

n° 2
septembre
2009

Les dossiers de la DREAL PICARDIE

Les marchés fonciers ruraux en Picardie



La Picardie est une région à haute potentialité agricole et forestière. La surface agricole utile y représente 69 % contre 53 % au niveau national. Sur le marché de l'espace rural, les transactions à destination agricole ou forestière représentent ainsi 68 % du total des actes, 91 % des surfaces et 54 % de la valeur. Les terres agricoles du Santerre enregistrent les montants les plus élevés, tandis que l'Oise se distingue par un important marché forestier.

Le marché résidentiel et de loisirs est deux fois moins important qu'au niveau national. Il se localise dans les zones à forte aménité paysagère, notamment les zones d'élevage (Thiérache, ouest de l'Oise), sur le littoral, ainsi qu'en bordure de l'Ile-de-France.

Enfin, le marché de l'artificialisation représente 0,09 % des surfaces agricoles, soit deux tiers du taux national en 2006. Il est significatif le long des grands axes de communication et autour des grandes agglomérations picardes. Rapportée à la population, l'artificialisation en Picardie est presque aussi rapide qu'au niveau national.

La DREAL Picardie a souhaité compléter la connaissance des marchés fonciers et immobiliers en s'intéressant plus particulièrement aux marchés fonciers ruraux. Elle s'est donc adressée à la Safer Picardie disposant de la connaissance de ces marchés spécifiques. L'étude traite ainsi de l'évolution du marché de l'espace rural, entre 1997 et 2006.

Le marché de l'espace rural

Le marché suivi par la Safer de Picardie correspond à l'ensemble des biens qui ont ou ont eu une vocation agricole (terres ou sièges d'exploitations) ou une vocation forestière.

Origine des données

Conformément à l'article R.143-4 du Code rural conférant aux Safer le droit de préemption, les notaires sont tenus de les informer de tout projet de vente de biens agricoles et forestiers, afin qu'elles puissent juger de l'opportunité de préempter. La compilation des notifications reçues permet de caractériser le marché de manière exhaustive.

Segmentation du marché

Selon la destination la plus probable du bien après la vente, le marché de l'espace rural est segmenté en quatre sous-marchés :

- agricole : terres et prés (libres ou loués), vignes, cultures spéciales ;
- forestier : dans cette étude, ce segment regroupe le marché forestier notifié et le marché des espaces non productifs (landes, friches et étangs) ;
- résidentiel et de loisirs : ce segment correspond au marché des maisons à la campagne et à celui des espaces de loisirs (parcelles à vocation agricole mais achetées à un prix incompatible avec un usage productif : usage par des particuliers non agriculteurs pour agrandir la pelouse, aménager un potager, installer un cheval...) ;
- en vue de l'artificialisation : biens agricoles destinés à la création d'infrastructures, de zones d'activité ou de logements.

Service
ECLAT

Pôle Habitat
& Territoires



Flux par marché entre 1997 et 2006

	Nombre		Surface (ha)		Valeur (k€)				
	1997	2006	1997	2006	1997	2006			
Agricole	3 070	2 170	-29%	17 890	13 350	-25%	79 120	111 110	40%
Forêt	360	410	14%	1 220	3 030	148%	5 580	24 500	339%
Rés. et Loisirs	580	780	34%	520	580	12%	20 370	64 500	217%
Artificialisation	250	410	64%	830	1 170	41%	17 520	54 210	209%
TOTAL	4 260	3 770	-12%	20 460	18 130	-11%	122 590	254 320	107%

En 2006, 18 130 ha ont été échangés sur le marché de l'espace rural, soit 0,9 % du territoire régional.

Entre 1997 et 2006, le marché s'est fermé : le nombre total de transactions a reculé de 12 %, pour une baisse de 11 % des surfaces correspondantes. Pour autant, la valeur globale a plus que doublé sur cette période.

Dans le détail, le nombre de transactions à destination agricole a baissé de 29 %. Elles représentent moins de 60 % de l'ensemble des transactions en 2006, contre 72 % en 1997. Dans le même temps, les transactions liées à l'artificialisation et aux espaces résidentiels et de loisirs ont progressé de 64 % et 34 % respectivement, représentant plus de 30 % des transactions en fin de période.

