

Les marchés fonciers ruraux en Picardie

DREAL Picardie

Safer de Picardie

Terres d'Europe-Scafr

Jeudi 14 mai 2009



Les auteurs de l'étude

La Safer de Picardie : Société d'aménagement foncier et d'établissement rural.

Société anonyme à but non lucratif remplissant des missions de service public pour :

- maintenir et renforcer l'agriculture et les espaces forestiers
- participer au développement local
- préserver les paysages, l'environnement et les ressources naturelles

Terres d'Europe-Scafr : Bureau d'études spécialisé sur le marché foncier rural, français et européen, et sur les politiques foncières :

- assistance technique de la Fédération Nationale des Safer, et des Safer
- études relatives à l'aménagement et à la gestion de l'espace rural, et aux marchés fonciers ruraux, pour l'État et les collectivités, en lien avec les Safer



Origine des données : notifications des projets de vente de biens agricoles par les notaires aux Safer, cf article R.143-4 du Code rural

Marché de l'espace rural : ensemble des transactions de biens d'origine agricole et forestière

Quatre sous-marchés, définis selon la destination du bien :

Agricole	Terres libres Terres louées
Forêt	Forêts Landes, friches, étangs
Résidentiel et loisirs	Maisons à la campagne Parcelles à usage résidentiel ou de loisirs
Artificialisation	Infrastructures Zones d'activités Logement (individuel, collectif)

Cartes : unités géographiques de base :

- canton
- regroupement de cantons (précisé le cas échéant)

Valeurs moyennes :

- valeurs triennales, indiquées entre guillemets

Ex : moyenne « 2006 » = moyenne sur les années 2004-2005-2006

- valeurs annuelles indiquées sans guillemets

Définitions

SAU : Surface agricole utile

Période étudiée

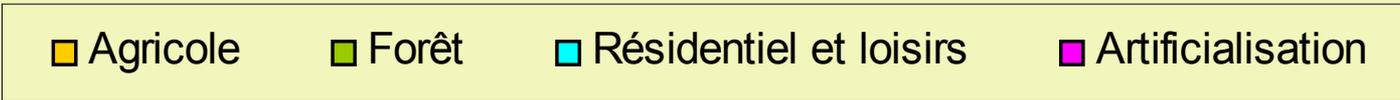
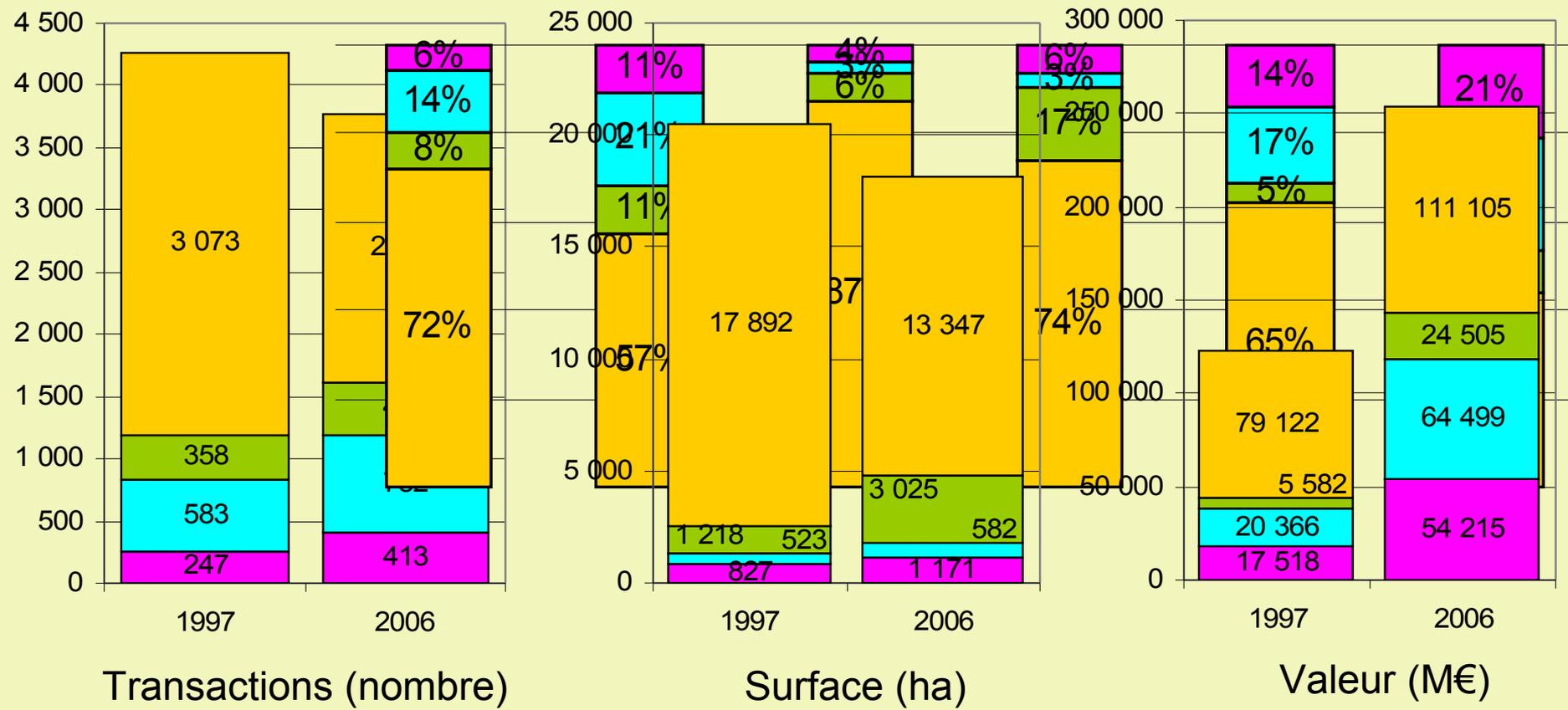
10 ans : 1997 à 2006



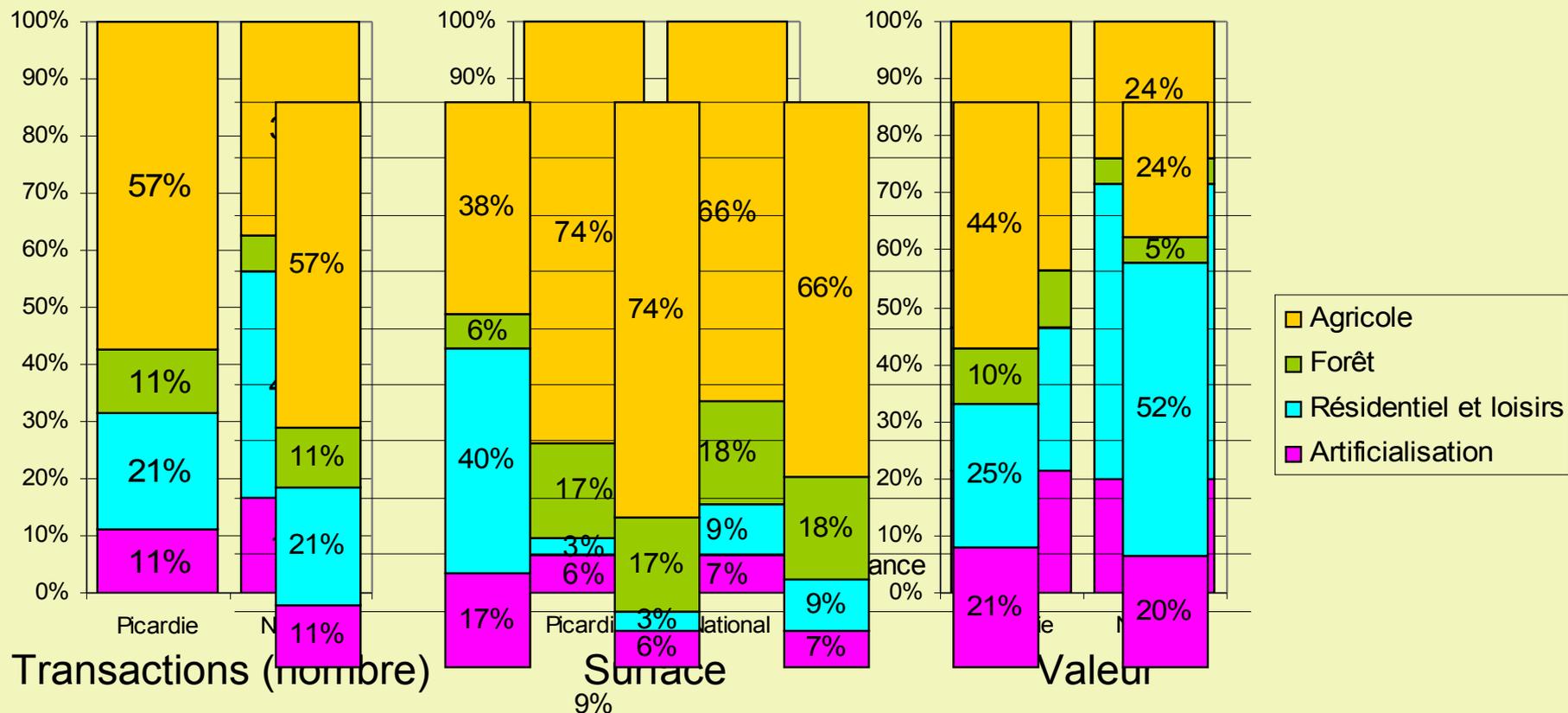
- I - Les marchés fonciers ruraux :**
 - structure globale**
 - caractéristiques des sous-marchés**



