

RAPPORTS

Direction Régionale de
l'Environnement, de
l'Aménagement et du
Logement de Picardie

Service Energie,
Climat, Logement et
Aménagement du
Territoire

Juin 2009

Les marchés fonciers ruraux en Picardie



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

**Présent
pour
l'avenir**



Direction régionale de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement

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

RAPPORTS

Direction Régionale de
l'Environnement, de
l'Aménagement et du
Logement de Picardie

Service Energie,
Climat, Logement et
Aménagement du
Territoire

Les marchés fonciers ruraux en Picardie

Juin 2009

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

**Présent
pour
l'avenir**



Direction régionale de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement

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

RÉSUMÉ.....	6
MÉTHODOLOGIE.....	7
1. Origine des données.....	7
2. Le marché de l'espace rural.....	7
3. Définitions des données analysées.....	8
3.1 Marchés fonciers agricoles.....	8
3.2. Marchés fonciers ruraux non agricoles.....	8
1. STRUCTURE ET CARACTÉRISTIQUES DES MARCHÉS FONCIERS RURAUX EN PICARDIE.....	10
1.1. Évolution des flux sur les différents sous-marchés.....	10
1.2. Les surfaces vendues en 2006 sur le marché de l'espace rural.....	11
1.3. Évolution des indices de prix du marché de l'espace rural.....	12
2. LES MARCHÉS FONCIERS AGRICOLES.....	14
2.1. Les surfaces agricoles en Picardie.....	14
2.2. Place de l'agriculture dans le marché de l'espace rural.....	15
2.3. Le prix des terres agricoles en Picardie.....	16
2.3.1. Prix des terres et prés libres.....	16
2.3.2. Prix des terres et prés libres acquis par des agriculteurs.....	18
2.3.3. Prix des terres et prés libres acquis par des non-agriculteurs.....	20
2.3.4. Rapport entre le prix des terres et prés libres acquis par des non-agriculteurs et des agriculteurs.....	22
2.3.5. Prix des terres et prés loués (acquis par des agriculteurs).....	23
2.4. Part des agriculteurs sur le marché des terres libres.....	25
2.5. Ouverture du marché agricole.....	27
2.6. Cartes des secteurs d'intervention de la Safer Picardie.....	29
3. LES MARCHÉS FONCIERS RURAUX NON AGRICOLES.....	31
3.1. Origine des acquéreurs sur le marché non agricole.....	31
3.1.1. Analyse des pourcentages.....	31
3.1.2. Analyse des valeurs absolues.....	33
3.1.3. Synthèse : origine des acquéreurs du marché non agricole en 2006.....	35
3.2. Surfaces agricoles orientées vers les espaces résidentiels et de loisirs	37
3.3. Prix moyen unitaire des maisons à la campagne.....	40
3.4. Terrains constructibles de moins de 1 hectare.....	43
3.5. Surface du marché de l'artificialisation rapportée à la SAU.....	45
3.6. Indicateurs de perturbation du marché agricole (IPMA).....	48

Résumé

Les marchés fonciers ruraux en Picardie en 2006

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'Île-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.

Méthodologie

L'étude analyse les évolutions survenues sur le marché de l'espace rural, entre 1995 et 2006, pour la Région Picardie.

1. Origine des données

L'étude a été réalisée par Terres d'Europe-Scafr, bureau d'études pour la Fédération Nationale des Safer (Sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural). Les données utilisées pour réaliser cette analyse ont été transmises par la Safer de Picardie, qui a connaissance des transactions réalisées sur le marché de l'espace rural.

En effet, 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.

« Lors d'une vente, d'un échange ou d'un apport en société, portant sur un fonds agricole ou un terrain à vocation agricole situé dans une zone où la SAFER est autorisée à exercer le droit de préemption, le notaire chargé d'instrumenter est tenu, deux mois avant la date envisagée pour cette aliénation, de faire connaître à ladite société la consistance du bien, sa localisation, le cas échéant la mention de sa classification dans un document d'urbanisme, s'il en existe, le prix et les conditions demandées ainsi que les modalités de l'aliénation projetée. En outre le notaire fait connaître à la société, les nom, domicile et profession de la personne qui se propose d'acquérir le bien. »

La compilation des notifications reçues permet de caractériser le marché de manière exhaustive.

2. Le marché de l'espace rural

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

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, dans les 5 ans suivant la vente, à la création :
 - d'infrastructures,
 - de zones d'activités artisanales, commerciales ou industrielles,
 - de logements individuels ou collectifs.

Pour plus de détails sur la segmentation du marché de l'espace rural, voir annexe : *Segmentation du marché de l'espace rural*.

3. Définitions des données analysées

NB : Les données présentées dans l'étude sont des moyennes triennales, afin d'être plus significatives au vu de l'échelle du territoire d'analyse. Ainsi, pour l'ensemble des cartes, graphiques et tableaux (*) :

- les données 1997 correspondent aux moyennes 1995-1996-1997 ;
- les données 2006 correspondent aux moyennes 2004-2005-2006.

Les moyennes sont calculées à partir des valeurs en euros courants.

(*) Hors figures suivantes :

- *Évolution des indices de prix entre 1997 et 2008* : données annuelles ;
- *Distribution des surfaces en 2007* : données annuelles, Agreste et Teruti-Lucas ;
- *Indicateurs de perturbation du marché agricole* : moyennes 2005-2006-2007.

3.1 Marchés fonciers agricoles

- **Prix des terres et prés libres**

Prix d'acquisition à l'hectare des biens du marché des terres et prés libres. Le statut des acquéreurs peut être distingué, donnant lieu à deux séries de prix :

- les acquisitions par les agriculteurs ;
- les acquisitions par les non-agriculteurs.

Unité : euros/ha.

- **Prix des terres et prés loués**

Prix d'acquisition à l'hectare des terres et prés loués au moment de la vente.

Unité : euros/ha.

- **Ouverture du marché agricole**

L'ouverture du marché agricole correspond au rapport entre la surface du marché agricole et la superficie agricole utile (SAU)

La moyenne triennale est calculée ainsi : somme sur trois années consécutives des surfaces de marché agricole vendues sur le territoire considéré (canton, département, ...) rapportée à la SAU du territoire.

Unité : % de SAU.

- **Pourcentage d'agriculteurs sur le marché des terres**

Pourcentage des surfaces acquises par des agriculteurs sur le marché des terres et prés libres.

Unité : % de la surface du marché des terres et prés libres.

3.2 Marchés fonciers ruraux non agricoles

- **Surfaces agricoles orientées vers les espaces résidentiels et de loisirs**

Rapport entre les surfaces du marché de l'espace résidentiel et de loisirs et la SAU.

Unité : % de SAU.

- **Surface du marché de l'artificialisation rapportée à la SAU**

Rapport entre la surface du marché de l'artificialisation et la SAU.

La moyenne triennale est calculée ainsi : somme sur trois années consécutives des surfaces de marché agricole vendues sur le territoire considéré (canton, département, ...) rapportée à la SAU du territoire.

Unité : % de SAU.

- **Maisons à la campagne**

Le marché des maisons à la campagne est intégré au marché résidentiel et de loisirs. Il s'agit d'anciens corps de ferme ou d'un ancien bâtiment agricole, comportant un terrain.

Unité : euros/unité.

- **Terrains constructibles de moins de 1 ha acquis par des particuliers**

Le marché des terrains constructibles de moins de 1 ha acquis par des particuliers correspond aux biens non bâtis inclus dans le marché de l'espace résidentiel et de loisirs ou dans celui des espaces non productifs.

Unités :

- surface moyenne des lots : euros/m² ;

- prix moyen des lots : euros/lot.

- **Indicateur de perturbation du marché agricole**

L'indicateur de perturbation du marché agricole (IPMA) permet d'apprécier la pression foncière de la part des urbains ou des ruraux non agriculteurs sur l'espace à vocation agricole qui, au regard des documents d'urbanisme, doit rester agricole.

En considérant l'importance des achats de biens libres par des non-agriculteurs à des valeurs incompatibles avec une activité agricole productive, il permet de mettre en évidence les territoires dans lesquels le marché agricole est perturbé par des non-agriculteurs à la recherche de foncier d'origine agricole pour des usages résidentiels ou de loisirs.

Le calcul de l'IPMA est réalisé en plusieurs étapes ; il ne concerne que les biens libres agricoles, acquis par des non-agriculteurs. Les transactions reflétant la pression urbaine sont sélectionnées suivant plusieurs critères :

- sur le marché des terres et prés, landes et friches, les transactions retenues sont celles dont le montant est supérieur à 15 000 euros/ha ;

- sur le marché des cultures spécialisées, les transactions retenues ont une valeur supérieure à 30 000 euros/ha ;

- est également retenue l'intégralité du marché des loisirs : biens dont la surface est inférieure à 1 ha, libres et acquis par un non-agriculteur.

Les surfaces et valeurs des biens de l'échantillon ainsi construit sont ramenées à la surface agricole utile (SAU) communale afin d'éliminer l'effet de taille dû à la différence de superficie des communes.

La moyenne nationale de ces rapports devient la base 100 de l'IPMA.

L'IPMA est calculé pour la France entière à l'échelle cantonale sur des périodes de 3 ans.

En surface, l'indicateur est exprimé en pourcentage de surface agricole.

En valeur, l'indicateur est exprimé en euros par hectare de surface agricole.

NB : Par construction, cet indicateur ne rend pas compte de l'importance des changements d'usage qui s'effectuent conformément aux règles d'urbanisme.

1. Structure et caractéristiques des marchés fonciers ruraux en Picardie

1.1. Évolution des flux sur les différents sous-marchés

- **Évolution des transactions sur les quatre sous-marchés de l'espace rural, en nombre, en surface et en valeur, entre 1997 et 2006**

	Nombre			Surface (ha)			Valeur (k€)		
	1997	2006	Evolution	1997	2006	Evolution	1997	2006	Evolution
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%
Résidentiel 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%

Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer Picardie

Le marché de l'espace rural est caractérisé par deux évolutions inverses entre 1997 et 2006 :

- une fermeture du marché : le nombre total de transactions a reculé de 12 %, pour une baisse de 11 % des surfaces correspondantes,
- l'augmentation de la valeur : la valeur globale a plus que doublé sur cette période.

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

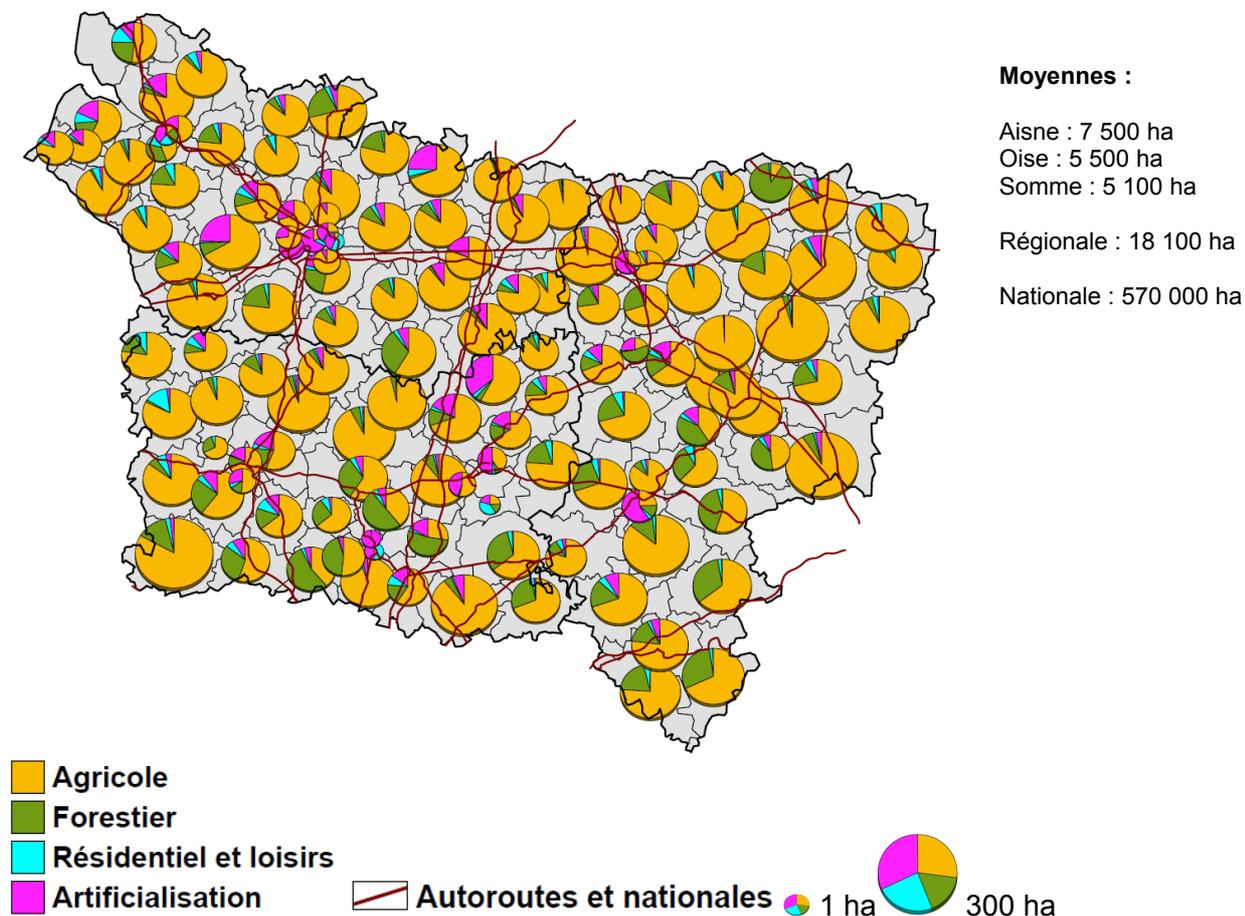
Dans le détail, le nombre de transactions à destination agricole a baissé de 29 %. Elles représentent moins de 60 % de l'ensemble des transactions en 2006, contre 72 % en 1997. Dans le même temps, les transactions liées à l'artificialisation et aux espaces résidentiels et de loisirs ont progressé de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

1.2. Les surfaces vendues en 2006 sur le marché de l'espace rural

- **Part relative des surfaces des sous-marchés de l'espace rural en 2006**



Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer Picardie

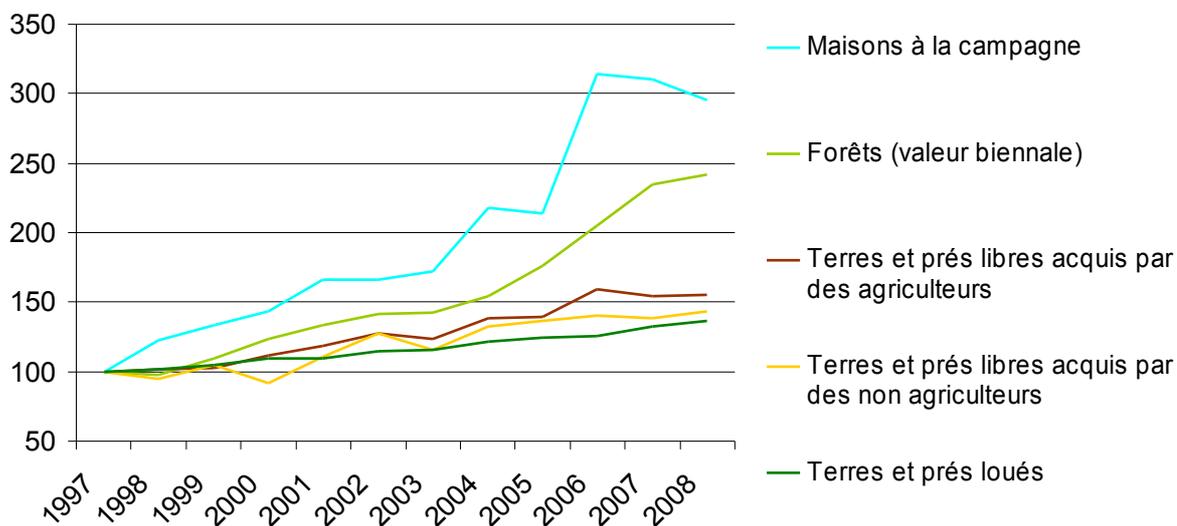
Plusieurs caractéristiques se détachent de la carte :

- 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'Ile-de-France.

1.3. Évolution des indices de prix du marché de l'espace rural

- **Picardie : évolution des indices de prix des sous-marchés de l'espace rural entre 1997 et 2008**

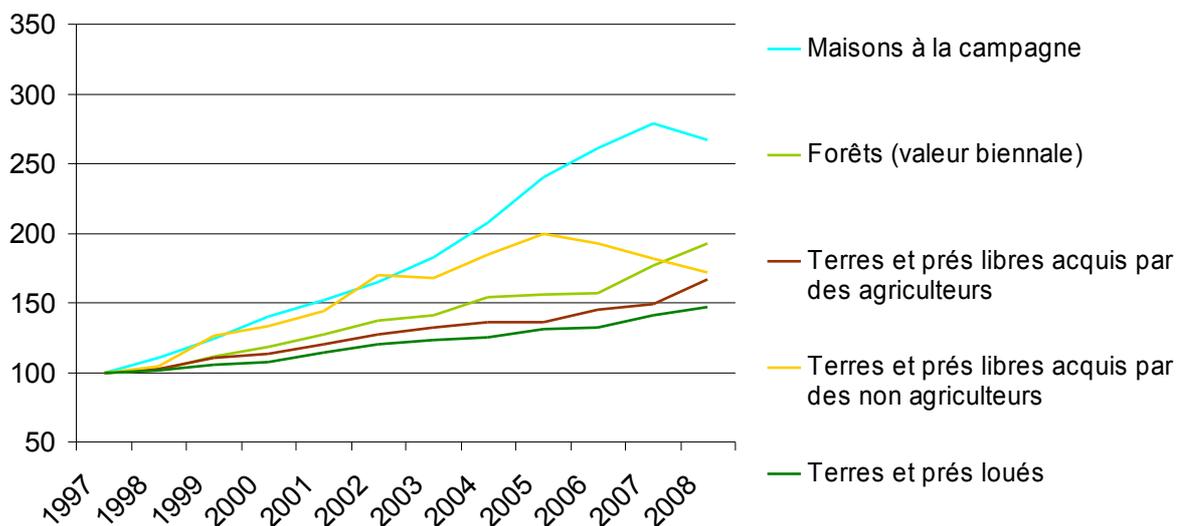
Valeur courante – Base 100 en 1997



Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer Picardie

- **France : évolution des indices de prix des sous-marchés de l'espace rural entre 1997 et 2008**

Valeur courante – Base 100 en 1997



Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer Picardie

- **Points à retenir de l'évolution des différents marchés**

Terres et prés libres

Le prix des terres et prés libres acquis par des agriculteurs a augmenté de 56 % en Picardie, contre une augmentation de 67 % au niveau national. Cet écart s'explique par des niveaux de prix déjà élevés en Picardie.

Par ailleurs, le prix des terres et prés libres acquis par des non-agriculteurs s'est apprécié de 44 % en Picardie. Ce prix a quasiment toujours été inférieur au prix d'achat par les agriculteurs, avec un écart important depuis 2005.

Au niveau national, le prix d'acquisition des terres et prés libres par les non-agriculteurs a augmenté de 82 % entre 1997 et 2008, avec une hausse de 99 % enregistrée en 2006. A l'inverse de la situation en Picardie, les prix pratiqués par les non-agriculteurs ont toujours été très supérieurs à ceux pratiqués par les agriculteurs.

Le marché des terres libres en Picardie est donc caractérisé par une forte influence des agriculteurs sur les prix.

Terres et prés loués

Le prix des terres louées a progressé de 36 % en Picardie entre 1997 et 2008 alors qu'il a progressé de 47 % en France sur la même période.