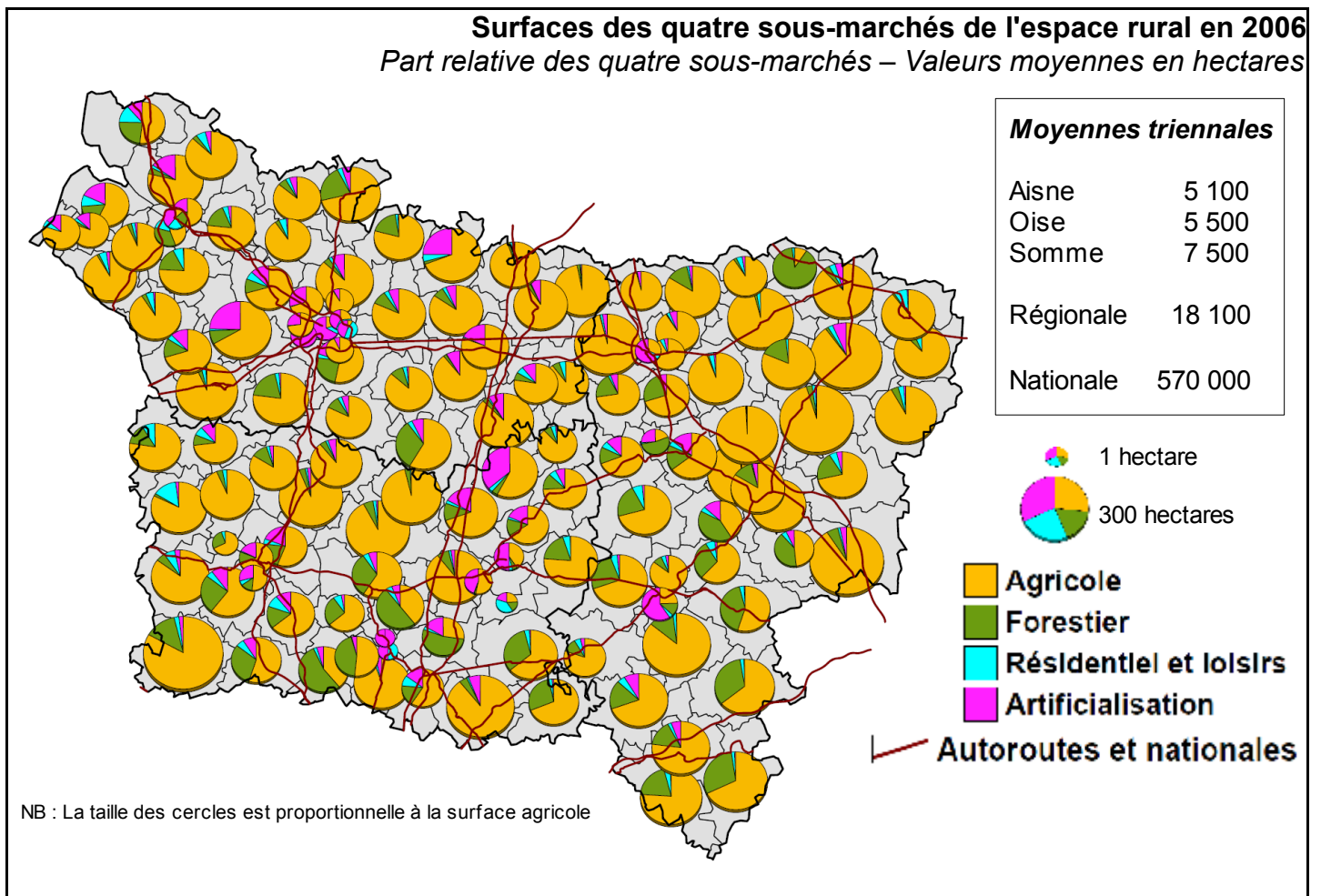
La baisse des surfaces totales masque des disparités. Les surfaces agricoles vendues régressent de 25 %. Leur part dans la surface totale du marché est passée de 90 % à un peu plus de 70 %. A l'inverse, les surfaces forestières échangées progressent de près de 150 % entre 1997 et 2006. De même, les surfaces destinées à l'artificialisation ou aux usages résidentiels et de loisirs

sont en augmentation : cumulées, elles représentent 10 % du marché en 2006.

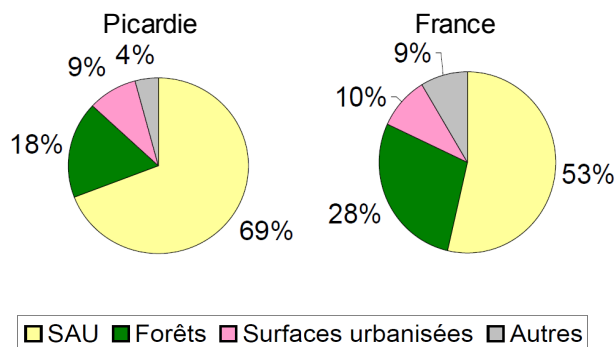
La valeur globale du marché a doublé entre 1997 et 2006, dépassant les 250 millions d'euros. Le recul du secteur agricole est visible : il ne représente plus que 44 % de la valeur totale du marché, à comparer aux 65 % en 1997. Dans le même intervalle, la valeur du marché des forêts a été multipliée par 4,5, celle des terres destinées à l'artificialisation par 3, de même que celle des terres destinées aux usages résidentiels et de loisirs. Ces deux derniers sous-marchés représentent désormais près de 50 % de la valeur du marché.

Les surfaces vendues en 2006

Plusieurs caractéristiques se détachent de la carte :
 - les surfaces agricoles sont très majoritaires dans la moitié nord de l'Aisne, ainsi qu'au nord de l'Oise ;
 - les forêts prennent une place importante dans les échanges sur toute la frange sud de la région ;
 - les surfaces dédiées à un usage résidentiel ou de loisirs sont significatives en Thiérache, dans la baie de Somme, sur la frange ouest de l'Oise et au nord de Soissons, zones où l'élevage est plus développé ;
 - le marché de l'artificialisation est quant à lui actif autour des grandes agglomérations, le long des axes majeurs : autoroutes A1 et A29, ligne à grande vitesse, ainsi que sur les cantons littoraux de la Somme et sur la frange sud de l'Oise, en bordure de l'Île-de-France.



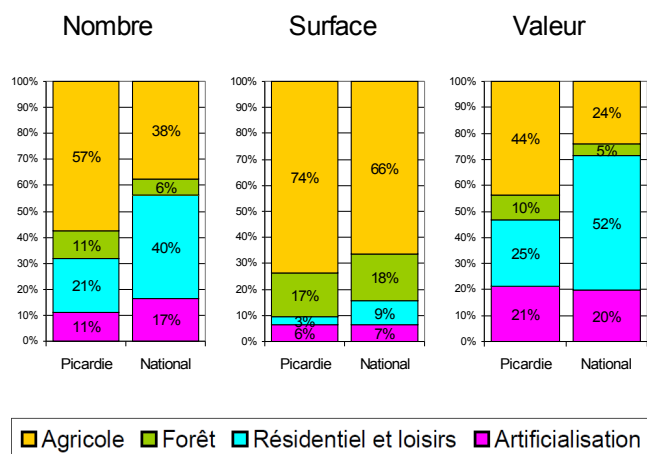
Les surfaces agricoles en Picardie



Source : Données Agreste et Teruti, 2007

La SAU de Picardie est de 1 350 000 ha, soit 69 % de la superficie régionale. En comparaison, la part des surfaces agricoles au niveau national est de 53 %. Les terres agricoles occupent donc une place prépondérante sur le territoire picard.

