

Octobre 2012

Les pressions foncières en milieux agricoles et naturels

Exploitations des données SAFER 2000-2011



Les pressions foncières en milieux agricoles et naturels

Exploitations des données SAFER 2000-2011

Octobre 2012

IAU île-de-France

15, rue Falguière 75740 Paris cedex 15
Tél. : + 33 (1) 77 49 77 49 - Fax : + 33 (1) 77 49 76 02
<http://www.iau-idf.fr>
Directeur général : François Dugeny

SAFER de l'île-de-France

19, rue d'Anjou 75008 paris
Tél. : + 33 (1) 42 65 28 42
<http://www.safer-fr.com>
Directeur général : Pierre Missioux

Étude réalisée par Amélie Darley et Martin Omhovère
Département Urbanisme Aménagement et Territoires
Directeur de département : Fouad Awada

Et par Sarah Charre et Christophe Maillet, Service Collectivités de la SAFER

Avec la participation de :

Franck Baltzer (Epfif), Marie-Antoinette Basciani-Funestre (DRIEA), Laure de Biasi (IAU îdF), Françoise Le Brun (Région île-de-France), Isabelle Poulet (DRIAAF), Nicolas Rodriguez (AEV), Christian Thibault (IAU îdF).
Cartographie réalisée par Laurie Cransac
Maquette réalisée par Martin Omhovère, Sylvie Castano
N° d'ordonnancement : 01.05.013

Crédits photo(s) de couverture : DRIEA / Gobry

Préambule

Régulièrement depuis 1994, l'IAU île-de-France et la SAFER analysent ensemble les mouvements fonciers des espaces ruraux et périurbains au travers du marché dont cette dernière a connaissance.

Le marché foncier de l'espace rural francilien, traditionnellement peu actif par rapport à celui d'autres régions, se révèle finalement peu sensible à la crise financière et immobilière apparue en 2008. Il demeure avant tout gouverné par les tensions qui naissent de la présence d'une agglomération de près de 12 millions d'habitants sur un territoire régional réduit et sur lequel après avoir stoppé la diminution des espaces naturels, nos concitoyens et leurs élus cherchent à y maintenir une agriculture vivante.

Certes, le nombre de DIA a diminué et retrouve le niveau qu'il avait au début de la décennie 2000. Mais la valeur de l'ensemble du marché ne cesse de croître, année après année, et de manière impressionnante. Celle-ci a presque triplé en 10 ans, ce qui traduit bien l'extraordinaire concurrence qui s'exerce sur l'usage du sol et qu'analyse la présente étude.

En revanche, la diminution, constatée depuis encore plus longtemps, de la superficie totale vendue révèle un phénomène d'une autre nature : le développement des sociétés en agriculture, tant sur la propriété que sur l'exploitation, qui fait disparaître les mutations des écrans de l'observation foncière. Il est souhaitable que, dans un proche avenir, les cessions de parts de société soient obligatoirement déclarées à la SAFER afin de rétablir la vision de l'ensemble du marché.

Car au moment où le SDRIF est en cours de révision, on mesure bien l'intérêt de la présente étude et de l'observation foncière en générale pour venir en aide à la décision des acteurs publics lors de l'élaboration des documents d'urbanisme locaux.

L'île-de-France, dès 1994, avait déjà anticipé l'observatoire de la consommation des terres agricoles prévu par la loi de modernisation agricole du 27 juillet 2011, en se dotant de l'observatoire « OCEAN » que le préfet de région vient de réactiver.

L'étude sur les « Pressions foncières en milieux agricoles et naturels » qui vient d'être mise à jour en est l'utile complément. La connaissance de ces pressions foncières peut en effet être un outil précieux pour mieux anticiper la consommation d'espace et s'organiser en amont des phénomènes de destructuration des espaces agricoles et naturels.

François Dugeny,
directeur général de l'IAU île-de-France

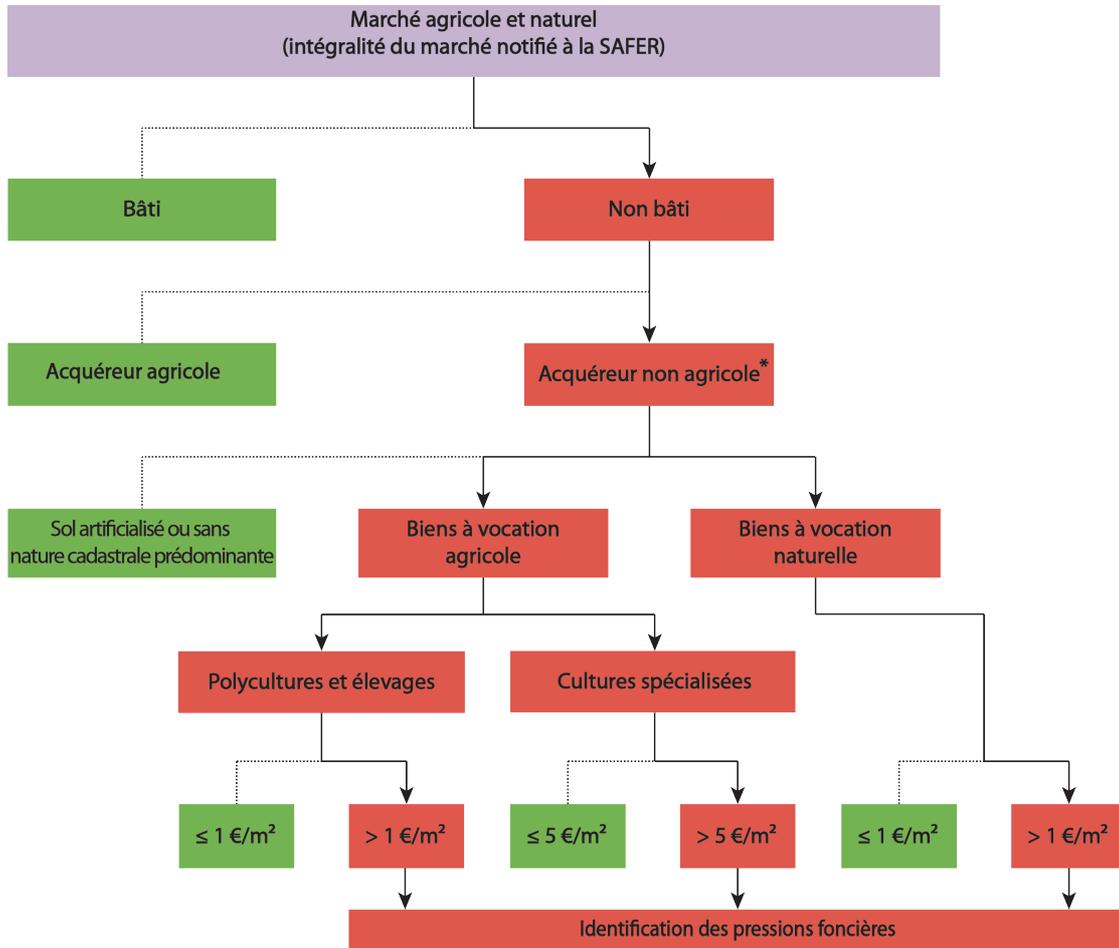
Pierre Missioux,
directeur général de la SAFER île-de-France



Sommaire

Méthodologie	5
I. Les dynamiques des marchés agricoles et naturels	7
I.I. Les évolutions depuis 2000	7
I.II. Un marché animé par des dynamiques territoriales différenciées	9
II. Analyse des marchés bâti et non bâti	13
II.I. Des marchés chahutés par la crise	13
II.II. Les dynamiques territoriales des marchés bâti et non bâti	15
III. Analyse du marché par type d'acquéreurs	18
III.I. Des dynamiques de marché propres à chaque type d'acquéreurs	18
III.II. Acquéreurs agricoles et non agricoles : des logiques de localisation et de valorisation différentes	20
IV. Localiser les pressions foncières	23
V. Fiches thématiques	25
Les acteurs du marché bâti	26
Les acteurs du marché non bâti	27
Les acquéreurs publics	28
La ceinture verte	29
Les communes sous veille foncière de la SAFER	30
Les biens à vocation naturelle	31
Annexes	32

Schéma 1 : Méthodologie pour l'analyse des segments de marché révélateurs de pressions foncières



* Les transactions pour lesquelles la profession de l'acquéreur n'était pas renseignée ont été incluses dans cette catégorie.

Méthodologie

Pour cette nouvelle édition de l'étude des pressions foncières en milieux agricoles et naturels, la SAFER et l'IAU ont souhaité consolider la base de travail et améliorer la lisibilité de l'analyse. L'analyse des notifications de vente transmises à la SAFER par les notaires a donc été enrichie en intégrant les rétrocessions de biens que cette dernière a pu maîtriser. L'étude présente également davantage d'illustrations et de cas concrets, ainsi qu'un jeu de fiches thématiques permettant d'approfondir certains aspects du marché observé.

Le marché observé par la SAFER

Afin de mieux appréhender le marché rural, l'actualisation de l'étude se fonde sur une base de données consolidée :

- les notifications de vente transmises à la SAFER ;
- les biens rétrocedés par la SAFER.

La SAFER Ile-de-France est un opérateur foncier assumant une mission de service public d'aménagement du territoire rural et périurbain. Pour mener une action foncière opérationnelle en vue de préserver et valoriser les espaces ruraux et naturels d'Ile-de-France, la SAFER dispose notamment d'un droit de préemption. Ce dernier est encadré par l'article L.143-1 du Code rural qui institue « au profit des Sociétés d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural un droit de préemption en cas d'aliénation à titre onéreux de fonds agricoles ou de terrains à vocation agricole, quelles que soient leur dimension ». L'intervention en préemption est possible dans les zones A et N des documents d'urbanismes locaux à partir du 1er m², dans les zones U et AU à partir de 2500m².

Cet outil lui permet d'être informée en temps réel des projets de transactions immobilières et de constituer ainsi un véritable observatoire foncier, via les DIA. Une Déclaration d'Intention d'Aliéner ou « notification de vente », correspond au document par lequel un notaire décrit à la SAFER le projet de vente qu'il est chargé de régulariser, et sur lequel la SAFER pourra éventuellement user de son droit de préemption.

La rétrocession SAFER est la vente par la SAFER, via un acte notarié, d'un bien rural acquis soit par voie amiable, soit par préemption, à un candidat validé

Définition d'une DIA

Une Déclaration d'Intention d'Aliéner est une notification de vente transmise à la Safer après signature d'un compromis de vente. Cette transmission est encadrée par l'article L.143-1 du Code rural qui institue « au profit des Sociétés d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural un droit de préemption en cas d'aliénation à titre onéreux de fonds agricoles ou de terrains à vocation agricole, quelles que soient leur dimension ». L'intervention en préemption est possible dans les zones A et N des documents d'urbanismes locaux à partir du premier mètre carré ainsi que dans les zones U et AU à partir de 2500m²

Les DIA ne constituent que des intentions de vente mais 90 % d'entre elles donnent lieu à une transaction effective.

Définition d'une rétrocession

La rétrocession Safer est la vente par la Safer, via un acte notarié, d'un bien rural acquis soit par voie amiable, soit par préemption, et ce à des conditions validées par ses commissaires du gouvernement, et à un candidat validé par la Safer.

par les instances de gouvernance de la SAFER et ce, à des conditions validées par ses commissaires du gouvernement.

La compilation de ces deux informations permet une analyse relativement exhaustive du marché foncier rural et périurbain. Les DIA ne constituent que des intentions de vente mais 90 % d'entre elles donnent lieu à une transaction effective. Quant aux rétrocessions SAFER, elles représentent 6 % du marché observé.

Ce travail d'analyse concerne la période 2000-2011. Les archives disponibles ne permettant pas une analyse antérieure.

La part cachée du marché

Une certaine part du marché rural échappe à la surveillance et l'intervention de la SAFER, c'est notamment le cas des transactions suivantes :

- vente de parts de sociétés agricoles ; vente d'un bien boisé d'une superficie supérieure à 1 hectare et/ou appartenant à un massif forestier de plus d' 1 hectare ;
- décision de titulaire d'un droit de préemption prioritaire pour un bien situé en ENS, ZAD, DUP...

Le volume de ces transactions est difficile à évaluer. Seule une évolution législative permettrait d'avoir une meilleure information.

Identifier le foncier agricole et naturel sous pressions

Depuis 1994, l'IAU et la SAFER procèdent à une analyse du marché foncier rural afin d'identifier les pressions foncières qui pèsent sur les milieux agricoles et naturels. Sont considérées sous pressions les terres vendues au-delà des seuils de prix compatibles avec une valorisation agricole.

L'objectif de cette étude est de localiser les secteurs de pressions foncières en milieux agricoles et naturels, d'une part, et de mesurer l'ampleur de ces pressions, d'autre part. Elle ne rend pas compte de la consommation d'espaces agricoles et naturels par l'urbanisation.

Pour cerner les transactions révélatrices de pressions foncières, la méthode consiste à isoler les segments du marché notifié à SAFER pour lesquels le niveau de prix trop élevé pour un usage agricole ne peut qu'être attribué à l'anticipation d'un changement d'usage de la terre de la part de l'acquéreur.

Le segment de marché des fonds bâtis est exclu de l'analyse faute d'information sur la nature du bâti permettant d'évaluer la valorisation qu'il génère. Un ensemble agricole comprenant un bâtiment à usage d'habitation sera valorisé à un prix supérieur à un autre, de même étendue, mais dépourvu de tout bâtiment. Pourtant, en l'absence d'information sur la nature du bâti, rien ne permet d'affirmer que la vocation agricole de ces terres sera remise en cause. Aussi dans cette étude, le marché des fonds bâtis fait l'objet d'une analyse ad hoc puis est écarté de l'échantillon des transactions sur lequel reposera l'étude des pressions foncières.

De manière similaire, les segments de marché relevant des acquéreurs agricoles et des acquéreurs non agricoles font l'objet de deux analyses distinctes. Il est considéré que dès lors qu'un bien est acquis par un acteur agricole, le maintien de l'activité agricole est conforté. Cette hypothèse est confirmée par l'observation des prix pratiqués sur ce segment¹. Ce segment est donc également exclu de l'analyse des biens soumis à pressions.

Finalement, l'étude des transactions révélatrices de pressions foncières porte sur le marché des fonds non bâtis et des acquéreurs non agricoles. C'est ensuite le niveau du prix qui permet d'isoler les transactions pour lesquelles il y a un risque de changement d'usage. Les transactions révélatrices de ces pressions sont celles qui se pratiquent à des prix supérieurs aux prix habituellement constatés et compatibles avec une exploitation agricole du terrain. Pour ce faire, deux seuils sont retenus :

- 1 €/m² pour les grandes cultures et les espaces naturels ;
- 5 €/m² pour les cultures spécialisées.

Afin de corriger l'inflation, ces seuils de prix ont été appliqués en euros constants base 2011.

¹ Cf. Chapitre 3.

I. Les dynamiques des marchés agricoles et naturels

Le premier chapitre de l'étude est consacré à l'étude de l'ensemble des marchés agricoles et naturels.

En 2011, le marché a enregistré 4 202 transactions (équivalent à 9 603 hectares). Avec un retour à la hausse de l'ensemble des indicateurs du marché l'année 2011 laisse entrevoir une reprise du marché qui, depuis 2008, était entré dans un cycle baissier aboutissant en 2010 à un retour des volumes et des surfaces échangés à leurs niveaux du début de la décennie.

En 2011, le prix moyen des terres s'établit à 6,54 €/m² pour un marché global de 628 millions d'euros. S'ils évoluent à la hausse, ces indicateurs ne retrouvent par les sommets atteints en 2008 (7,34 €/m² pour un volume financier de 811 millions d'euros). Dans ce contexte, comment interpréter les signes de reprise esquissés par le marché en 2011 ? Dans quelle mesure la structure du marché peut-elle expliquer cette dynamique ? Quelles sont les traductions en termes de pressions foncières ?

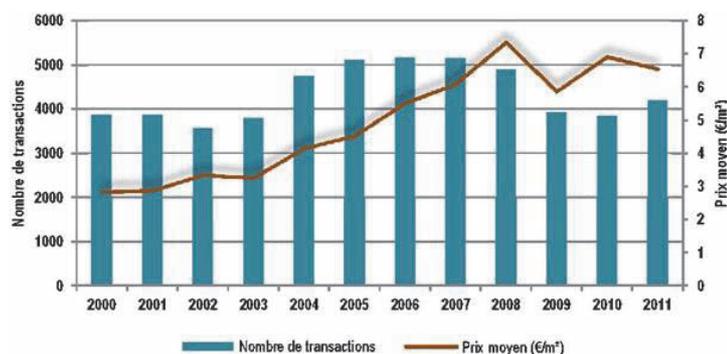
I.1. Les évolutions depuis 2000

Sur la période 2000-2007, le marché foncier rural s'est caractérisé par un très fort dynamisme : le nombre de transactions atteint 5 140 en 2007, soit un tiers de plus qu'en 2000. En 2005 et en 2007, les surfaces aliénées frôlent voire dépassent les 13 000 hectares suite au nombre exceptionnellement élevé de propriétés de très grande taille échangées ces deux années.

2008 : une année charnière pour les marchés agricoles et naturels

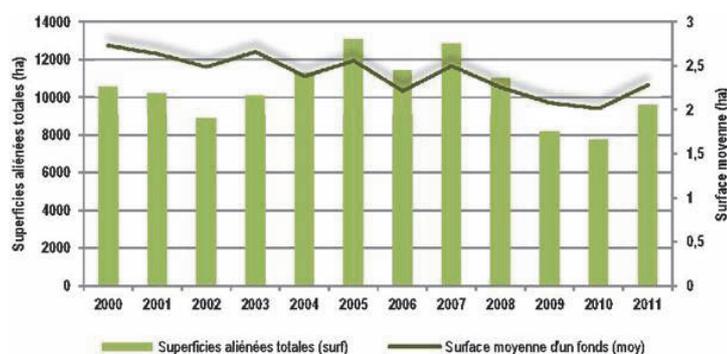
A partir de 2008, le marché foncier rural subit les répercussions de la crise : le nombre de transactions passe sous la barre des 5 000. Après une baisse répétée du nombre des transactions et des superficies aliénées en 2008, 2009 et 2010, les indicateurs affichent des niveaux semblables et, parfois, inférieurs à ceux du début de la décennie : seules 3 851 transactions sont enregistrées en 2010 pour une superficie totale de 7 763 ha. Cela s'explique par la tendance à la baisse de la surface moyenne des fonds : elle s'établit à 2,02 ha en 2010, son plus faible niveau depuis 1994.