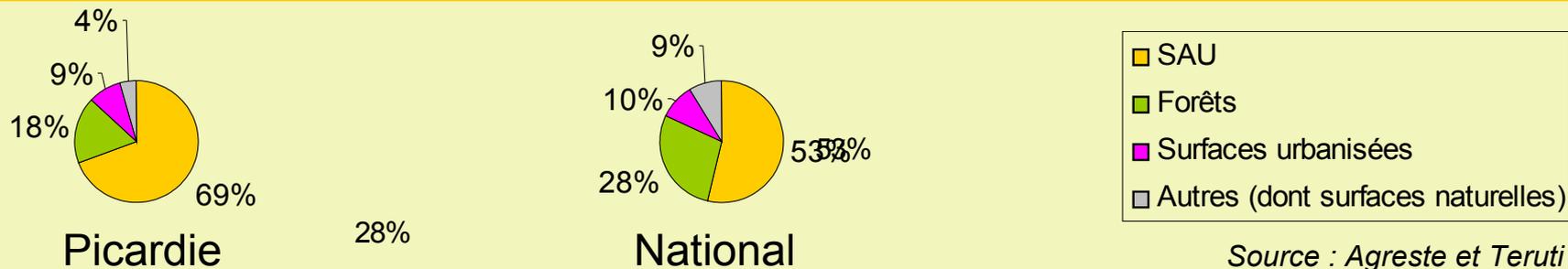
Les quatre sous-marchés de l'espace rural en « 1997 » et en « 2006 » en Picardie



Les quatre sous-marchés en « 2006 »



L'occupation du territoire en 2007

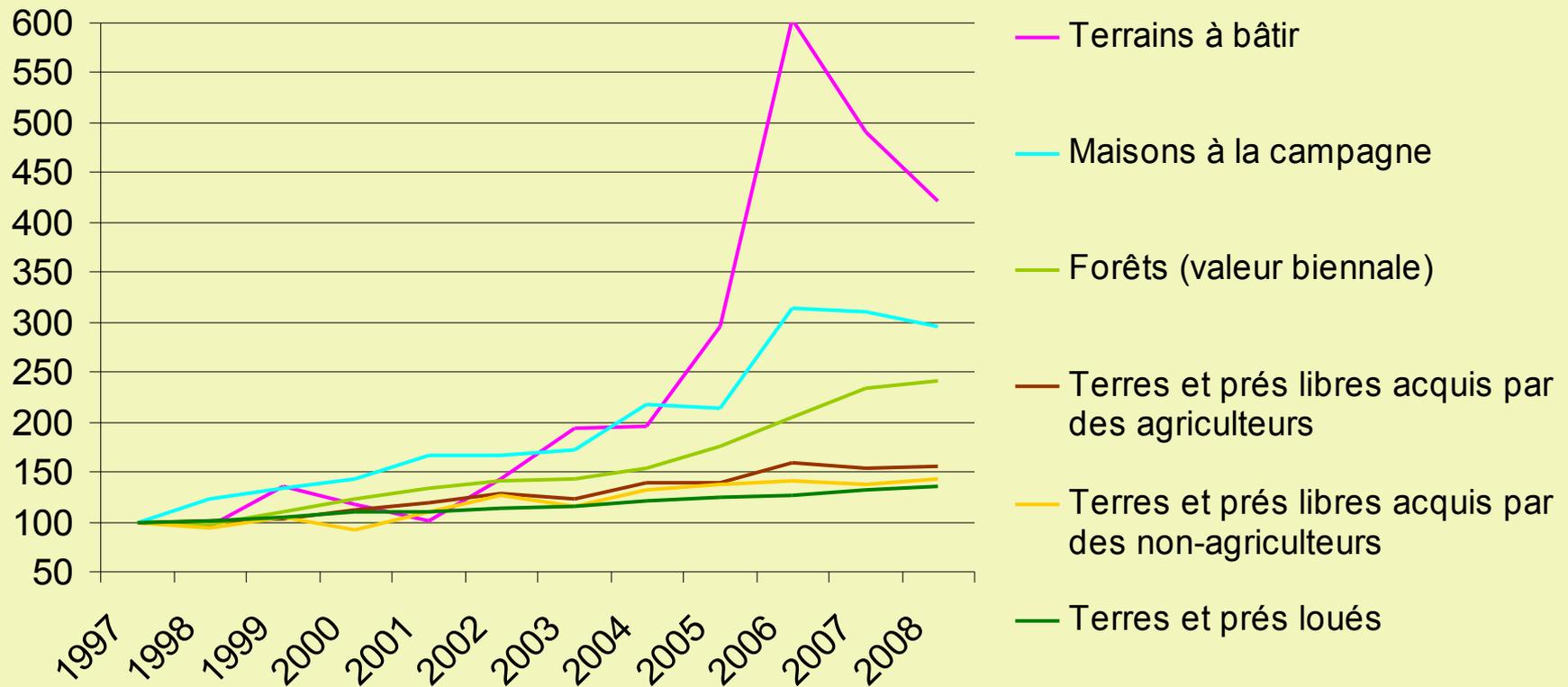


Source : Agreste et Teruti



Évolution des indices de prix du marché de l'espace rural en Picardie

Évolution entre 1997 et 2008, en valeur courante
Base 100 en 1997



Surfaces des quatre sous-marchés de l'espace rural en « 2006 » [1]

Valeurs moyennes triennales en hectares

Moyennes :