Part de l'agriculture dans le marché de l'espace rural



L'importance de l'agriculture en Picardie se répercute dans la ventilation des sous-marchés de l'espace rural.

En 2006, les transactions à destination agricole représentent en Picardie 57 % de l'ensemble des transactions, pour près des trois quarts des surfaces échangées et 44 % de la valeur totale. En comparaison, le marché agricole concerne en moyenne nationale moins de 40 % des transactions, deux tiers des surfaces et un quart de la valeur.

Le marché forestier picard, dans la moyenne nationale en termes de surface, prend pourtant deux fois plus de poids qu'au niveau national en nombre de transactions et en valeur.

Les marchés soustrayant des terres agricoles à son usage productif occupent une part moindre en Picardie. C'est notamment le cas pour les terres destinées à un usage résidentiel ou de loisirs, dont le nombre et la valeur sont

deux fois moins importants. Cependant, sur le marché de l'artificialisation, si la part du nombre de transactions est en deçà des 17 % nationaux, la Picardie se situe dans la moyenne nationale en termes de surface et de valeur.

En dix ans, la part occupée par les transactions agricoles sur le marché de l'espace rural a diminué au même rythme qu'au niveau national, abandonnant respectivement 15 et 13 points en nombre et en surface. Toutefois, en valeur, la baisse est de 21 points, contre 15 points en moyenne nationale. Cette forte baisse de la part de la valeur des transactions agricoles provient de la hausse des transactions liées à l'artificialisation et aux loisirs : leur part a progressé de 15 points en dix ans.

Malgré tout, la Picardie garde un caractère agricole beaucoup plus marqué que beaucoup d'autres régions françaises.

Prix des terres libres

Le prix des terres dépendant en partie des revenus provenant de leur exploitation, la répartition du prix des terres libres reflète la localisation et la rentabilité des productions.

Ainsi, les terres agricoles picardes sont dans leur majorité d'un potentiel agronomique élevé, permettant la culture de céréales et de betteraves comme de cultures légumières de plein champ à haute valeur ajoutée. Les prix les plus élevés en 2006 sont enregistrés dans les cantons du Santerre, région traditionnelle de grandes cultures : le prix d'un hectare y dépasse les 10 000 euros. Des prix élevés, supérieurs à 8 000 euros/ha, sont également enregistrés au nord-ouest de l'Aisne, ainsi qu'en périphérie de Beauvais et de Compiègne, et dans plusieurs cantons de la frange sud du département de l'Oise.

A l'inverse, les prix les plus faibles, inférieurs à 4 000 euros/ha, sont relevés en Thiérache (au nord-est du département de l'Aisne), au sud-ouest de Laon ainsi que sur la frange ouest de la région. Il s'agit de secteurs d'herbages au relief plus découpé, dont les exploitations agricoles sont orientées vers l'élevage, éventuellement associé aux grandes cultures (ouest de Laon, notamment).

Le prix moyen régional d'acquisition d'un hectare par un agriculteur est en 2006 de 6 820 euros, soit plus de 50 % au dessus de la moyenne nationale (4 440 euros/ha). La moyenne départementale de la Somme est la plus élevée : 8 200 euros/ha, près de 85 % au dessus du prix moyen national. La moyenne dans l'Oise est de 7 640 euros/ha, alors que l'Aisne enregistre la valeur la plus faible, avec 5 600 euros, tout de même 26 % au dessus de la moyenne nationale.

Prix des terres louées

Le prix moyen des terres louées en Picardie fait partie des plus élevés de France. Il est de 4 100 euros/ha en 2006, soit environ 20 % au dessus de la moyenne nationale.

En 2006, on observe que les prix les plus élevés, supérieurs à 4 600 euros/ha, se situent dans les secteurs de prix des terres libres élevés. C'est notamment le cas dans le Santerre et dans le quart nord-ouest de l'Aisne, ainsi que dans une grande partie de l'Oise, au sud d'un axe Beauvais-Compiègne. A l'opposé, les prix les plus faibles sont constatés en Thiérache, au sud de l'Aisne, et à proximité de la baie de Somme.

La valeur élevée des terres louées s'explique par leur fort potentiel agronomique. Toutefois, le rapport entre les prix des terres libres et celui des terres louées est particulièrement élevé en Picardie : il est proche de 1,7. Cet écart s'explique en partie par l'existence de pas-de-porte, réglés par le repreneur à l'exploitant sortant, lors de la signature du bail.

Le statut du fermage

Dans un schéma général, les exploitants agricoles s'installent en fermage. Ils louent à leurs parents les bâtiments, ainsi que quelques terres à proximité de l'exploitation familiale. De plus, ils reprennent à leur nom les baux dont bénéficiaient leurs parents.