Graphique 1 : Evolution du nombre de transactions et de leur prix moyen de 2000 à 2011



Source : SAFER IDF ©IAU idF

Graphique 2 : Evolution des superficies totales aliénées et de la surface moyenne des fonds de 2000 à 2011



Source : SAFER IDF ©IAU idF

Un prix moyen stabilisé à un niveau très élevé

Pourtant les prix ne cessent d'augmenter. En effet, après une baisse sensible en 2009, le prix moyen des terres se stabilise à un niveau très élevé, 6,54 €/m² en 2011, soit une progression de 170 % depuis 2001. Le niveau élevé des prix moyens est lié à la baisse de la surface moyenne des fonds. Quant au volume financier global du marché, après s'être contracté en 2009 sous l'effet de la baisse conjointe du nombre de transactions et des prix moyens, il progresse à nouveau et repasse le seuil des 600 millions d'euros en 2011. Ces deux indicateurs, associés à la reprise du nombre de transactions en 2011, remettent en question le retournement de conjoncture qui semblait jusqu'alors à l'œuvre.

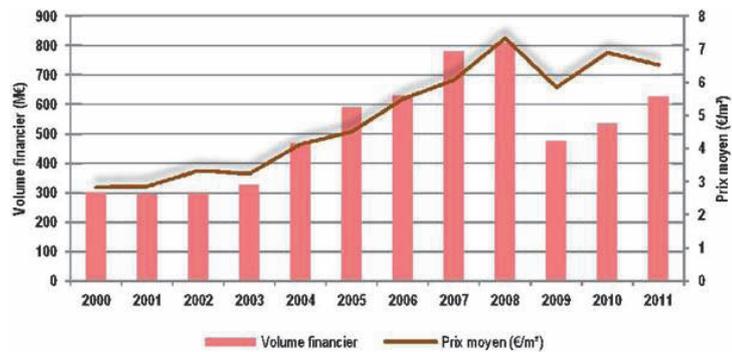
Une reprise confirmée en 2012...

Les trois premiers trimestres 2012 confirment cette reprise du marché puisque les volumes échangés (nombre et surface) sont équivalents à ceux de 2011 sur la même période, voire en très légère hausse. Ce sont 2 989 transactions concernant 6 245 ha qui ont été échangés. Le volume financier est quant à lui plus réduit, ces transactions ayant représenté 405 millions d'euros. La réforme de l'imposition des plus-values immobilières intervenue début 2012 semble néanmoins avoir joué un rôle important dans la hausse des ventes. Cet effet serait atténué au dernier trimestre 2012.

... à l'échelle nationale

L'analyse des marchés fonciers ruraux réalisée par Agreste et la FNSAFER² sur le territoire national, montre que l'Île-de-France s'inscrit dans une tendance nationale. Même si les données traitées ne

Graphique 3 : Evolution du volume financier et du prix moyen du marché de 2000 à 2011



Source : SAFER IDF ©IAU idF

sont pas tout à fait comparables, après une timide reprise en 2010, 2011 marque une franche reprise du marché de l'espace rural en termes de volumes échangés. Par rapport à 2010, les surfaces ont augmenté de 8,8 %, et le volume financier de 11,7 %, atteignant un prix de 3,2 €/m².

En termes de superficie, les marchés agricoles affichent la reprise la plus notable, sous l'impulsion des fermiers en place. Le prix moyen des terres et près atteint 0,54 €/m² pour les fonds libres, et 0,38 €/m² pour les fonds occupés.

En bref :

- 2008 constitue une année charnière avec l'amorce d'une baisse du nombre des transactions ;
- mais un prix moyen qui se maintient malgré tout à un niveau très élevé (6,54 €/m² en 2011) ;
- des signes de reprise du marché en 2011 avec une hausse du nombre des transactions et des surfaces aliénées.

² *Le prix des terres, analyse des marchés fonciers ruraux, 2011.*

I.II. Un marché animé par des dynamiques territoriales différenciées

Analyse par départements : Un fort ralentissement du marché à partir de 2007

Depuis 2000, la Seine-et-Marne, qui couvre à elle seule la moitié de l'Île-de-France, concentre environ la moitié des transactions et près des deux tiers des surfaces aliénées en Île-de-France (62 % en 2011).

Jusqu'en 2007, le marché a évolué à la hausse pour l'ensemble des départements ; hausse particulièrement sensible en Seine-et-Marne (+ 27 % entre 2000 et 2007). Mais à partir de 2007, les transactions tendent à baisser, d'abord dans les Yvelines, l'Essonne et le Val d'Oise puis, à partir de 2008, en Seine-et-Marne où elles chutent de 23 % en un an.

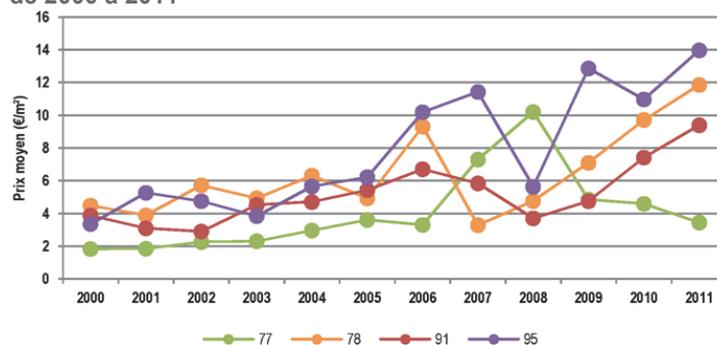
La Seine-et-Marne se distingue par l'ampleur des surfaces qui y sont aliénées chaque année, mais aussi par leur grande variabilité. Puisqu'en termes de volume, ce département semble structurer le marché francilien, la reprise qui s'y manifeste en 2011 annonce-t-elle l'arrivée d'une nouvelle dynamique de marché pour l'ensemble de la région ? Ou s'agit-il simplement du retour des acquéreurs agricoles dans ce département de grandes cultures ?

Une importante variabilité des prix moyens

Les prix moyens sont en très forte hausse dans le Val d'Oise, les Yvelines et en Essonne (respectivement 13,97 €/m², 11,86 €/m² et 9,40 €/m²).

Inversement, le prix moyen des terres baisse en Seine-et-Marne. Il s'établit à 3,44 €/m² en 2011 contre 10,20 €/m² en 2008.

Graphique 4 : Evolution des prix moyens par département de 2000 à 2011



Source : SAFER IDF ©IAU idF

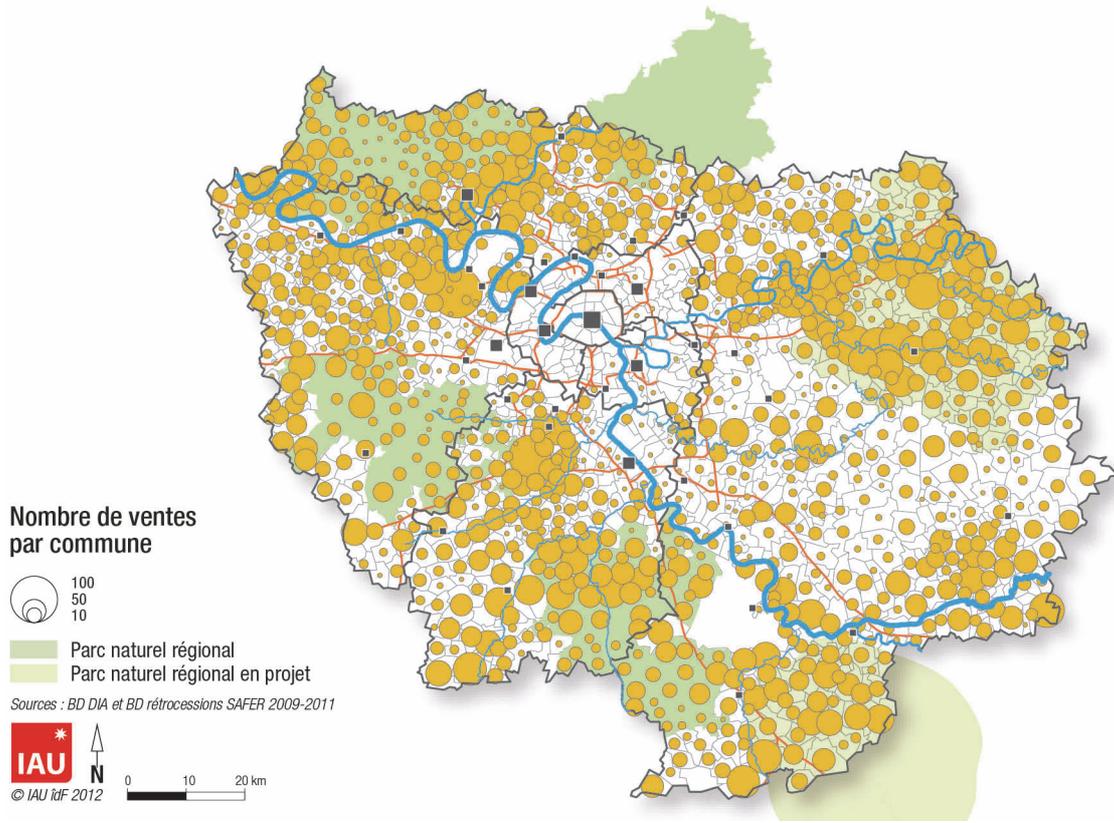


La Seine-et-Marne concentre à elle seule la moitié des transactions et deux tiers des surfaces – Ici paysage de l'Orxois (crédit : M Mèze SAFER)

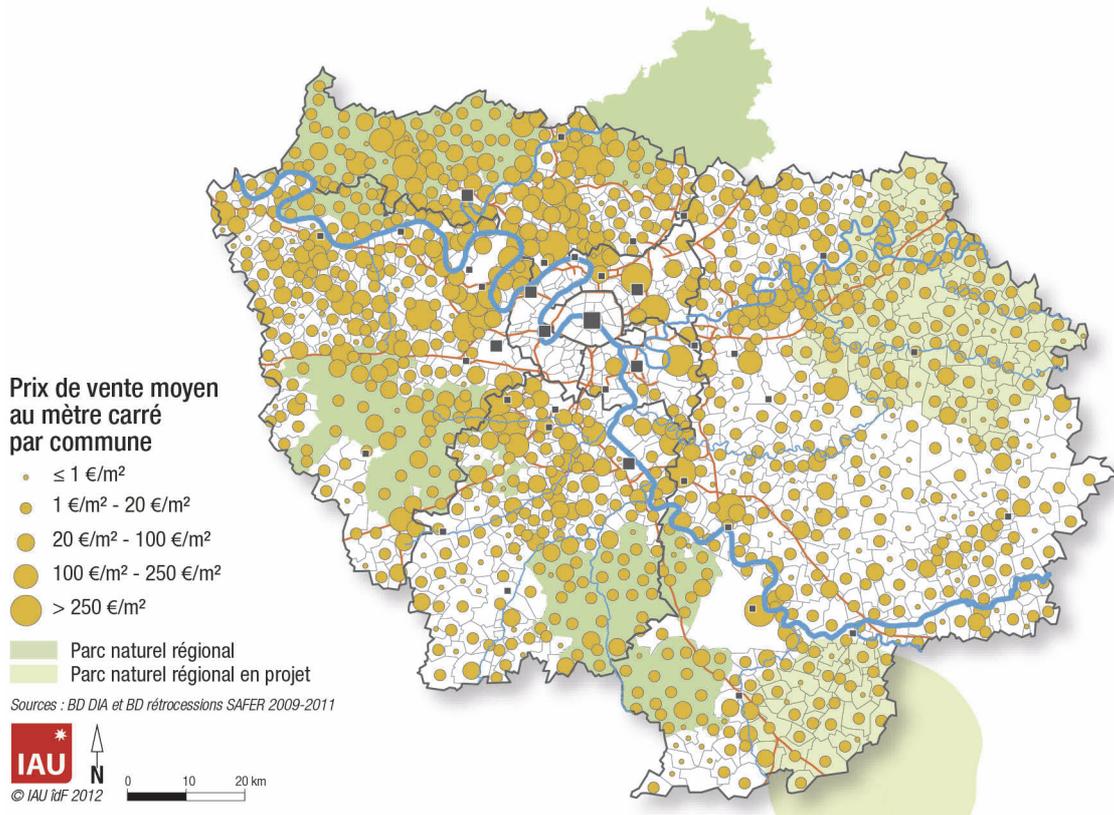
En bref :

- 5 980 hectares de surfaces aliénées en 2011 en Seine-et-Marne (+50 % par rapport à 2010) indiquant un retour des acquéreurs agricoles dans cette partie de la région ;
- et un prix moyen en baisse dans ce département qui s'établit à 3,44 €/m² en 2011 ;
- tandis que les prix moyens poursuivent leur hausse dans les autres départements de grande couronne : 9,40 €/m² dans l'Essonne, 11,86 €/m² dans les Yvelines et 13,97 €/m² dans le Val d'Oise en 2011.

Carte 1 : Nombre cumulé de transactions par commune entre 2009 et 2011



Carte 2 : Prix de vente moyen des fonds (2009-2011)



Une géographie des transactions qui reste stable

A l'image des années précédentes, les vallées demeurent les secteurs les plus dynamiques en termes de transactions : vallées de la Seine aval, de l'Oise, de la Marne, du Petit et du Grand Morin, de la Juine et de l'Essonne.

Les abords des parcs naturels régionaux présentent également de fortes dynamiques de marchés. Alors que les périmètres des PNR du Vexin français et de la Haute vallée de Chevreuse semblent relativement préservés, le nord du PNR du Gâtinais et les territoires des PNR en projet du Bocage Gâtinais et des deux Morin affichent de fortes dynamiques de marché.

Les franges de l'Île-de-France présentent des marchés particulièrement actifs. Mais les données disponibles dans cette étude ne permettent pas de se prononcer sur les marchés des régions voisines.

Des prix marqués par un net clivage est-ouest

Les prix moyens présentent un net clivage entre l'est et l'ouest de la région où les prix sont plus élevés. Les prix sont également plus élevés aux franges de l'agglomération parisienne et, singulièrement, au sein de la ceinture verte.

La géographie des volumes financiers est semblable à celle des prix moyens : l'ouest de la région concentre des volumes financiers record (particulièrement dans les vallées de la Seine aval et de l'Oise, dans le secteur de Rambouillet et le long de l'axe de la RN 20) tandis que, à l'exception du secteur Marne-Morin, l'est de la région présente des volumes financiers nettement moins importants.



Les vallées, secteurs privilégiés de pressions foncières : la base de loisir de Jablines dans la vallée de la Marne (crédit : M Mèze SAFER)



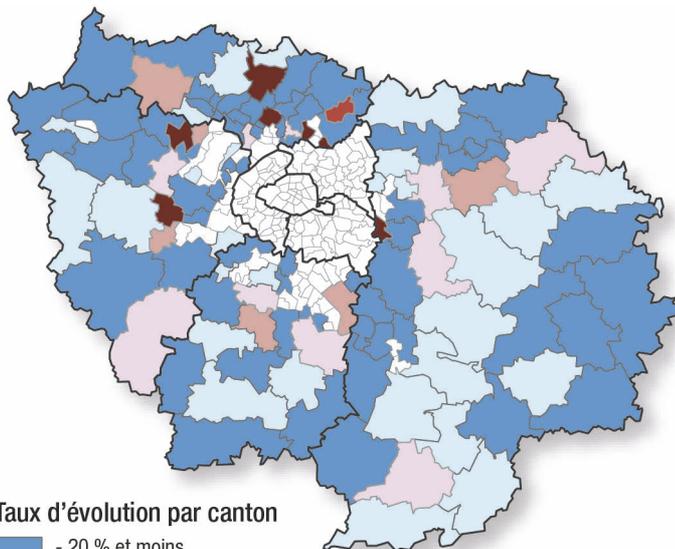
Les coteaux de l'Aulnoie à Coubron : élevage en ceinture verte (crédit : N Rodriguez AEV)

De fortes augmentations des prix à l'ouest de l'Île-de-France

Réalisée sur la période 2007-2011 pour ne pas se limiter à la période de reprise des marchés qui a suivi le ralentissement observé en 2008-2009, la carte des dynamiques cantonales traduit la baisse générale du nombre de transactions enregistrée entre 2007 et 2011. Néanmoins quelques secteurs dynamiques ressortent : ces derniers sont principalement localisés dans et autour de la ceinture verte, notamment au contact des vallées de la Marne, de la Seine aval, de l'Oise et de la Juine.

Dans un contexte où les prix moyens ont continué leur ascension, leur évolution à l'échelle des cantons franciliens fait apparaître une coupure nette entre l'ouest et l'est de la région. Les augmentations les plus spectaculaires concernent l'ouest de l'Île-de-France : l'ensemble des Yvelines voit ses prix augmenter et cette croissance touche presque l'intégralité du Val-d'Oise et de l'Essonne à l'exception des cantons du Vexin et de ceux situés au sud du Val-d'Oise ainsi que ceux du secteur d'Etampes. A l'inverse, les prix moyens ont régressé dans presque toute la Seine-et-Marne et de manière plus prononcée à l'est et au sud du département. Quelques exceptions cependant puisque des augmentations significatives sont observables dans la vallée de la Marne ainsi qu'aux franges de l'agglomération parisienne.