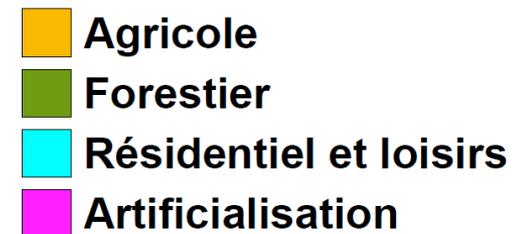
Aisne : 5 100

Oise : 5 500

Somme : 7 500

Régionale : 18 100

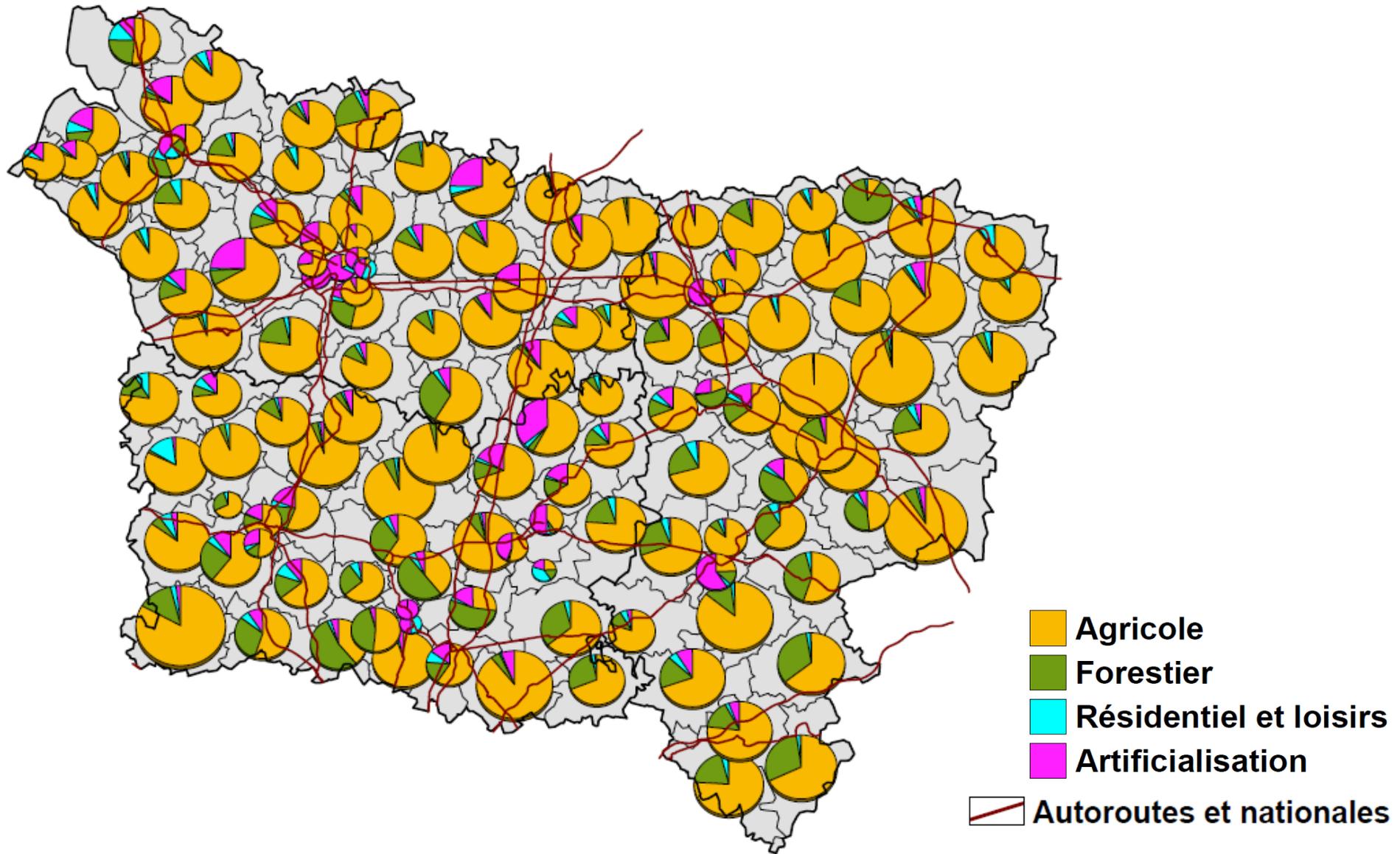
Nationale : 570 000



NB : taille des cercles proportionnelle à la surface du marché agricole



Surfaces des quatre sous-marchés de l'espace rural en « 2006 » [2]

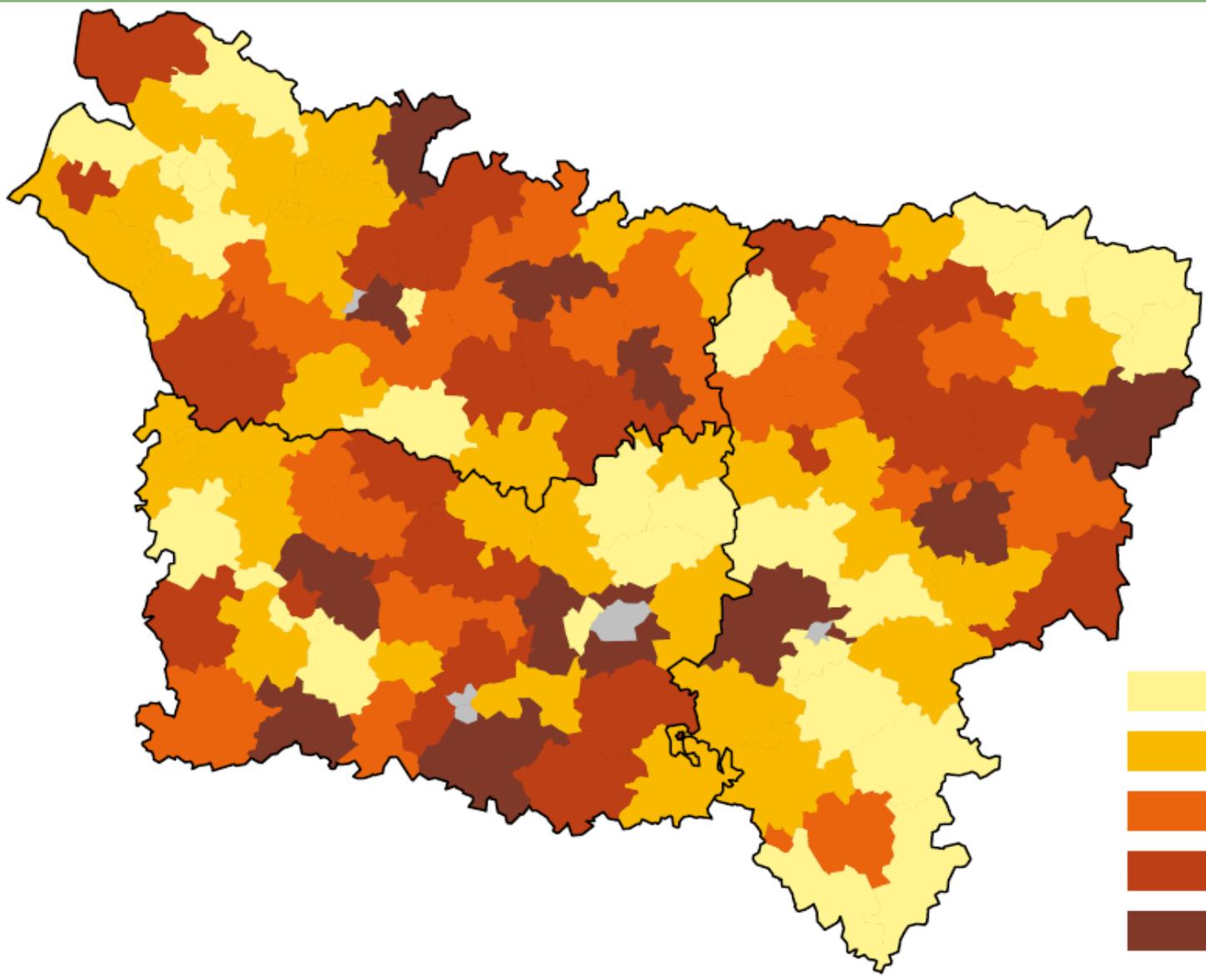


II - Les marchés fonciers agricoles

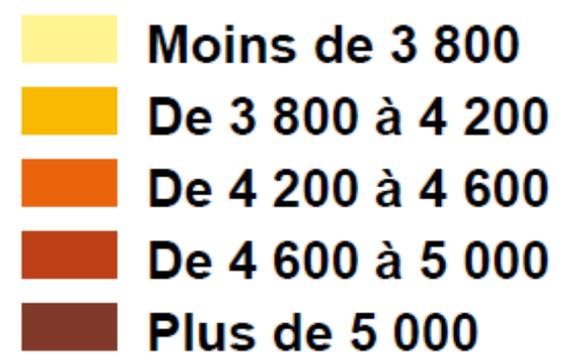


Prix des terres et prés loués en « 2006 »

En euros/ha



Moyennes :
Aisne : 4 030
Oise : 4 190
Somme : 4 090
Régionale : 4 100
Nationale : 3 420



Part des surfaces acquises par les agriculteurs sur le marché des terres libres

Évolution entre « 1997 » et « 2006 »