Forêts

L'indice biennal du prix des forêts a progressé de 142 % en Picardie, contre 93 % au niveau national. Cette hausse du prix des forêts picardes peut s'expliquer par la présence de futaies de bonne qualité, valorisées par l'augmentation du prix du bois constatée depuis 2005.

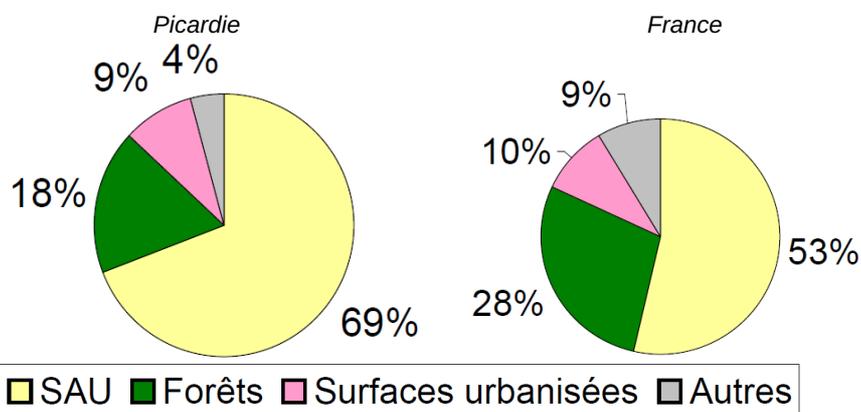
Maisons à la campagne

Après une hausse de 214 % jusqu'en 2006, le prix des maisons à la campagne est en 2008 supérieur de 195 % au prix de 2007. La baisse du prix des maisons à la campagne est constatée sur le marché national, avec une hausse de 178 % jusqu'en 2007. L'augmentation en Picardie a été supérieure à la moyenne nationale du fait de l'influence de la proximité de l'Île-de-France sur ce marché.

2. Les marchés fonciers agricoles

2.1. Les surfaces agricoles en Picardie

- **Distribution des surfaces en 2007**



Source : Données Agreste et Teruti-Lucas, 2007

La SAU de la 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.

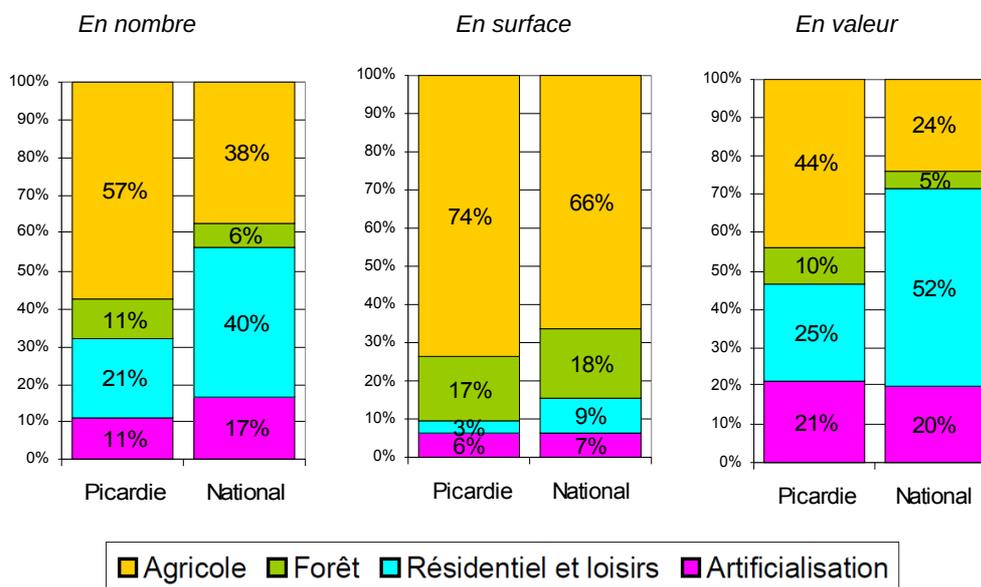
Les forêts occupent moins d'un cinquième du territoire régional, contre 28 % au niveau national.

Enfin, les surfaces urbanisées représentent 9 % du territoire, dans la moyenne nationale.

La catégorie « Autres » recouvre notamment les surfaces inertes ou non productives.

2.2. Place de l'agriculture dans le marché de l'espace rural

- **Part des quatre sous-marchés de l'espace rural en 2006**



Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer Picardie

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 leur 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.

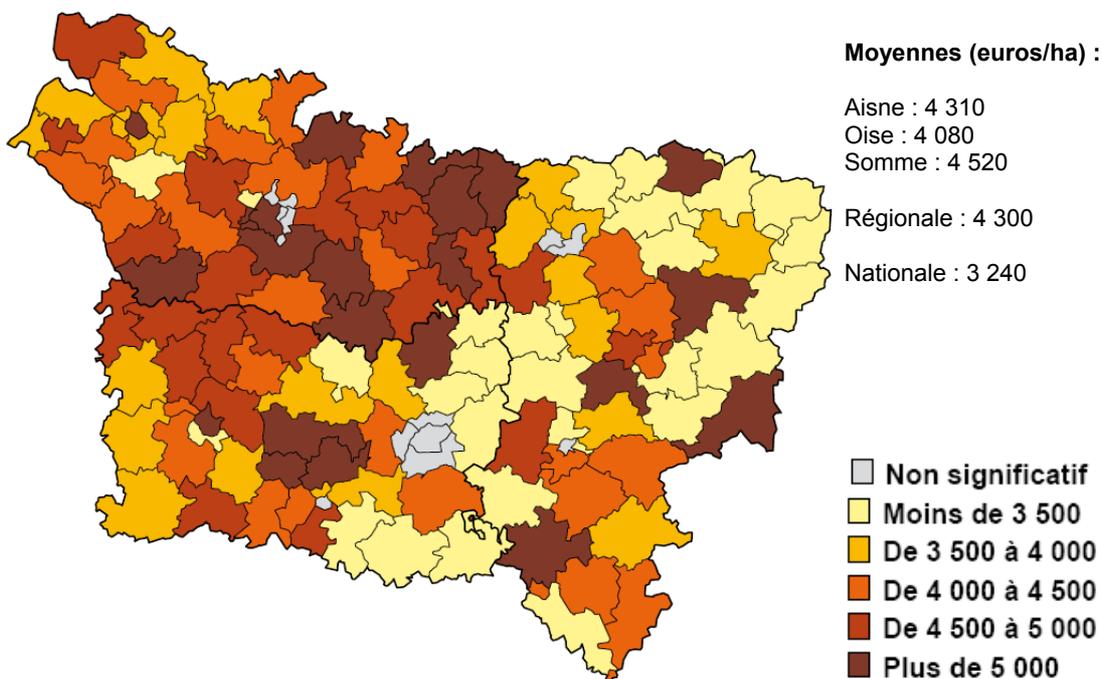
En dix ans, la part occupée par les transactions agricoles sur le marché de l'espace rural a diminué au même rythme qu'au niveau national, abandonnant respectivement 15 et 13 points en nombre et en surface. Toutefois, en valeur, la baisse est de 21 points, contre 15 points en moyenne nationale. Cette 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 nettement plus marqué que beaucoup d'autres régions françaises.

2.3. Le prix des terres agricoles en Picardie

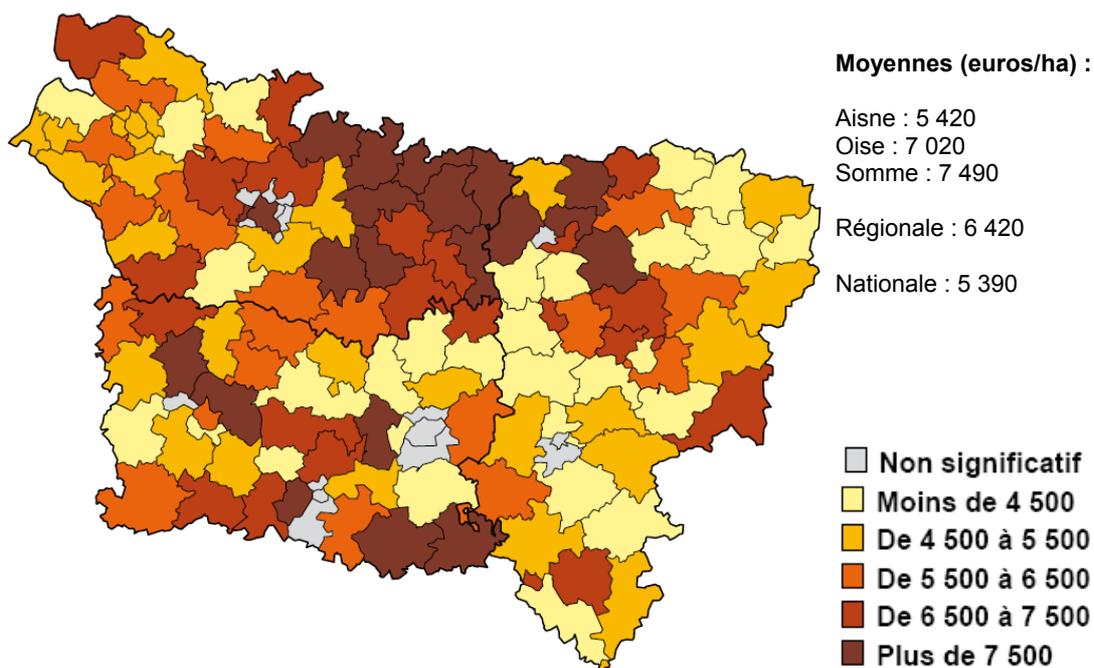
2.3.1. Prix des terres et prés libres

- **En 1997 (euros/ha)**



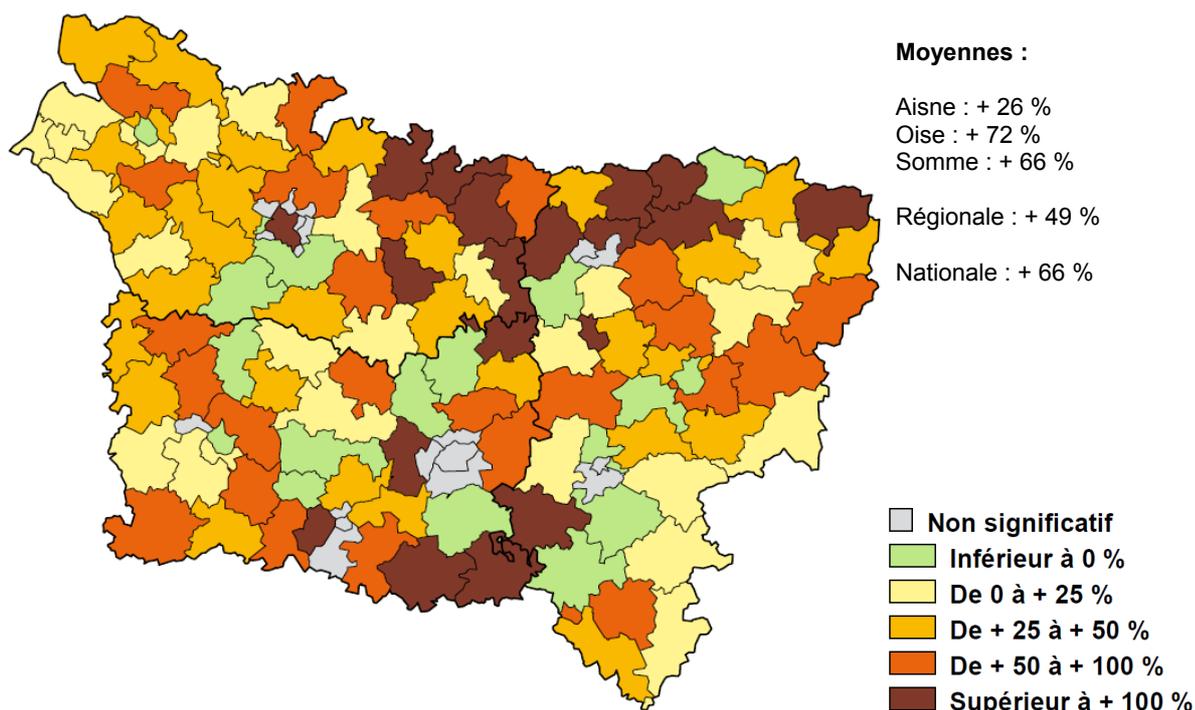
Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer Picardie

- **En 2006 (euros/ha)**



Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer Picardie

- **Evolution entre 1997 et 2006**



Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer Picardie

- **Le prix des terres libres et les productions agricoles**

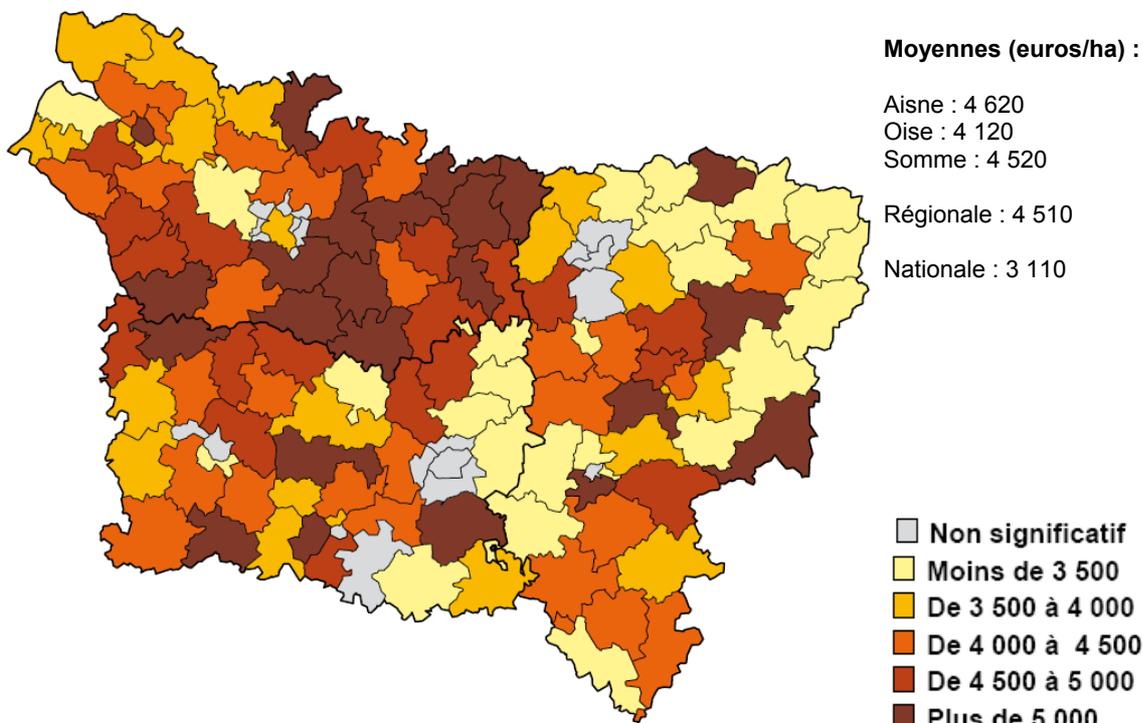
Le prix des terres dépendant en partie des revenus provenant de leur exploitation, la répartition du prix des terres libres reflète la localisation et la rentabilité des productions.

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 sont enregistrés dans les cantons du Santerre et au nord-ouest de l'Aisne, région traditionnelle de grandes cultures, ainsi que, dans une moindre mesure en périphérie de Beauvais et de Compiègne, et dans plusieurs cantons de la frange sud du département de l'Oise.

A l'inverse, les secteurs d'herbages au relief plus découpé, dont les exploitations agricoles sont orientées vers l'élevage, éventuellement associé aux grandes cultures, enregistrent les prix les plus faibles de la Région. Ils sont relevés en Thiérache (au nord-est du département de l'Aisne), au sud-ouest de Laon et sur la frange ouest de la région, en bordure avec la Normandie.

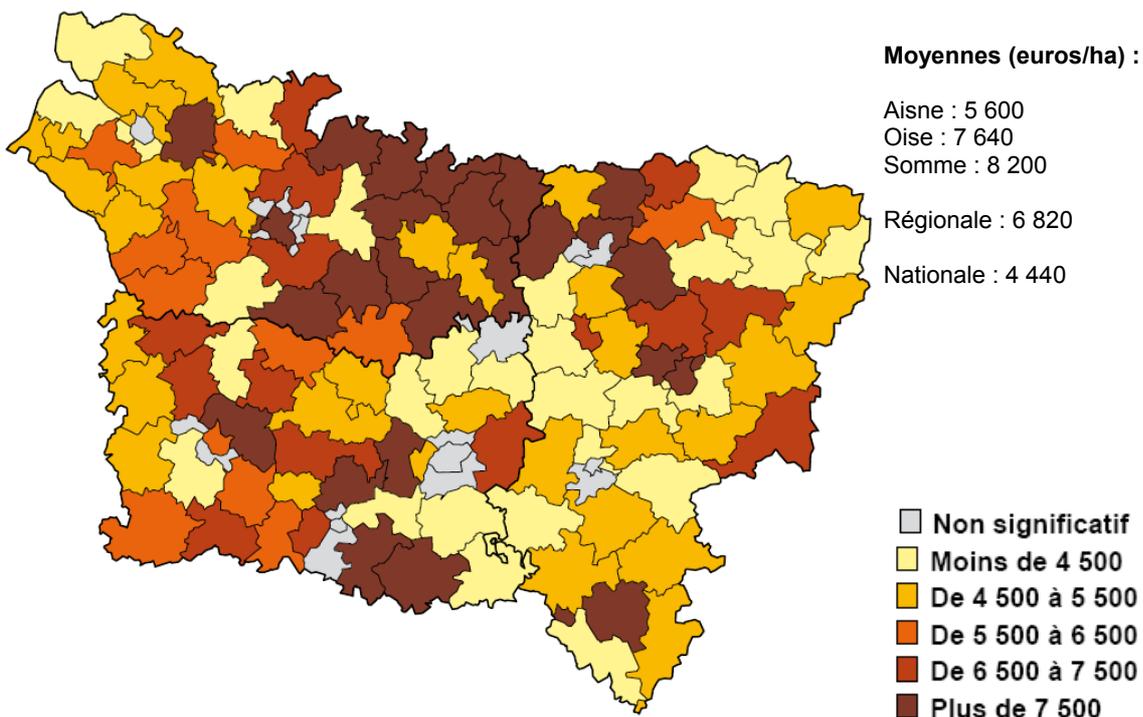
2.3.2. Prix des terres et prés libres acquis par des agriculteurs

- **En 1997 (euros/ha)**



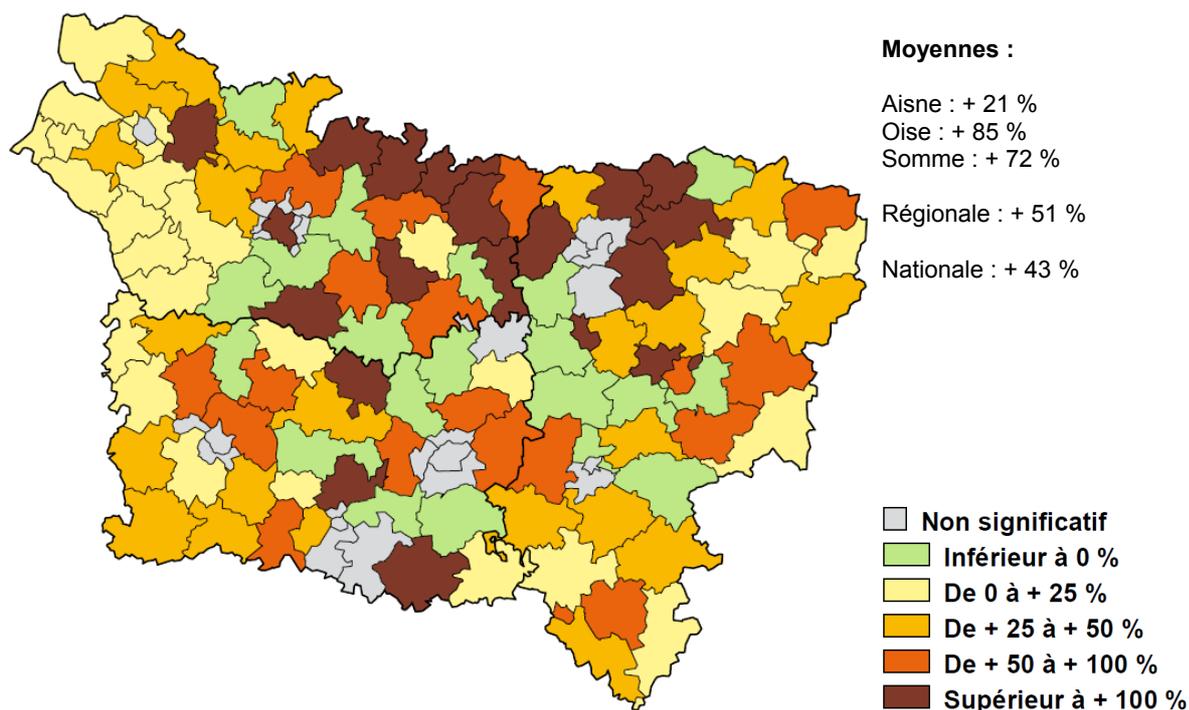
Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer Picardie

- **En 2006 (euros/ha)**



Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer Picardie

- **Évolution entre 1997 et 2006**



Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer Picardie

- **Analyse des cartes**

En 1997, le prix moyen régional d'un hectare acquis par les agriculteurs est de 4 510 euros, soit près de 50 % supérieur à la moyenne nationale. Les prix les plus élevés sont observés au sud-est d'Amiens ainsi que dans le Santerre, dans quelques cantons du sud de l'Oise et dans le canton de Neufchâtel-sur-Aisne, au sud-est de Laon, voisin du Pays Rémois. Les prix y sont supérieurs à 5 000 euros/ha.