Carte 3 : Evolution du nombre de transactions par canton entre 2007 et 2011



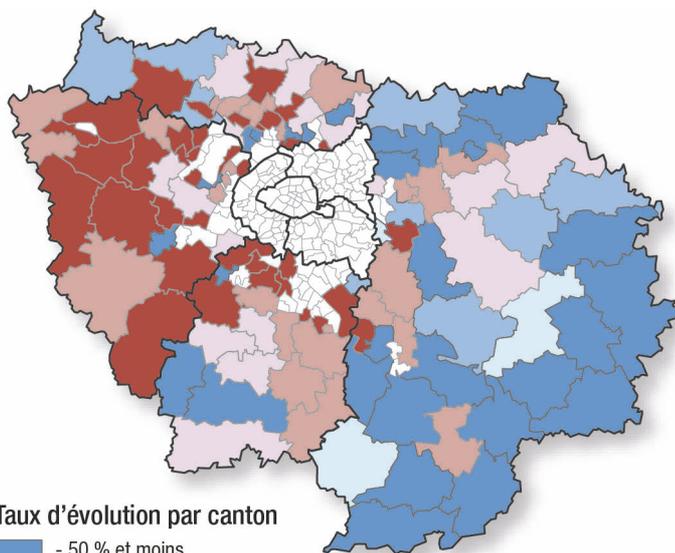
Taux d'évolution par canton



Sources : BD DIA et BD rétrocessions SAFER 2009-2011



Carte 4 : Evolution des prix moyens par canton entre 2007 et 2011



Taux d'évolution par canton



Sources : BD DIA et BD rétrocessions SAFER 2009-2011



II. Analyse des marchés bâti et non bâti

II.I. Des marchés chahutés par la crise

Une reprise du dynamisme du marché non bâti

Les fonds non bâtis dominent largement le marché en nombre et en surface de vente.

Les dynamiques de marché sont sensiblement identiques sur les segments des fonds bâtis et non bâtis. On observe néanmoins une chute plus marquée des ventes sur le segment du non bâti en 2009, chute suivie par une reprise également plus marquée en 2011 (ce segment représente alors 75 % des surfaces vendues).

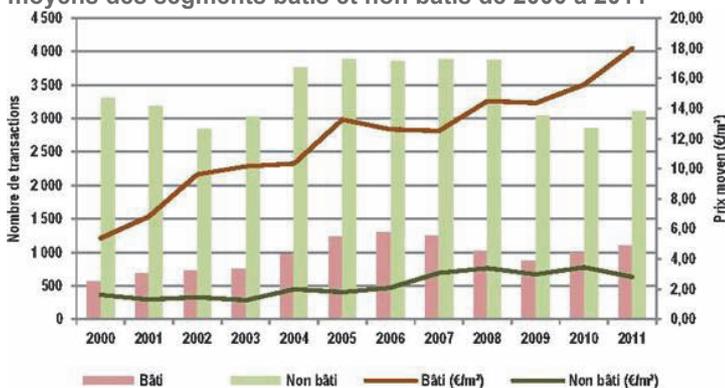
Le nombre de transactions et les surfaces aliénées de fonds non bâtis poursuivent leur baisse jusqu'en 2010 avant de repartir à la hausse pour atteindre 3 104 transactions et une surface totale de 7 243 ha en 2011. Ainsi, la hausse des surfaces aliénées observée sur le marché global en 2011 est essentiellement alimentée par les évolutions du marché non bâti (+ 30 % contre + 8 % pour les fonds bâtis).

Un marché bâti frappé par la crise immobilière...

Après avoir brusquement chuté en 2009, le marché des fonds bâtis renoue avec une timide croissance des surfaces aliénées et du nombre de transactions dès 2010. En 2011, 1 098 transactions ont concerné des fonds bâtis pour une surface totale de 2 360 ha.

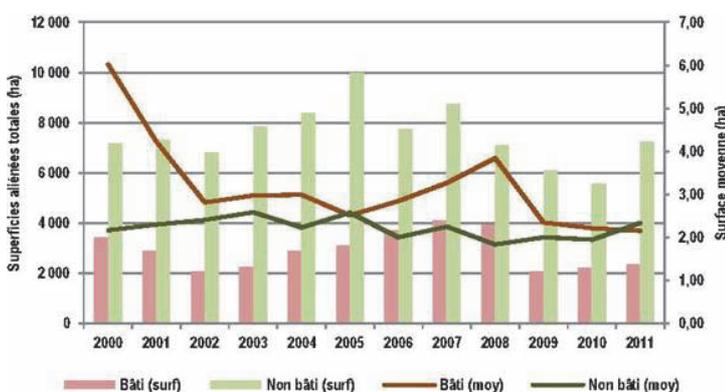
Le bâti rural recouvre une grande variété de constructions. De la maison de maître à la ruine en passant par le bâtiment d'exploitation, ces constructions ont pour effet de valoriser les terrains sur lesquels elles sont établies. La planification constitue un moyen efficace de limiter la mise en valeur de ces bâtiments et des droits à construire qu'ils peuvent offrir. Cela dit, les acquéreurs non agricoles demeurent extrêmement présents sur le segment de marché des fonds bâtis.

Graphique 5 : Evolution du nombre de transactions et des prix moyens des segments bâtis et non bâtis de 2000 à 2011



Source : SAFER IDF ©IAU idF

Graphique 6 : Evolution des superficies totales aliénées et des surfaces moyennes des fonds bâtis et non bâtis de 2000 à 2011

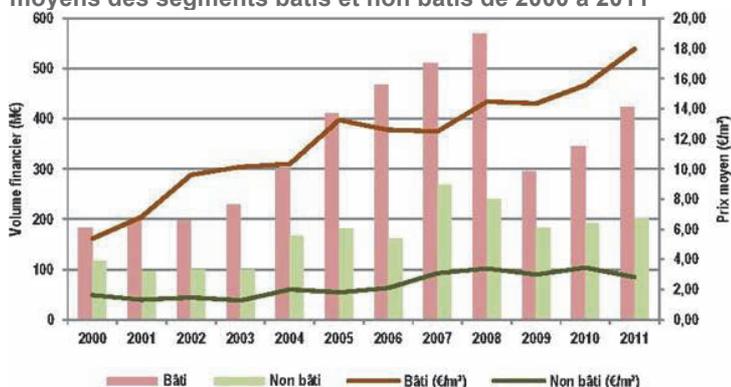


Source : SAFER IDF ©IAU idF

Mais aussi fortement valorisé

Le prix moyen des fonds bâtis se maintient à un niveau très élevé pour atteindre 17,99 €/m² en 2011. Dopé par l'augmentation des prix moyens, ce segment rassemble plus des deux tiers du volume financier global du marché et ce alors même que les propriétés bâties ne représentent que le quart de l'ensemble des mutations et des surfaces aliénées totales en 2011. Face à l'envolée du prix moyen des fonds bâtis, celui des fonds non bâtis affiche une relative stabilité. Il ne faut pourtant pas négliger l'augmentation du prix moyen des fonds non bâtis qui, en s'établissant à 2,81 €/m² en 2011, affiche une progression de 115 % par rapport à son niveau de 2001. Et compte tenu des surfaces en jeu, cette augmentation des prix participe à celle observée sur le marché global des terres agricoles et naturelles.

Graphique 7 : Evolution du volume financier et des prix moyens des segments bâtis et non bâtis de 2000 à 2011



Source : SAFER IDF ©IAU idF

En bref :

- en 2011, le marché des fonds non bâtis affiche un regain de dynamisme et totalise 3 104 transactions et les trois quarts des surfaces aliénées totales ;
- avec 1 098 transactions en 2011 le marché des fonds bâtis se remet lentement des répercussions de la crise immobilière ;
- soutenu par une baisse de la surface moyenne des fonds, le prix moyen des fonds bâtis poursuit sa hausse et atteint 17,99 €/m² en 2011.



Hangar à Saint-Gilles (95) – N. Rodriguez AEV



Hangar à Bernescourt (78) – A Moleiro SAFER



Ferme de la Haye (78) – N. Rodriguez AEV



Ferme à Rosny-sur-Seine – A Moleiro SAFER

Quelques exemples de la grande diversité des fonds bâtis

II.II. Les dynamiques territoriales des marchés bâti et non bâti

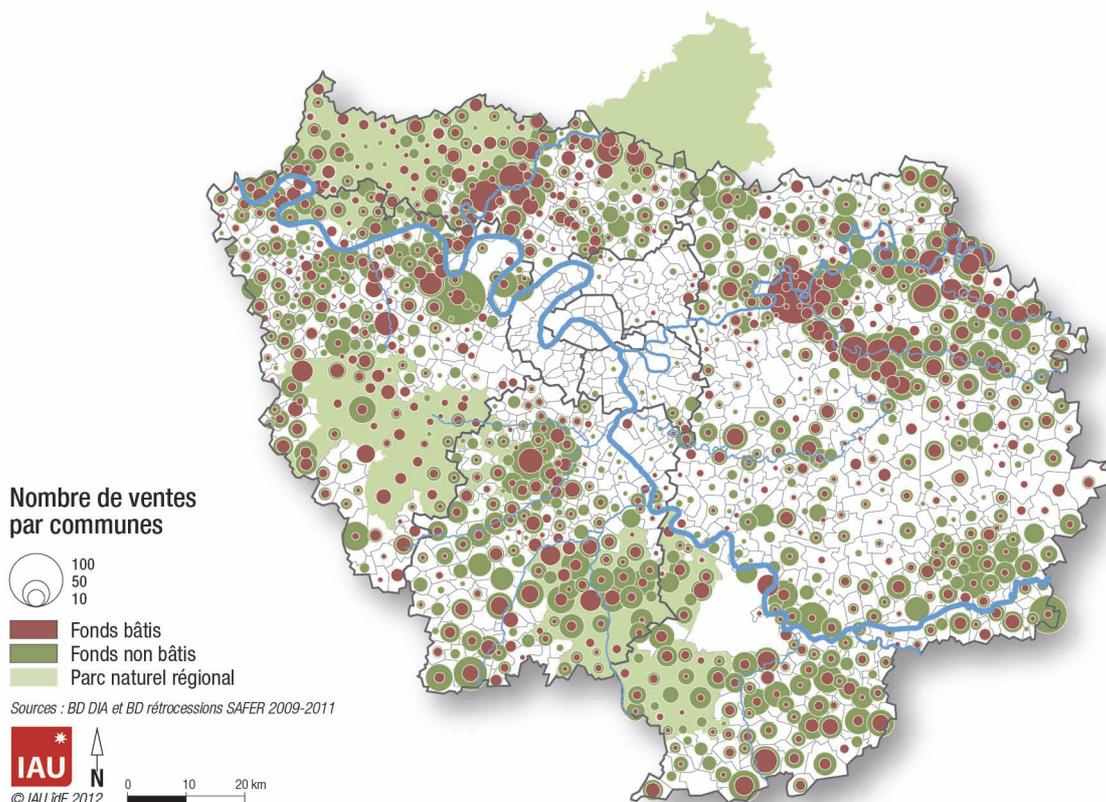
Une géographie des transactions commune aux deux segments

Dans l'ensemble, la géographie des transactions évolue peu et les dynamiques de marché sont globalement les mêmes pour les deux segments de marché. Les vallées sont les secteurs les plus actifs : vallées de la Seine aval, de l'Oise, de la Marne, du Petit et du Grand Morin, de l'Orge de la Juine et de l'Essonne.

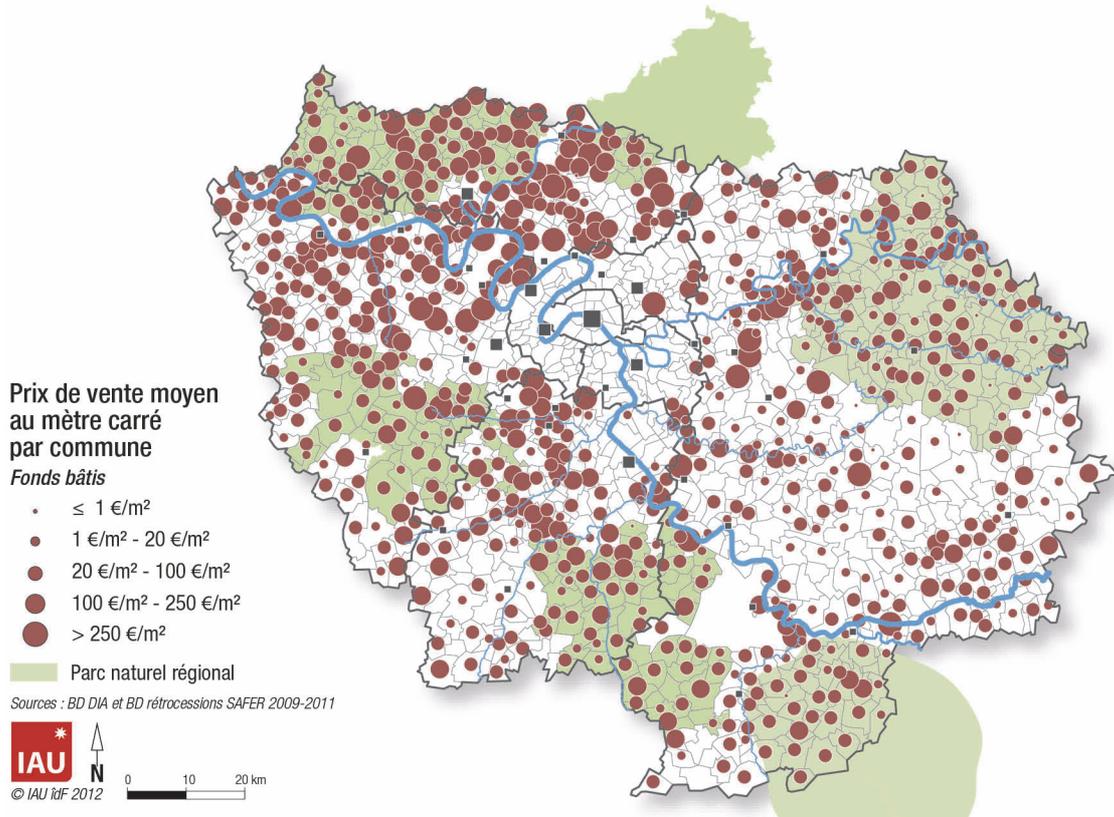
Quelques spécificités peuvent néanmoins être observées selon les segments de marché :

- le nombre de transactions de fonds bâtis apparaît particulièrement élevé dans la vallée de l'Oise, les vallées de la Marne, du Grand et du Petit Morin ainsi que, dans une moindre mesure, le long de la RN 20.
- à l'inverse, les transactions de fonds non bâtis apparaissent plus nombreuses dans le secteur de la Bassée, du Gâtinais et de la forêt de Fontainebleau.

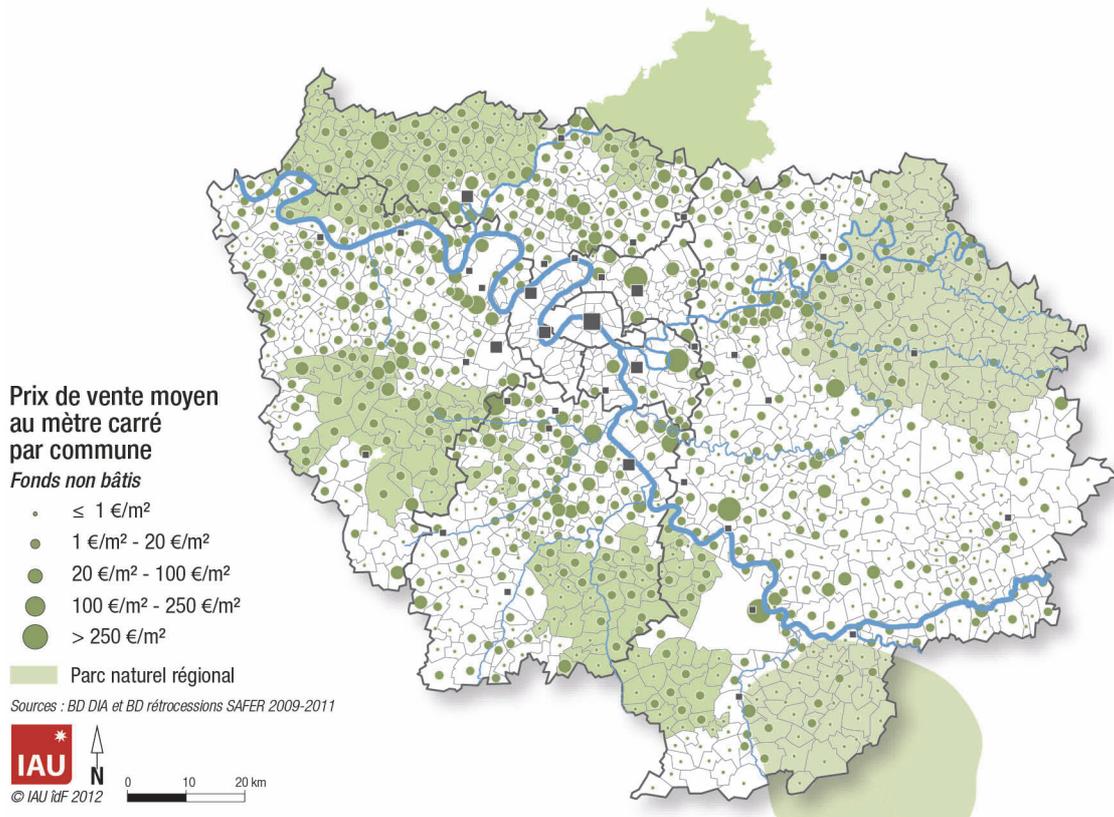
Carte 5 : Nombre cumulé de transactions de fonds bâtis et non bâtis (2009-2011)



Carte 6 : Prix de vente moyen des fonds bâtis (2009-2011)



Carte 7 : Prix de vente moyen des fonds non bâtis (2009-2011)



Des mécanismes de formation des prix radicalement différents

La géographie des prix moyens indique que les mécanismes de formation des prix sont radicalement différents d'un segment de marché à l'autre. La localisation des biens dans la région n'a manifestement pas les mêmes implications pour leur valorisation selon qu'ils soient bâtis ou non :

- le prix moyen des fonds bâtis présente une nette différence entre l'ouest et l'est de l'Île-de-France : tandis que les niveaux de prix sont les plus élevés dans le Val d'Oise, les Yvelines et le Nord de l'Essonne, la Seine-et-Marne et le sud de l'Essonne se caractérisent par des niveaux de prix bien plus faibles ;

- le prix moyen des fonds non bâtis augmente fortement aux franges de l'agglomération parisienne et, notamment, au voisinage des villes nouvelles.