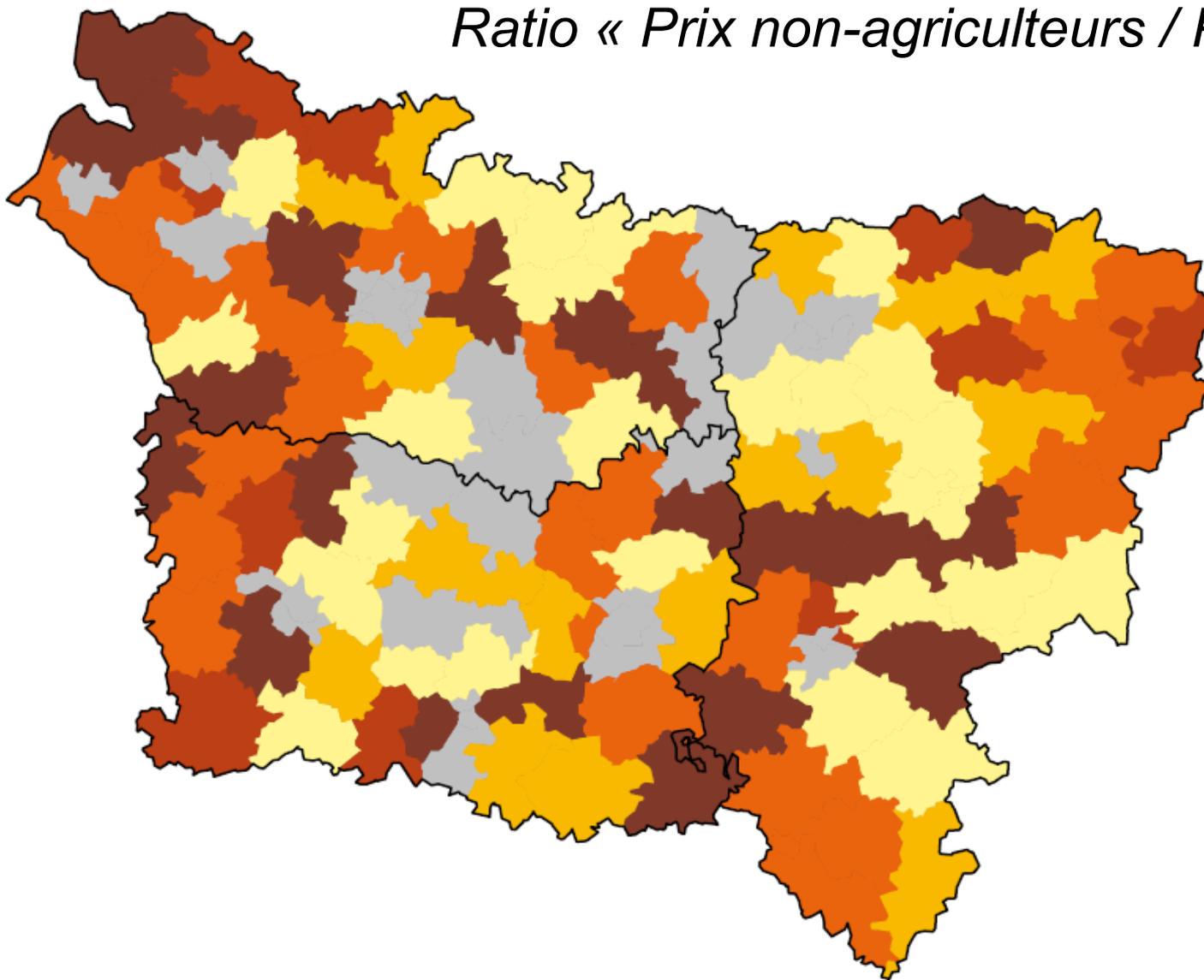
En % des surfaces des biens libres mis en vente

	« 1997 »	« 2006 »	Différence
Aisne	74,2%	69,6%	-4,6
Oise	63,8%	67,2%	3,4
Somme	74,8%	72,7%	-2,1
Picardie	71,4%	69,4%	-2
France	70,1%	65,4%	-4,7



Différence des prix d'acquisition des terres et prés libres entre agriculteurs et non-agriculteurs en « 2006 »

Ratio « Prix non-agriculteurs / Prix agriculteurs »



Moyennes :

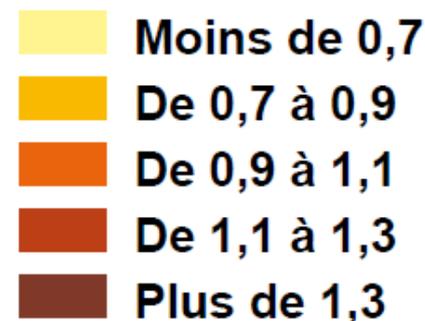
Aisne : 0,96

Oise : 1,13

Somme : 1,01

Régionale : 1,03

Nationale : 1,40

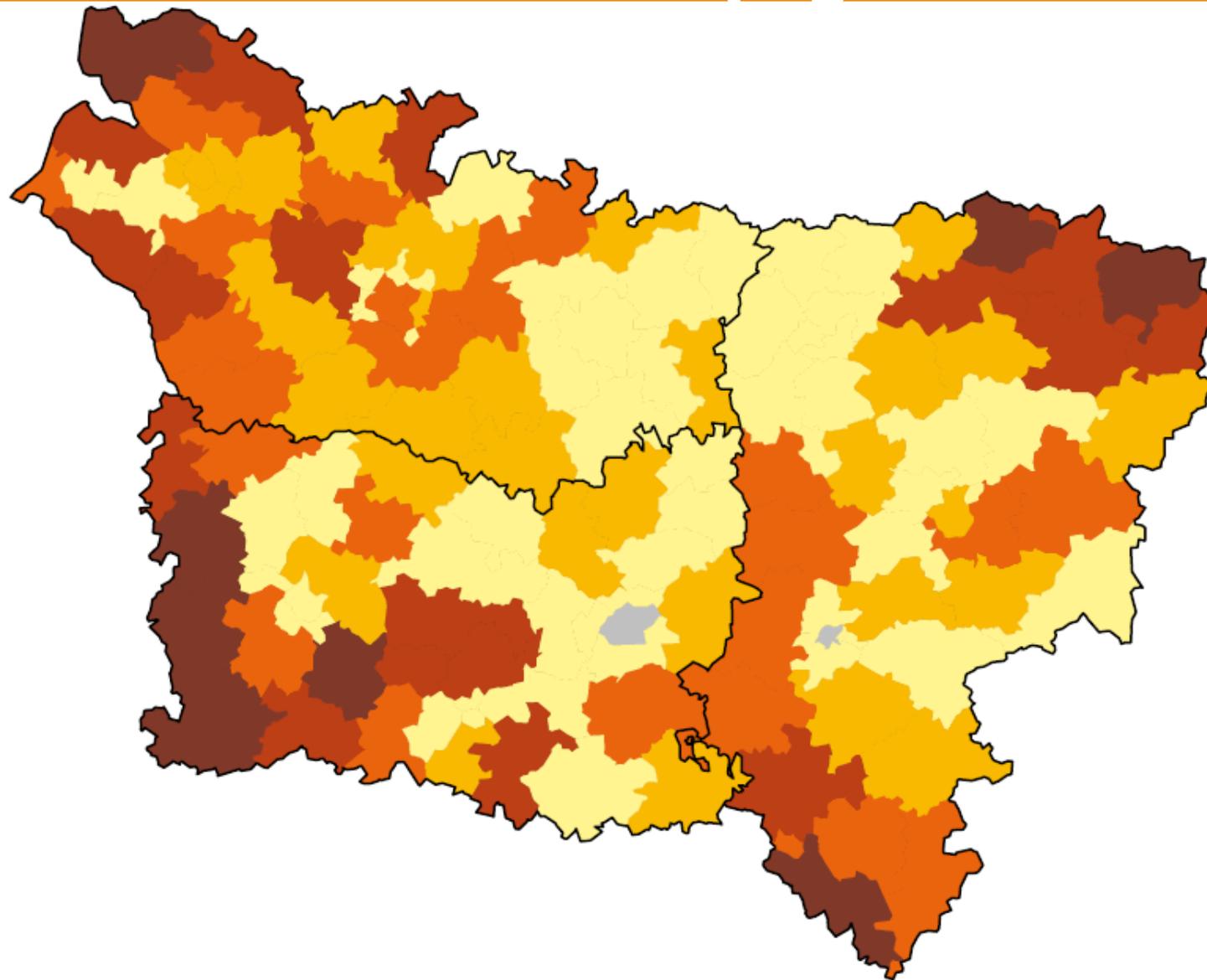


III - Les marchés fonciers ruraux non agricoles



Nombre de ventes de maisons à la campagne entre 2004 et 2006

En nombre



Cumul :