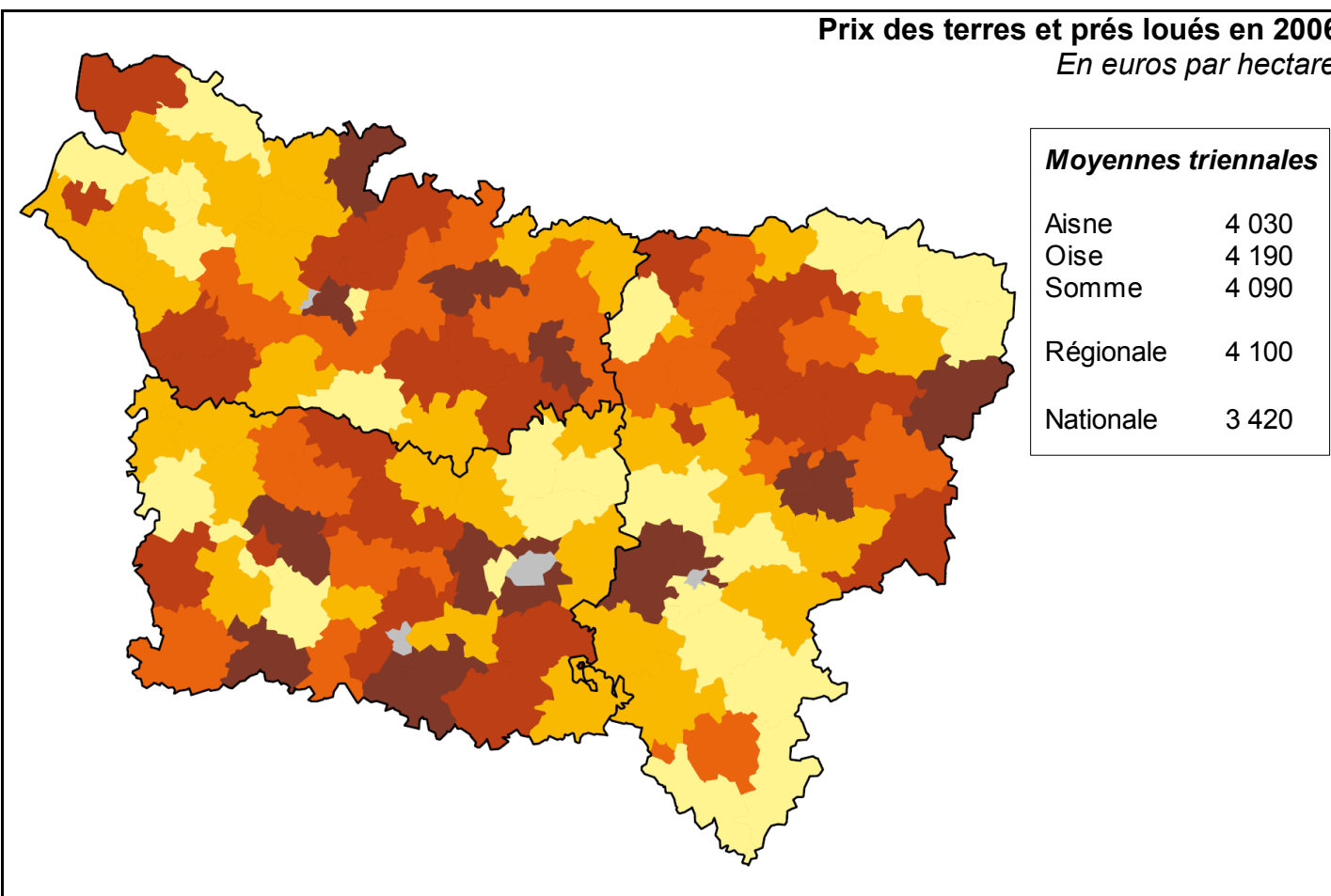
Lors des règlements de succession, et avec le droit de préemption accordé au fermier en place, les exploitants agricoles héritent du noyau de l'exploitation (bâtiments et terres, jusqu'alors loués aux parents) et louent le reste des terres à leurs frères et sœurs.

Au cours du temps, les terres louées font l'objet de successions. Elles deviennent la propriété de personnes ayant de moins en moins de liens familiaux avec l'exploitant, et qui sont plus susceptibles de vendre au loueur. La propriété est de plus en plus divisée par rapport à l'entreprise agricole, d'autant plus qu'elle peut s'agrandir en parallèle. Au fil des ans, les agriculteurs vont racheter les biens loués, afin de renforcer la stabilité foncière de leurs exploitations, notamment pour les transmettre à leurs enfants.

S'ils n'ont pas de successeurs familiaux, ils peuvent néanmoins être intéressés à acheter des terres louées à un prix bien inférieur à celui des terres libres, soit dans la perspective de les vendre libres au moment de la cessation de leur activité, soit de les louer en négociant un pas de porte qui amortira significativement la dépense préalable et s'assurant un revenu régulier pour leur retraite (le fermage).

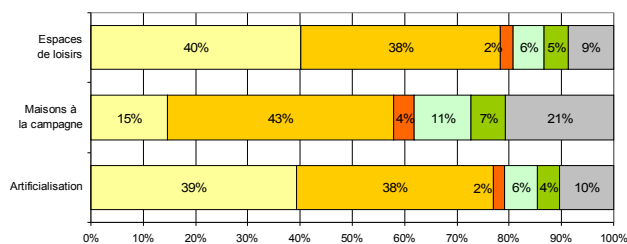
Prix des terres et prés loués en 2006

En euros par hectare

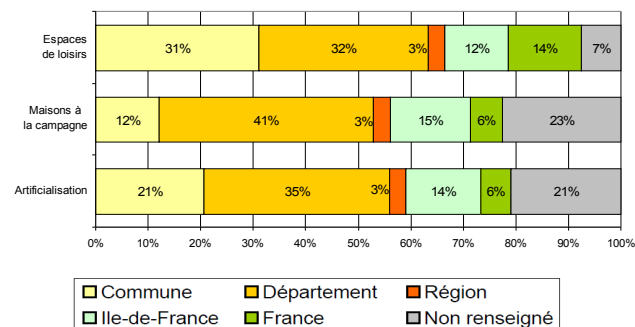


Origine géographique des acquéreurs du marché non agricole

En % du nombre de transactions par sous-marché



En % de la valeur par sous-marché



Plusieurs points à retenir de la distribution en nombre :

- près de 80 % des acquéreurs d'espaces de loisirs sont originaires du département, dont la moitié de la commune ;
- seuls 15 % des acquéreurs de maisons à la campagne habitent la commune, contre 18 % hors de la région ;
- le marché de l'artificialisation est pour 39 % le fait

d'acquéreurs de la commune, et pour 38 % du reste du département.