A l'inverse, les prix les moins élevés sont enregistrés en Thiérache (nord-est de l'Aisne) ainsi que dans de nombreux cantons situés entre Compiègne et Soissons, à la bordure de l'Oise et de l'Aisne. Les prix y sont inférieurs à 3 500 euros/ha.

En 2006, les prix ont progressé en moyenne de 51 % sur la Région. Dans la Somme, la moyenne est de 8 200 euros/ha, le prix d'un hectare pouvant dépasser les 14 000 euros dans le Santerre (canton de Ham). Dans l'Aisne, les prix élevés se retrouvent au nord-ouest de Saint-Quentin. Enfin, les cantons de Senlis et Nanteuil-le-Haudouin, dans l'Oise, ont des prix supérieurs à 7 500 euros/ha.

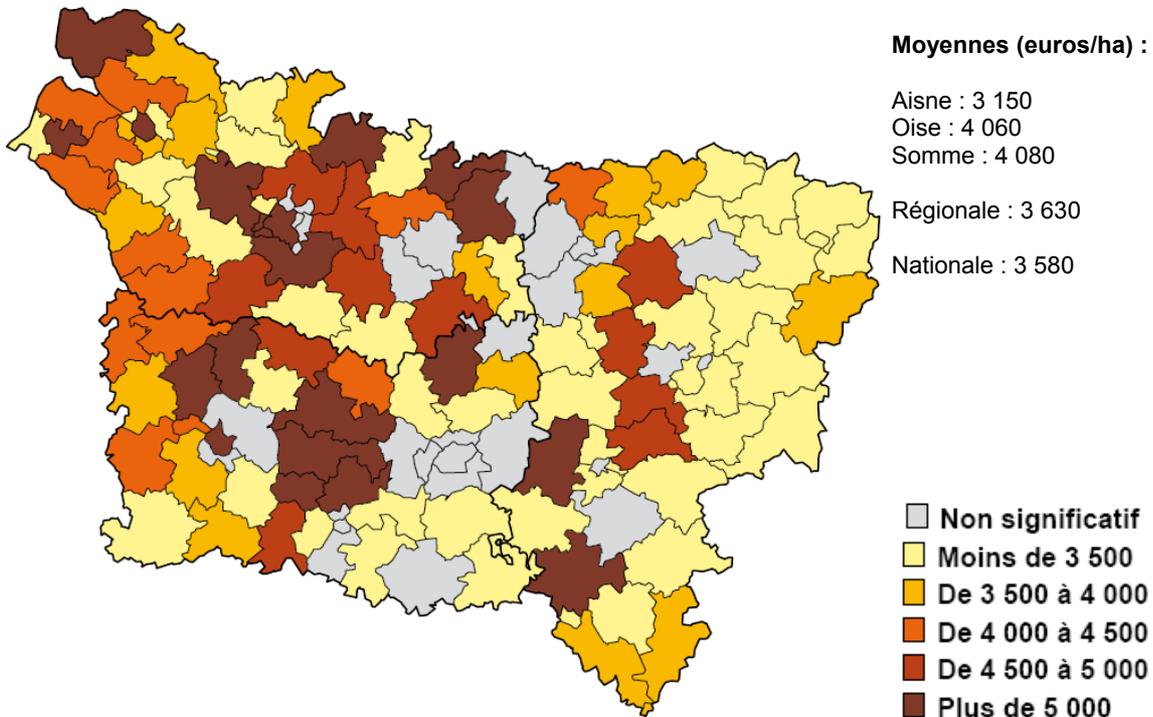
Les prix les moins élevés sont enregistrés dans la frange est de l'Oise, dans une grande moitié sud de l'Aisne (à l'exception du canton de Château-Thierry) ainsi qu'en Thiérache et sur le littoral de la Somme.

En termes d'évolution, les augmentations les plus fortes (supérieures à + 100 %) se situent dans des cantons aux prix peu élevés en 1997 (nord de l'Aisne, Nanteuil-le-Haudouin dans le sud de l'Oise...) mais également dans des cantons où les prix étaient déjà élevés en 1997 : c'est le cas au nord-est de la Somme, dans le Santerre.

Les baisses observées se situent quant à elles dans un secteur contenu entre Amiens, Beauvais, Soissons et Laon.

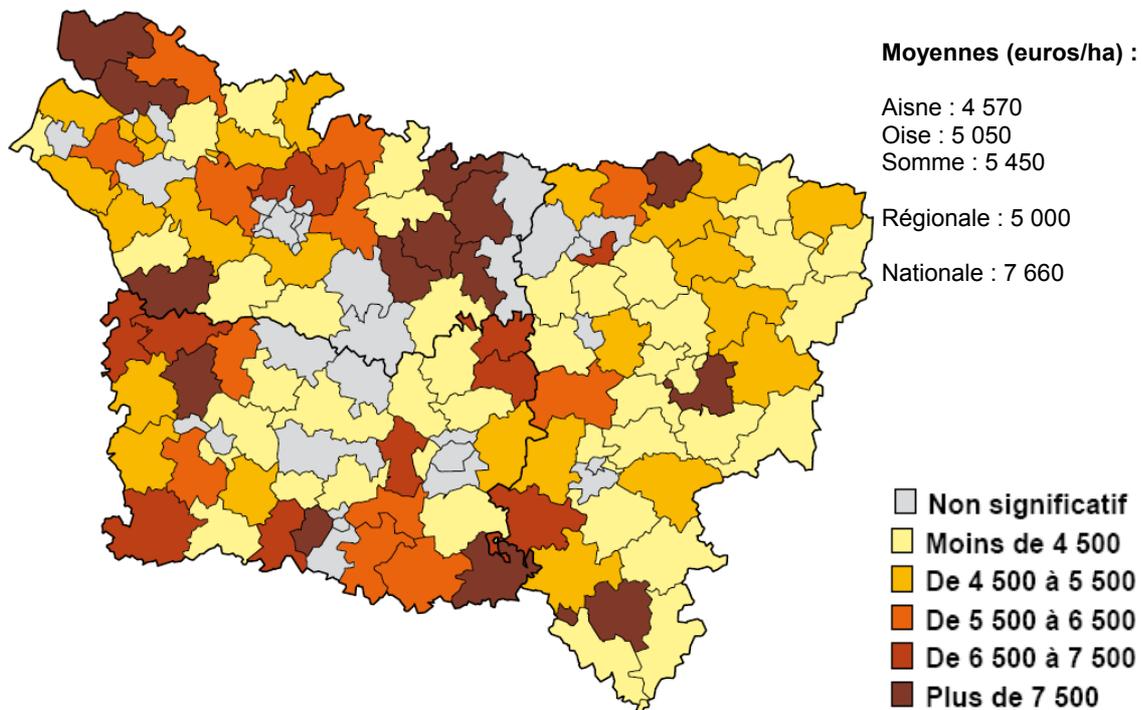
2.3.3. Prix des terres et prés libres acquis par des non-agriculteurs

- **En 1997 (euros/ha)**



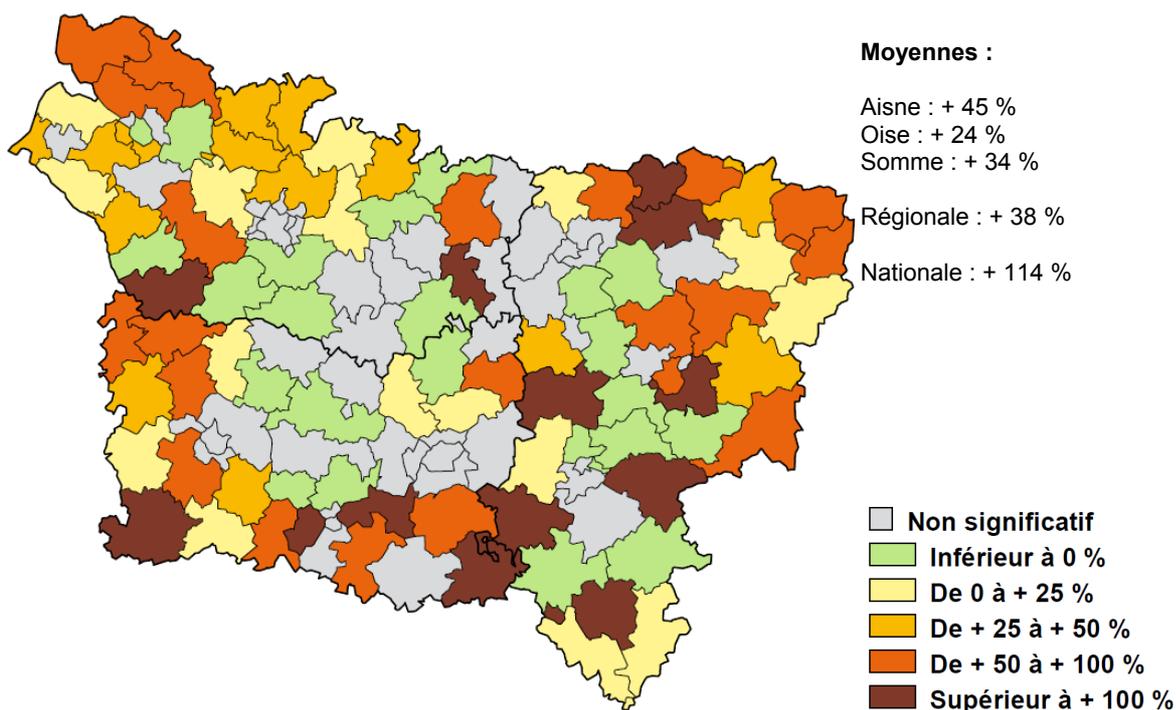
Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer Picardie

- **En 2006 (euros/ha)**



Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer Picardie

- **Évolution entre 1997 et 2006**



Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer Picardie

- **Analyse des cartes**

Les cartes des prix d'acquisition des terres et prés par les citadins ou ruraux non agriculteurs sont différentes de celles des prix d'acquisition par les agriculteurs, et s'expliquent par des logiques différentes.

En 1997, un hectare de terre acquis par un particulier non agriculteur en Picardie se négocie à un prix moyen 20 % inférieur au prix d'acquisition par un agriculteur, soit 3 600 euros.

Dans la Somme, les prix les plus élevés se situent dans les cantons périphériques de l'agglomération amiénoise, au nord-est du Santerre et sur le littoral. Dans l'Aisne, il s'agit des cantons situés le long d'un axe Ribemont – Anizy-le-Château et dans les cantons de Vic-sur-Aisne et Neuilly-Saint-Front. Enfin dans l'Oise, les prix les plus élevés se retrouvent dans les cantons autour de Clermont et au nord-ouest de Beauvais.

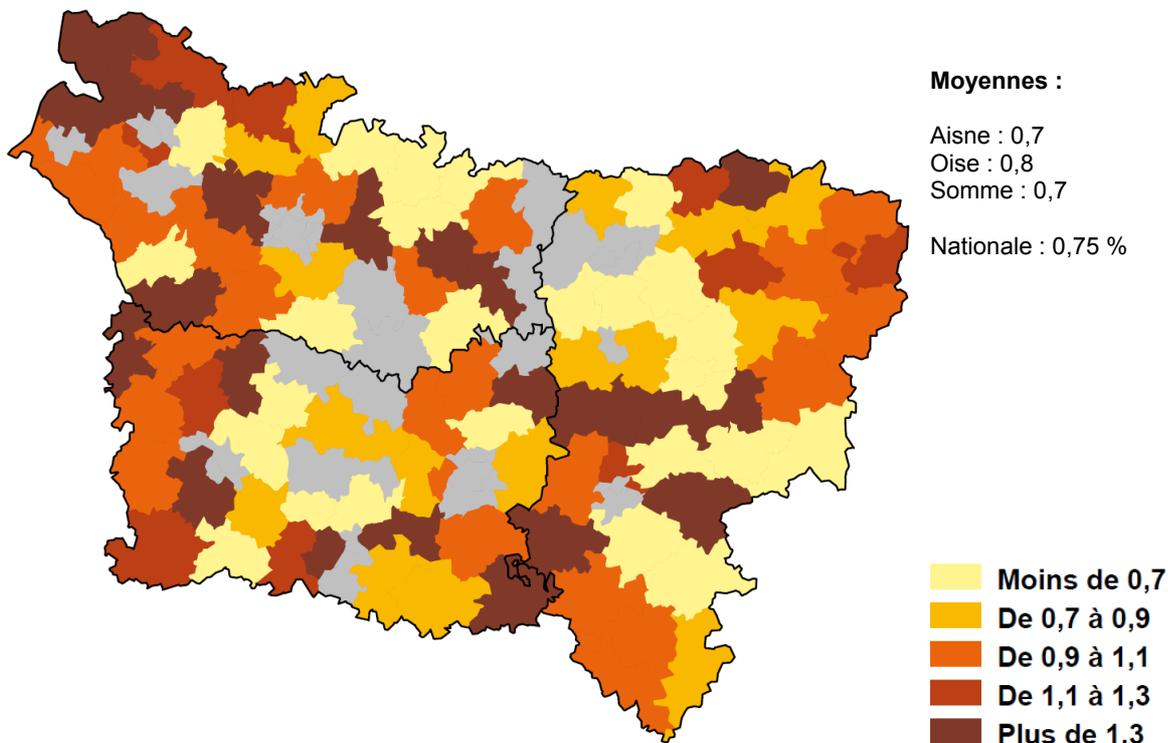
En 2006, l'écart du prix moyen d'acquisition par un particulier non agriculteur avec celui d'un agriculteur est plus important : un hectare vaut en moyenne 5 000 euros, soit 27 % en dessous du prix d'acquisition par un agriculteur.

Les prix les plus élevés se situent pour partie à l'écart des grandes agglomérations départementales. C'est le cas dans quelques cantons du Santerre, au nord-ouest de l'Oise et au nord de l'Aisne. La baie de Somme reste comme en 1997 à des niveaux élevés. Les cantons du sud de l'Oise ont également un niveau de prix élevé.

En termes d'évolution, les progressions les plus importantes s'observent dans les franges sud et ouest de l'Oise ainsi que dans un grand quart nord-est de l'Aisne, deux zones où de nombreux cantons avaient un prix à l'hectare inférieur à 3 500 euros en 1997. Une augmentation plus modérée s'observe sur le littoral de la Somme.

2.3.4. Rapport entre le prix des terres et prés libres acquis par des non-agriculteurs et des agriculteurs

- **En 2006**



Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer Picardie

- **Analyse de la carte**

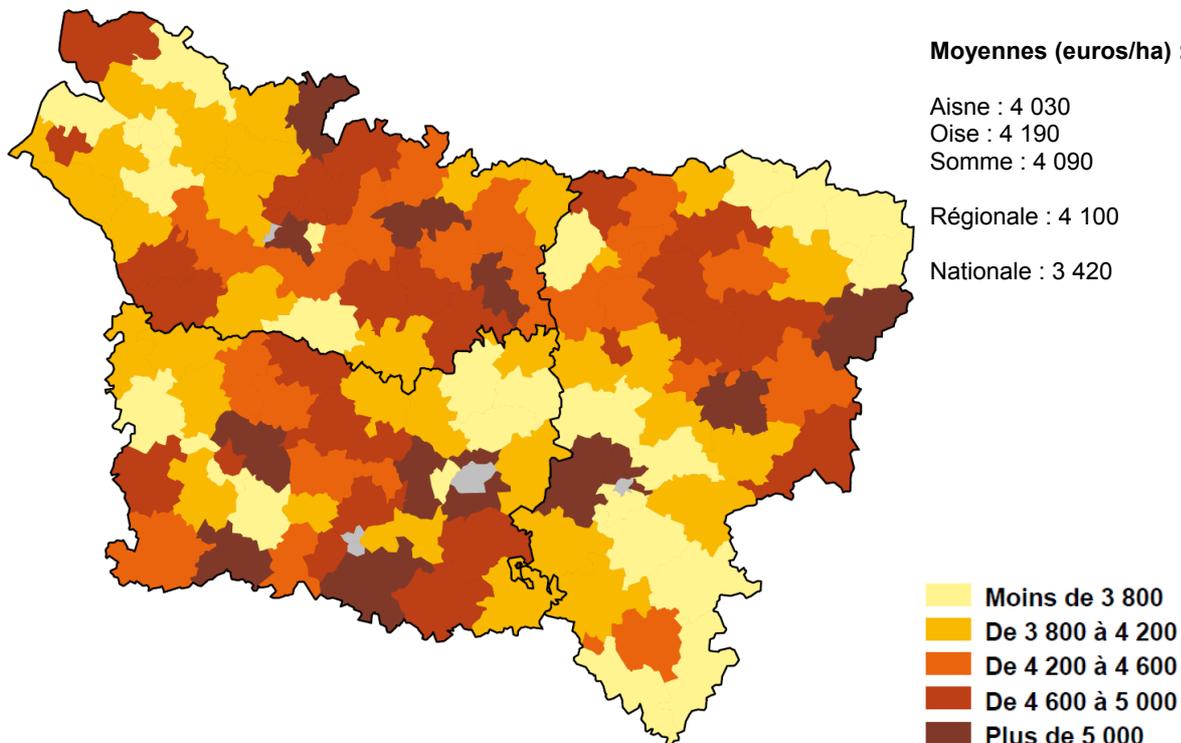
Les secteurs dans lesquels le ratio est supérieur à 1 correspondent aux zones orientées vers l'élevage. C'est le cas en Thiérache, au nord-ouest de Soissons et sur la frange ouest de l'Oise et de la Somme. Les non-agriculteurs peuvent être intéressés à acheter dans ces secteurs à fortes aménités paysagères (cf. les espaces résidentiels et de loisirs).

A l'inverse, les prix pratiqués par les non-agriculteurs sont inférieurs dans de nombreux cantons orientés vers les grandes cultures (Santerre, nord-ouest de l'Aisne, autour de Clermont). La haute valeur agronomique de ces terres, ainsi que l'absence d'attrait paysager peuvent expliquer des ratios inférieurs à 1. Les terres vendues sont vraisemblablement d'un moindre intérêt productif.