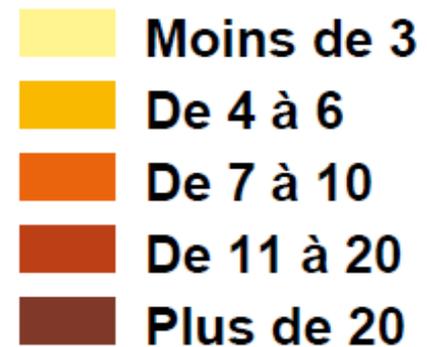
Aisne : 272

Oise : 293

Somme : 291

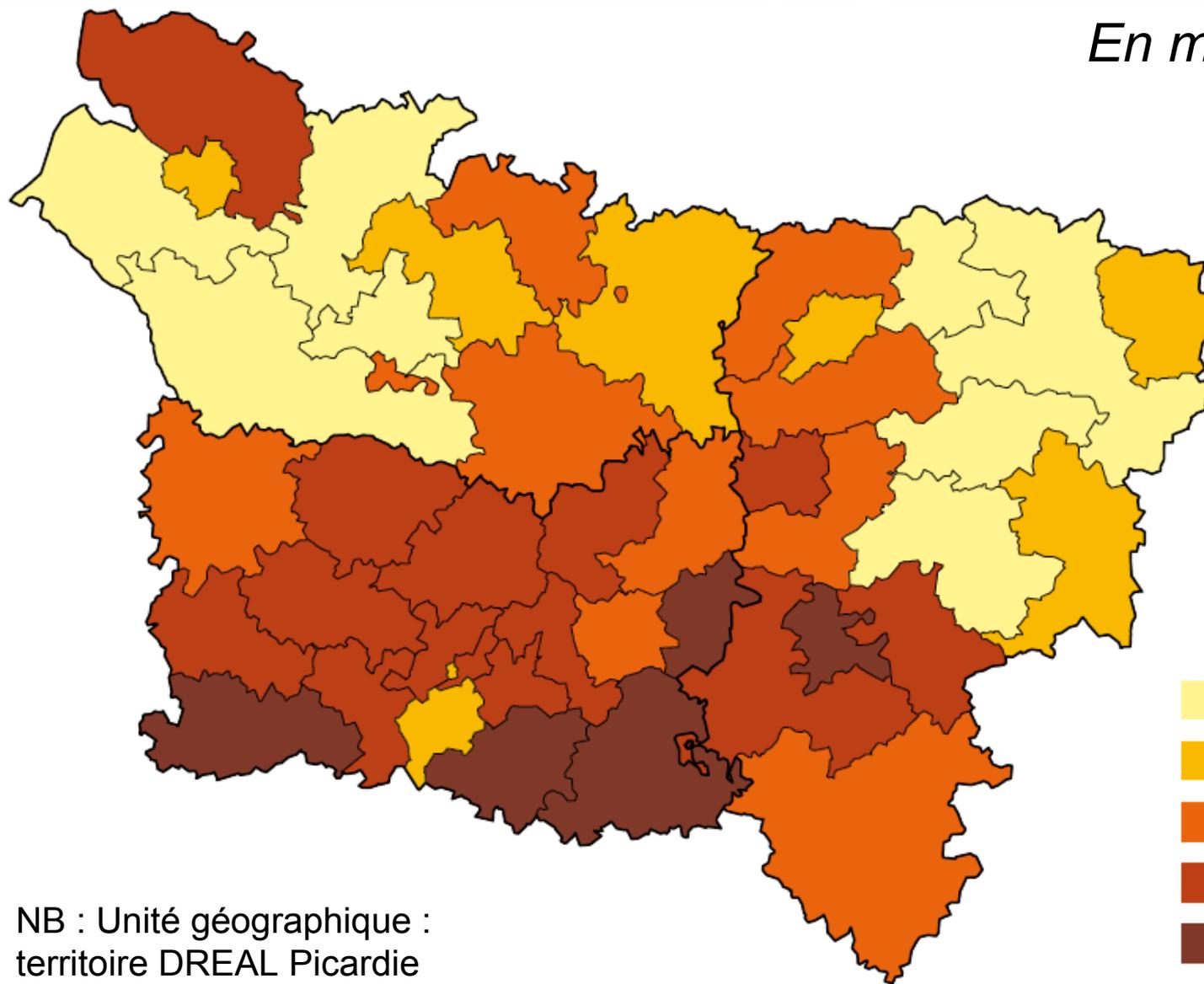
Régional : 856

National : 118 442



Prix moyen unitaire des maisons à la campagne en « 2006 »

En milliers d'euros/lot



Moyennes :

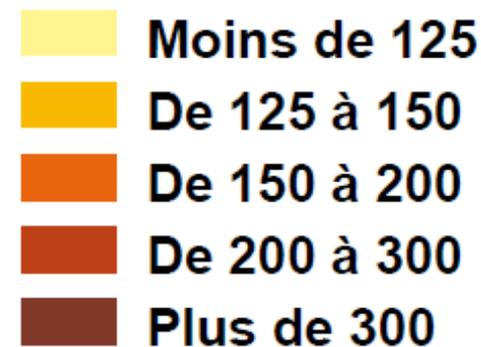
Aisne : 154,3

Oise : 261,4

Somme : 145,4

Régionale : 187,8

Nationale : 182,2

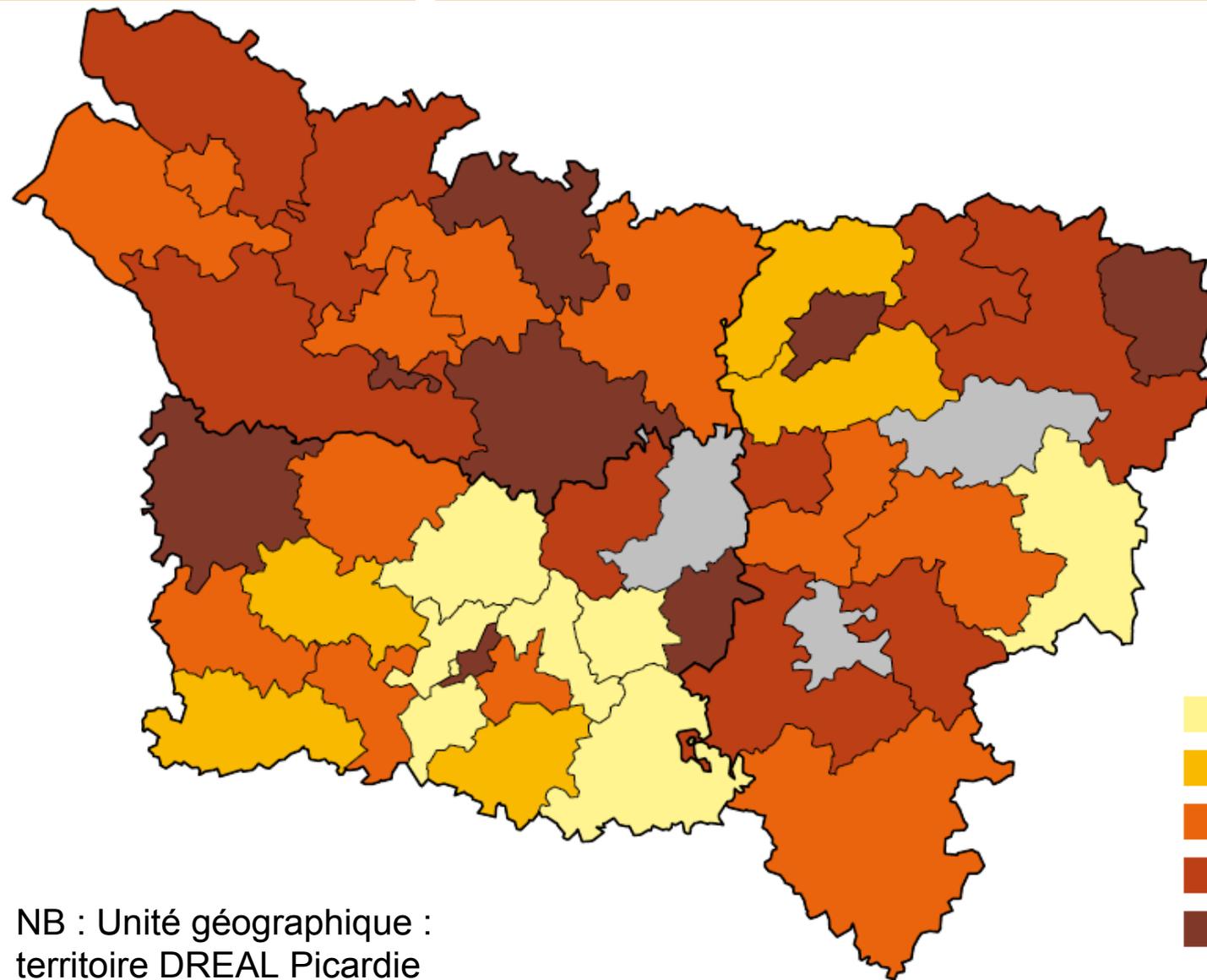


NB : Unité géographique :
territoire DREAL Picardie



Terrains constructibles de moins de 1 ha : Surface moyenne des lots en « 2006 »

En m²/lot



Moyennes :