Pour la distribution en valeur :

- le quart de la valeur des espaces de loisirs provient d'acquéreurs hors région (pour seulement 11 % des acquisitions) ;
- les acquéreurs d'Ile-de-France représentent 15 % de la valeur du marché des maisons à la campagne ;
- le marché de l'artificialisation est dominé par les communes et les départements, même si la part des acquéreurs hors région est de 20 %.

Les espaces résidentiels et de loisirs

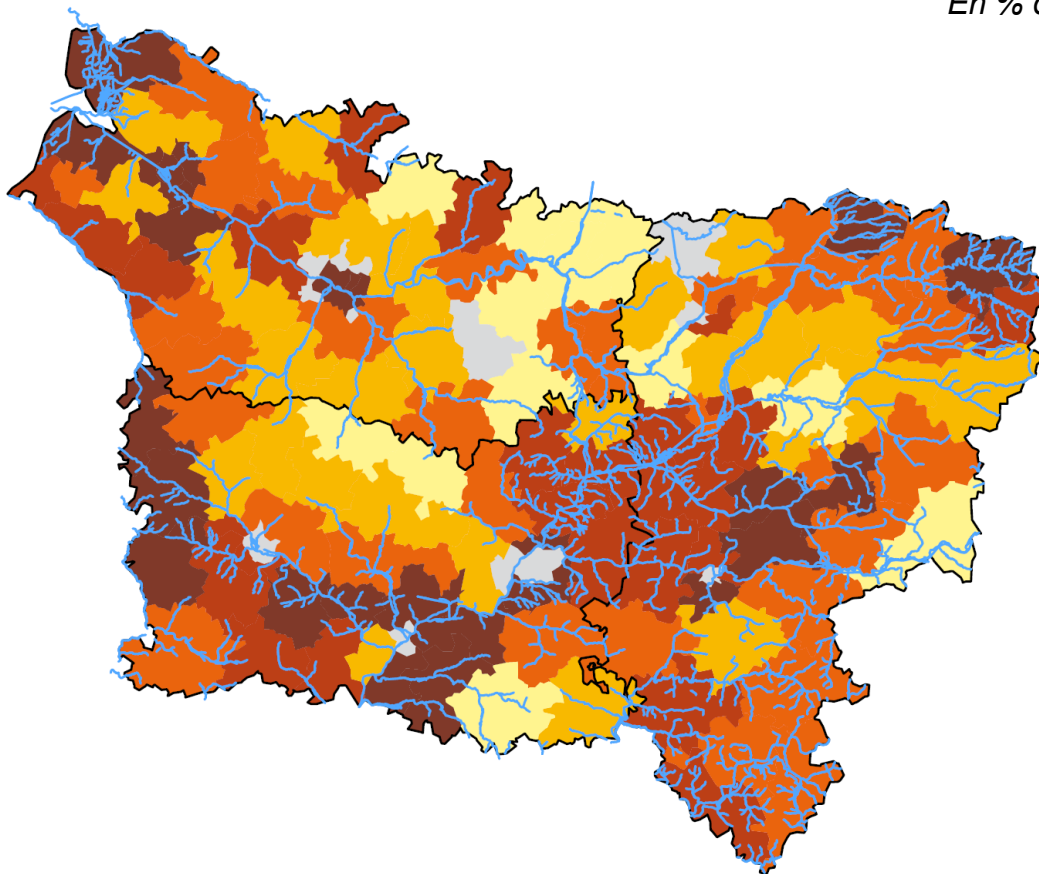
Le taux moyen régional de terres agricoles destinées à des espaces résidentiels et de loisirs est de 0,044 % en 2006, soit près de 600 ha. Malgré une progression de 10 % en dix ans, il reste bien inférieur à la moyenne nationale.

Les secteurs présentant un taux élevé se trouvent dans les zones où l'orientation économique majoritaire des exploitations est l'élevage : c'est le cas en Thiérache, dans la baie de Somme et sur la frange ouest de l'Oise, et dans une moindre mesure au niveau de la zone de confluence de l'Aisne et de l'Oise et au sud de l'Aisne. Le sud du département de l'Oise, sous l'influence francilienne, connaît également des taux élevés.

Le dynamisme de ce marché reflète l'attractivité des paysages des territoires considérés : il s'agit d'espaces littoraux, vallonnés, bocagers ou forestiers.

Surfaces agricoles orientées vers les espaces résidentiels et de loisirs en 2006

En % de la surface agricole utile



Moyennes triennales

Aisne	0,041
Oise	0,053
Somme	0,040
Régionale	0,044
Nationale	0,186

Les maisons à la campagne

Le prix moyen unitaire régional est de 188 000 euros en 2006. Il cache d'importantes disparités.

Dans l'Oise, le prix moyen dépasse les 300 000 euros dans de nombreux cantons situés dans la moitié sud du département, ainsi que dans les cantons d'Attichy, Saint-Just-en-Chaussée et Lassigny. Un grand nombre de cantons isariens ont également un prix moyen compris entre 200 et 300 milliers d'euros. Ainsi, la valeur moyenne départementale est de 260 000 euros.

Dans l'Aisne, la valeur moyenne de 300 000 euros est dépassée autour de Soissons, dans le canton de Neufchâtel-sur-Aisne et au sud-est de Saint-Quentin. A l'inverse, de nombreux cantons de la moitié nord du département ont un prix inférieur à 150 000 euros. La valeur moyenne départementale est de 154 000 euros.

Dans la Somme, les prix les plus élevés sont observés dans les cantons de Montdidier, Moreuil, Acheux-en-Amiénois, Ham et Rue. De nombreux cantons, notamment dans le Santerre et autour d'Amiens, ont toutefois un niveau de prix inférieur à 100 000 euros. Avec un prix unitaire moyen de 145 000 euros, la Somme a la moyenne la plus faible de Picardie.