Toutefois, quelques cantons situés en grandes cultures enregistrent des ratios supérieurs à 1,3. C'est le cas notamment le long de l'autoroute A29, dans la Somme. Les prix élevés pratiqués par les non-agriculteurs s'expliquent par la concurrence importante avec l'agriculture sur des terres à proximité d'infrastructures de transport.

2.3.5. Prix des terres et prés loués (acquis par des agriculteurs)

- **En 2006 (en euros/ha)**



Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer Picardie

- **Analyse de la carte**

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.

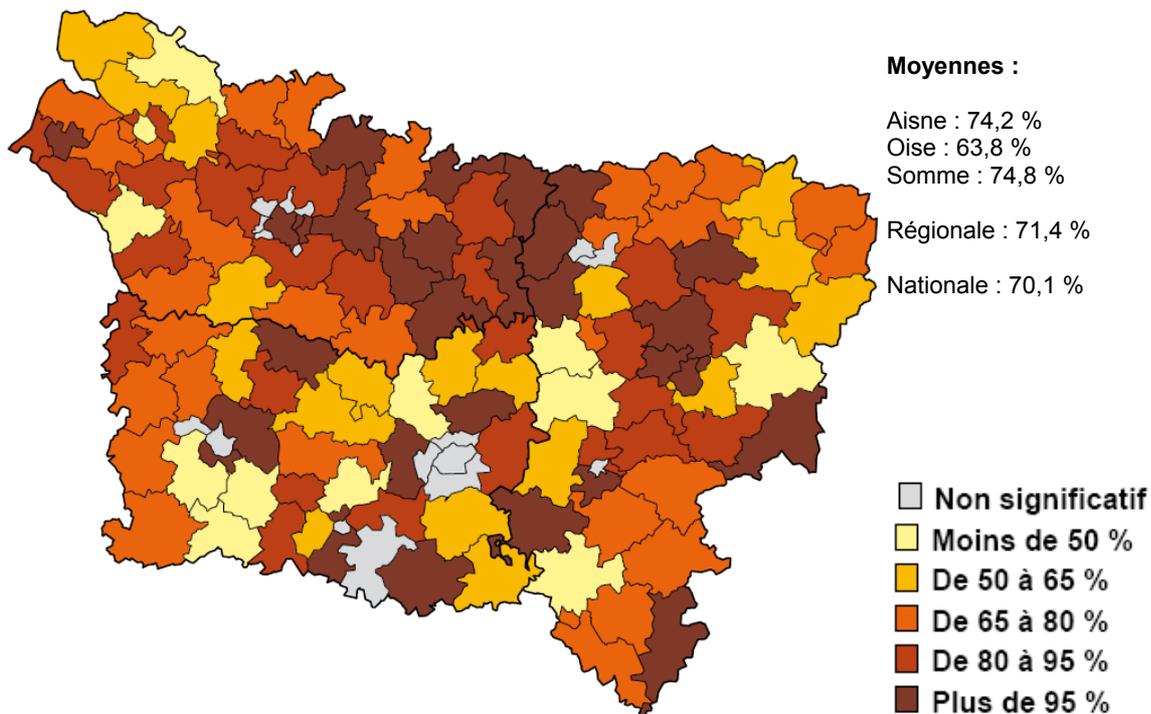
Au fil du temps, les terres louées font l'objet de successions. Elles deviennent la propriété de personnes ayant de moins en moins de liens familiaux avec l'exploitant, et qui sont plus susceptibles de vendre au loueur. La propriété est de plus en plus divisée par rapport à l'entreprise agricole, d'autant 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).

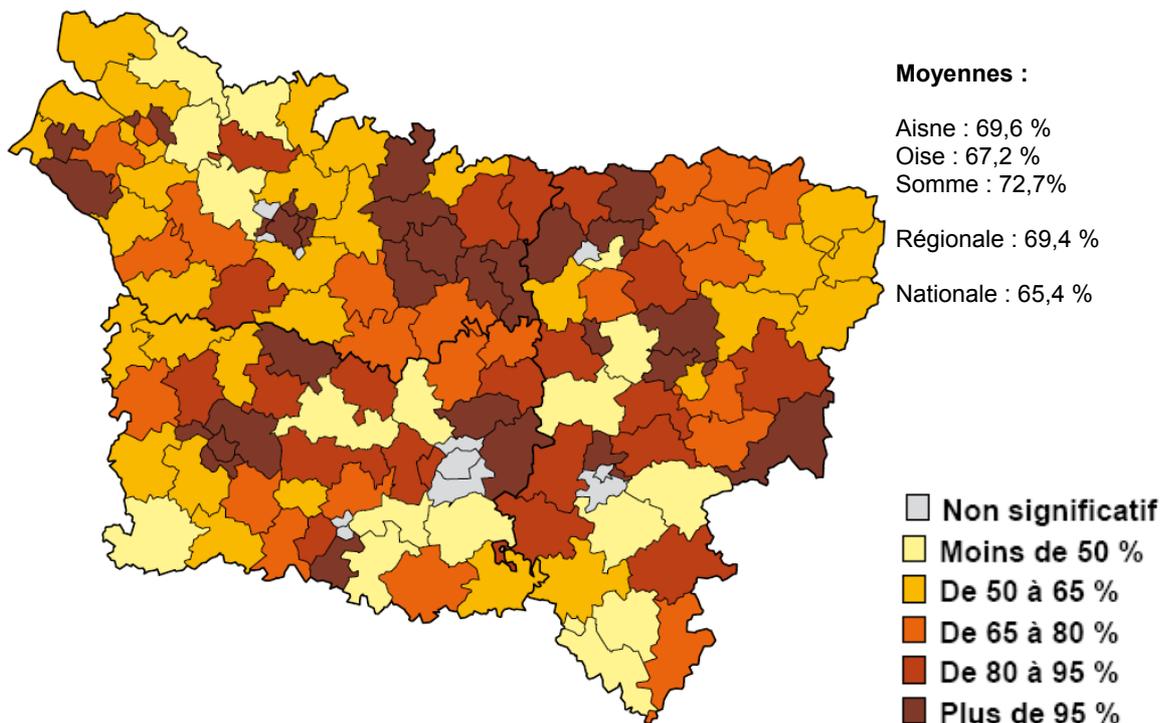
2.4. Part des agriculteurs sur le marché des terres libres

- **En 1997 (en % des surfaces vendues)**



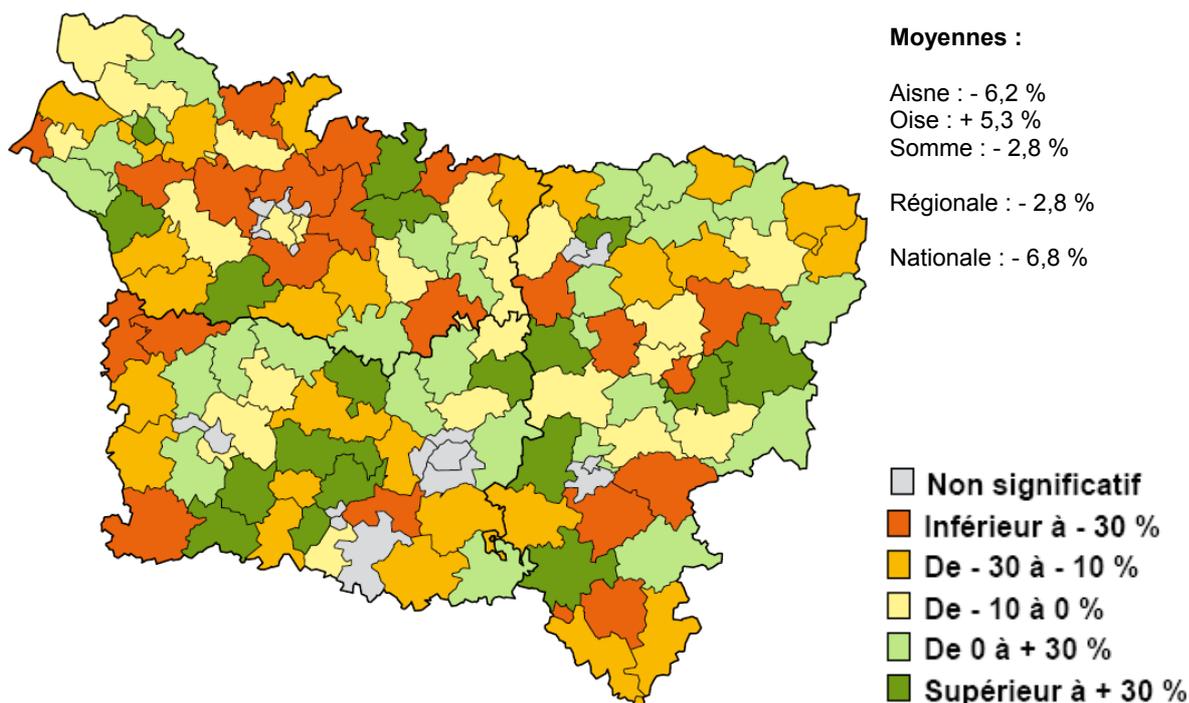
Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer Picardie

- **En 2006 (en % des surfaces vendues)**



Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer Picardie

- **Évolution entre 1997 et 2006**



Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer Picardie

- **Analyse des cartes**

Les zones de forte présence des agriculteurs sur le marché des biens agricoles libres coïncident en 1997 avec les zones où les prix d'acquisition par les agriculteurs sont les plus élevés, comme dans toute la moitié est de la Somme, dans les cantons du nord-ouest de l'Aisne, au nord de Laon ou dans le canton de Neufchâtel-sur-Aisne. Le pourcentage des agriculteurs y dépasse 95 %.

A l'inverse, les cantons au sud de Beauvais (Auneuil, Noailles et Méru), au nord d'Abbeville et au nord de Soissons, entre autres, montrent un taux de présence des agriculteurs inférieurs à 50 %, soit 20 points en dessous de la moyenne régionale.

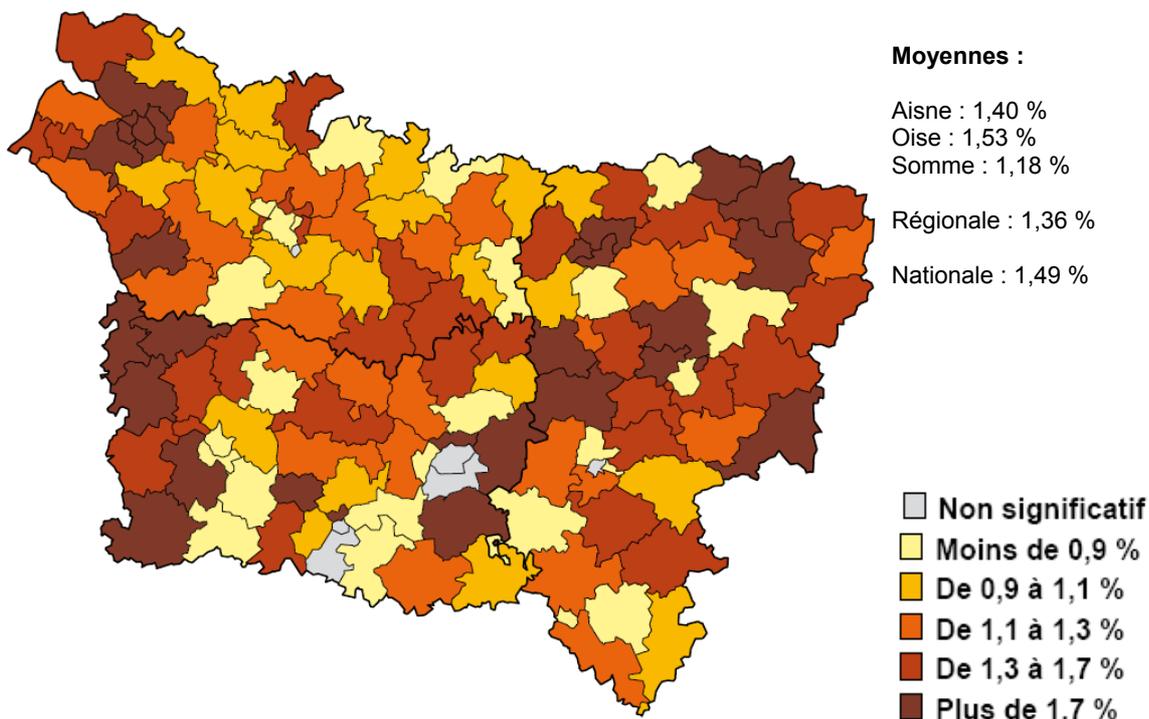
En 2006, les zones de forte présence des agriculteurs restent les mêmes qu'en 1997, mais elles se sont resserrées dans un nombre réduit de cantons. Le taux dépasse ainsi 95 % dans le Santerre et au nord-ouest de l'Aisne, au nord de Laon, dans le canton de Neufchâtel-sur-Aisne, au nord-est de Compiègne et autour de Beauvais. Cependant, la baisse du taux est en moyenne de 2,8 % sur la région picarde et les cantons ne dépassant pas les 50 % sont plus nombreux qu'en 1997.

En termes d'évolution entre 1997 et 2006, les cantons les plus touchés par la baisse du nombre d'agriculteurs se situent dans une couronne autour d'Amiens, au nord de Laon, au sud de Soissons, à Château-Thierry et sur la frange ouest de l'Oise, à la limite avec la Seine-Maritime.

De plus, si le recul des agriculteurs sur le marché des terres libres est de 6,8% au niveau national, il n'est que de 2,8 % en Picardie. Cette évolution reflète l'ancrage important des agriculteurs sur le marché foncier rural de la Région.

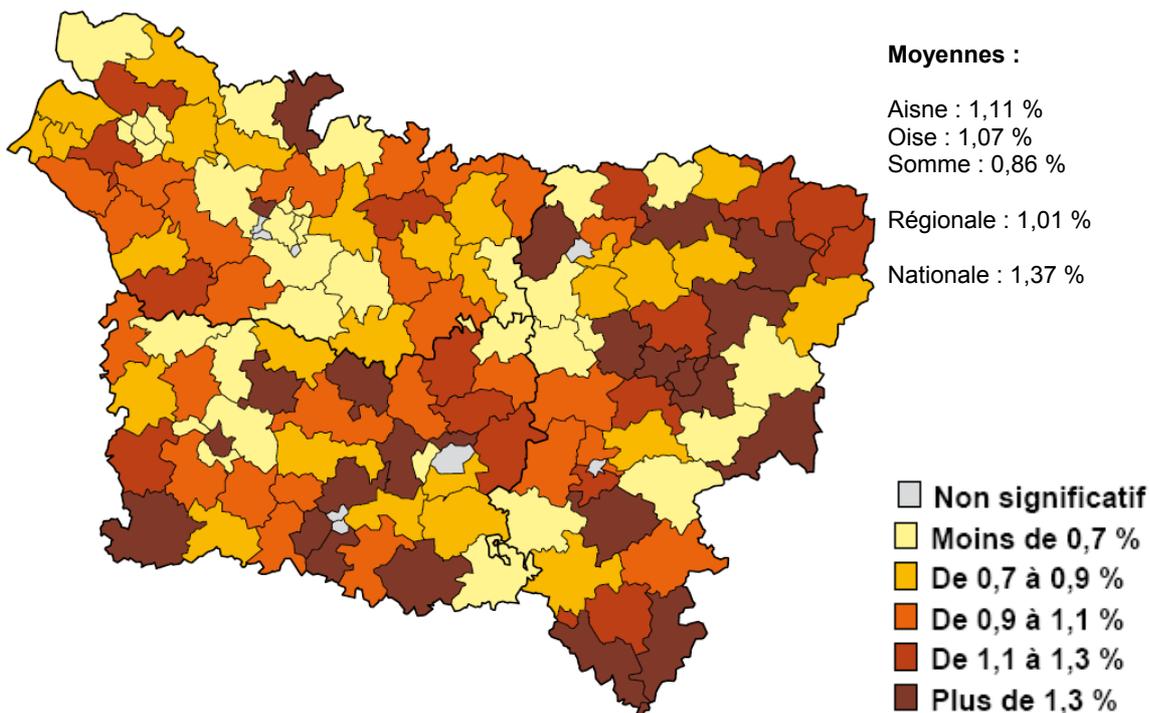
2.5. Ouverture du marché agricole

- **En 1997 (en % de SAU)**



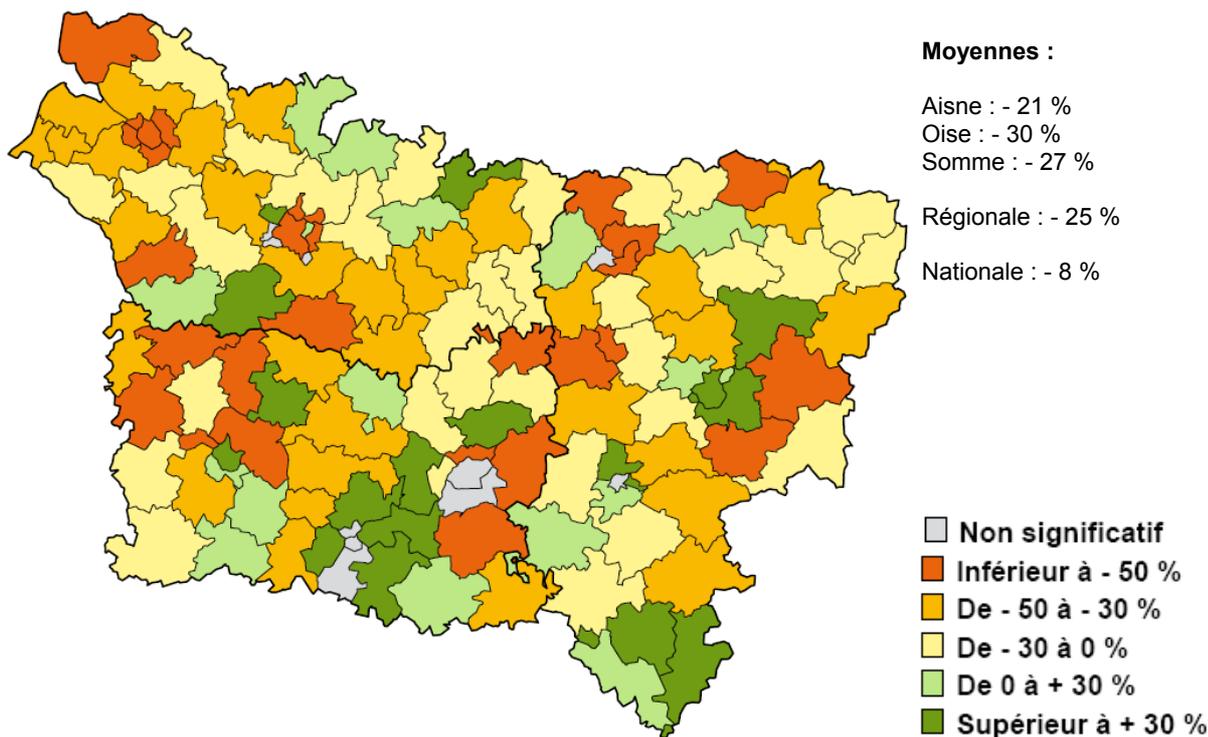
Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer Picardie

- **En 2006 (en % de SAU)**



Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer Picardie

- **Évolution entre 1997 et 2006**



Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer Picardie

- **Analyse des cartes**

La valeur moyenne de l'ouverture du marché agricole en Picardie est de 1,36 % en 1997. Les valeurs élevées se trouvent autour de l'agglomération d'Abbeville, sur la frange ouest de l'Oise, dans plusieurs cantons situés sur un axe Compiègne – Saint-Quentin, ainsi que dans la moitié nord de l'Aisne. Il s'agit des zones dont les prix d'acquisition par les agriculteurs sont en moyenne les moins élevés.