Cette géographie des prix laisse supposer que la forte hausse des prix moyens observée dans l'Yvelines, le Val d'Oise et l'Essonne entre 2007 et 2011 est principalement due à une hausse des prix moyens sur le segment du bâti.



Les prix augmentent aux franges de l'agglomération parisienne : l'exemple de la plaine de Périgny (94)... (crédit : N Rodriguez AEV)



... et au voisinage des villes nouvelles : les abords de la ville nouvelle de Marne-la-vallée le long de la Marne (77) (crédit : M Mèze SAFER)

En bref :

- un clivage est-ouest des prix des fonds bâtis, les prix sont nettement plus élevés dans le Val d'Oise, les Yvelines et le nord de l'Essonne ;
- une distribution concentrique des prix des fonds non bâtis, les prix sont plus élevés autour de l'agglomération parisienne et des villes nouvelles.

III. Analyse du marché par type d'acquéreurs

III.I. Des dynamiques de marché propres à chaque type d'acquéreurs

Des acquéreurs non agricoles prédominants

Si l'on regarde les ventes, ce sont les acquéreurs non agricoles qui dominent le marché. En 2011, 3 260 ventes ont été réalisées au profit d'acquéreurs non agricoles contre 942 au profit d'acquéreurs agricoles. Entre 2002 et 2006, ce nombre est en forte augmentation (+ 56 %) pour atteindre 4 170 transactions. Le segment des acquéreurs non agricoles est également celui qui subit la plus forte baisse : le nombre de transactions de ce segment se contracte de 27 % entre 2006 et 2010.

Un réajustement des marchés en faveur des acquéreurs agricoles

Toutefois, le segment des acquéreurs agricoles semble avoir mieux traversé la crise. Et, depuis 2006, les acteurs agricoles gagnent des parts de marché sur les acquéreurs non agricoles (passant de 19 % à 22 %).

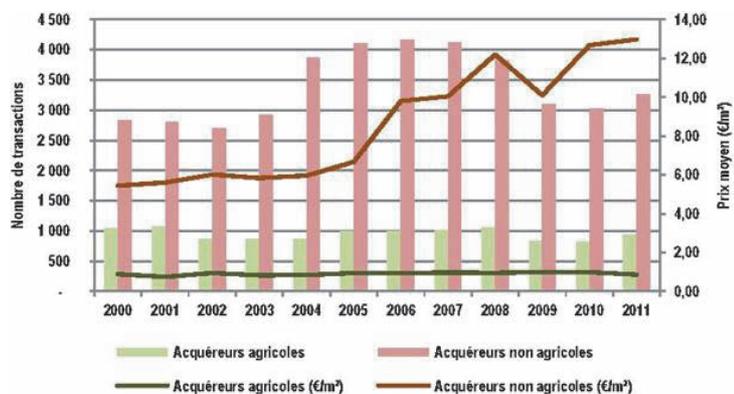
En termes de surfaces acquises, les agriculteurs reprennent le dessus sur les personnes extérieures à la profession en 2011 (5 099 ha contre 4 504 ha). Cette situation est spécifique à l'Île-de-France. Elle atteste de la bonne santé économique des exploitations céréalières. Elle découle également de l'action soutenue de la SAFER qui, afin de lutter contre l'envolée des prix, intervient pour créer des références de prix à la baisse dans les secteurs exposés à des pressions foncières via :

Dans cette partie consacrée à l'étude des marchés agricoles et naturels selon la profession des acquéreurs, deux types d'acquéreurs sont identifiés :

- les acquéreurs qualifiés « d'agricoles » qui comprennent les personnes morales et physiques exerçant une profession agricole (y compris les retraités agricoles). Le conseil régional a été associé à cette catégorie car ses acquisitions sont réalisées par l'intermédiaire de l'AEV dans le cadre de PRIF et ont ainsi vocation à préserver les espaces agricoles et naturels ;
- les acquéreurs non agricoles qui regroupent les personnes physiques et morales dont la profession n'est pas agricole ainsi que les inactifs. Les collectivités locales autres que le conseil régional ont été associées à ce type d'acquéreurs.

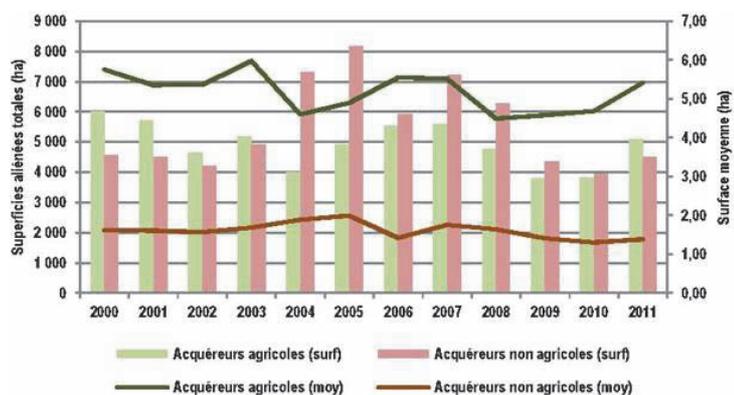
L'importance des acquéreurs non agricoles peut s'expliquer par la prégnance du statut de fermage en Île-de-France. Ainsi, près des trois quart des superficies agricoles de la région sont exploitées en faire-valoir indirect et, chaque année, environ 17 % des transactions font l'objet d'un bail.

Graphique 8 : Evolution du nombre de transactions et des prix moyens selon le type d'acquéreurs de 2000 à 2011



Source : SAFER IDF

Graphique 9 : Evolution des superficies totales aliénées et des surfaces moyennes selon le type d'acquéreurs de 2000 à 2011



Source : SAFER IDF

- Le droit de préemption SAFER dont peuvent bénéficier les communes au travers de conventions de veille et d'intervention foncières (voir fiche),
- Les négociations amiables, dont peuvent bénéficier les collectivités via des conventions de négociations foncières (voir ci-contre).

Une valorisation toujours plus importante du marché des acquéreurs non agricoles

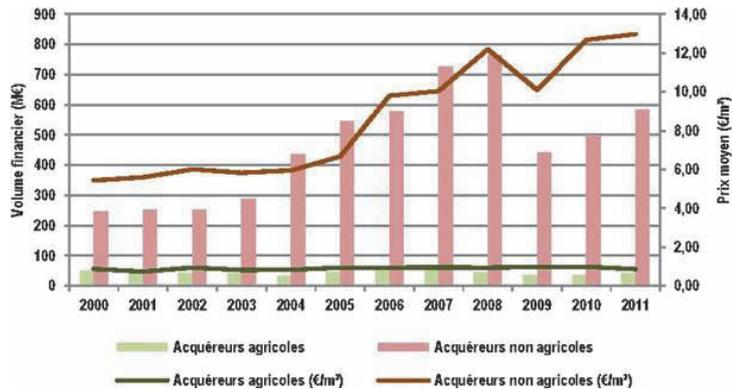
Entre 2000 et 2011, le prix moyen des transactions réalisées par les acquéreurs non agricoles a augmenté de 140 %. Cette progression a été particulièrement rapide depuis 2004 et le retrait observé en 2009 (- 17 %) a rapidement été compensé par une reprise de la croissance des prix en 2010 et en 2011. En 2011, le prix moyen des transactions conclues par des acquéreurs non agricoles s'établit à 12,98 €/m².

Des prix stables sur le marché des acquéreurs agricoles

A l'inverse, le marché des acquéreurs agricoles est stable : les acteurs agricoles achètent leurs terres à un prix moyen inférieur à un euro par mètre carré. Cela est le résultat d'un marché fortement encadré par le statut du bail à ferme et par l'intervention de la SAFER. Par ailleurs les acquéreurs agricoles acquièrent des biens dans une logique de rentabilité économique compatible avec leurs activités de production agricole, ce qui tend à limiter l'augmentation du prix moyen des transactions qu'ils réalisent.

Les acquéreurs non agricoles ne partagent pas cette préoccupation. Cet élément, associé à la surreprésentation des fonds bâtis chez les acquéreurs non agricoles, explique le décalage croissant entre les prix pratiqués par ces deux types d'acquéreurs.

Graphique 10 : Evolution du volume financier et des prix moyens selon le type d'acquéreurs de 2000 à 2011



Source : SAFER IDF



Dans la plaine de Montesson, l'action conjuguée de la SAFER et de l'AEV a permis de stabiliser les prix (crédit : G. Crouzet SAFER)

En bref :

- en termes de ventes, les acquéreurs non agricoles dominent le marché (3 260 transactions contre 942 pour les agriculteurs en 2011) ;
- mais en 2011, les surfaces acquises par les agriculteurs repassent au-dessus de celles acquises par les personnes extérieures à la profession (5 099 ha contre 4 504 ha) ;
- les acquéreurs agricoles achètent leurs terres à un prix moyen inférieur à 1 €/m² ;
- tandis que le prix moyen des transactions réalisées au profit d'acquéreurs non agricoles s'établit à 12,98 €/m² en 2011.

III.II. Acquéreurs agricoles et non agricoles : des logiques de localisation et de valorisation différentes

Des acquéreurs non agricoles concentrés dans les vallées

Les acquéreurs non agricoles sont particulièrement présents en Seine aval, le long de l'Oise, de la Marne, du Petit et du Grand Morin, de l'Orge, de la Juine et de l'Essonne. L'arrivée d'acquéreurs non agricoles dans ces secteurs découle à la fois d'effets de report des marchés immobiliers, de l'attraction exercée par les axes de transports et de la déprise agricole observée dans ces territoires de coteau.

Toutefois, dans la vallée de la Marne, du Grand et du Petit Morin ainsi que dans la Bassée, le Gâtinais et la forêt de Fontainebleau, acquéreurs agricoles et non agricoles se partagent le marché. Ailleurs, la géographie des acquisitions des acteurs agricoles apparaît plutôt dispersée.

Du côté des acquéreurs agricoles, les prix moyens affichent une grande uniformité : dans la majorité des communes les prix sont inférieurs à 1 €/m². Les prix moyens sont toutefois plus élevés aux franges de l'agglomération, notamment dans les secteurs traditionnellement tournés vers les cultures spécialisées : maraîchage dans la plaine de Montesson,

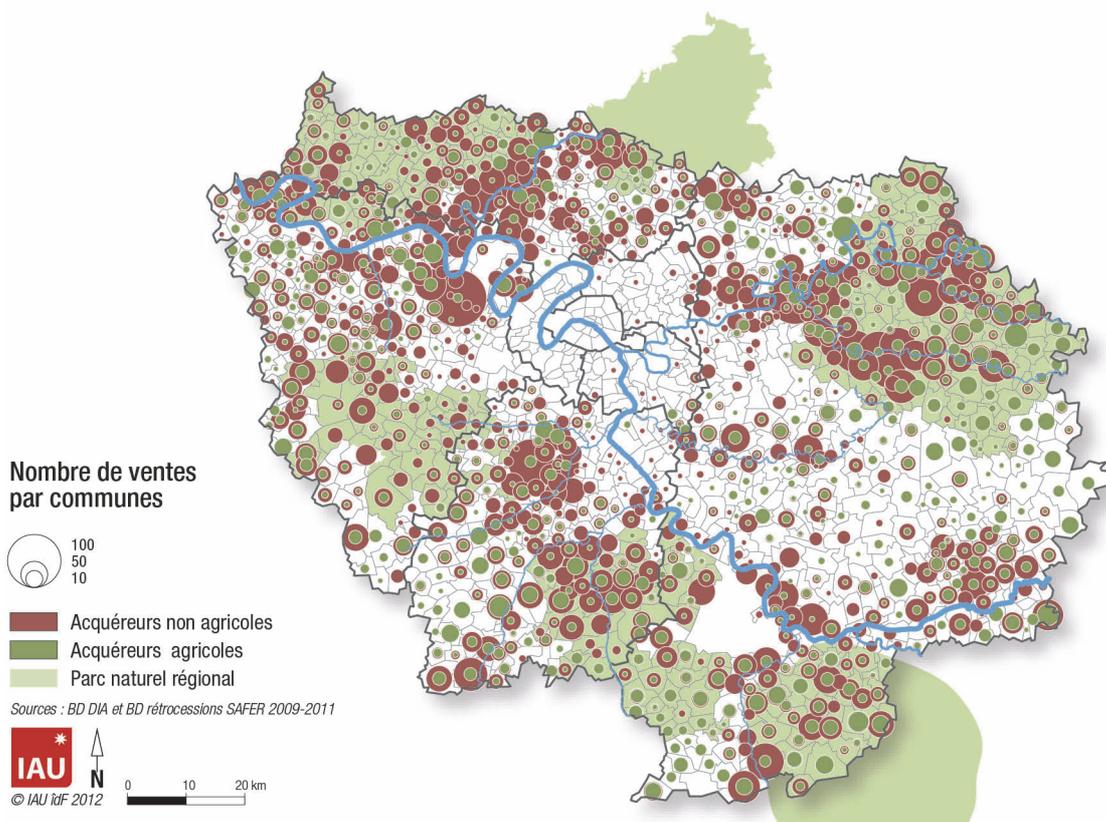
horticulture autour de Mandres-les-Roses, par exemple.

Les prix moyens observés pour les transactions d'acquéreurs non agricoles apparaissent nettement plus élevés dans le Val d'Oise et les Yvelines que dans l'Essonne et la Seine-et-Marne. Ce clivage nord-ouest, sud-est se combine à un effet « ville nouvelle » : dans l'Essonne et la Seine-et-Marne les communes situées entre Evry et Melun ainsi qu'au voisinage de Marne-la-Vallée présentent des prix moyens sensiblement plus importants que dans le reste de ces départements.

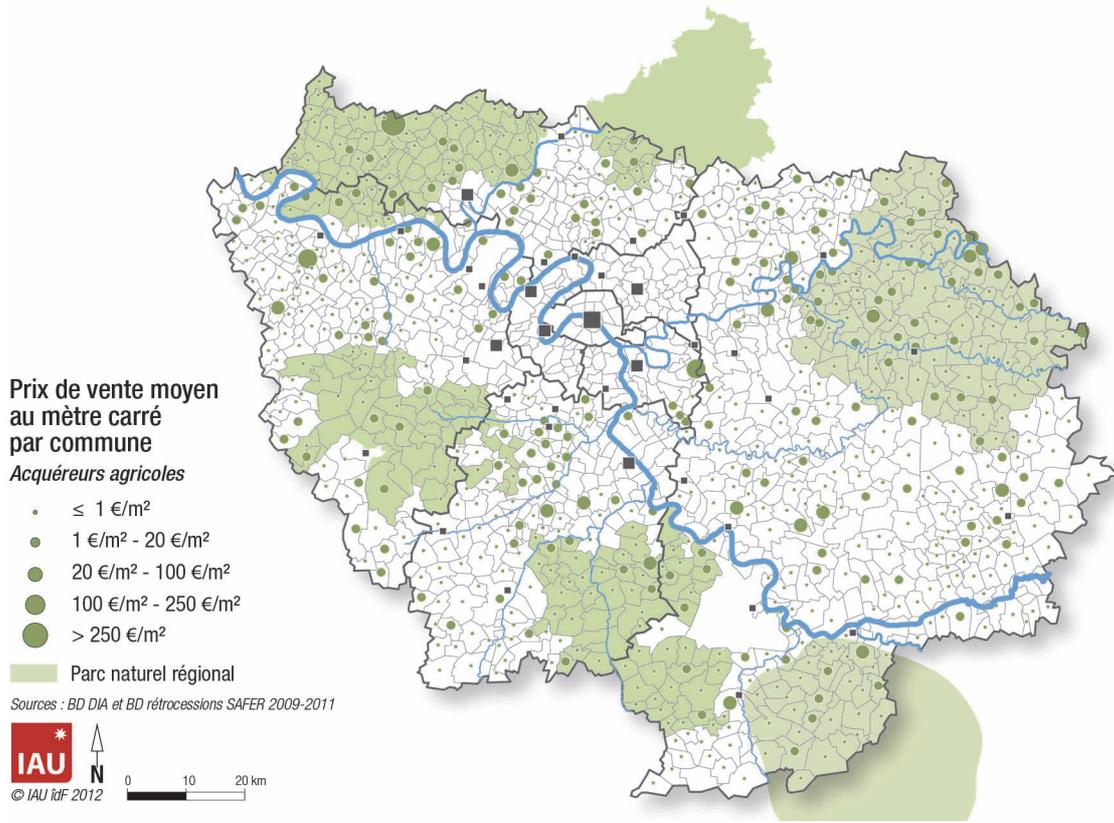
En bref :

- les acquéreurs non agricoles dominent largement dans les vallées de la Seine et de l'Oise ;
- ailleurs, acquéreurs agricoles et non agricoles se partagent le marché ;
- les prix moyens des acquéreurs non agricoles sont particulièrement plus élevés dans la moitié nord-ouest de l'Île-de-France et au voisinage des villes nouvelles ;
- quant aux prix observés pour les acquéreurs agricoles, ils se caractérisent par leur uniformité.