Aisne : 3 670

Oise : 3 290

Somme : 4 150

Régionale : 3 790

Nationale : 2 750

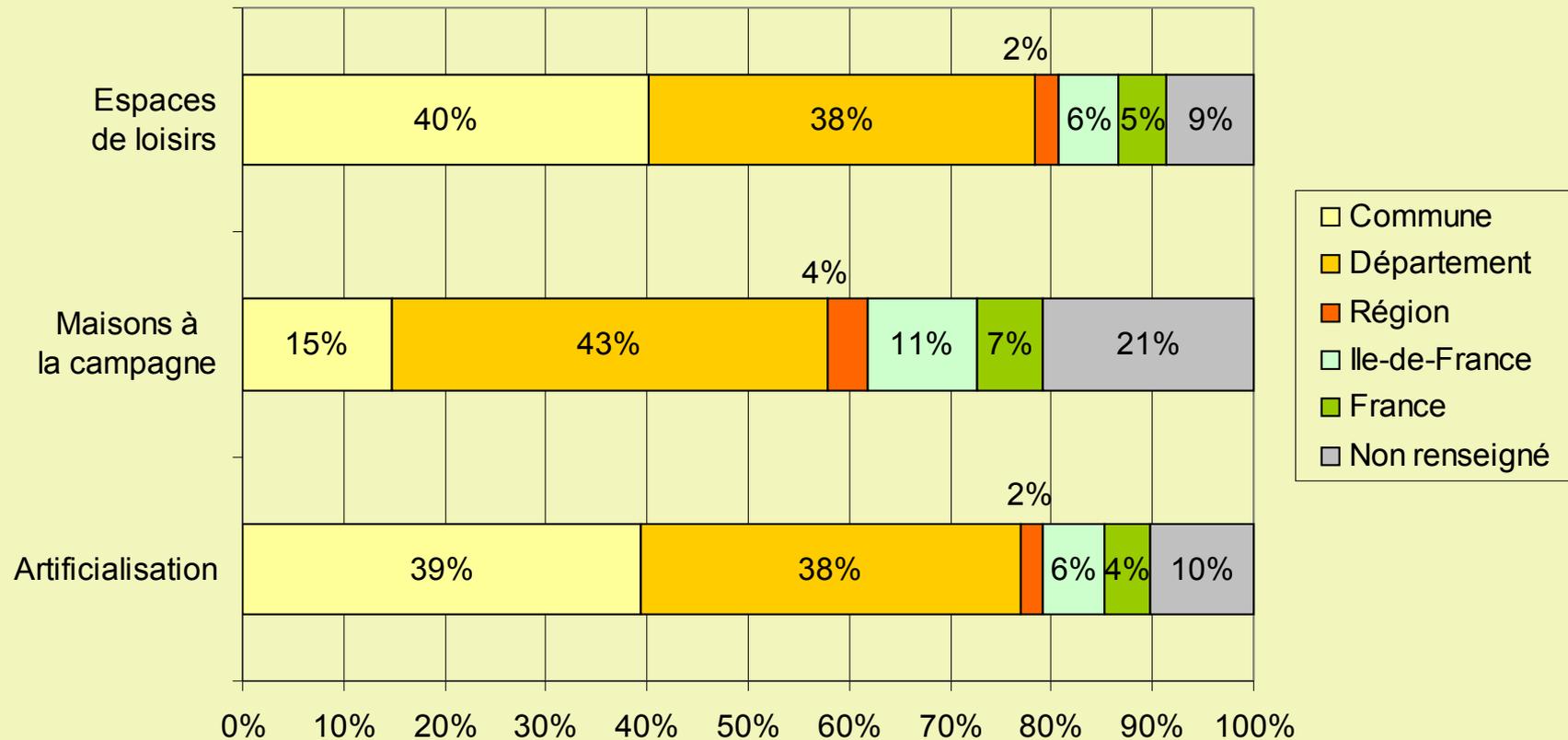


NB : Unité géographique :
territoire DREAL Picardie



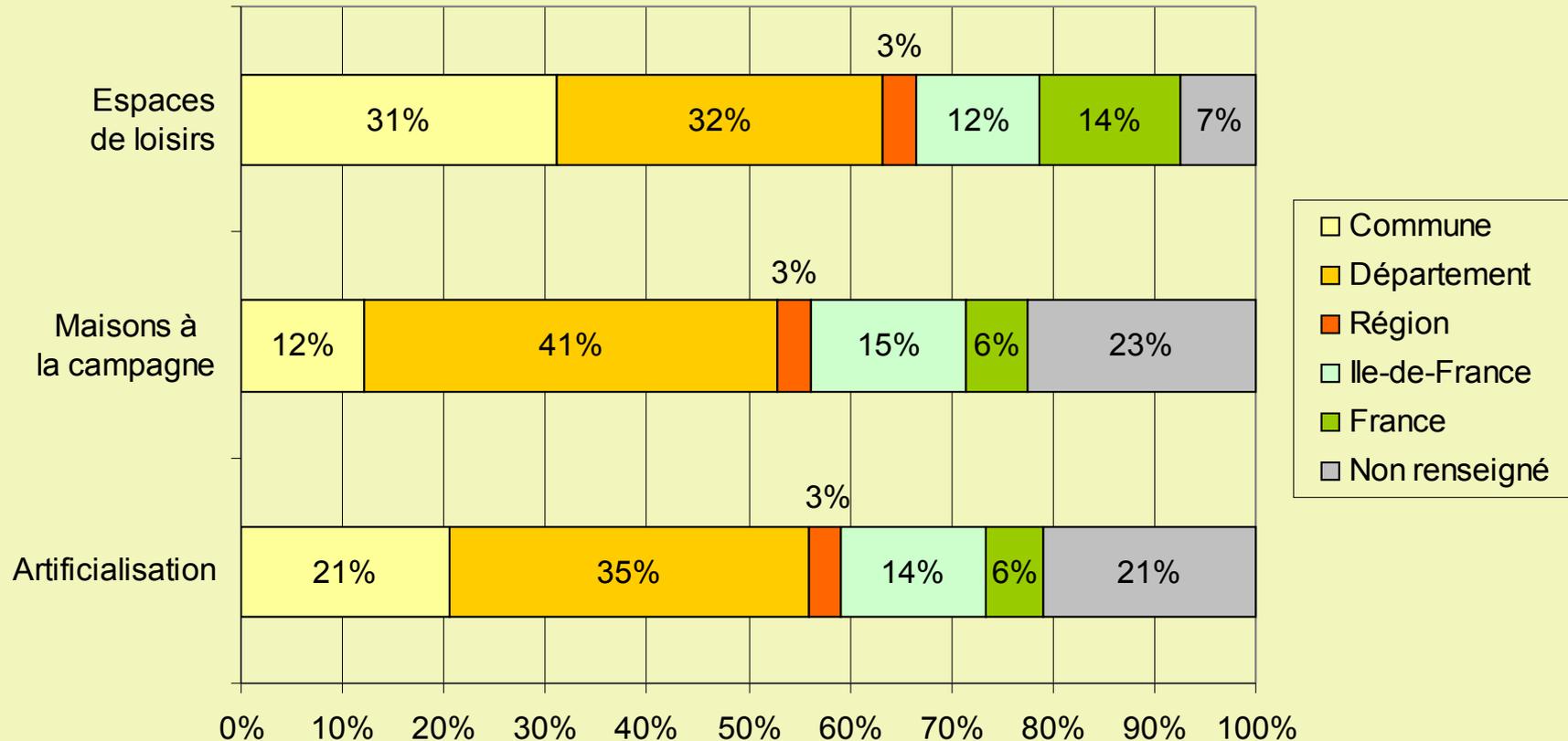
Origine des acquéreurs du marché de l'espace rural en « 2006 »