A l'inverse, les zones telles que le Santerre et plusieurs cantons du sud de l'Oise ont une ouverture limitée.

En 2006, le marché s'est fermé par rapport à 1997 : le taux moyen d'ouverture est de 1,01 % à l'échelle régionale. Cela correspond à une baisse de 25 %.

Les cantons dans lesquels l'ouverture du marché reste importante se situent dans la frange sud de l'Oise, à l'extrême sud de l'Aisne et dans les cantons aux alentours de Laon et Vervins.

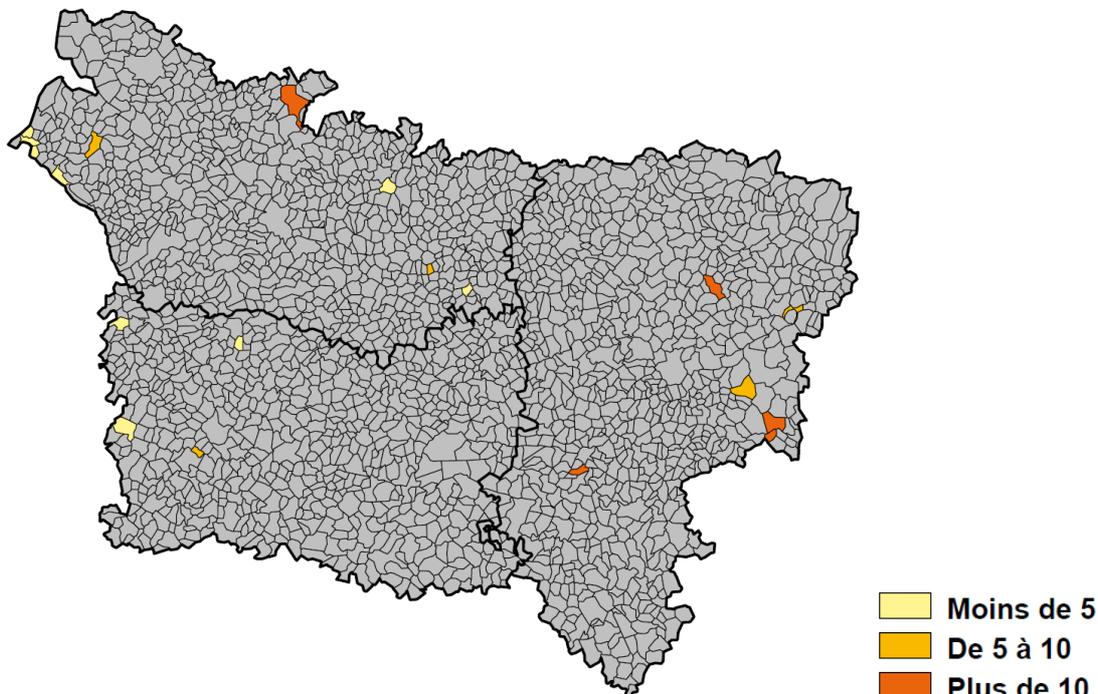
Les cantons montrant une ouverture peu élevée se situent au sud-est d'Amiens, dans la baie de Somme, au nord-ouest de l'Oise et au sud-est de Laon.

En termes d'évolution, le marché s'est fermé autour des agglomérations d'Amiens et d'Abbeville (baisse supérieure à - 50 %), et dans une moindre mesure dans toute la moitié ouest de la Somme et au sud-est d'Amiens. Dans l'Oise, la fermeture a eu lieu dans les cantons situés à l'est de Compiègne et au nord de Beauvais. Enfin, dans l'Aisne, les baisses les plus fortes sont enregistrées à proximité de Saint-Quentin et au sud-est de Laon.

A l'opposé, les progressions du taux d'ouverture du marché agricole supérieures à + 30 % se trouvent dans des cantons situés sur un axe méridien entre Beauvais et Compiègne, au sud de Château-Thierry, autour de Laon et dans quelques cantons de la Somme, notamment au nord du Santerre.

2.6. Cartes des secteurs d'intervention de la Safer Picardie

- **Conventions de mises à dispositions consenties par les collectivités à la Safer Picardie au 1^{er} janvier 2009 (en hectares)**



Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer Picardie

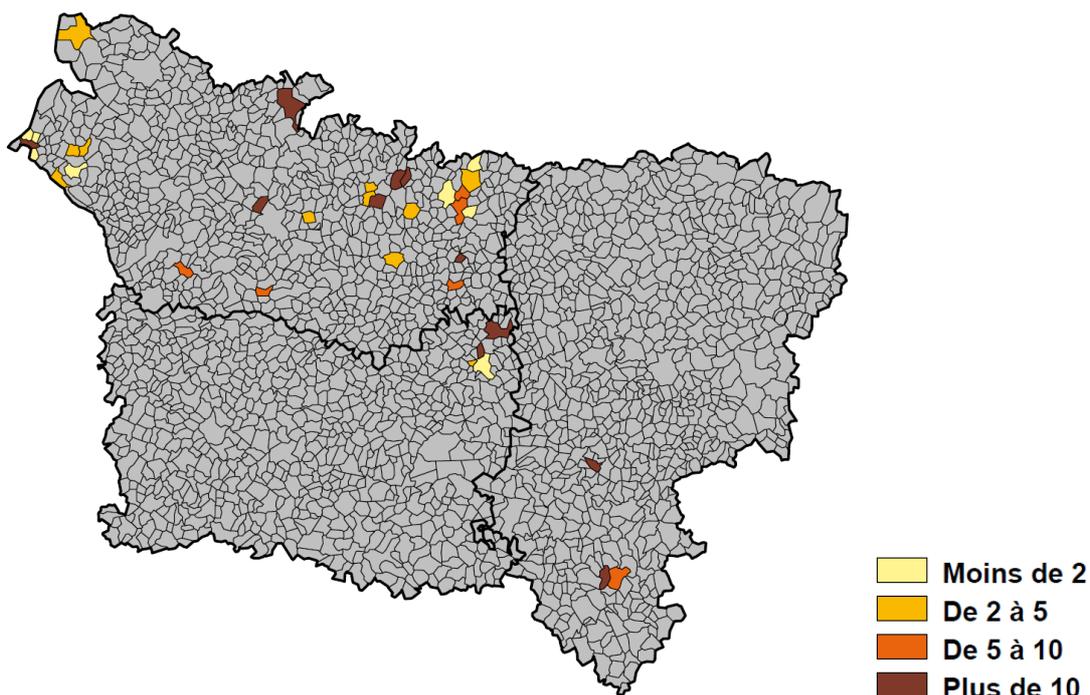
Les conventions de mise à disposition (CMD) sont des formules souples de location temporaire proposées par la Safer aux propriétaires de biens agricoles (particuliers ou collectivités), souhaitant faire exploiter leurs terres temporairement avant leur reprise ou leur vente.

La Safer choisit un exploitant et convient d'une durée d'exploitation :

- 1 à 3 ans non renouvelable sans limite de surface,
- ou 6 ans renouvelable une fois pour des surfaces inférieures à 2 SMI (surface minimale d'installation : surface fixée par arrêté ministériel, par petite région agricole, en deçà de laquelle les installations ne doivent pas être encouragées, et devant garantir un revenu minimum).

La Safer garantit le paiement du loyer au propriétaire. Au terme de la convention, ce dernier récupère son bien libre et entretenu.

- **Stock de la Safer Picardie au 1^{er} janvier 2009 (en hectares)**



Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer Picardie

3. Les marchés fonciers ruraux non agricoles

3.1. Origine des acquéreurs sur le marché non agricole

3.1.1. Analyse des pourcentages

Cette partie présente, pour un marché donné, le pourcentage des acquéreurs selon leur origine géographique.

Les trois critères définissant chaque marché sont le nombre de transactions (N), la surface (S) et la valeur (V).

NB : la colonne « France, hors Picardie » inclut les valeurs de la colonne « Ile-de-France ».

- **Les acquéreurs en 2006**

			dans la commune	dans le canton hors la commune	dans le département hors le canton	dans la région hors le département	hors la région		Non déclarée	Plusieurs acquéreurs	Ensemble
							Ile-de-France	France, hors Picardie			
MARCHE DE L'ESPACE EN VUE DE SON ARTIFICIALISATION	Collectivités et assimilés	N	57%	8%	28%	1%	1%	3%	2%	1%	100%
		S	28%	5%	40%	9%	2%	6%	3%	10%	100%
		V	39%	6%	32%	3%	5%	7%	5%	8%	100%
	Autres	N	28%	10%	29%	3%	9%	15%	0%	0%	100%
		S	17%	8%	35%	5%	11%	18%	16%	1%	100%
		V	13%	5%	29%	3%	18%	25%	24%	0%	100%
MARCHE DE L'ESPACE RESIDENTIEL ET DE LOISIRS	Maisons à la campagne	N	15%	11%	33%	4%	11%	20%	1%	1%	100%
		S	10%	11%	33%	5%	10%	19%	22%	1%	100%
		V	12%	11%	29%	3%	15%	21%	22%	1%	100%
	Espaces de loisirs	N	40%	14%	24%	2%	6%	11%	8%	1%	100%
		S	36%	15%	22%	2%	6%	11%	8%	4%	100%
		V	31%	8%	24%	3%	12%	26%	6%	2%	100%
MARCHE DES LANDES, FRICHES ET ETANGS	N	21%	17%	31%	4%	4%	14%	14%	0%	100%	
S	15%	16%	21%	18%	4%	17%	9%	1%	1%	100%	
V	16%	12%	25%	10%	6%	20%	16%	1%	1%	100%	
MARCHE FORESTIER NOTIFIE	N	34%	19%	26%	3%	5%	9%	8%	1%	100%	
	S	12%	13%	27%	2%	7%	11%	35%	0%	100%	
	V	8%	10%	25%	3%	16%	21%	34%	0%	100%	
MARCHE NON AGRICOLE	N	33%	14%	27%	3%	6%	12%	11%	1%	100%	
	S	16%	12%	30%	5%	7%	12%	24%	2%	100%	
	V	16%	9%	28%	3%	14%	21%	21%	1%	100%	

Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer Picardie

- **Evolution entre 1997 et 2006 (% 2006 - % 1997)**

			dans la commune	dans le canton hors la commune	dans le département hors le canton	dans la région hors le département	hors la région		Non déclarée	Plusieurs acquéreurs	Ensemble
							Ile-de-France	France, hors Picardie			
MARCHE DE L'ESPACE EN VUE DE SON ARTIFICIALISATION	Collectivités et assimilés	N	-10%	-1%	14%	-3%	1%	1%	-2%	1%	0%
		S	-21%	-1%	21%	1%	1%	0%	-10%	0%	0%
		V	25%	2%	23%	1%	-13%	-15%	23%	8%	0%
	Autres	N	-3%	4%	14%	0%	0%	3%	-17%	0%	0%
		S	-1%	5%	19%	0%	4%	-22%	-1%	1%	0%
		V	0%	1%	19%	1%	0%	4%	-26%	0%	0%
MARCHE DE L'ESPACE RESIDENTIEL ET DE LOISIRS	Maisons à la campagne	N	-6%	-2%	4%	1%	6%	12%	-8%	0%	0%
		S	-9%	-2%	5%	1%	7%	14%	-7%	-1%	0%
		V	-7%	-3%	4%	-1%	9%	14%	-8%	0%	0%
	Espaces de loisirs	N	2%	-2%	-2%	0%	-4%	-3%	-2%	0%	0%
		S	0%	-2%	-3%	0%	4%	6%	-3%	1%	0%
		V	-1%	-9%	-3%	-2%	9%	20%	-6%	0%	0%
MARCHE DES LANDES, FRICHES ET ETANGS	N	-4%	2%	4%	1%	2%	9%	-8%	-4%	0%	
	S	-1%	4%	1%	14%	-3%	8%	-23%	-3%	0%	
	V	0%	5%	4%	1%	3%	15%	-18%	-4%	0%	
MARCHE FORESTIER NOTIFIE	N	-2%	-1%	1%	1%	4%	7%	-2%	-2%	0%	
	S	-11%	-8%	1%	-3%	5%	8%	16%	-4%	0%	
	V	-8%	-7%	-10%	-1%	13%	19%	11%	-2%	0%	
MARCHE NON AGRICOLE	N	-2%	-1%	3%	0%	4%	7%	-5%	-1%	0%	
	S	-10%	-2%	7%	0%	3%	5%	1%	0%	0%	
	V	-7%	-1%	8%	0%	6%	11%	-11%	0%	0%	

Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer Picardie

- **Analyse des tableaux**

Acquisitions par les collectivités liées au marché de l'espace en vue de son artificialisation.

Les acquéreurs issus du département (notamment les conseils généraux) et issus de la commune acquièrent respectivement 40 % et 28 % des surfaces destinées à être artificialisées de la région. En d'autres termes, en moyenne pour une commune donnée, 40 % des surfaces destinées à être artificialisées sont acquises par une collectivité du département et 28 % par la commune elle-même. Cela représente 71 % de la valeur des acquisitions de ce segment. Cette répartition provient d'un renversement entre les deux entités. Ainsi, entre

1997 et 2006, la part des surfaces acquises par les communes a perdu 21 points alors que celle des départements a gagné 21 points.

Maisons à la campagne

Les acquéreurs de maisons à la campagne sont d'abord originaires du département hors canton (33 %), puis de la commune (15 %) ou du canton (11 %). Une répartition semblable est enregistrée en ce qui concerne la valeur des biens acquis.

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. En termes d'évolution entre 1997 et 2006, on assiste à un recul des acquéreurs issus de la commune ou du canton (respectivement - 6 points et - 2 points) contre une progression des autres catégories d'acquéreurs. En particulier, la part des acquéreurs hors région progresse de 12 points en nombre et de 14 points en valeur. Les acquisitions par les Franciliens sont responsables de la moitié de cette progression en nombre et des deux tiers de la progression en valeur.

Espaces de loisirs

La majorité des acquisitions d'espaces agricoles à destination d'espaces de loisirs est le fait de personnes issues de la commune (40 %), et presque à égalité du reste du département (24 % + 14 %). Les acquéreurs issus d'autres régions constituent une part moins importante (11 %), mais ils représentent 26 % de la valeur du segment.

En termes de progression entre 1997 et 2006, on constate un repli ou une stagnation de la part des acquéreurs régionaux alors que la part du nombre d'acquéreurs hors région augmente de 7 points. En termes de valeur, toutes les catégories d'acquéreurs régionaux se replient alors que la part des acquéreurs hors région s'adjuge 20 points, dont 10 points pour les Franciliens.

Marché des landes, friches et étangs

Les acquéreurs les plus nombreux sont issus du département hors canton (31 %), suivis par les acquéreurs issus de la commune (21 %).

Bien que restant minoritaires en 2006, la part des acquéreurs issus de la région hors département (4 %) ou d'autres régions (14 %) progresse respectivement de 1 point et de 9 points. Cette progression se fait au détriment des acquéreurs de la commune (- 4 points).

Marché forestier notifié

Les acquéreurs de forêts sont issus pour majorité de la commune : 34 %, mais la valeur correspondante ne représente que 8 % du segment. Les acquéreurs issus du département hors canton représentent 26 % des acquéreurs, pour des parts équivalentes en surface et en valeur (27 % et 25 % respectivement). Les acquéreurs hors région, 9 % du total, représentent 21 % de la valeur du segment.

En termes de progression, la part des acquisitions par les personnes de la commune, du canton ou du département diminue en nombre, en surface et en valeur. Seuls les acquéreurs issus d'autres région progressent selon les trois critères, augmentant notamment de près de 20 points en valeur.

3.1.2. Analyse des valeurs absolues

Cette partie présente la répartition des acquéreurs selon leur origine géographique.

Les trois critères définissant chaque marché sont le nombre de transactions (N), la surface (S) et la valeur (V).

NB : la colonne « France, hors Picardie » inclut les valeurs de la colonne « Ile-de-France ».

- **Les acquéreurs en 2006**

			dans la commune	dans le canton hors la commune	dans le département hors le canton	dans la région hors le département	hors la région		Non déclarée	Plusieurs acquéreurs	Ensemble
							Ile-de-France	France, hors Picardie			
MARCHE DE L'ESPACE EN VUE DE SON ARTIFICIALISATION	Collectivités et assimilés	N	93	12	46	1	2	6	3	2	164
		S	202	36	288	62	16	45	23	72	728
		V	5 994	943	4 989	408	772	1 017	609	1 240	15 401
MARCHE DE L'ESPACE RESIDENTIEL ET DE LOISIRS	Autres	N	69	25	72	8	23	38	36	1	250
		S	77	36	156	21	50	79	70	4	443
		V	5 151	2 064	11 187	1 262	7 001	9 827	9 256	66	38 814
MARCHE DES LANDES, FRICHES ET ETANGS	Maisons à la campagne	N	42	30	93	11	31	50	57	3	285
		S	30	32	98	13	31	55	63	3	293
		V	6 536	6 046	15 819	1 762	8 250	11 459	11 731	418	53 771
MARCHE FORESTIER NOTIFIE	Espaces de loisirs	N	199	71	118	12	30	53	39	4	496
		S	105	44	65	7	18	32	24	12	289
		V	3 344	890	2 554	349	1 299	2 788	641	163	10 728
MARCHE NON AGRICOLE		N	18	14	26	3	3	11	11	0	84
		S	50	58	69	59	14	57	29	4	326
		V	591	444	904	360	199	706	590	21	3 616
MARCHE FORESTIER NOTIFIE		N	111	64	86	10	15	29	28	2	328
		S	323	352	741	54	185	286	940	4	2 699
		V	1 584	2 129	5 149	527	3 243	4 416	7 049	36	20 889
MARCHE NON AGRICOLE		N	532	217	441	45	104	186	174	12	1 607
		S	787	557	1 417	217	313	553	1 149	98	4 778
		V	23 200	12 515	40 602	4 688	20 765	30 213	30 076	1 944	143 218

Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer Picardie

- **Evolution entre 1997 et 2006 (valeur 2006 / valeur 1997)**

			dans la commune	dans le canton hors la commune	dans le département hors le canton	dans la région hors le département	hors la région		Non déclarée	Plusieurs acquéreurs	Ensemble
							Ile-de-France	France, hors Picardie			
MARCHE DE L'ESPACE EN VUE DE SON ARTIFICIALISATION	Collectivités et assimilés	N	1,06	1,09	2,44	0,19	3,50	2,13	0,69		1,26
		S	0,95	1,41	3,56	1,85	4,60	1,76	0,42		1,68
		V	3,58	1,91	4,29	1,69	0,35	0,39	0,13		1,24
MARCHE DE L'ESPACE RESIDENTIEL ET DE LOISIRS	Autres	N	1,94	3,30	4,06	2,08	2,16	2,69	0,98	1,50	2,14
		S	1,03	2,78	2,43	1,08	1,69	1,05	0,47	4,83	1,12
		V	3,08	4,19	9,62	5,21	3,18	3,76	1,50	4,04	3,14
MARCHE DES LANDES, FRICHES ET ETANGS	Maisons à la campagne	N	0,88	1,07	1,44	1,50	3,10	4,14	0,89	0,89	1,26
		S	0,55	0,88	1,22	1,29	3,15	4,46	0,78	0,66	1,05
		V	1,82	2,36	3,36	2,42	6,99	8,77	2,14	2,71	2,90
MARCHE FORESTIER NOTIFIE	Espaces de loisirs	N	1,49	1,22	1,27	1,50	4,05	3,76	1,02	0,41	1,39
		S	1,18	1,07	1,03	1,11	3,67	2,65	0,90	1,73	1,18
		V	5,71	2,84	5,26	3,88	20,49	26,65	2,82	5,27	5,84
MARCHE NON AGRICOLE		N	0,74	0,95	0,99	1,25	2,25	2,43	0,56	0,08	0,87
		S	0,78	1,12	0,91	3,36	0,50	1,51	0,24	0,26	0,85
		V	1,46	2,33	1,76	1,31	3,34	5,86	0,70	0,18	1,47
MARCHE FORESTIER NOTIFIE		N	1,19	1,22	1,21	1,93	5,63	5,73	1,00	0,25	1,26
		S	1,67	2,05	3,37	1,33	12,67	14,81	5,96	0,12	3,24
		V	3,21	4,01	4,69	4,46	47,25	56,46	9,72	0,45	6,69
MARCHE NON AGRICOLE		N	1,26	1,25	1,51	1,40	3,18	3,55	0,91	0,50	1,35
		S	1,15	1,65	2,43	1,69	3,48	3,04	1,95	1,63	1,86
		V	2,33	2,91	4,64	3,01	5,78	6,76	2,14	4,87	3,29

Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer Picardie

- **Analyse des tableaux**

Acquisitions par les collectivités liées au marché de l'espace en vue de son artificialisation.

