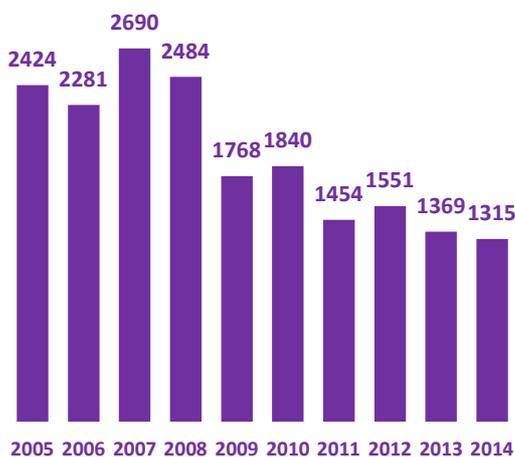


Le marché de l'urbanisation

Les surfaces vendues dans ce sous-marché sont en baisse. Les achats par les collectivités et Etablissements Publics représentent 44 % du marché en surface (580 ha), et seulement 15 % en valeur.

Sur les 1159 opérations dont la catégorie socioprofessionnelle du vendeur est connue, seules 132 ventes sont réalisées par des agriculteurs pour une superficie de 94 ha. Contrairement à certaines idées reçues, ces derniers ne sont donc pas les principaux bénéficiaires des plus-values engendrées par ces transactions.

Evolution des surfaces vendues (ha)



Le marché des espaces de loisirs



Sur les 3 149 ventes du marché des espaces de loisirs (1 181 ha), 1 570 transactions ont porté sur une superficie inférieure à 2 500 m², seuil d'application du droit de préemption de la SAFER.

Le prix moyen pratiqué (non bâti) est de 12 700 € /ha, soit, selon les territoires, 3 à 5 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).



Le marché des maisons à la campagne

Le nombre de ventes repart à la hausse (+ 8%) avec un prix moyen du lot constant à 133 000 €.

Les 2/3 des ventes se réalisent au profit d'acquéreurs déjà résidents en BFC. Les franciliens et rhône-alpins sont également très présents. 48 transactions se font pour des étrangers (15 suisses et 14 hollandais).



Activité de la SAFER en BFC

5 822 hectares
ont été rétrocédés
à plus de
1100
bénéficiaires.

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.

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

**+ de 1 100
hectares
rétrocédés**

soit **37 %** des surfaces
agricoles libres
maîtrisées

45 % pour des
installations hors cadre
familial

**Et pour certaines en
Agriculture Biologique**

Plus de **170 ha** ont été
vendus pour une
motivation
environnementale
(zones naturelles,
protection de l'eau,...)

Les **Collectivités** et
les Etablissements
assimilés ont bénéficié de
62 attributions sur
262 hectares.

La Safer participe au
développement des
territoires avec
**l'installation de projets
ruraux et périurbains.**