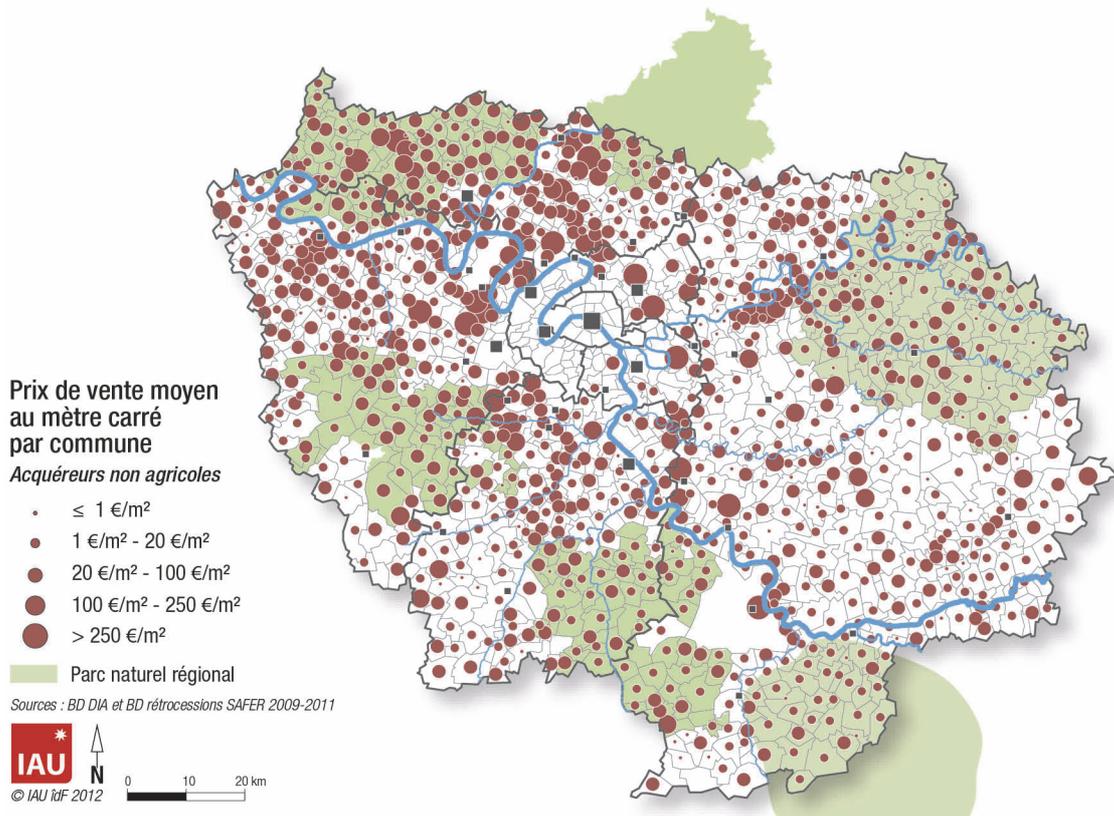
Carte 8 : Nombre cumulé de transactions selon leur type d'acquéreurs (2009-2011)



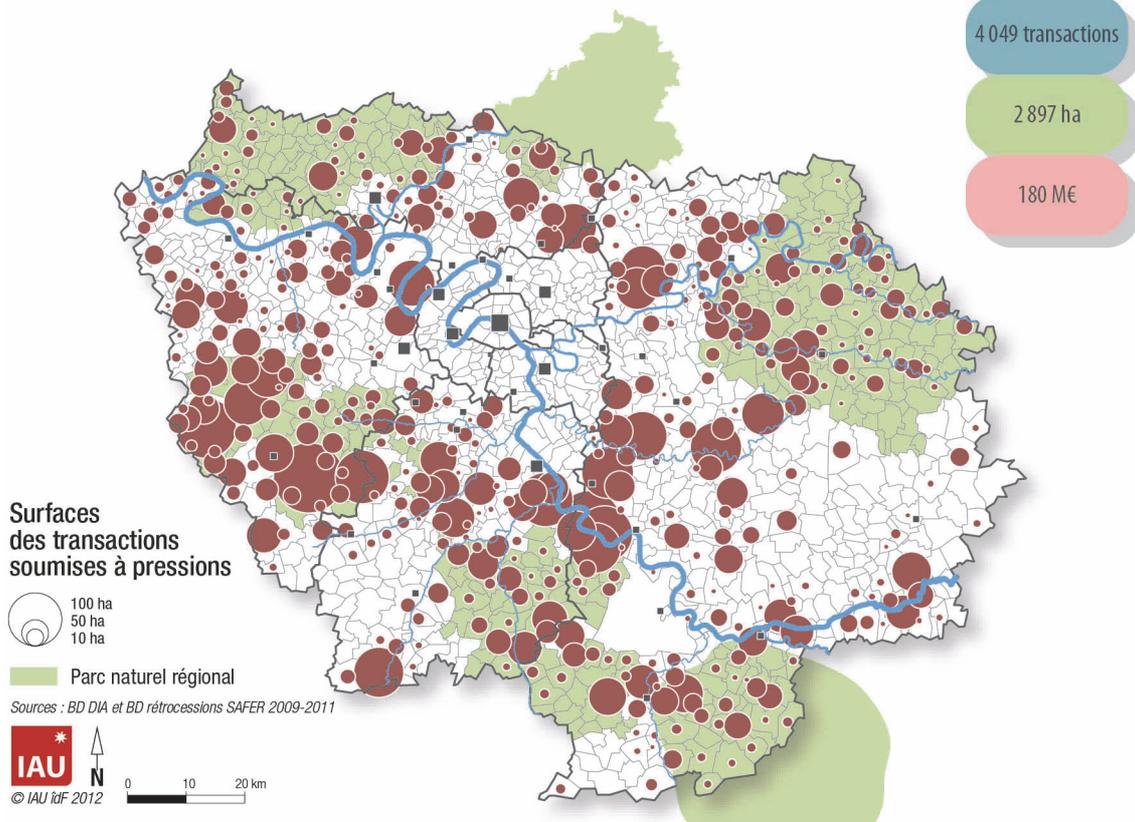
Carte 9 : Prix de vente moyen des fonds acquis par des agriculteurs (2009-2011)



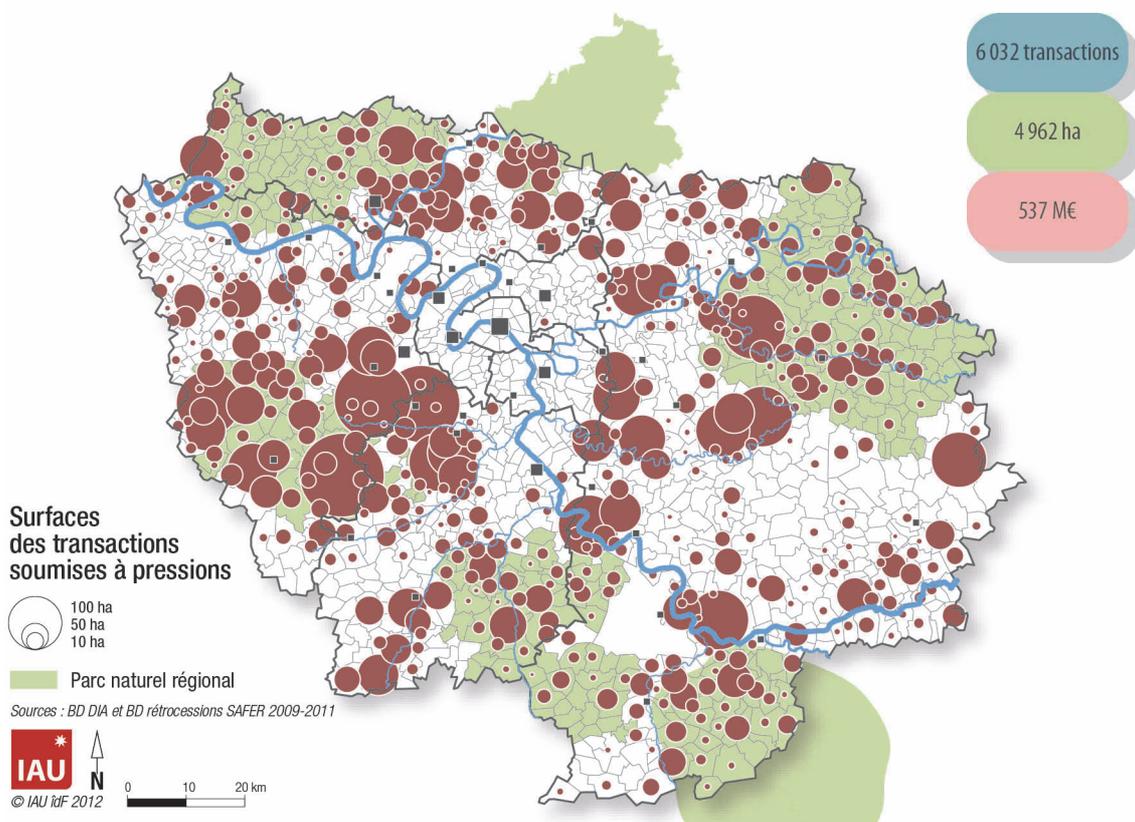
Carte 10 : Prix de vente moyen des transactions réalisées par des acquéreurs non agricoles (2009-2011)



Carte 11 : Les ventes sortant du marché agricole et naturel entre 2000 et 2003



Carte 12 : Les ventes sortant du marché agricole et naturel entre 2004 et 2007



IV. Localiser les pressions foncières

Une atténuation des pressions sur la période 2008-2011

Sur la période 2008-2011, 4 388 transactions ont été conclues à des seuils de prix supérieurs à ceux permettant une valorisation agricole. Un premier constat s'impose : par rapport à la période précédente, le nombre de transactions révélatrices de pressions et les surfaces concernées par ces pressions sont en baisse. Mais cette diminution est avant tout une traduction du ralentissement du marché observé entre 2009 et 2010. Alors qu'en 2011, une recrudescence des pressions foncières est observable. Cette année, 979 transactions révélatrices de pressions, représentant 832 ha de terres agricoles et naturelles, sont recensées.

Les terres de polyculture et d'élevage sont les plus affectées par cette augmentation : sur ce segment, les surfaces soumises à pressions ont progressé de 55 % par rapport à 2010 pour atteindre 608 ha en 2011 (contre + 9 % et 221 ha pour les biens à vocation naturelle).

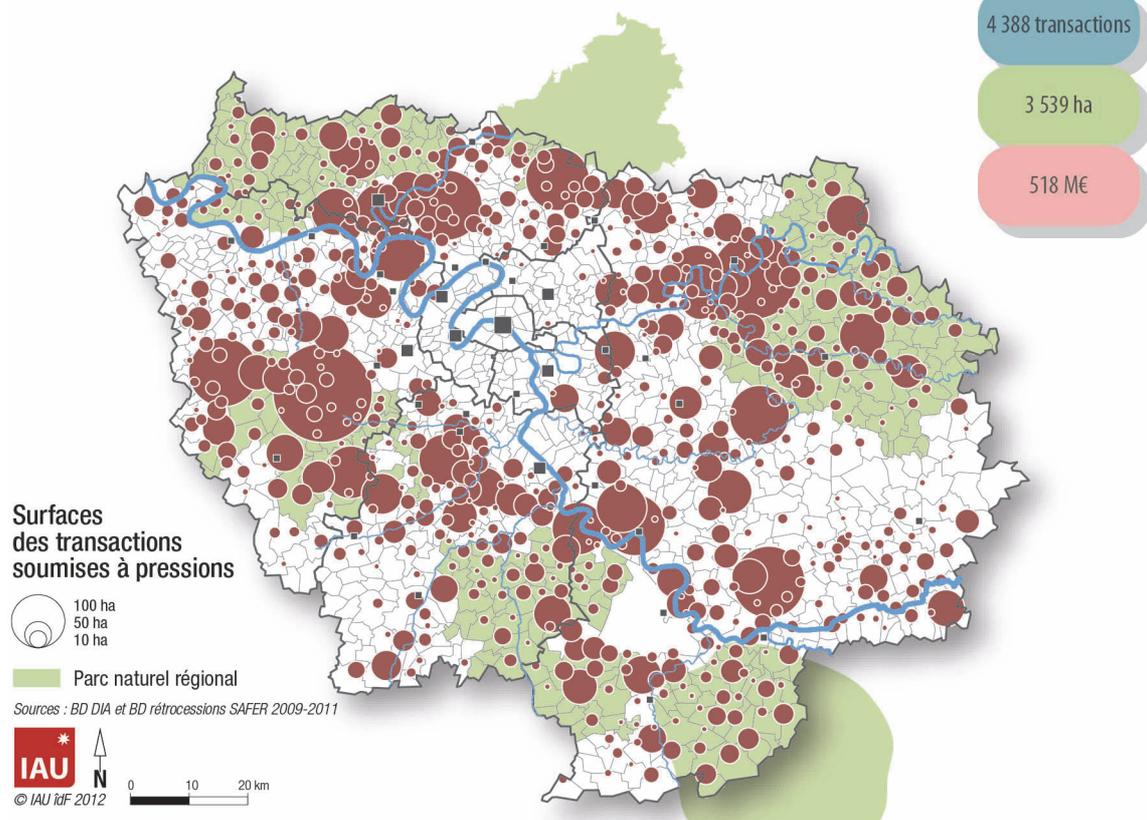
Un accroissement des pressions foncières dans l'est de l'Île-de-France

Au fil de la décennie écoulée, les pressions qui étaient principalement situées à l'ouest et au sud-ouest de la capitale se sont étendues à l'ensemble des franges de l'agglomération parisienne. Cette progression est particulièrement marquée en Seine-et-Marne.

Au-delà des franges de l'agglomération, les vallées sont des secteurs fortement exposés aux pressions foncières – vallées de la Seine, de l'Oise, de la Marne et de l'Yonne – tandis que les plateaux sont plus marginalement touchés. Les vallées sont plus vulnérables car elles constituent des axes d'extension de l'urbanisation, du fait des infrastructures de communication mais aussi parce qu'elles présentent souvent une structure foncière plus morcelée associée à une agriculture en déprise.

Au regard de l'augmentation générale des pressions foncières, les parcs naturels régionaux apparaissent relativement épargnés, mais les pressions qui ne s'exercent plus dans leur périmètre semblent aujourd'hui se reporter sur les territoires voisins.

Carte 13 : Les ventes sortant du marché agricole et naturel entre 2008 et 2011



Chaque transaction constitue une référence de prix pour celles à venir

Plus encore que l'appropriation des terres de culture et d'élevage par des acteurs non agricoles, la pratique de prix élevés hypothèque l'utilisation future de ces terres à des fins agricoles. En effet, ces transactions constituent des références de prix sur lesquelles s'aligneront les ventes suivantes. Dès lors, si la surface concernée par ces ventes reste limitée, leur impact économique est en revanche très important. A défaut d'intervention foncière visant à rétablir des références de prix compatibles avec une valorisation agricole des terres, quelques ventes réalisées à des prix élevés entraîneront une inflation sur l'ensemble du secteur concerné.

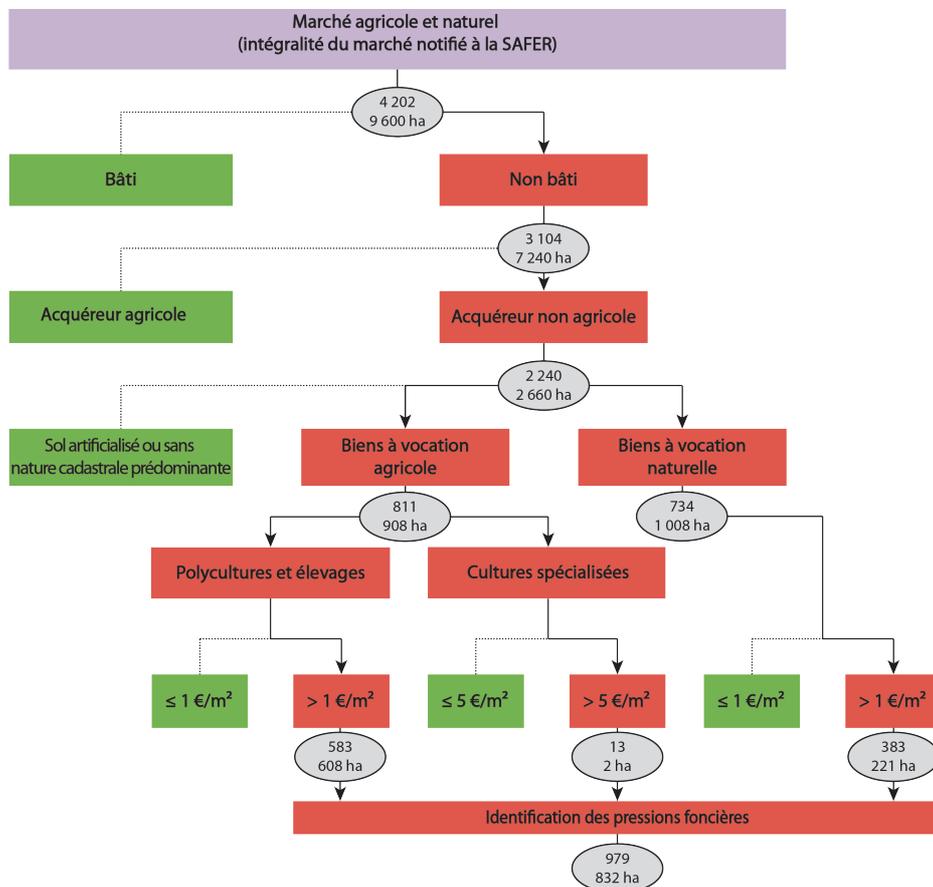
Le changement d'usage d'une parcelle peut mettre en péril le fonctionnement de tout un espace agricole

Il faut également garder à l'esprit que les espaces agricoles et naturels ont un équilibre fragile. Le changement d'usage de quelques parcelles et les conséquences qui en découlent (rupture d'îlots agricoles, difficultés de circulation agricole, dégradation des cultures) peuvent porter atteinte au fonctionnement de l'ensemble des espaces agricoles alentour, voire entraîner un retrait progressif de l'agriculture.