Les surfaces destinées au marché de l'artificialisation acquises par les collectivités progressent de 68 %, pour une valeur en hausse de 24 %. Les collectivités issues du département (notamment les conseils généraux) progressent le plus, avec les surfaces multipliées par 3,6 et la valeur par .4,3.

Maisons à la campagne

Le marché des maisons à la campagne progresse de 26 % en nombre et de 190 % en valeur. La valeur des acquisitions par les Franciliens est presque multipliée par 7, alors que celle de tous les acquéreurs hors région est multipliée par 9. A l'inverse, la valeur de biens acquis par les habitants d'une commune est à peine doublée entre 1997 et 2006 (1,82).

Espaces de loisirs

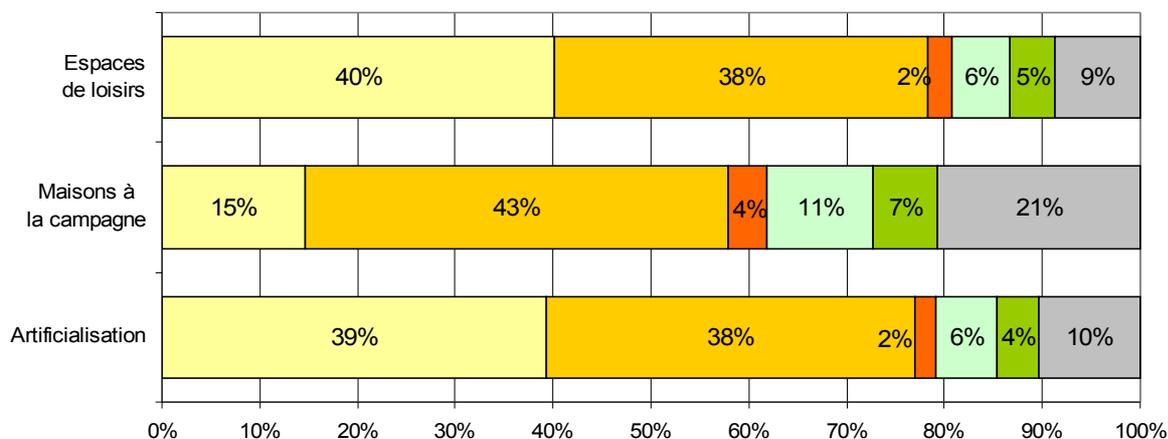
La valeur du marché des espaces de loisirs est multipliée par 5,8 pour une augmentation de 18 % des surfaces correspondantes. Les acquéreurs de ce sous-marché dont la progression est la plus importante sont les acquéreurs issus d'autres régions : la valeur de leurs acquisitions est multipliée par 27, alors que la surface correspondante n'est multipliée que par 2,65.

Marché forestier notifié

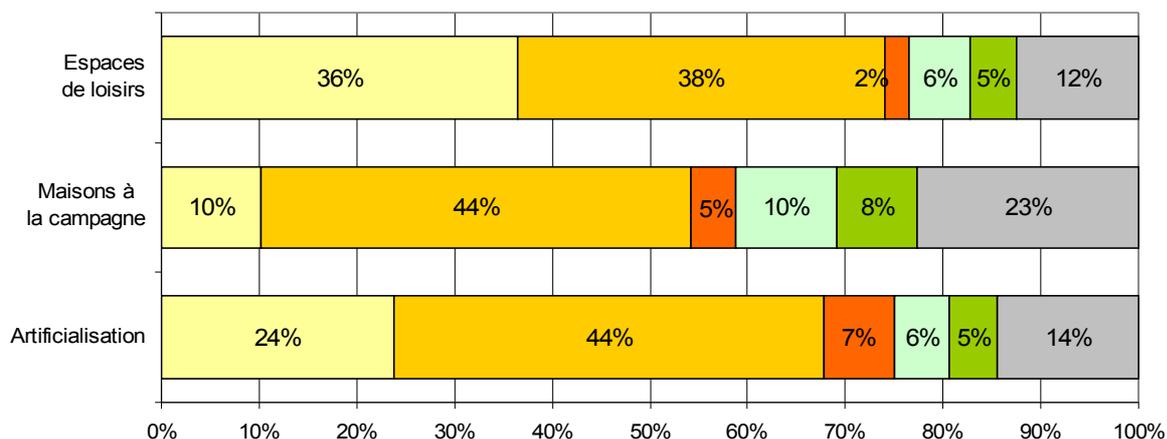
Enfin, le nombre d'acquisitions progresse de 26 % sur le marché forestier. Il est multiplié par 5,7 pour les acquéreurs hors région. En valeur, le marché est multiplié par 6,7, ce qui ne traduit pas la grande hétérogénéité par origine d'acquéreurs : la valeur des acquisitions par les personnes hors région est multipliée par 56, contre 4,7 au maximum pour toutes les autres catégories.

3.1.3. Synthèse : origine des acquéreurs du marché non agricole en 2006

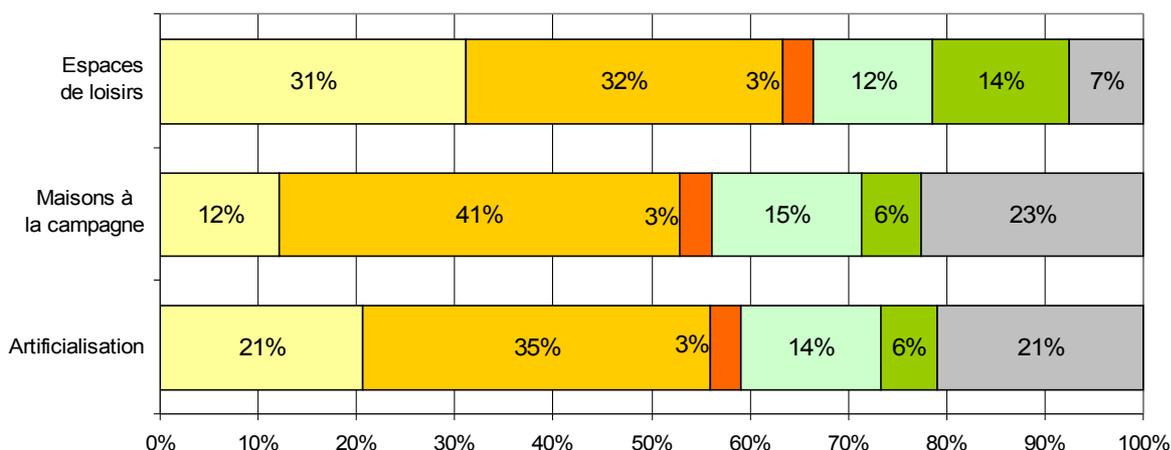
En nombre



En surface



En valeur



Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer Picardie

- **Commentaires des graphiques**

En nombre

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.

En surface

- la répartition des surfaces selon l'origine de l'acquéreur est similaire à celle du nombre de transactions sur le segment des espaces de loisirs, avec notamment près de 80 % des surfaces acquises par des personnes de la commune ou du reste du département ;
- 44 % des surfaces associées aux maisons à la campagne sont acquises par des personnes du département hors commune ;
- sur le marché de l'artificialisation, les acquisitions de personnes de la commune représentent un quart des surfaces, contre 39 % en nombre.

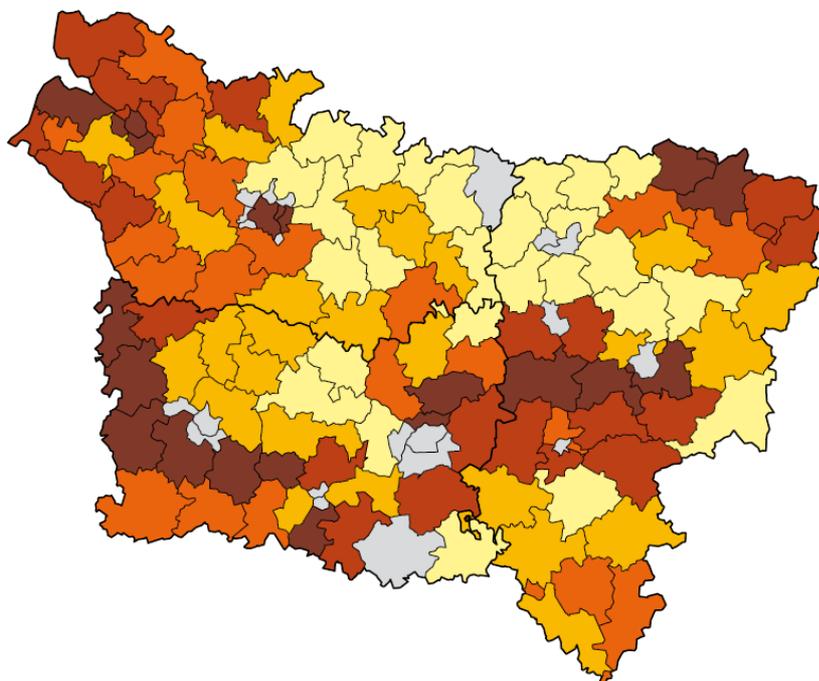
En valeur

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 %.

3.2. Surfaces agricoles orientées vers les espaces résidentiels et de loisirs

- **En 1997 (en % de SAU)**

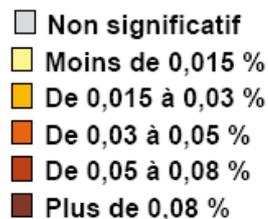


Moyennes :

Aisne : 0,039 %
Oise : 0,047 %
Somme : 0,034 %

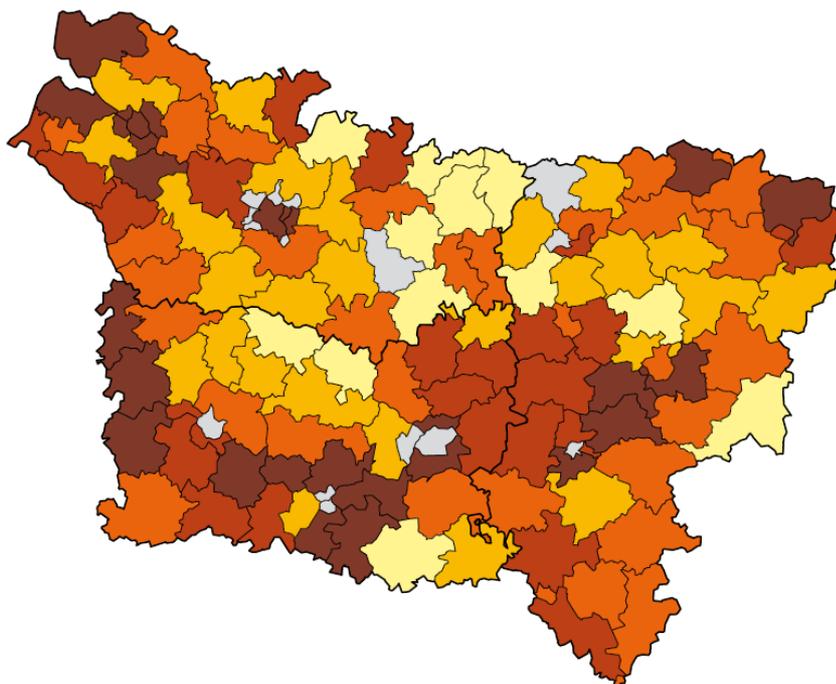
Régionale : 0,04 %

Nationale : 0,147 %



Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer Picardie

- **En 2006 (en % de SAU)**

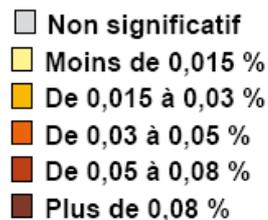


Moyennes :

Aisne : 0,041 %
Oise : 0,053 %
Somme : 0,04 %

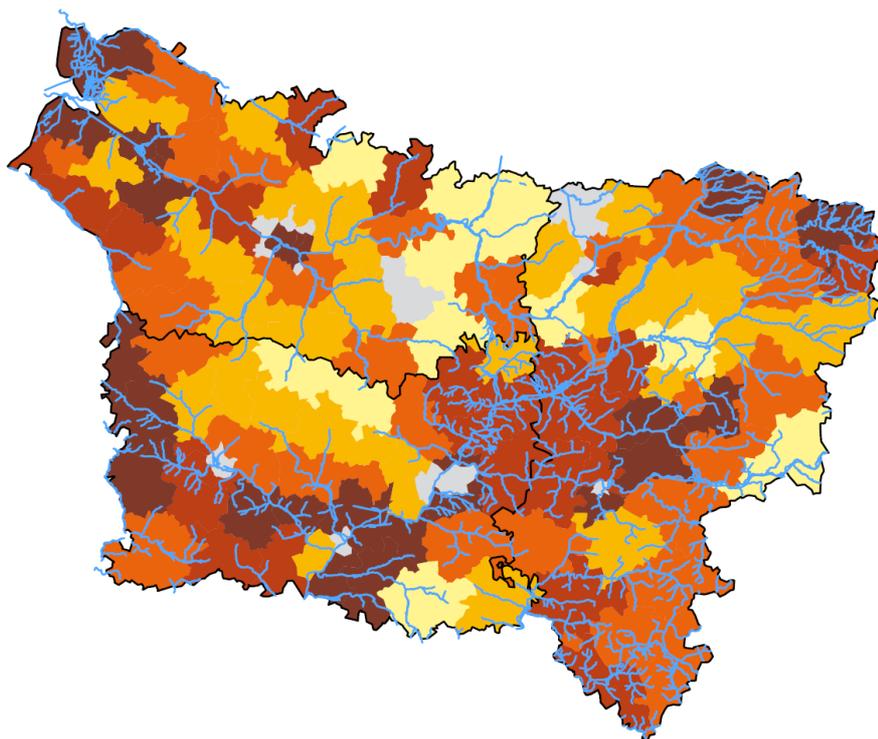
Régionale : 0,044 %

Nationale : 0,186 %



Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer Picardie

- **En 2006 - avec le réseau hydrologique**



Moyennes :

Aisne : 0,041 %
 Oise : 0,053 %
 Somme : 0,04 %

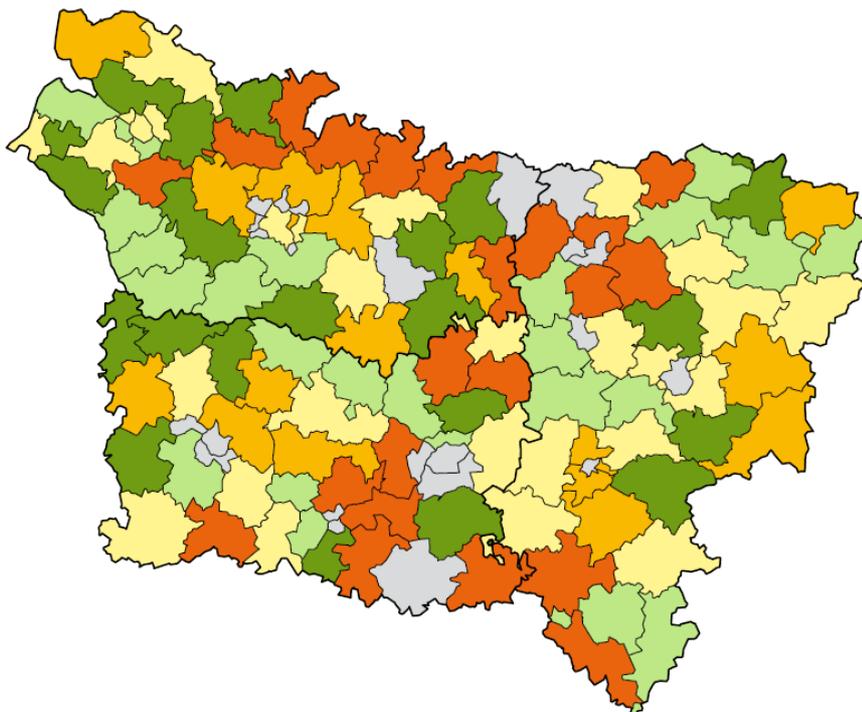
Régionale : 0,044 %

Nationale : 0,186 %

- Non significatif
- Moins de 0,015 %
- De 0,015 à 0,03 %
- De 0,03 à 0,05 %
- De 0,05 à 0,08 %
- Plus de 0,08 %

Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer Picardie

- **Évolution entre 1997 et 2006**



Moyennes :

Aisne : + 5,1 %
 Oise : + 12,8 %
 Somme : + 17,7 %

Régionale : + 10 %

Nationale : + 26,5 %

- Non significatif
- Inférieur à - 25 %
- De - 25 à 0 %
- De 0 à + 40 %
- De + 40 à + 100 %
- Supérieur à + 100 %

Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer Picardie

- **Analyse des cartes**

D'une manière générale, les secteurs présentant un taux élevé de surfaces agricoles destinées à un usage résidentiel ou de loisirs présentent deux caractéristiques communes majeures :

- ils correspondent à des zones où l'orientation économique majoritaire des exploitations est l'élevage ;
- il s'agit de secteurs à l'attrait paysager important (littoral, vallées...).

C'est notamment 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.

En 1997, les cantons concernés par une orientation supérieure à 0,08 % de la SAU se situent dans la moitié ouest de la Somme, avec un gradient est-ouest prononcé (hors Amiens). De nombreux cantons dans un secteur Laon-Soissons-Compiègne ont également un taux élevé de même que la Thiérache. Enfin, les franges ouest et sud de l'Oise sont concernées par un important flux vers les espaces résidentiels et de loisirs. A l'inverse, le Santerre, le quart nord-ouest de l'Aisne et le canton de Neufchâtel-sur-Aisne montrent un taux inférieur à 0,015 %.