En nombre de transactions



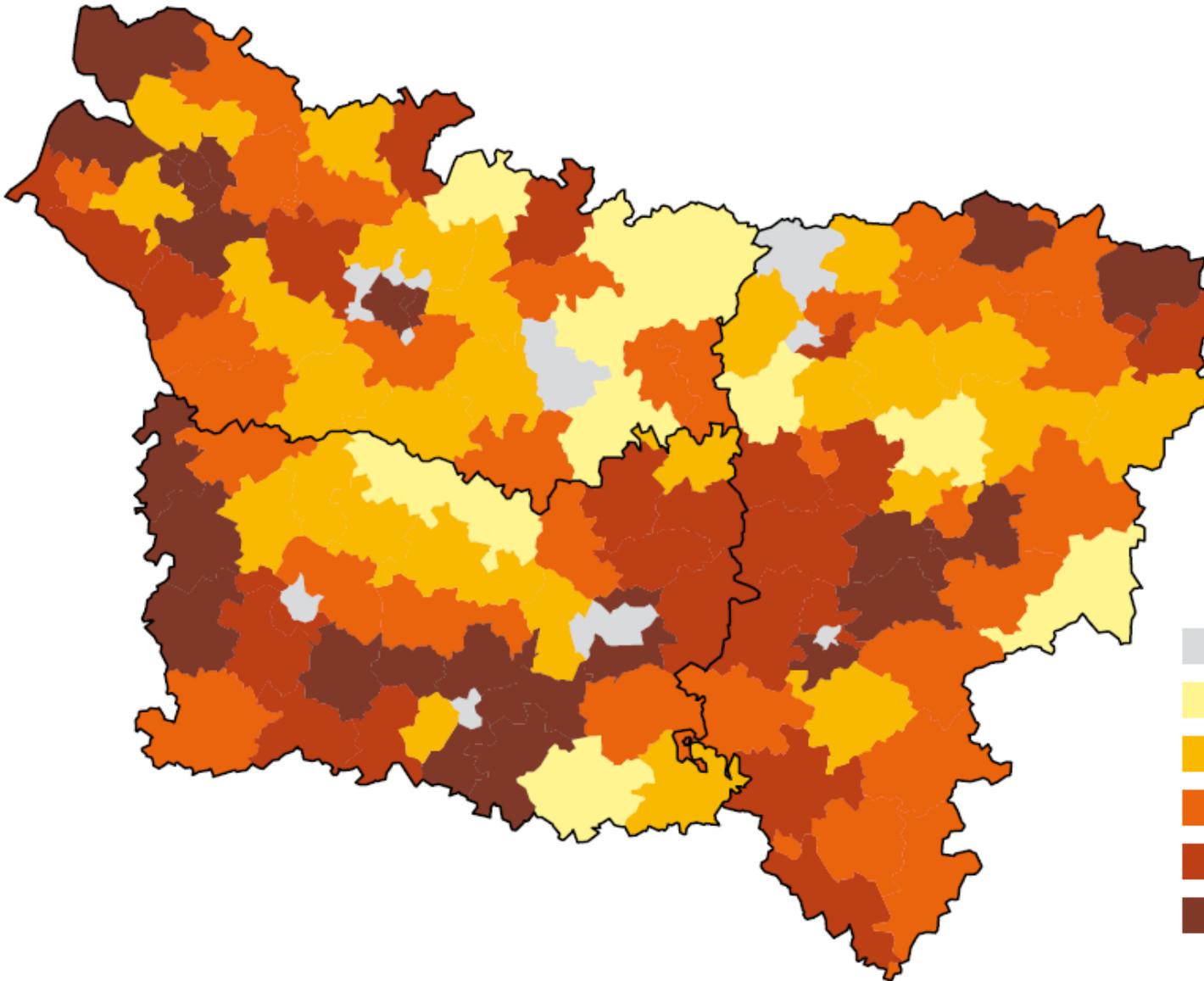
Origine des acquéreurs du marché de l'espace rural en « 2006 »

En valeur des transactions



Surfaces agricoles orientées vers les espaces résidentiels et de loisirs en « 2006 » [1]

En % de la SAU



Moyennes :

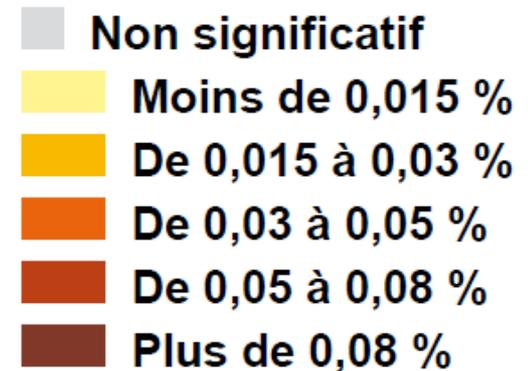
Aisne : 0,041 %

Oise : 0,053 %

Somme : 0,04 %

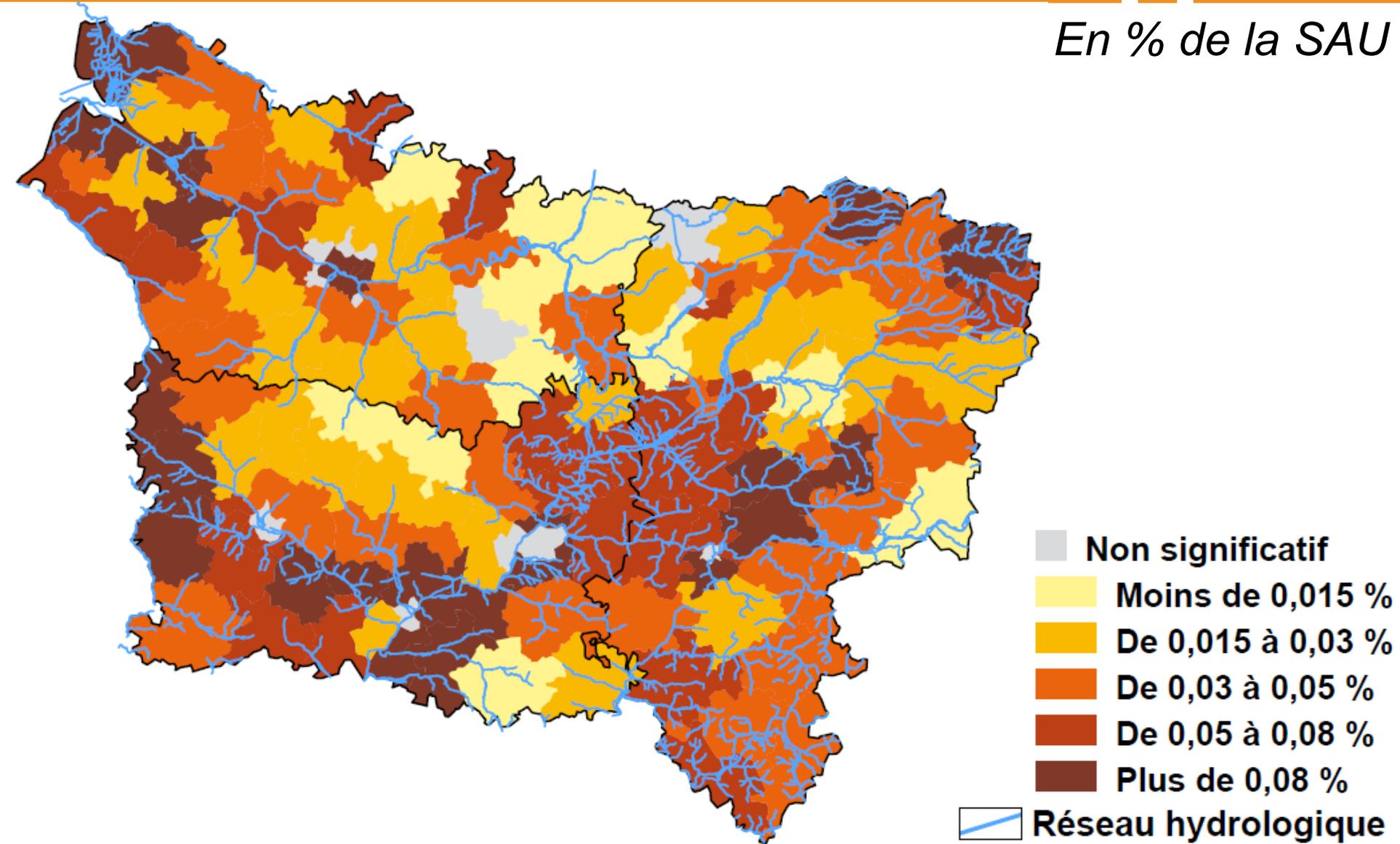
Régionale : 0,044 %

Nationale : 0,186 %



Surfaces agricoles orientées vers les espaces résidentiels et de loisirs en « 2006 » [2]

En % de la SAU



Surfaces du marché de l'artificialisation en « 2006 » rapportées à la SAU [1]

En % de la SAU

Moyennes :