Il faut noter en 2006 la forte présence des acquéreurs issus d'une autre région : ils représentent 17 %, dont 11 % pour la seule région Ile-de-France. En valeur, ces acquéreurs comptent pour un cinquième du segment. Les

acquisitions des Franciliens dans le département de l'Oise, où les prix sont les plus élevés, représentent 11% du montant total des acquisitions dans la région.

Les terrains constructibles

En 2006, la superficie moyenne régionale des terrains constructibles de moins de 1 ha est de 3 800 m² en 2006, 40 % au dessus de la valeur nationale.

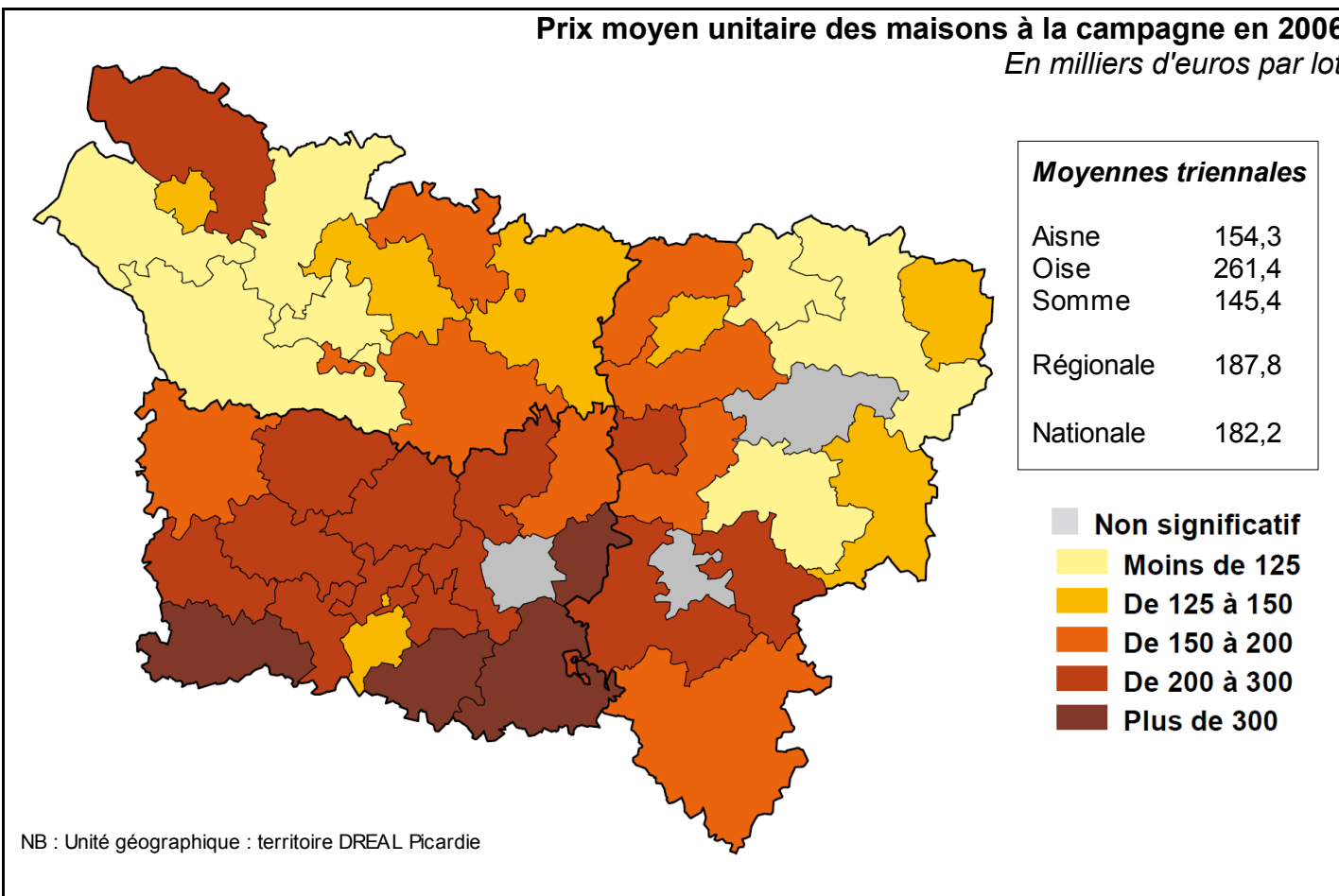
Les cantons du sud de l'Oise, en bordure de l'Ile-de-France, ainsi qu'autour de Compiègne, ont la superficie moyenne régionale la plus faible, inférieure à 1 500 m².

Ainsi, moins la densité de population est forte, plus le sentiment d'espace prévaut et la superficie dévolue au cadre résidentiel augmente.