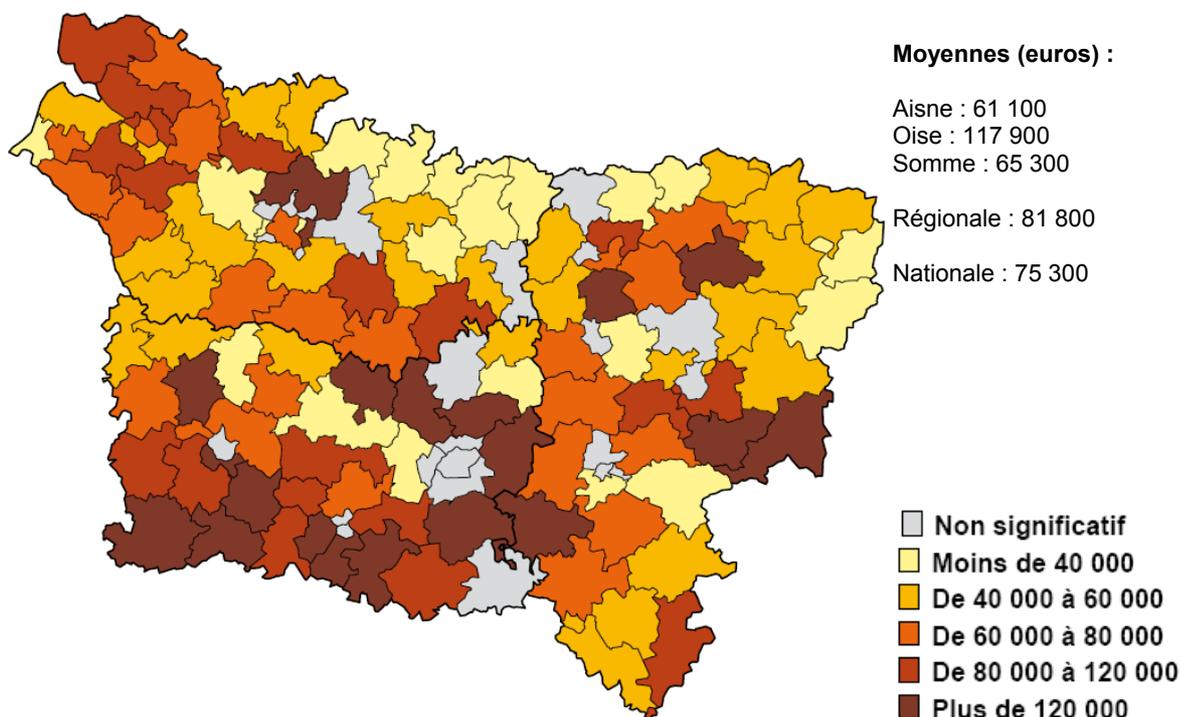
En 2006, les cantons concernés par une orientation supérieure à 0,08 % de la SAU se situent, pour la Somme, à l'ouest d'Amiens, plus particulièrement le long de la Somme et en bordure de son estuaire. Dans l'Oise, il s'agit des cantons formant la frange ouest du département et des cantons situés entre Beauvais et Compiègne. On note également des taux importants au niveau du point de confluence de l'Aisne dans l'Oise, au nord de Compiègne. Cette zone se prolonge à l'est dans le département de l'Aisne, en amont des deux rivières, jusque dans les cantons de La Fère, Laon, Vailly-sur-Aisne et Soissons. Dans ce département, quelques cantons situés autour de Château-Thierry, ainsi qu'au nord-est de Vervins, en Thiérache, enregistrent des taux élevés.

En termes d'évolution entre 1997 et 2006, on assiste à un repli des cantons à taux faible, ce qui traduit l'accroissement régional moyen de 10 % des surfaces agricoles partant vers un usage résidentiel et de loisirs. Les cantons les plus affectés sont ceux dont le taux était bas en 1997, à l'exemple du Santerre, (évolution supérieure à + 100 %), et autour de Saint-Quentin dans l'Aisne. Mais c'est également le cas au sud de l'Oise (Méru, Senlis), dans des cantons au taux déjà élevé en 1997.

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

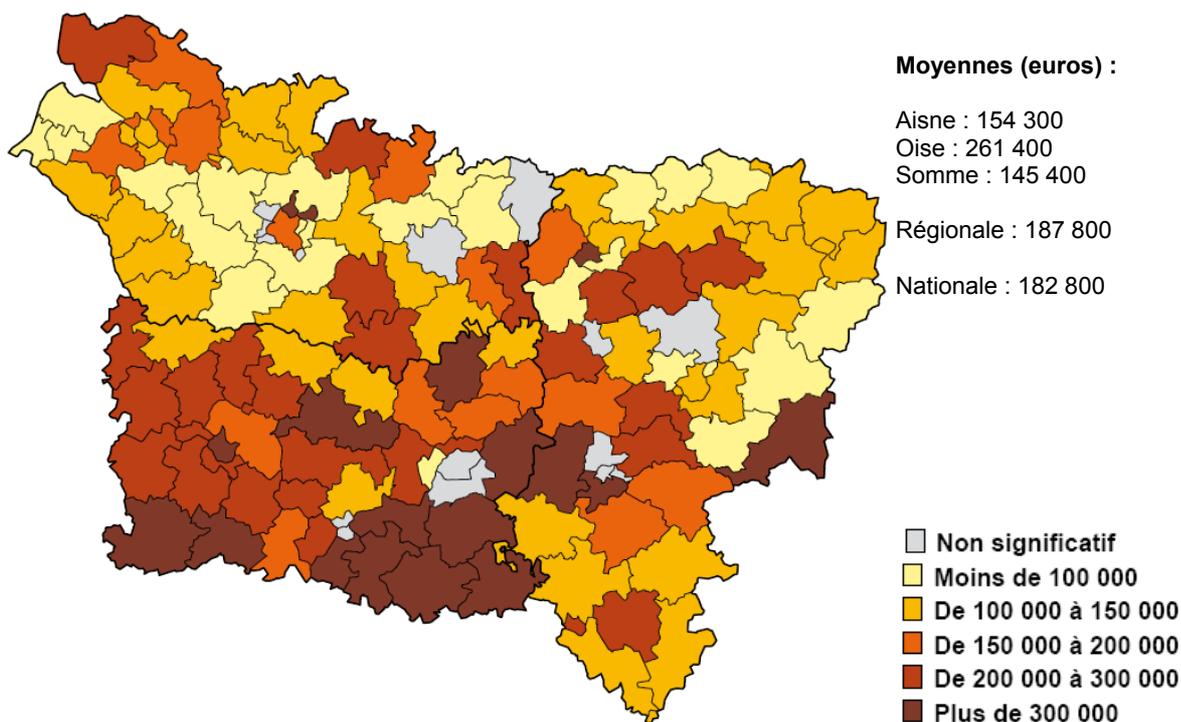
3.3. Prix moyen unitaire des maisons à la campagne

- **En 1997 (en euros)**



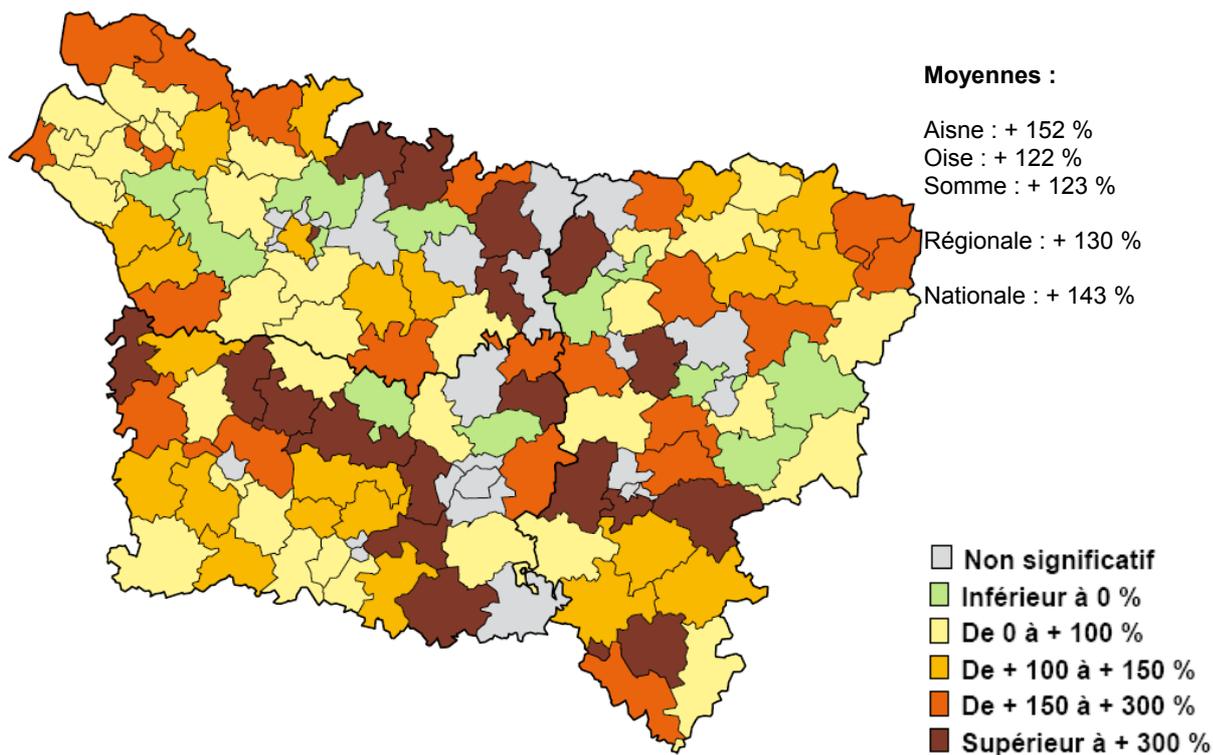
Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer Picardie

- **En 2006 (en euros)**



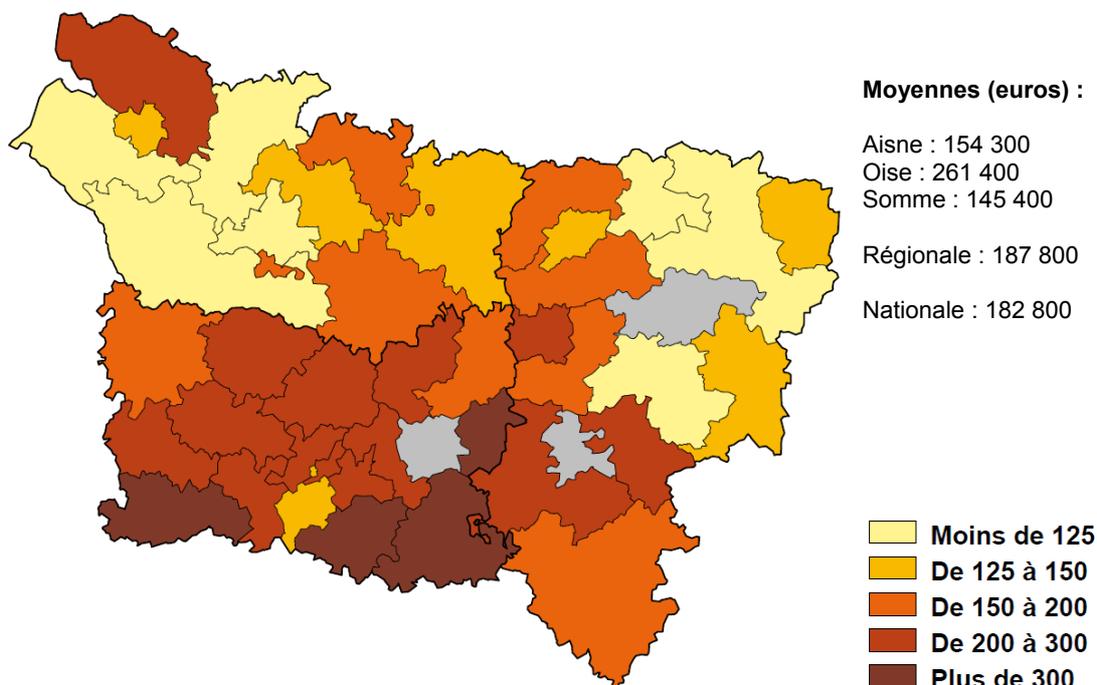
Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer Picardie

- **Évolution entre 1997 et 2006**



Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer Picardie

- **Prix en 2006 à l'échelle des territoires DREAL Picardie (en K euros)**



Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer Picardie

- **Analyse des cartes**

En 1997, le prix moyen unitaire des maisons à la campagne dépasse les 120 000 euros dans les cantons situés dans la moitié sud de l'Oise, ainsi que dans les cantons au nord de Compiègne. Dans l'Aisne, des valeurs moyennes élevées sont enregistrées au sud-est de Laon, ainsi qu'entre Saint-Quentin et Vervins. Enfin, dans la Somme, le canton de Villers-Bocage et dans une moindre mesure quelques cantons de la baie de Somme montrent des niveaux de prix élevés.

En 2006, si le prix moyen unitaire régional est de 188 000 euros, d'importantes disparités existent entre les trois départements. 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 200 000 et 300 000 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 des valeurs inférieures à 150 000 voire 100 000 euros. La valeur moyenne départementale est de 154 000 euros.

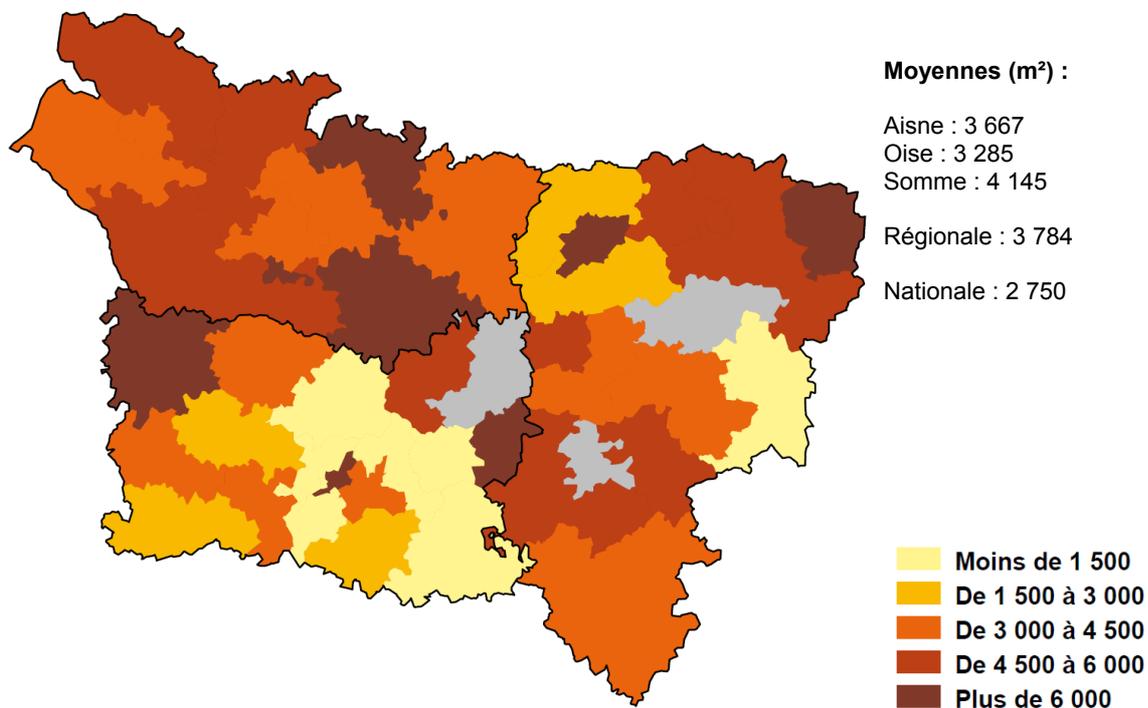
Dans la Somme, les prix les plus élevés sont observés dans les cantons de Montdidier et Moreuil (axe Amiens-Compiègne), Acheux-en-Amiénois et Ham, de même que le canton de Rue, au nord de la baie de Somme. De nombreux cantons, notamment dans le Santerre et autour d'Amiens, ont toutefois un niveau de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

En termes d'évolution, les augmentations les plus importantes (supérieures à + 300 %) sont observées dans les cantons où le prix moyen était inférieur à 40 000 euros en 1997 : c'est le cas des cantons de Crépy-en-Valois, Estrée-Saint-Denis, Saint-Just-en-Chaussée, Crèvecœur-le-Grand et Noyon, dans l'Oise. Dans le département de la Somme, cette observation se retrouve dans les cantons d'Acheux-en-Amiénois, Albert et Péronne. Enfin, dans l'Aisne, il en est de même dans les cantons de Braine et La Fère.

A l'inverse, les cantons dont le prix des maisons à la campagne était déjà élevé en 1997 (supérieur à 120 000 euros) montrent une augmentation plus modérée, comprise entre 0 et + 150 %. Cette observation s'applique aux cantons situés dans la moitié sud de l'Oise (à l'exception du canton de Betz). Elle est valable autour des villes d'Amiens et Abbeville, certains cantons montrant même une baisse du prix moyen (Molliens-Dreuil, Hallencourt, Villers-Bocage et Bray-sur-Somme).

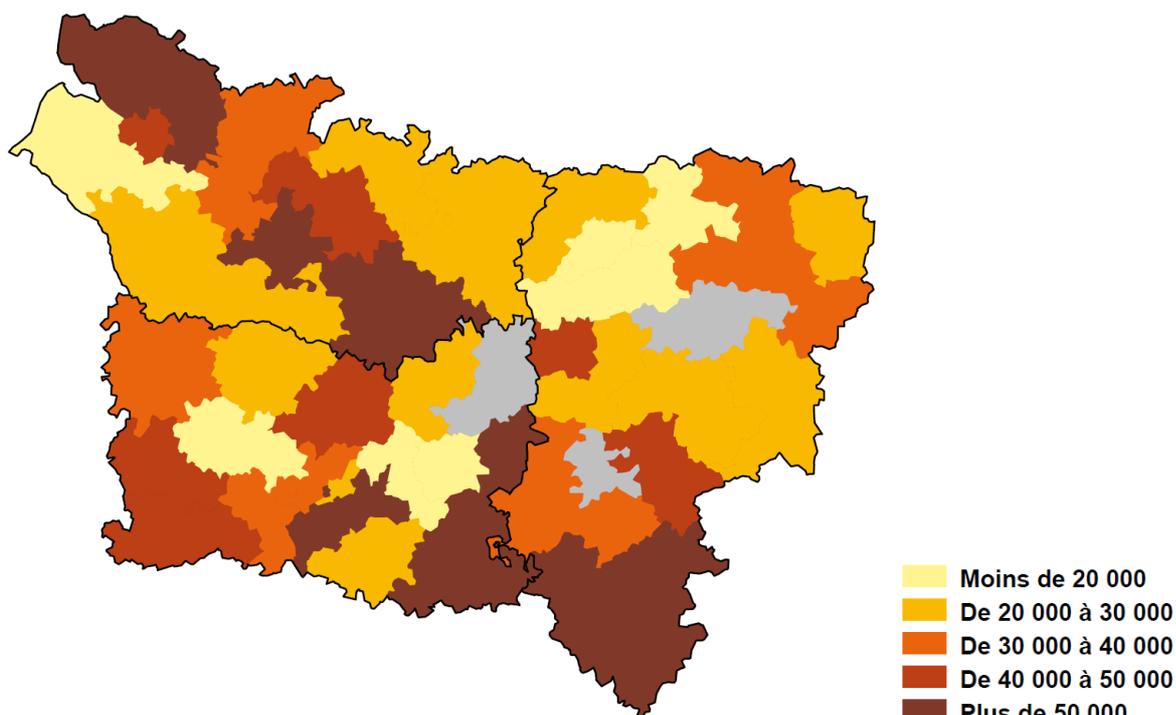
3.4. Terrains constructibles de moins de 1 hectare

- *Surface moyenne des lots en 2006 (en m²)*



Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer Picardie

- *Prix moyen des lots en 2006 (en euros)*



Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer Picardie

- **Analyse des cartes**

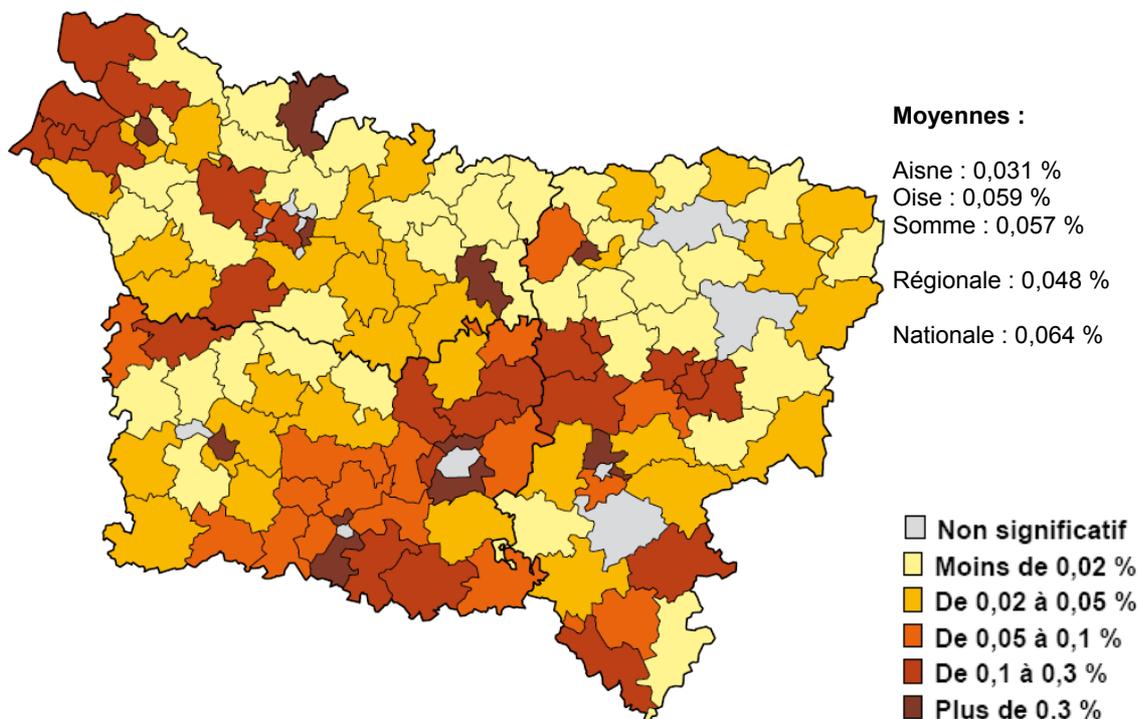
En termes de surface, l'Oise présente la moyenne la plus basse de la Région, avec une surface moyenne du lot à bâtir de 3 300 m². A l'inverse, et à l'exception du littoral au sud de l'estuaire, la moitié ouest du département de la Somme montre de nombreux cantons dont la surface moyenne est comprise entre 4 000 et 8 000 m². Dans l'Aisne, la situation se retrouve dans le quart nord-est et le long d'un axe Laon – Anizy-le-Château.