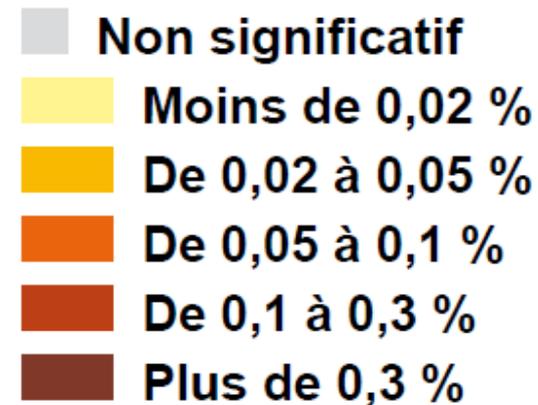
Aisne : 0,053 %

Oise : 0,101 %

Somme : 0,106 %

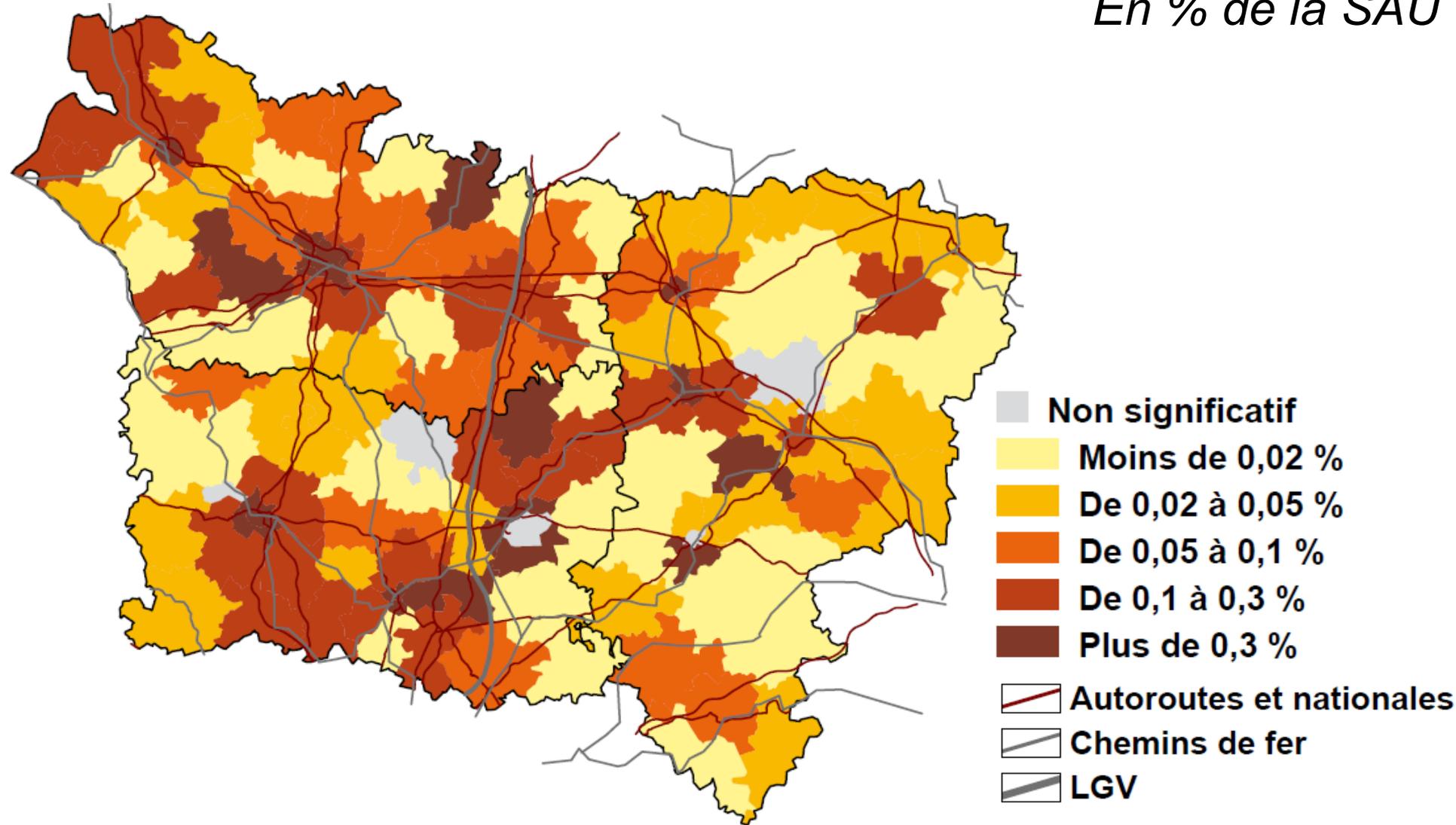
Régionale : 0,085 %

Nationale : 0,127 %



Surfaces artificialisées en « 2006 » rapportées à la surface agricole utile [2]

En % de la SAU



Indicateur de perturbation du marché agricole en « 2007 » [1]

Objectif : Estimer la pression foncière de la part des urbains et ruraux non agriculteurs sur l'espace à vocation agricole, devant rester agricole au regard des documents d'urbanisme

Mode de calcul

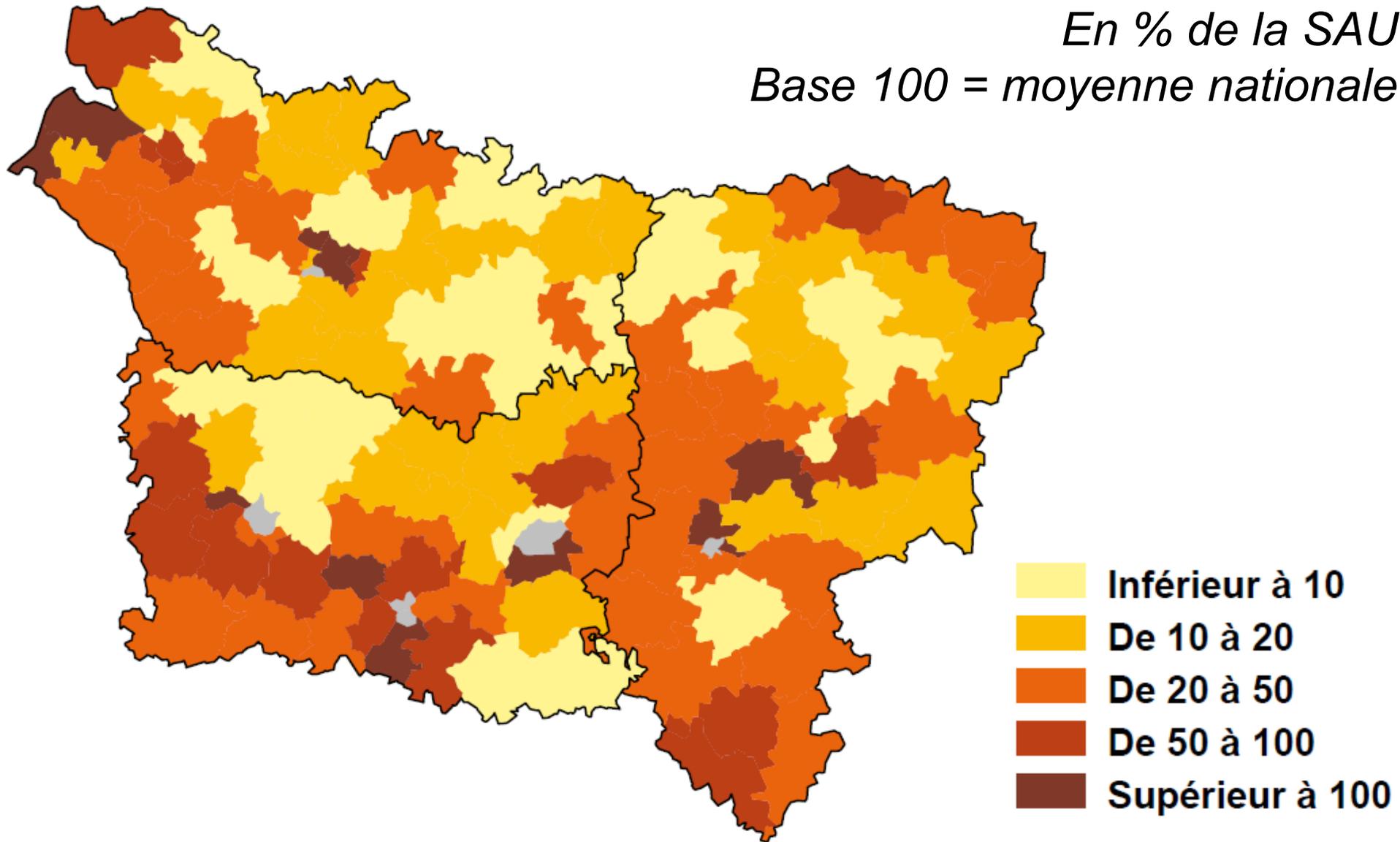
- 1) Echantillonnage des transactions : biens agricoles libres, acquis par des non agriculteurs :
 - marché des terres et prés : prix à l'hectare > 15 000 euros
 - marché des cultures spécialisées : prix à l'hectare > 30 000 euros
 - intégralité du marché des loisirs : biens de moins de 1 ha, libres et acquis par des non-agriculteurs
- 2) Surface des biens ramenée à la SAU communale pour gommer l'effet de la taille de la commune
- 3) La moyenne nationale devient la base 100 de l'indicateur

**Unité de calcul de l'indicateur : pourcentage de SAU
puis conversion en indice : moyenne nationale => 100**



Indicateur de perturbation du marché agricole en « 2007 » [2]

*En % de la SAU
Base 100 = moyenne nationale*



La Picardie:

- une région agricole à haut potentiel agronomique,
- des espaces résidentiels recherchés dans des zones à fortes aménités paysagères: sur le littoral, dans les zones d'élevage, dans des zones forestières, à proximité de Paris,
- une artificialisation selon les axes des principales infrastructures, aussi rapide qu'au niveau national au regard de l'évolution de la démographie.