L'indice de perturbation du marché agricole en 2007

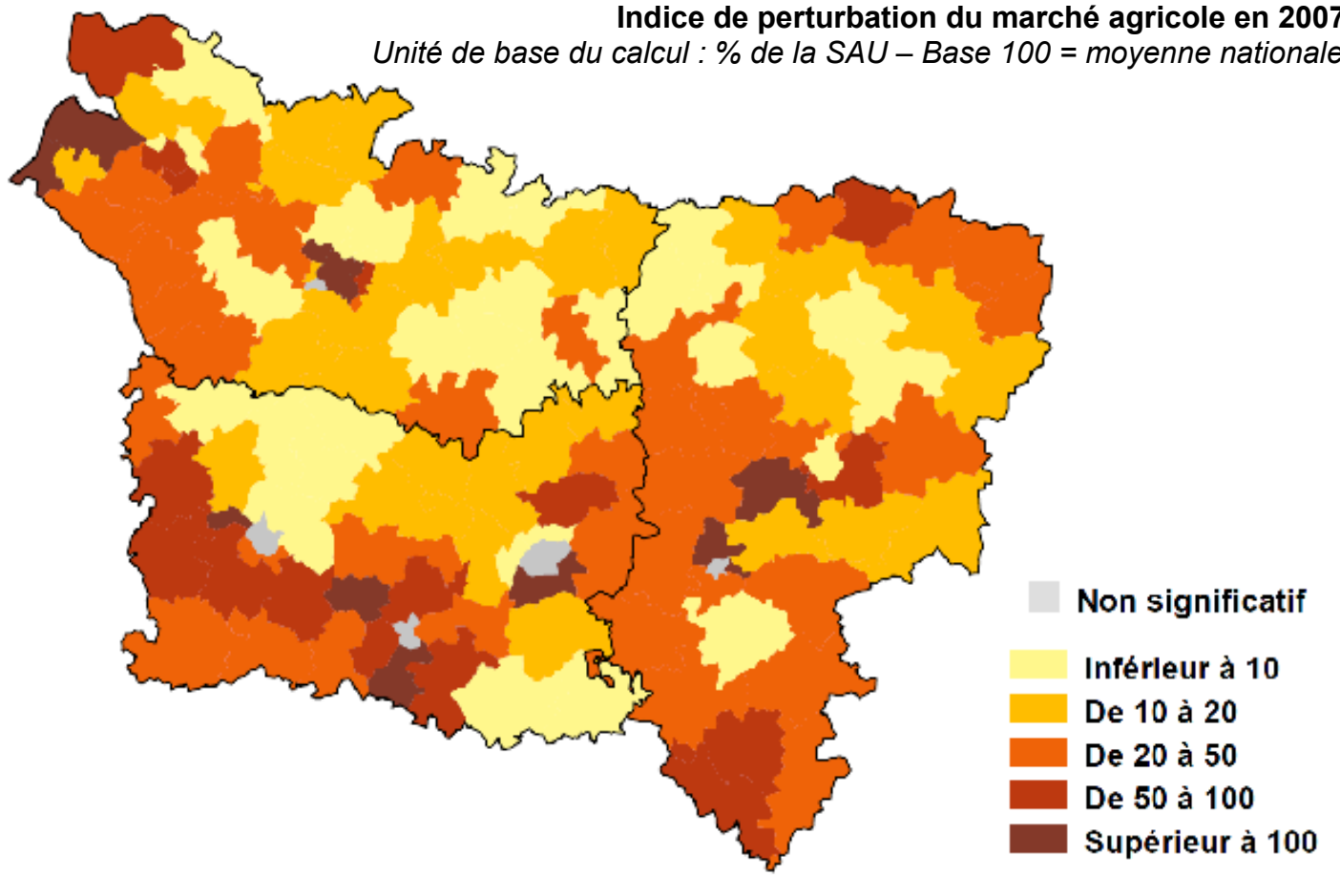
Le marché agricole picard s'avère moins perturbé que dans les régions à fort caractère résidentiel, comme dans le sud de la France : l'indice est inférieur à 100 dans la plupart des cantons. Il est toutefois influencé par les achats des non-agriculteurs autour des pôles urbains et dans les zones à forte aménité paysagère.

Prix moyen unitaire des maisons à la campagne en 2006
En milliers d'euros par lot



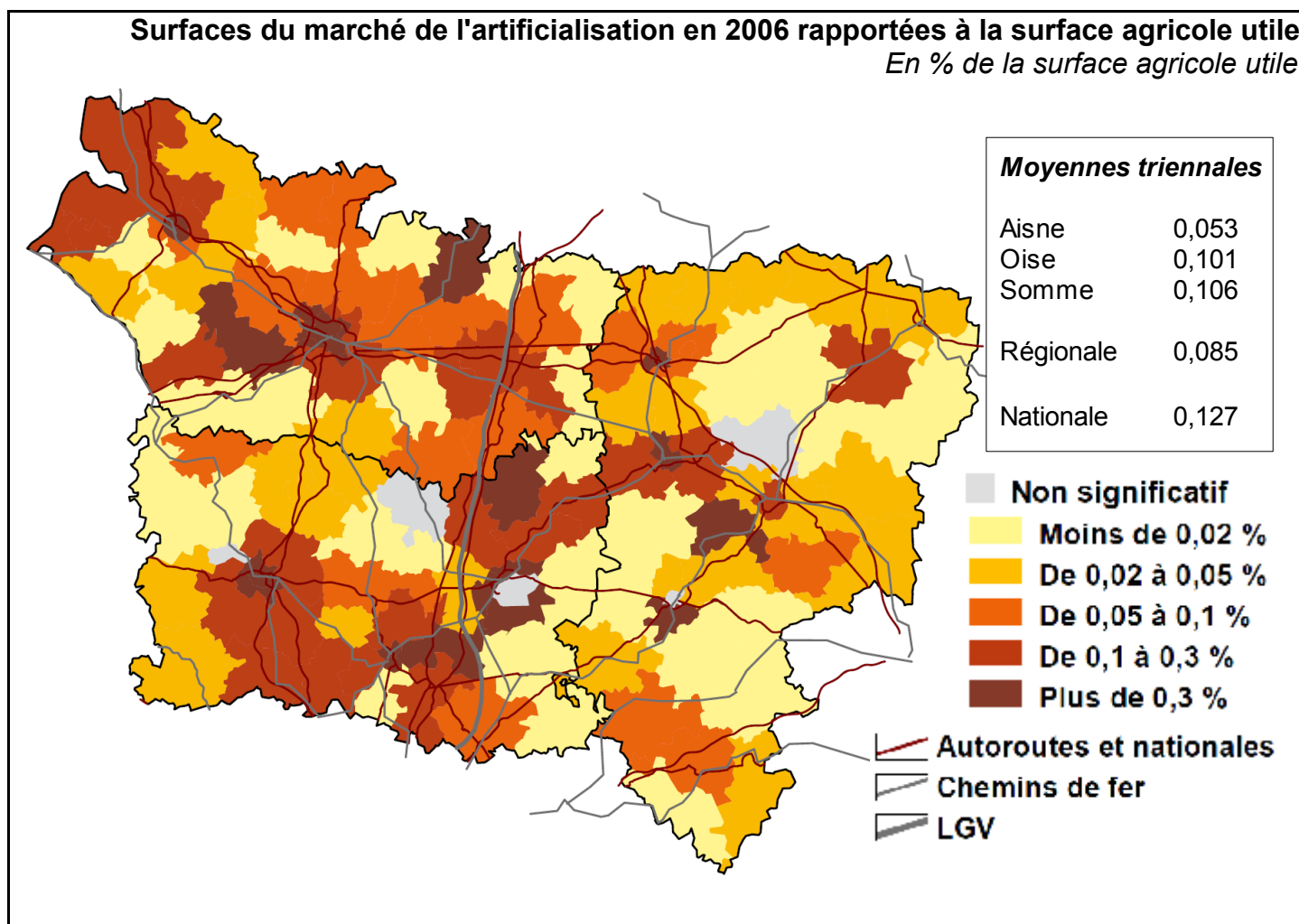
Indice de perturbation du marché agricole en 2007