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

Le prix moyen des lots est supérieur à 50 000 euros dans plusieurs cantons du sud de la Région, dans l'Oise comme dans l'Aisne, ainsi que dans plusieurs cantons de la Somme : au sud-est d'Amiens et sur le littoral. A l'inverse, des prix inférieurs à 30 000 euros sont enregistrés dans la majeure partie du nord de l'Aisne, ainsi qu'au nord-est et au sud-ouest de la Somme.

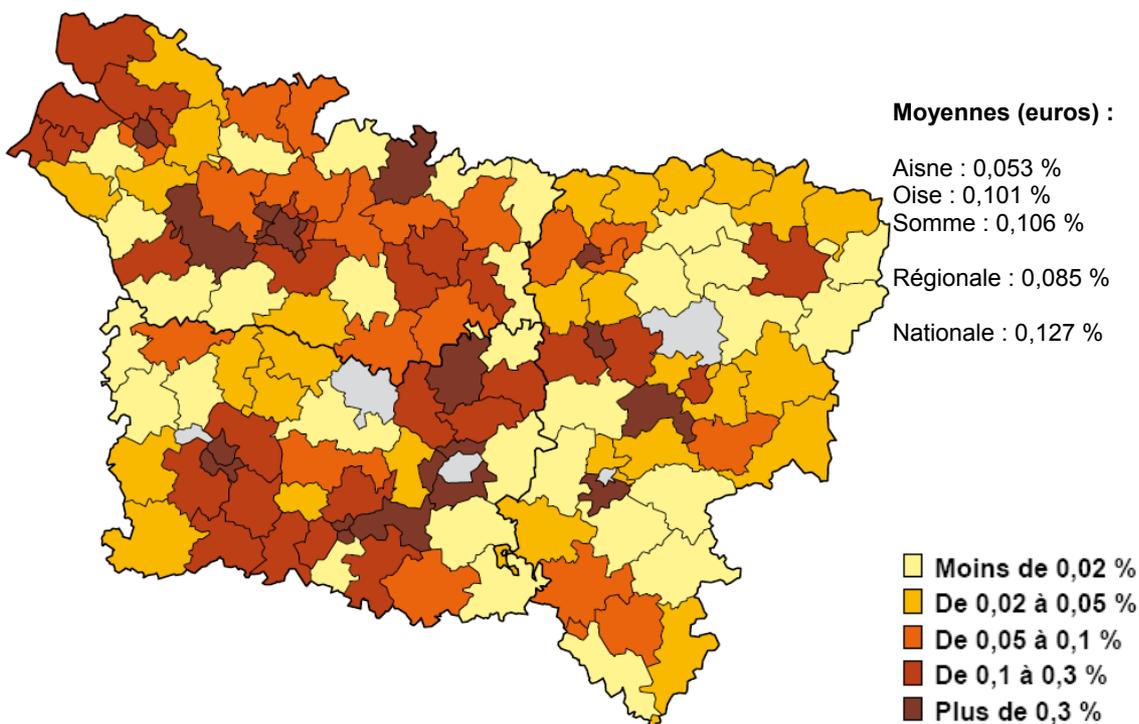
3.5. Surface du marché de l'artificialisation rapportée à la SAU

- **En 1997 (en % de SAU)**



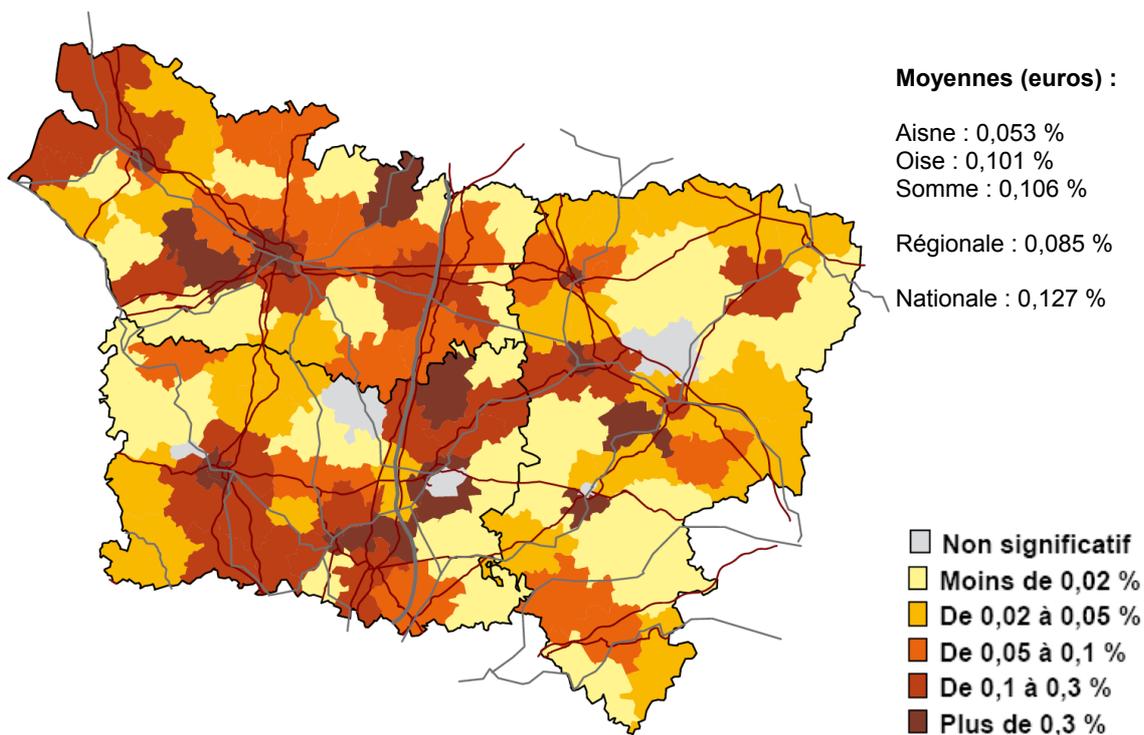
Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer Picardie

- **En 2006 (en % de SAU)**



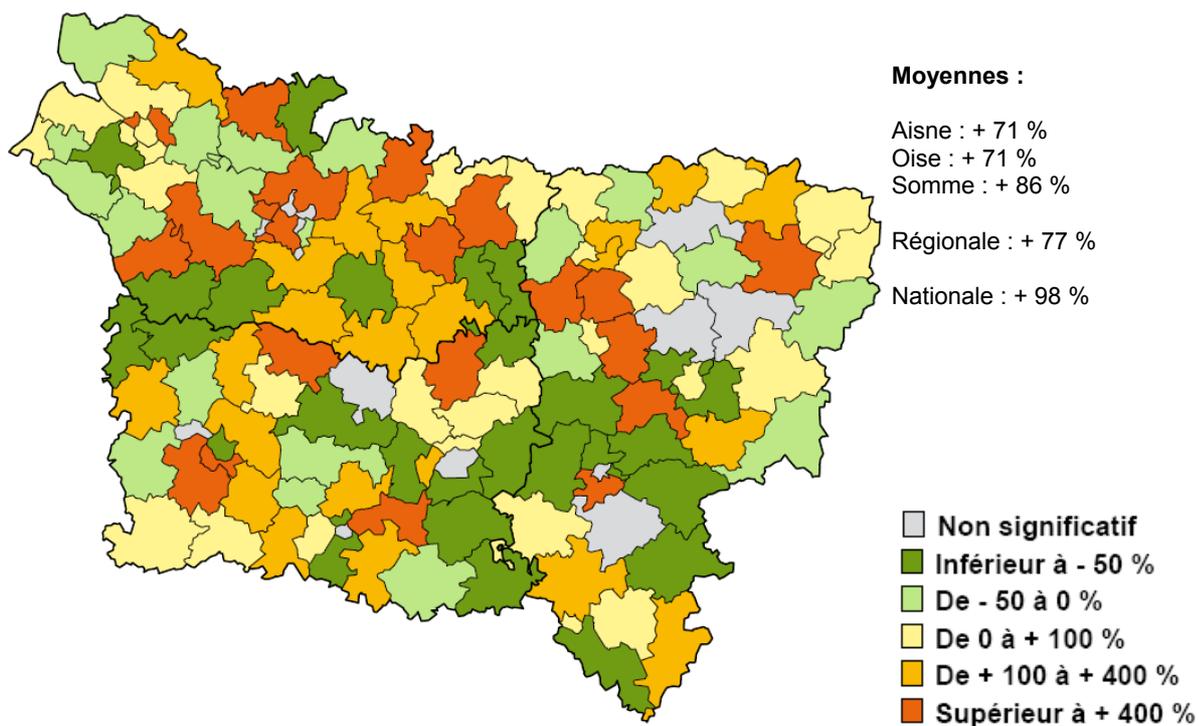
Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer Picardie

- **En 2006 – avec les infrastructures routières et ferroviaires**



Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer Picardie

- **Évolution entre 1997 et 2006**



Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer Picardie

- **Analyse des cartes**

En 1997, le ratio est élevé (supérieur à 0,1 voire 0,3) le long d'un axe Amiens – Abbeville et dans les cantons littoraux de la Somme, dans de nombreux cantons en bordure de l'Île-de-France, au sud des départements de l'Oise et de l'Aisne et dans un périmètre situé entre Compiègne, Soissons, Laon et Noyon.

En 2006, les zones ayant un ratio élevé sont semblables aux précédentes. C'est notamment le cas depuis Amiens jusqu'à la baie de Somme, au sud d'un axe Beauvais – Compiègne dans l'Oise et dans les cantons de Château-Thierry et Neuilly-Saint-Front dans l'Aisne. Par rapport à 1997, de nouveaux cantons montrent également un ratio supérieur à 0,1 voire 0,3 : le long d'un axe Amiens – Saint-Quentin, correspondant au tracé de l'A29, ainsi que le long d'un axe Ablaincourt-Pressoir – Compiègne, correspondant aux tracés de l'A1 et de la ligne à grande vitesse. Enfin, on note un ratio compris entre 0,1 et 0,3 dans le canton de Vervins.

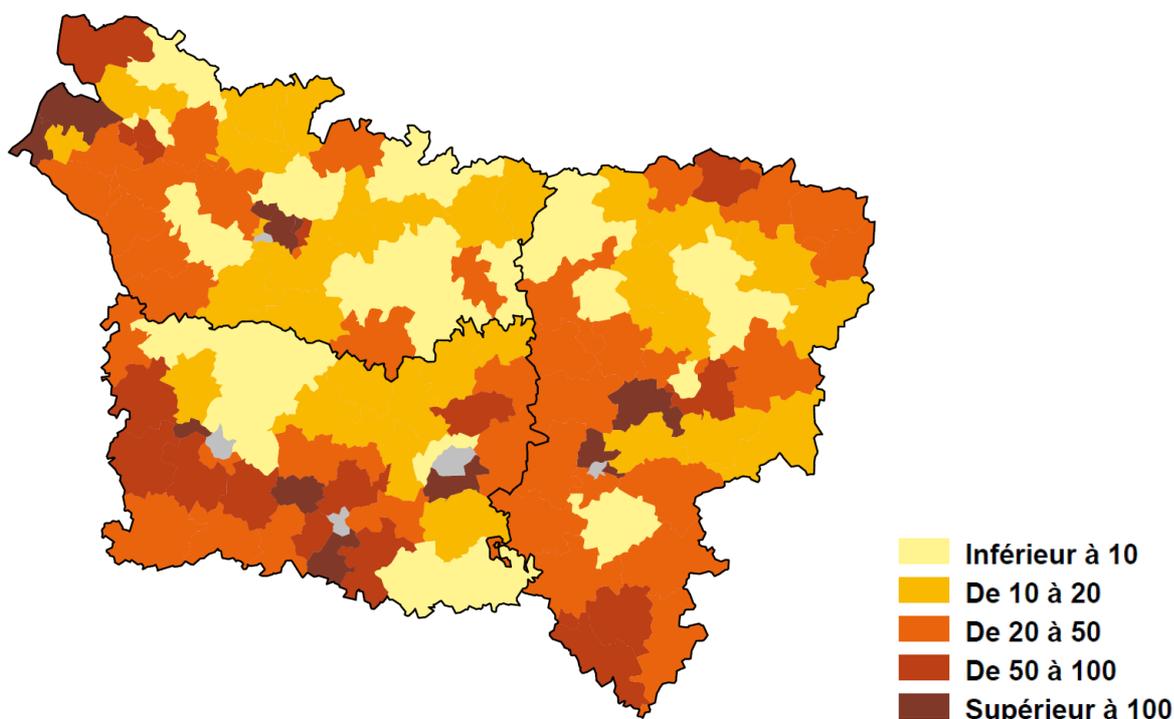
En termes d'évolution, les augmentations du ratio sont visibles dans les cantons situés au sud de Beauvais et Compiègne, dans une grande moitié sud-est du département de la Somme, dans lequel l'augmentation est la plus forte des trois départements sur dix ans (+ 86 %), et le long d'un axe Anizy-le-Château – Saint-Quentin.

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 %.

3.6. Indicateurs de perturbation du marché agricole (IPMA)¹

- **Indicateur en surface en 2007**



Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer Picardie

- **L'IPMA en surface en Picardie**

L'indicateur en surface permet d'identifier les zones où les biens mutés vers des usages non agricoles représentent une fraction de la SAU communale plus ou moins importante que la moyenne nationale. Cela n'implique toutefois pas que leur prix soit déconnecté des prix agricoles. En effet, si la demande des agriculteurs sur certains types de parcelles est faible, les non-agriculteurs peuvent acheter à des prix proches de celui des terres et prés, voire légèrement inférieurs.

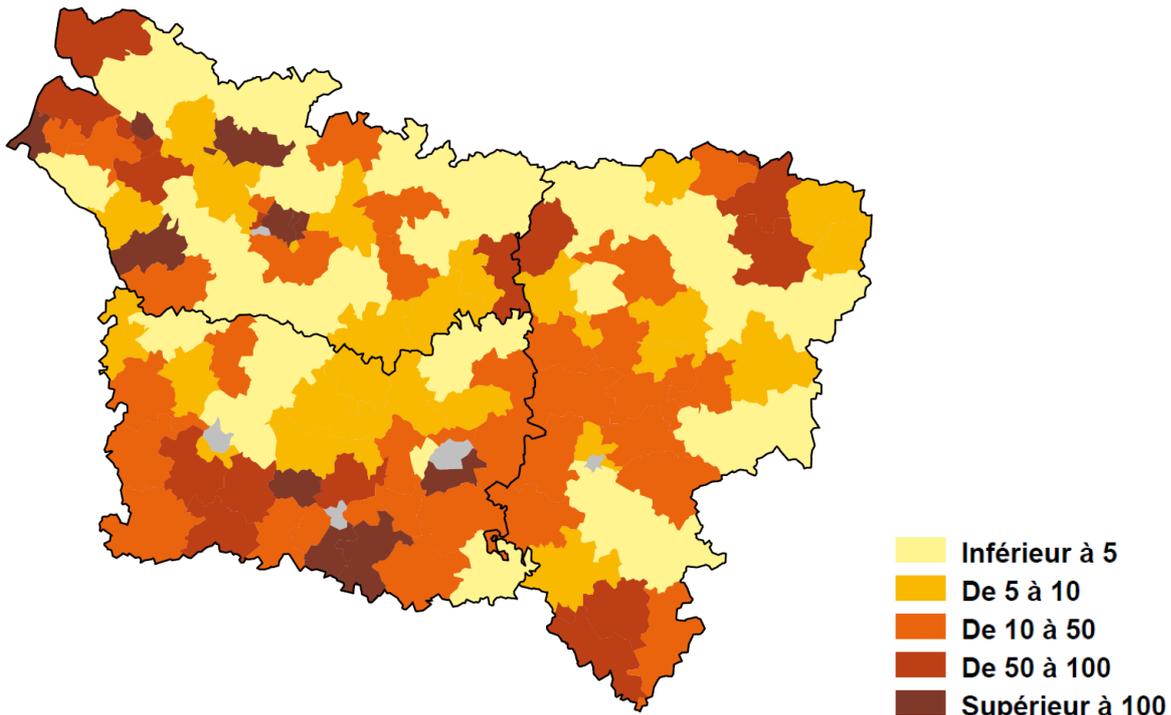
En Picardie, les valeurs élevées, supérieures à la moyenne nationale, se situent en périphérie des grandes agglomérations : Compiègne, Beauvais, Clermont, Laon, Soissons et Amiens, ainsi qu'au sud de l'estuaire de la Somme.

Dans une moindre mesure, l'IPMA est compris entre 50 et 100 dans la moitié sud des départements de l'Oise et de l'Aisne, au nord-est de la Thiérache et dans de nombreux cantons de la baie de Somme.

A l'inverse, les cantons du Santerre et du nord de l'Aisne ont des valeurs inférieures à 10.

¹ Cf Méthodologie, page 7 pour le mode de calcul de ces indicateurs.

- **Indicateur en valeur en 2007**



Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer Picardie

- **L'IPMA en valeur en Picardie**

L'indicateur en valeur met en évidence les zones où des biens agricoles ont été acquis à des valeurs plus élevées que les prix moyens d'acquisition par les agriculteurs. Il peut prendre des valeurs élevées alors que seule une petite partie du territoire communal peut changer d'usage. C'est notamment le cas lorsqu'il existe une concurrence entre non-agriculteurs à fort pouvoir d'achat pour de petits terrains parce que la commune est bien située ou dispose d'un patrimoine naturel attractif. C'est bien sûr encore plus net pour des lots dont le potentiel de déclasserement pour constructibilité est élevé.

Dans l'Oise, de nombreux cantons de la moitié sud du département ont un IPMA supérieur à 50, voire à 100 (Mouy, Compiègne, Senlis et Nanteuil-le-Haudouin).

Dans l'Aisne, l'IPMA ne dépasse pas la moyenne nationale mais est élevé dans les secteurs de Château-Thierry et de Vervins.

Enfin, dans la Somme, plusieurs cantons de l'ouest du département ont un indice supérieur à 100, notamment de part et d'autre de l'estuaire.

ANNEXE : Segmentation du marché de l'espace rural