En bref :

- des pressions foncières en baisse sur la période 2009-2011 ;
- mais une recrudescence en 2011 puisque 63 % des transactions représentant 43 % des surfaces étudiées sont révélatrices de pressions ;
- une géographie des pressions qui s'étend à l'ensemble des franges de l'agglomération parisienne, y compris en Seine-et-Marne.

Schéma 2 : Le nombre de transactions et leur surface au fil du processus d'identification des pressions foncières (2011)



V. Fiches thématiques

- ❖ Les acteurs du marché bâti
- ❖ Les acteurs du marché non bâti
- ❖ Les acquéreurs publics
- ❖ La ceinture verte
- ❖ Les communes sous veille foncière de la SAFER
- ❖ Les biens à vocation naturelle

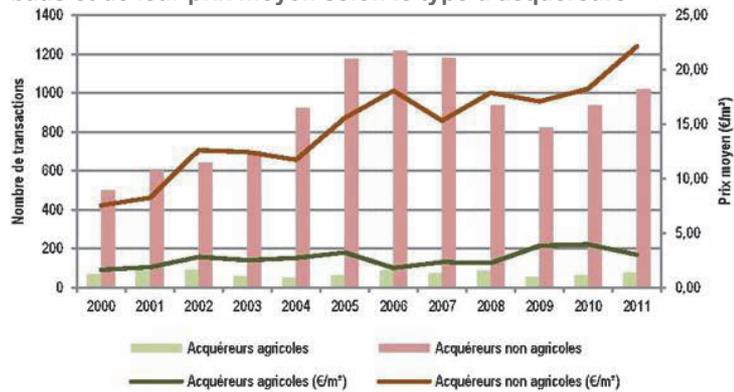
En 2011, les acquéreurs non agricoles dominent le marché des fonds bâtis. Ils se sont portés acquéreurs de 93 % des fonds bâtis mis en vente pour une surface totale de 1 846 ha, soit 78 % de la surface totale des fonds bâtis.

En termes financiers, leur importance est encore plus flagrante puisque leurs acquisitions de fonds bâtis, réalisées pour un montant total de 409 millions d'euros, représentent 96 % du volume financier de ce segment.

En 2011, le prix moyen observé pour les transactions de fonds bâtis réalisées au profit d'acquéreurs non agricoles s'établit à 22,16 €/m², soit à niveau de prix sept fois supérieur à celui constaté pour les acquéreurs agricoles. Avec une taille moyenne de 1,8 ha, les fonds acquis par les acteurs du marché extérieurs à la profession agricole sont 3,5 fois moins étendus que ceux achetés par leurs homologues agricoles. Ce facteur tend à faire augmenter le prix moyens des transactions.

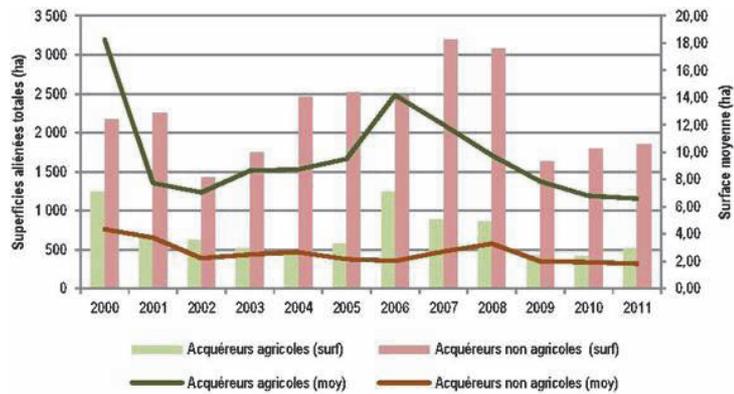
En effet, les transactions réalisées par des acquéreurs agricoles portent souvent sur des biens mixtes, associant des bâtiments et des surfaces importantes de cultures. Cela a à la fois pour effet de faire augmenter la surface moyenne de leurs acquisitions (6,5 ha en 2011) et de pondérer leur prix moyen (3,00 €/m² en 2011).

Graphique 11 : Evolution du nombre de transactions de fonds bâtis et de leur prix moyen selon le type d'acquéreurs



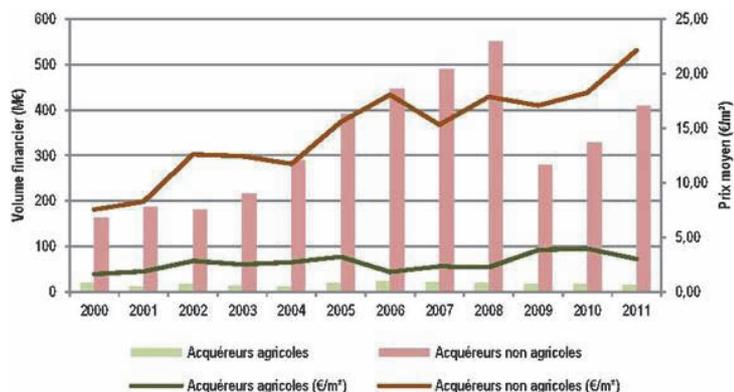
Source : SAFER IDF ©IAU idF

Graphique 12 : Evolution des superficies aliénées de fonds bâtis et de leur surface moyenne selon le type d'acquéreurs



Source : SAFER IDF ©IAU idF

Graphique 13 : Evolution des volumes financiers de fonds bâtis et de leur prix moyen selon le type d'acquéreurs



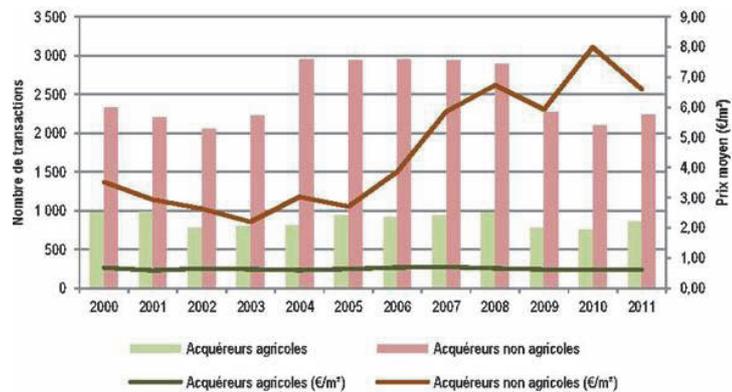
Source : SAFER IDF ©IAU idF

En 2011, le marché des fonds non bâtis est dominé par les acquéreurs non agricoles : alors même qu'ils sont nettement minoritaires en nombre de transactions (28 %), ils ont acquis 63 % des surfaces aliénées non-bâties.

Entre 2007 et 2011, leur présence sur ce segment de marché s'est accrue, tant du point de vue des transactions (+ 4 points de pourcentage) que de celui des surfaces (+ 10 points de pourcentage). En 2011, leurs acquisitions portent sur 4 584 ha, soit un volume proche de celui de l'avant crise. A l'inverse, avec 2 657 ha en 2011, les surfaces acquises par les acteurs non agricoles baissent de plus d'un tiers sur la même période.

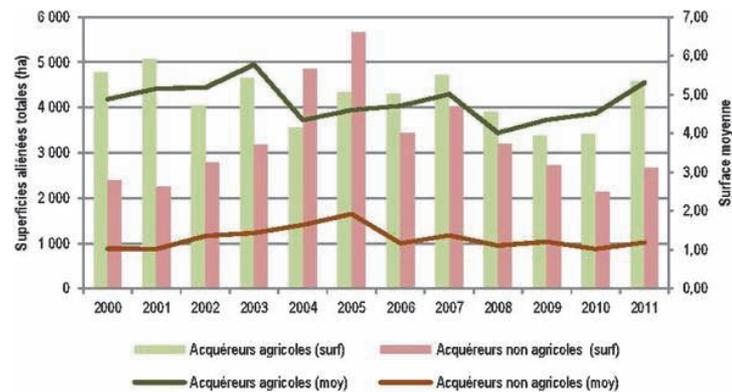
Même si les acteurs non agricoles affichent des positions en repli sur le marché des fonds non bâtis, ils contribuent à le valoriser avec un prix moyen élevé (6, 59 €/m² en 2011), dix fois supérieur à celui observé pour les acquéreurs agricoles (0,61 €/m²). Cela dit, les acteurs non agricoles se portent acquéreurs de petites surfaces – 1,2 ha contre 5,3 ha pour les acteurs agricoles – ce qui explique une partie du niveau élevé des prix.

Graphique 14 : Evolution du nombre de transactions de fonds non bâtis et de leur prix moyen selon le type d'acquéreurs



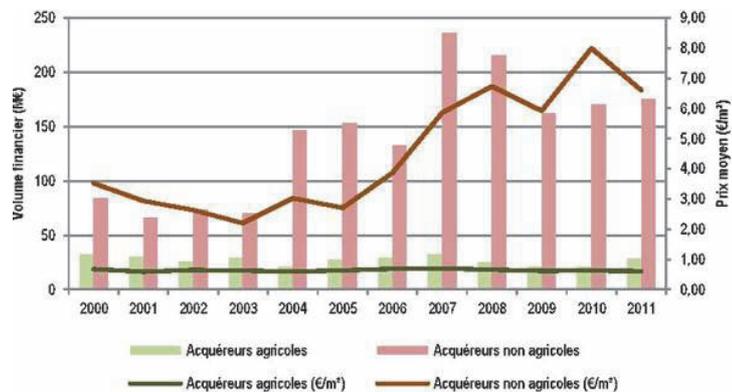
Source : SAFER IDF ©IAU idF

Graphique 15 : Evolution des superficies aliénées de fonds non bâtis et de leur surface moyenne selon le type d'acquéreurs



Source : SAFER IDF ©IAU idF

Graphique 16 : Evolution des volumes financiers de non fonds bâtis et de leur prix moyen selon le type d'acquéreurs



Source : SAFER IDF ©IAU idF

Les acquéreurs publics recouvrent une grande variété d'acteurs : État, Conseil régional, Conseils généraux, communes, structures publiques rattachées aux collectivités locales.

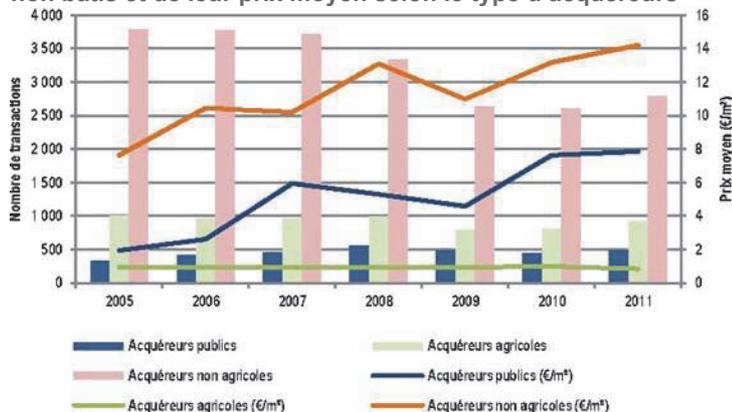
Bien qu'elle reste marginale, la part de marché des acquéreurs publics s'est accrue au fil des années. Elle est passée de 5 % des transactions en 2000 à 12 % en 2011 (487 transactions).

En termes de surfaces, les évolutions sont globalement les mêmes – exception faite de 2005 qui a compté quelques acquisitions de fonds très étendus. En 2011, les acteurs publics ont acquis 968 ha de terres, soit 10 % des superficies aliénées totales.

La surface moyenne des fonds acquis par les acteurs publics s'établit à 1,98 ha en 2011. En augmentation depuis 2010, elle reste toutefois très inférieure à celle des acquéreurs agricoles (5,49 ha en 2011).

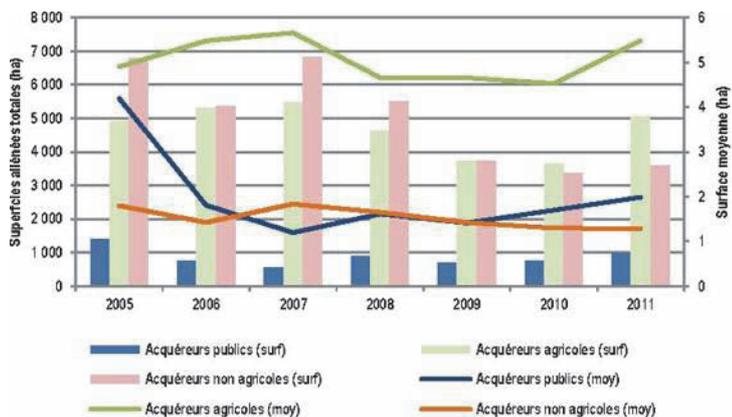
Sur la période 2000-2005, les prix moyens pratiqués par les acquéreurs publics n'excédaient pas le double de ceux des acquéreurs agricoles. Mais depuis 2006, leur évolution suit celle des acquéreurs non agricoles pour atteindre 7,84 €/m² en 2011.

Graphique 17 : Evolution du nombre de transactions de fonds non bâtis et de leur prix moyen selon le type d'acquéreurs



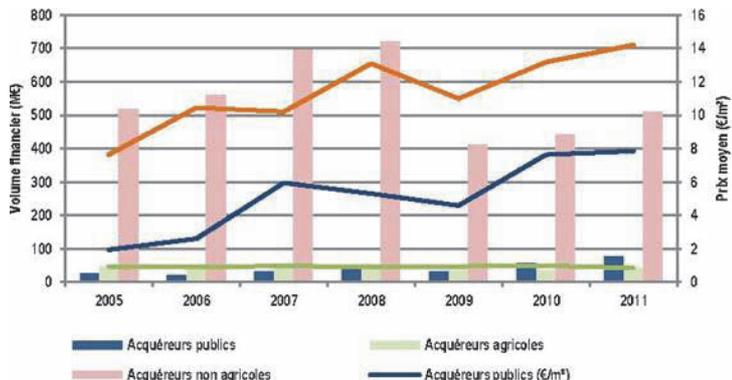
Source : SAFER IDF ©IAU idF

Graphique 18 : Evolution des superficies aliénées de fonds non bâtis et de leur surface moyenne selon le type d'acquéreurs



Source : SAFER IDF ©IAU idF

Graphique 19 : Evolution des volumes financiers de non fonds bâtis et de leur prix moyen selon le type d'acquéreurs



Source : SAFER IDF ©IAU idF

Dans la ceinture verte, le nombre de transactions présente les mêmes variations que dans le reste de l'Île-de-France. Chaque année ce territoire concentre environ un cinquième des ventes réalisées dans la région.

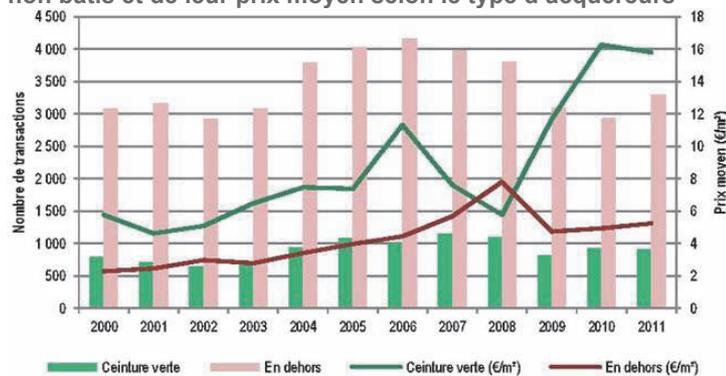
En 2011, 908 transactions ont été conclues dans la ceinture verte pour une superficie cumulée de 1 183 ha, soit 12 % des superficies aliénées en Île-de-France.

La ceinture verte est un espace de pressions foncières. De ce fait, elle draine des volumes financiers importants : 187 millions d'euros en 2011, soit près du tiers des sommes engagées dans la région cette année. Les agriculteurs y sont moins présents que dans le reste de l'Île-de-France (15 % des acquéreurs contre 25 % ailleurs).

Dans cet espace proche de l'agglomération parisienne, les prix moyens sont généralement plus élevés que dans les espaces plus périphériques. En 2011, le mètre carré de terre s'y négociait en moyenne à 15,80 € (contre 5,24 €/m² en dehors).

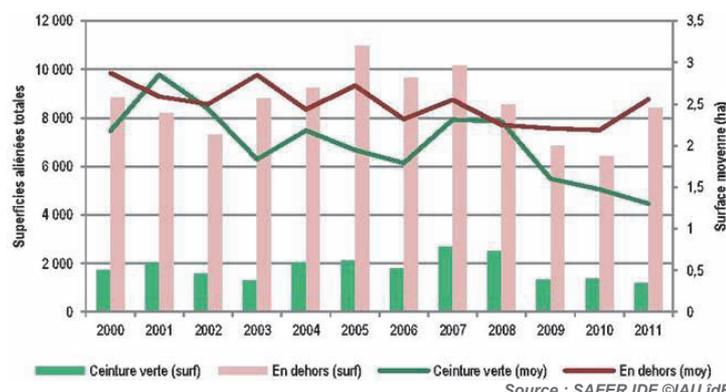
Par ailleurs, les prix moyens observés dans cet espace affichent une grande variabilité. Cela peut s'expliquer par la part du bâti qui varie fortement d'une année à l'autre. A titre d'exemple, en 2010 27 % des fonds échangés étaient bâtis contre seulement 20 % en 2008.