Unité de base du calcul : % de la SAU – Base 100 = moyenne nationale



Surfaces du marché de l'artificialisation en 2006 rapportées à la surface agricole utile

En % de la surface agricole utile



Les surfaces artificialisées

La part de la surface agricole utile (SAU) destinée au marché de l'artificialisation est importante (supérieure à 0,1 voire 0,3 % de la SAU) autour des grandes agglomérations : Amiens, Abbeville, Laon, Soissons, Saint-Quentin, Vervins, Compiègne et Beauvais.

Les cantons traversés par des axes majeurs de communication voient une part importante de leur SAU quitter l'usage agricole : c'est le cas le long de l'autoroute A1, doublée de la ligne LGV, de l'A29 (axe Amiens – Saint-Quentin), de l'axe Compiègne – Noyon et de l'A16.

Il faut noter également l'importance du phénomène dans les cantons littoraux de la Somme.

A l'échelle de la région, l'Oise et la Somme ont un taux deux fois plus élevé que l'Aisne (0,101 % et 0,106 % respectivement contre 0,053 %). Le taux moyen national est de 0,127 %.

D'après l'enquête Teruti du Ministère de l'Agriculture et de la Pêche, entre 1992 et 2003, 1 700 ha étaient urbanisés chaque année en Picardie. Si, par rapport à la surface du territoire national, la région s'artificialise 40 % moins vite qu'au niveau national, la tendance est analogue une fois rapportée à la population. Ainsi, entre 1992 et 2003, la surface urbanisée par habitant a augmenté de 10 % en Picardie pour une moyenne nationale de 11,5 %.

Conclusions

La Picardie reste une grande région agricole. Toutefois, l'artificialisation, rapportée à la population, se fait à un rythme quasiment équivalent au rythme national, alors qu'il faudrait la freiner, au regard des besoins futurs de biomasse, tant pour l'alimentation que pour la substitution des énergies fossiles. L'attractivité résidentielle des zones littorales, d'élevage, forestières, associée à la proximité de l'Île-de-France, se manifeste dans les valeurs immobilières.

Méthodologie

Les données moyennes sont calculées sur 3 ans. Ainsi, dans le corps de texte et dans les cartes, une valeur donnée pour l'année 2006 correspond en fait à la moyenne de la valeur sur les années 2004, 2005 et 2006.

Sauf indication contraire, les évolutions évoquées dans le corps du texte correspondent à l'évolution sur la période de l'étude : de 1997 à 2006.

Les cartes ont été réalisées à l'échelle du canton, à l'exception de la carte des maisons à la campagne. L'unité de base de cette carte englobe plusieurs cantons, et correspond à un découpage utilisé par la DREAL.

L'indicateur de perturbation du marché agricole permet d'estimer la pression foncière de la part des urbains ou des ruraux non agriculteurs, en % de la SAU. Son calcul est basé sur l'ensemble des transactions de biens libres acquis à des valeurs incompatibles avec une activité agricole productive.

Sauf indication contraire, les données présentées sont issues de la Safer de Picardie, après traitement par Terres d'Europe-Scafr. Source à mentionner en cas de reproduction :

Terres d'Europe-Scafr d'après Safer Picardie.

Les auteurs de l'étude

La Safer de Picardie, société d'aménagement foncier et d'établissement rural, est une société anonyme à but non lucratif, remplissant des missions de service public pour maintenir et développer l'agriculture et les espaces forestiers, participer au développement local, préserver les paysages, l'environnement et les ressources naturelles. Pour ces missions, elle intervient par prestations de services auprès des collectivités.

Terres d'Europe-Scafr (Société de Conseil pour l'Aménagement Foncier Rural) est un bureau d'études et un prestataire de service spécialisé sur le marché foncier rural, français et européen, et sur les politiques foncières. Elle apporte une assistance technique aux Safer. Elle réalise des études relatives à l'aménagement et à la gestion de l'espace rural et aux marchés fonciers pour l'Etat (Ministères, DIACT) et pour les collectivités en lien avec les Safer.

Pour en savoir plus :
Service ECLAT
Pôle Habitat & Territoires
Blandine Chauvin
03.22.82 25 82
blandine.chauvin@developpement-durable.gouv.fr

Ressources, territoires, habitats et logement
Énergie et climat Développement durable
Prévention des risques Infrastructures, transports et mer

**Présent
pour
l'avenir**

**Les dossiers de la
DREAL Picardie**

DREAL Picardie
56 rue Jules Barni
80040 AMIENS cedex 1
tél. : 03 22 82 25 00
fax : 03 22 91 73 77

Directeur de la publication :
Michel PIGNOL

<http://www.picardie.developpement-durable.gouv.fr>

ISSN : 2104-0540

Dépôt légal :
3ème trimestre 2009

IPNS