Graphique 20 : Evolution du nombre de transactions de fonds non bâtis et de leur prix moyen selon le type d'acquéreurs



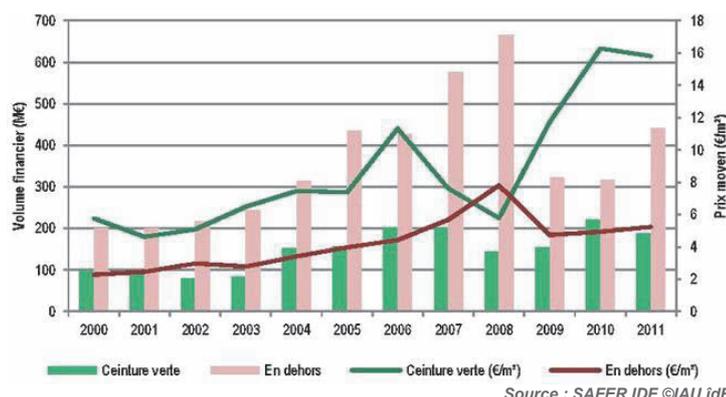
Source : SAFER IDF ©IAU idF

Graphique 21 : Evolution des superficies aliénées de fonds non bâtis et de leur surface moyenne selon le type d'acquéreurs



Source : SAFER IDF ©IAU idF

Graphique 22 : Evolution des volumes financiers de non fonds bâtis et de leur prix moyen selon le type d'acquéreurs

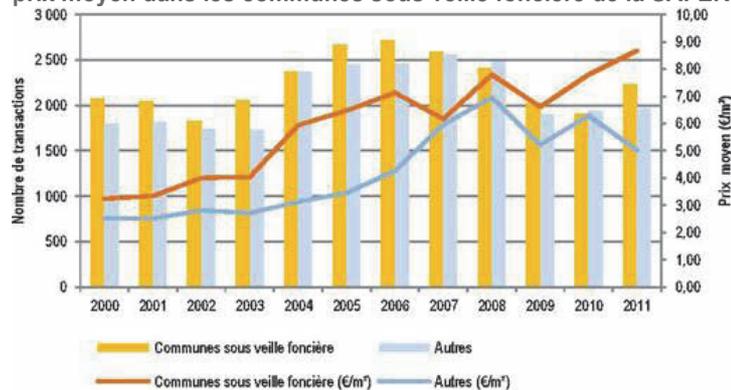


Source : SAFER IDF ©IAU idF

La convention de surveillance et d'intervention foncière permet à la collectivité qui la contracte d'être informée des DIA transmises à la SAFER et de demander l'intervention de celle-ci en préemption. Au 31/12/2011, 466 communes sont couvertes par une convention avec la SAFER, soit 40 % des communes de Grande couronne. Ces communes sont majoritairement situées aux franges de l'agglomération parisienne et dans les secteurs attractifs (Parcs naturels, vallées). De par leur

situation, elles sont naturellement plus exposées aux pressions foncières. Ce qui motive d'ailleurs le partenariat avec la SAFER. Leur structure parcellaire est par ailleurs plus morcelée que dans les secteurs ayant fait l'objet de remembrement, comme les plateaux agricoles. Les biens échangés dans les communes sous convention sont en moyenne plus nombreux et plus chers que dans les autres communes. Le nombre de transactions

Graphique 23 : Evolution du nombre de transactions et de leur prix moyen dans les communes sous veille foncière de la SAFER



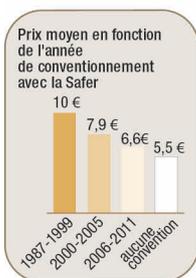
Source : SAFER IDF ©IAU idF

est sensiblement plus élevé qu'ailleurs (environ 140 transactions en moyenne par an) avec des superficies moyennes supérieures (1400 m² en moyenne par an). Le prix moyen de vente y est également supérieur, jusqu'à 3,60 €/m² en 2011, et en moyenne 1,70 €/m² sur la période.

On constate que les communes les plus anciennement surveillées (dès 1987) sont les plus soumises à pressions foncières (prix de vente

moyen de 10 €/m² sur la période). L'action de la SAFER dans ces communes permet de modérer l'inflation de prix déjà élevés, et de maintenir des espaces ruraux dynamiques au travers de l'installation des porteurs de projet agricoles ou écologiques. En 2011, 75 % des préemptions dans les communes sous convention ont été réalisées avec révision de prix et 35 rétrocessions ont été effectuées.

Carte 14 : Prix de vente moyen des fonds dans les communes sous veille foncière de la SAFER



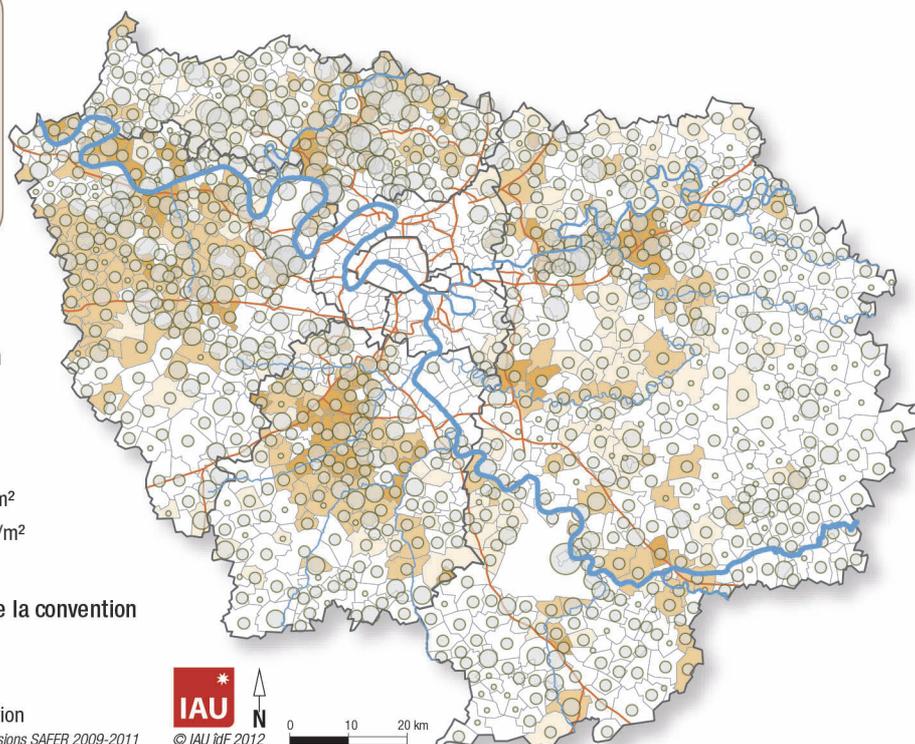
Prix de vente moyen au mètre carré par commune

- ≤ 1 €/m²
- 1 €/m² - 20 €/m²
- 20 €/m² - 100 €/m²
- 100 €/m² - 250 €/m²
- > 250 €/m²

Date de signature de la convention

- 1987-1999
- 2000-2005
- 2006-2011
- aucune convention

Sources : BD DIA et BD rétrocessions SAFER 2009-2011

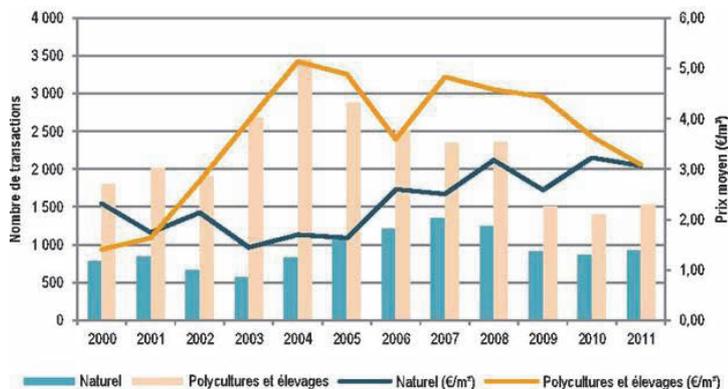


Entre 2009 et 2011, 2 694 transactions de biens à vocation naturelle ont été conclues, soit 22 % du marché total et 19 % des surfaces aliénées.

Le prix moyen des fonds à vocation naturelle connaît de moins fortes variations que celui des terres de cultures et d'élevages. Sur la période étudiée il évolue néanmoins à la hausse et rejoint celui des terres de cultures et d'élevages en 2011 (3,06 €/m²).

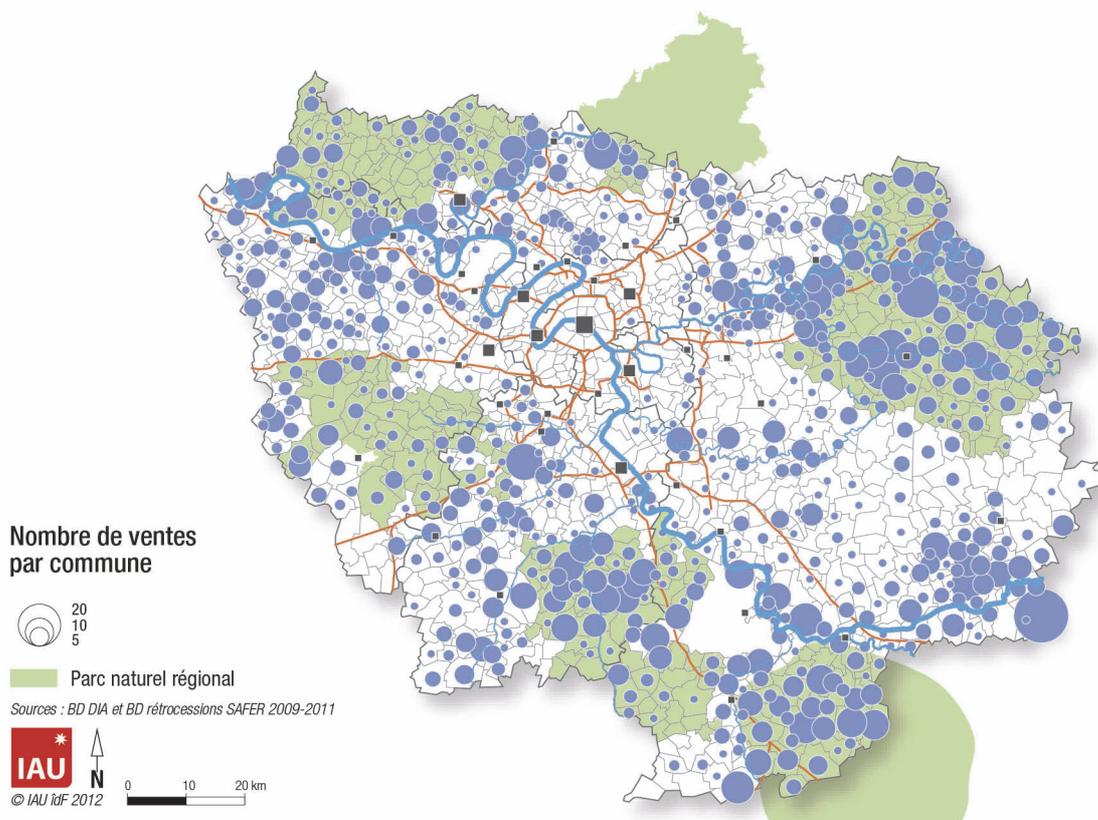
Les ventes de fonds à vocation naturelle se concentrent principalement dans les vallées : vallées de la Seine aval, de l'Oise, de la Marne, du Petit et du Grand Morin, de la Seine amont, de la Loing et de l'Essonne.

Graphique 24 : Evolution du nombre de transactions de fonds non bâtis et de leur prix moyen selon le type de fonds



Source : SAFER IDF ©IAU idF

Carte 15 : Nombre cumulé de transactions de fonds à vocation naturelle



Annexes

Annexe 1 : Tableaux statistiques

Annexe 2 : Définition et contenu des données traitées dans l'étude

Annexe 1 : Tableaux statistiques

I.I Le marché global

Tableau 1 : Évolution des principaux indicateurs du marché entre 2000 et 2011

	Nombre de transactions	Superficies aliénées totales	Surface moyenne d'un fond	Volume financier	Prix moyen
2000	3 871	10 573	2,73	300	2,84
2001	3 873	10 219	2,64	294	2,87
2002	3 569	8 883	2,49	297	3,34
2003	3 792	10 092	2,66	329	3,26
2004	4 741	11 303	2,38	468	4,14
2005	5 117	13 093	2,56	592	4,52
2006	5 169	11 452	2,22	631	5,51
2007	5 140	12 839	2,50	780	6,08
2008	4 892	11 041	2,26	811	7,34
2009	3 924	8 160	2,08	478	5,86
2010	3 851	7 763	2,02	536	6,91
2011	4 202	9 603	2,29	628	6,54

Source : SAFER IDF ©IAU idF

Tableau 2 : Évolution des principaux indicateurs du marché dans les départements de grande couronne entre 2007 et 2011

Départements	77	78	91	95
Nombre de transactions				
2007	2 447	1 045	824	789
2008	2 575	782	782	714
2009	1 993	713	671	523
2010	1 891	786	599	550
2011	2 045	838	691	604
Superficies aliénées				
2007	4 870	4 046	2 630	1 189
2008	5 374	1 898	1 926	1 731
2009	4 745	1 401	1 359	611
2010	3 925	1 712	1 236	840
2011	5 980	1 652	1 127	826
Volume financier				
2007	355	133	154	136
2008	548	90	71	98
2009	230	99	65	79
2010	180	166	92	92
2011	206	196	106	115
Prix moyen				
2007	7,29	3,28	5,85	11,43
2008	10,20	4,76	3,71	5,63
2009	4,84	7,09	4,75	12,87
2010	4,59	9,71	7,42	10,97
2011	3,44	11,86	9,40	13,97

Source : SAFER IDF ©IAU idF

I.II. Analyse des marchés bâti et non bâti

Tableau 3 : Évolution des transactions de fonds bâtis et non bâtis entre 2000 et 2011

	Nombre de transactions					En surface (ha)				
	Ensemble	Bâti		Non bâti		Ensemble	Bâti (surf)		Non bâti (surf)	
2000	3 871	15 %	567	85 %	3 304	10 573	32 %	3 413	68 %	7 160
2001	3 873	18 %	687	82 %	3 186	10 219	28 %	2 902	72 %	7 317
2002	3 569	20 %	731	80 %	2 838	8 883	23 %	2 056	77 %	6 827
2003	3 792	20 %	761	80 %	3 031	10 092	22 %	2 263	78 %	7 829
2004	4 741	21 %	973	79 %	3 768	11 303	26 %	2 906	74 %	8 397
2005	5 117	24 %	1 235	76 %	3 882	13 093	24 %	3 102	76 %	9 991
2006	5 169	25 %	1 307	75 %	3 862	11 452	32 %	3 718	68 %	7 734
2007	5 140	24 %	1 254	76 %	3 886	12 839	32 %	4 090	68 %	8 749
2008	4 892	21 %	1 025	79 %	3 867	11 041	36 %	3 938	64 %	7 104
2009	3 924	22 %	878	78 %	3 046	8 160	25 %	2 057	75 %	6 103
2010	3 851	26 %	998	74 %	2 853	7 763	29 %	2 212	71 %	5 550
2011	4 202	26 %	1 098	74 %	3 104	9 603	25 %	2 360	75 %	7 243

Source : SAFER IDF ©IAU idF

Tableau 4 : Évolution des volumes financiers et des prix moyens des fonds bâtis et non bâtis entre 2000 et 2011

	En volume financier (M d'€)					Prix moyen (€/m²)		
	Ensemble	Bâti		Non bâti		Ensemble	Bâti (€/m²)	Non bâti (€/m²)
		Part	Volume	Part	Volume			
2000	300	61 %	183	39 %	117	2,84	5,37	1,63
2001	294	67 %	198	33 %	96	2,87	6,82	1,31
2002	297	67 %	198	33 %	99	3,34	9,61	1,46
2003	329	70 %	230	30 %	99	3,26	10,15	1,26
2004	468	64 %	300	36 %	168	4,14	10,33	2,00
2005	592	69 %	411	31 %	180	4,52	13,25	1,81
2006	631	74 %	469	26 %	162	5,51	12,61	2,10
2007	780	66 %	511	34 %	269	6,08	12,50	3,07
2008	811	70 %	570	30 %	241	7,34	14,47	3,39
2009	478	62 %	295	38 %	183	5,86	14,36	2,99
2010	536	64 %	345	36 %	192	6,91	15,58	3,45
2011	628	68 %	425	32 %	203	6,54	17,99	2,81

Source : SAFER IDF ©IAU idF

I.III. Analyse du marché par type d'acquéreurs

Tableau 5 : Évolution du nombre de transactions et des surfaces aliénées selon le type d'acquéreurs entre 2000 et 2011

	Nombre de transactions			Surfaces (ha)		
	Total	Acquéreurs agricoles	Acquéreurs non agricoles	Total	Acquéreurs agricoles (surf)	Acquéreurs non agricoles (surf)
2000	3 871	1 044	2 827	10 573	6 010	4 563
2001	3 873	1 067	2 806	10 219	5 714	4 506
2002	3 569	870	2 699	8 883	4 667	4 216
2003	3 792	866	2 926	10 092	5 170	4 921
2004	4 741	868	3 873	11 303	3 993	7 310
2005	5 117	1 003	4 114	13 093	4 913	8 180
2006	5 169	999	4 170	11 452	5 540	5 912
2007	5 140	1 016	4 124	12 839	5 607	7 232
2008	4 892	1 060	3 832	11 041	4 758	6 283
2009	3 924	829	3 095	8 160	3 794	4 366
2010	3 851	818	3 033	7 763	3 831	3 932
2011	4 202	942	3 260	9 603	5 099	4 504

Source : SAFER IDF ©IAU idF

Tableau 6 : Évolution du volume financier et du prix moyen selon le type d'acquéreurs entre 2000 et 2011

	Volumes financiers (millions d'€)			Prix moyens (€/m ²)		
	Total	Acquéreurs agricoles	Acquéreurs non agricoles	Total	Acquéreurs agricoles (€/m ²)	Acquéreurs non agricoles (€/m ²)
2000	300	52	248	2,84	0,87	5,43
2001	294	42	252	2,87	0,73	5,59
2002	297	44	253	3,34	0,94	6,01
2003	329	42	287	3,26	0,81	5,83
2004	468	33	435	4,14	0,83	5,95
2005	592	46	546	4,52	0,94	6,67
2006	631	52	579	5,51	0,93	9,80
2007	780	54	727	6,08	0,95	10,05
2008	811	45	766	7,34	0,94	12,20
2009	478	37	441	5,86	0,97	10,10
2010	536	38	499	6,91	0,98	12,68
2011	628	43	585	6,54	0,85	12,98

Source : SAFER IDF ©IAU idF

I.IV. Les acteurs du marché bâti

Tableau 7 : Évolution du nombre de transactions et des surfaces aliénées de fonds bâtis par type d'acquéreurs entre 2000 et 2011

	Nombre de transactions					Surface (ha)				
	Acquéreurs agricoles		Acquéreurs non agricoles		Total bâti	Acquéreurs agricoles		Acquéreurs non agricoles		Total bâti
	Nbre	Part	Nbre	Part		Nbre	Part	Nbre	Part	
2000	68	12 %	499	88 %	567	1 244	36 %	2 169	64 %	3 413
2001	84	12 %	603	88 %	687	650	22 %	2 253	78 %	2 902
2002	89	12 %	642	88 %	731	627	30 %	1 429	70 %	2 056
2003	60	8 %	701	92 %	761	518	23 %	1 745	77 %	2 263
2004	51	5 %	922	95 %	973	445	15 %	2 641	85 %	2 906
2005	61	5 %	1 174	95 %	1 235	580	19 %	2 522	81 %	3 102
2006	88	7 %	1 219	93 %	1 307	1 248	34 %	2 470	66 %	3 718
2007	74	6 %	1 180	94 %	1 254	890	22 %	3 200	78 %	4 090
2008	88	9 %	937	91 %	1 025	859	22 %	3 079	78 %	3 938
2009	54	6 %	824	94 %	878	424	21 %	1 633	79 %	2 057
2010	61	6 %	937	94 %	998	414	19 %	1 798	81 %	2 212
2011	78	7 %	1 020	93 %	1 098	514	22 %	1 846	78 %	2 360

Source : SAFER IDF ©IAU idF

Tableau 8 : Évolution du volume financier et du prix moyen des fonds bâtis selon le type d'acquéreurs entre 2000 et 2011

	Volume financier (M€)					Prix moyen (€/m ²)		
	Acquéreurs agricoles		Acquéreurs non agricoles		Total bâti	Acq agri	Acq non agri	Total bâti
	Nbre	Part	Nbre	Part				
2000	20	11 %	164	89 %	183	1,60	7,54	4,79
2001	12	6 %	186	94 %	198	1,86	8,25	6,40
2002	18	9 %	180	91 %	198	2,81	12,59	8,75
2003	13	6 %	217	94 %	230	2,50	12,43	9,58
2004	12	4 %	288	96 %	300	2,69	11,72	9,92
2005	19	5 %	392	95 %	411	3,22	15,56	12,65
2006	22	5 %	446	95 %	469	1,80	18,07	12,00
2007	21	4 %	490	96 %	511	2,33	15,32	11,99
2008	19	3 %	551	97 %	570	2,24	17,89	13,99
2009	16	6 %	279	94 %	295	3,83	17,09	13,57
2010	16	5 %	328	95 %	345	3,95	18,26	14,84
2011	15	4 %	409	96 %	425	3,00	22,16	17,33

Source : SAFER IDF ©IAU idF

I.V. Les acteurs du marché non bâti

Tableau 9 : Évolution du nombre de transactions et des surfaces aliénées de fonds non bâtis par type d'acquéreurs entre 2000 et 2011

	Nombre de transactions					Surface (ha)				
	Acquéreurs agricoles		Acquéreurs non agricoles		Total non bâti	Acquéreurs agricoles		Acquéreurs non agricoles		Total non bâti
	Nbre	Part	Nbre	Part		Nbre	Part	Nbre	Part	
2000	976	25 %	2 328	60 %	3 871	4 766	67 %	2 394	33 %	7 160
2001	983	25 %	2 203	57 %	3 873	5 064	69 %	2 253	31 %	7 317
2002	781	22 %	2 057	58 %	3 569	4 040	59 %	2 787	41 %	6 827
2003	806	21 %	2 225	59 %	3 792	4 652	59 %	3 176	41 %	7 829
2004	817	17 %	2 951	62 %	4 741	3 548	42 %	4 849	58 %	8 397
2005	942	18 %	2 940	57 %	5 117	4 333	43 %	5 658	57 %	9 991
2006	911	18 %	2 951	57 %	5 169	4 291	55 %	3 442	45 %	7 734
2007	942	18 %	2 944	57 %	5 140	4 717	54 %	4 032	46 %	8 749
2008	972	20 %	2 895	59 %	4 892	3 899	55 %	3 204	45 %	7 104
2009	775	20 %	2 271	58 %	3 924	3 370	55 %	2 733	45 %	6 103
2010	757	20 %	2 096	54 %	3 851	3 416	62 %	2 134	38 %	5 550
2011	864	21 %	2 240	53 %	4 202	4 585	63 %	2 658	37 %	7 243

Source : SAFER IDF ©IAU idF

Tableau 10 : Évolution du volume financier et du prix moyen des non fonds bâtis selon le type d'acquéreurs entre 2000 et 2011

	Volume financier (M€)					Prix moyen (€/m ²)		
	Acquéreurs agricoles		Acquéreurs non agricoles		Total non bâti	Acq agri	Acq non agri	Total non bâti
	Nbre	Part	Nbre	Part				
2000	32	28 %	84	72 %	117	0,68	3,52	1,18
2001	30	31 %	66	69 %	96	0,59	2,93	0,90
2002	26	26 %	73	74 %	99	0,64	2,63	1,03
2003	29	29 %	70	71 %	99	0,62	2,20	0,96
2004	21	13 %	147	87 %	168	0,59	3,03	2,15
2005	27	15 %	153	85 %	180	0,63	2,71	1,96
2006	29	18 %	133	82 %	162	0,68	3,86	1,58
2007	33	12 %	236	88 %	269	0,70	5,86	2,36
2008	25	11 %	216	89 %	241	0,65	6,73	2,79
2009	21	11 %	162	89 %	183	0,61	5,92	1,85
2010	21	11 %	170	89 %	192	0,62	7,99	2,40
2011	28	14 %	175	86 %	203	0,61	6,60	2,87

Source : SAFER IDF ©IAU idF

I.VI Les acquéreurs publics

Tableau 11 : Évolution du nombre de transactions et des surfaces aliénées selon le type d'acquéreurs entre 2005 et 2011

	Nombre de transactions							Surface (ha)						
	Acquéreurs publics		Acquéreurs agricoles		Acquéreurs non agricoles		Total	Acquéreurs publics		Acquéreurs agricoles		Acquéreurs non agricoles		Total
	Nbre	Part	Nbre	Part	Nbre	Part		Nbre	Part	Nbre	Part	Nbre	Part	
2005	331	6 %	1 002	20 %	3 784	74 %	5 117	1 386	11 %	4 912	38 %	6 795	52 %	13 093
2006	421	8 %	970	19 %	3 778	73 %	5 169	760	7 %	5 317	46 %	5 374	47 %	11 452
2007	456	9 %	968	19 %	3 716	72 %	5 140	545	4 %	5 477	43 %	6 817	53 %	12 839
2008	556	11 %	997	20 %	3 339	68 %	4 892	896	8 %	4 642	42 %	5 503	50 %	11 041
2009	486	12 %	802	20 %	2 636	67 %	3 924	685	8 %	3 730	46 %	3 745	46 %	8 160
2010	444	12 %	806	21 %	2 601	68 %	3 851	752	10 %	3 647	47 %	3 364	43 %	7 763
2011	487	12 %	920	22 %	2 795	67 %	4 202	968	10 %	5 048	53 %	3 588	37 %	9 603

Source : SAFER IDF ©IAU idF

Tableau 12 : Évolution du volume financier et du prix moyen selon le type d'acquéreurs entre 2005 et 2011

	Volume financier (M€)							Prix moyen (€/m²)			
	Acquéreurs publics		Acquéreurs agricoles		Acquéreurs non agricoles		Total	Acq publics	Acq agricoles	Acq non agricoles	Total
	Nbre	Part	Nbre	Part	Nbre	Part					
2005	27	5 %	46	8 %	519	88 %	592	1,94	0,94	7,63	4,52
2006	20	3 %	50	8 %	561	89 %	631	2,61	0,93	10,45	5,51
2007	32	4 %	52	7 %	695	89 %	780	5,95	0,96	10,20	6,08
2008	48	6 %	43	5 %	720	89 %	811	5,30	0,93	13,09	7,34
2009	31	7 %	35	7 %	412	86 %	478	4,58	0,94	10,99	5,86
2010	57	11 %	36	7 %	443	83 %	536	7,63	0,98	13,18	6,91
2011	76	12 %	42	7 %	510	81 %	628	7,85	0,84	14,20	6,54

Source : SAFER IDF ©IAU idF

I.VII. La ceinture verte

Tableau 13 : Évolution du nombre de transactions et des surfaces aliénées dans la ceinture verte entre 2000 et 2011

	Nombre de transactions					Surface (ha)				
	Ceinture verte		Ailleurs		Total non bâti	Ceinture verte		Ailleurs		Total non bâti
	Nbre	Part	Nbre	Part		Nbre	Part	Nbre	Part	
2000	791	20 %	3 080	80 %	3 871	1 723	16 %	8 850	84 %	10 573
2001	705	18 %	3 168	82 %	3 873	2 011	20 %	8 209	80 %	10 219
2002	647	18 %	2 922	82 %	3 569	1 580	18 %	7 303	82 %	8 883
2003	704	19 %	3 088	81 %	3 792	1 292	13 %	8 799	87 %	10 092
2004	943	20 %	3 798	80 %	4 741	2 057	18 %	9 246	82 %	11 303
2005	1085	21 %	4 032	79 %	5 117	2 113	16 %	10 980	84 %	13 093
2006	1002	19 %	4 167	81 %	5 169	1 794	16 %	9 657	84 %	11 452
2007	1155	22 %	3 985	78 %	5 140	2 671	21 %	10 168	79 %	12 839
2008	1092	22 %	3 800	78 %	4 892	2 498	23 %	8 543	77 %	11 041
2009	822	21 %	3 102	79 %	3 924	1 317	16 %	6 843	84 %	8 160
2010	917	24 %	2 934	76 %	3 851	1 352	17 %	6 411	83 %	7 763
2011	908	22 %	3 294	78 %	4 202	1 184	12 %	8 419	88 %	9 603

Source : SAFER IDF ©IAU idF

Tableau 14 : Évolution du volume financier et du prix moyen des fonds situés dans la ceinture verte entre 2000 et 2011

	Volume financier (M€)					Prix moyen (€/m²)		
	Ceinture verte		Ailleurs		Total non bâti	CV	Ailleurs	Total non bâti
	Nbre	Part	Nbre	Part				
2000	99	33 %	201	67 %	300	5,76	2,27	2,84
2001	93	32 %	201	68 %	294	4,63	2,44	2,87
2002	80	27 %	217	73 %	297	5,08	2,97	3,34
2003	84	25 %	245	75 %	329	6,48	2,78	3,26
2004	153	33 %	315	67 %	468	7,46	3,40	4,14
2005	156	26 %	436	74 %	592	7,37	3,97	4,52
2006	203	32 %	428	68 %	631	11,32	4,43	5,51
2007	203	26 %	577	74 %	780	7,61	5,67	6,08
2008	144	18 %	667	82 %	811	5,77	7,80	7,34
2009	154	32 %	324	68 %	478	11,71	4,73	5,86
2010	220	41 %	316	59 %	536	16,28	4,93	6,91
2011	187	30 %	441	70 %	628	15,80	5,24	6,54

Source : SAFER IDF ©IAU idF

I.VIII. Les communes sous veille foncière de la SAFER

Tableau 15 : Evolution du nombre de transactions et des surfaces aliénées dans les communes sous veille foncière de la SAFER entre 2000 et 2011

	Nombre de transactions					Surface (ha)				
	Communes sous veille foncière		Autres		Total	Communes sous veille foncière		Autres		Total
	Nbre	Part	Nbre	Part		Nbre	Part	Nbre	Part	
2000	2 073	54 %	1 798	46 %	3 871	5 871	56 %	4 702	44 %	10 573
2001	2 049	53 %	1 824	47 %	3 873	5 759	56 %	4 460	44 %	10 219
2002	1 833	51 %	1 736	49 %	3 569	4 910	55 %	3 973	45 %	8 883
2003	2 060	54 %	1 732	46 %	3 792	5 917	59 %	4 175	41 %	10 092
2004	2 369	50 %	2 372	50 %	4 741	7 219	64 %	4 084	36 %	11 303
2005	2 667	52 %	2 450	48 %	5 117	8 455	65 %	4 638	35 %	13 093
2006	2 713	52 %	2 456	48 %	5 169	6 485	57 %	4 967	43 %	11 452
2007	2 586	50 %	2 554	50 %	5 140	6 010	47 %	6 829	53 %	12 839
2008	2 408	49 %	2 484	51 %	4 892	5 899	53 %	5 142	47 %	11 041
2009	2 025	52 %	1 899	48 %	3 924	4 407	54 %	3 753	46 %	8 160
2010	1 912	50 %	1 939	50 %	3 851	4 573	59 %	3 190	41 %	7 763
2011	2 233	53 %	1 969	47 %	4 202	5 600	58 %	4 003	42 %	9 603

Source : SAFER IDF ©IAU idF

Tableau 16 : Évolution du volume financier et du prix moyen des fonds situés dans les communes sous veille foncière de la SAFER entre 2000 et 2011

	Volume financier (M€)					Prix moyen (€/m²)		
	Communes sous veille foncière		Autres		Total	VF	Autre	Total
	Nbre	Part	Nbre	Part				
2000	152	51 %	148	49 %	300	3,23	2,52	2,84
2001	149	51 %	145	49 %	294	3,34	2,51	2,87
2002	159	54 %	138	46 %	297	4,00	2,81	3,34
2003	168	51 %	160	49 %	329	4,03	2,71	3,26
2004	242	52 %	226	48 %	468	5,93	3,13	4,14
2005	300	51 %	291	49 %	592	6,47	3,45	4,52
2006	354	56 %	277	44 %	631	7,13	4,27	5,51
2007	421	54 %	359	46 %	780	6,17	5,97	6,08
2008	401	49 %	410	51 %	811	7,80	6,95	7,34
2009	248	52 %	230	48 %	478	6,61	5,21	5,86
2010	249	46 %	288	54 %	536	7,79	6,29	6,91
2011	347	55 %	281	45 %	628	8,67	5,02	6,54

Source : SAFER IDF ©IAU idF

I.IX. Les biens à vocation naturelle

Tableau 17 : Evolution du nombre de transactions et des surfaces aliénées dans les communes sous veille foncière de la SAFER entre 2000 et 2011

	Nombre de transactions					Surface (ha)				
	Naturel		Polycultures et élevages		Total	Naturel		Polycultures et élevages		Total
	Nbre	Part	Nbre	Part		Nbre	Part	Nbre	Part	
2000	780	30 %	1 801	70 %	2 581	1 570	19 %	6 616	81 %	8 186
2001	843	29 %	2 022	71 %	2 865	1 922	23 %	6 540	77 %	8 462
2002	663	26 %	1 909	74 %	2 572	1 986	28 %	5 167	72 %	7 154
2003	564	17 %	2 684	83 %	3 248	2 495	30 %	5 760	70 %	8 255
2004	830	19 %	3 448	81 %	4 278	2 280	24 %	7 362	76 %	9 642
2005	1 103	28 %	2 880	72 %	3 983	4 078	39 %	6 473	61 %	10 551
2006	1 207	32 %	2 513	68 %	3 720	2 797	30 %	6 386	70 %	9 183
2007	1 347	36 %	2 352	64 %	3 699	4 438	40 %	6 685	60 %	11 123
2008	1 246	35 %	2 365	65 %	3 611	2 128	26 %	5 917	74 %	8 045
2009	910	38 %	1 508	62 %	2 418	1 525	29 %	3 662	71 %	5 186
2010	864	38 %	1 401	62 %	2 265	1 276	23 %	4 183	77 %	5 459
2011	920	38 %	1 532	62 %	2 452	2 071	29 %	5 073	71 %	7 144

Source : SAFER IDF ©IAU idF

Tableau 18 : Evolution du volume financier et du prix moyen des fonds situés dans les communes sous veille foncière de la SAFER entre 2000 et 2011

	Volume financier (M€)					Prix moyen (€/m ²)		
	Naturel		Polycultures et élevages		Total	Naturel	Polycultures et élevages	Total
	Nbre	Part	Nbre	Part				
2000	36	28 %	93	72 %	129	2,32	1,41	1,58
2001	33	24 %	107	76 %	140	1,74	1,63	1,66
2002	42	23 %	143	77 %	185	2,14	2,76	2,59
2003	36	14 %	228	86 %	264	1,45	3,96	3,20
2004	39	9 %	378	91 %	417	1,70	5,14	4,32
2005	67	17 %	316	83 %	383	1,64	4,88	3,63
2006	73	24 %	230	76 %	302	2,60	3,60	3,29
2007	111	26 %	323	74 %	434	2,51	4,83	3,90
2008	68	20 %	271	80 %	339	3,18	4,58	4,21
2009	39	20 %	162	80 %	202	2,59	4,43	3,89
2010	41	21 %	152	79 %	194	3,23	3,64	3,55
2011	63	29 %	157	71 %	220	3,06	3,09	3,08

Source : SAFER IDF ©IAU idF

Annexe 2 : Définition et contenu des données traitées dans l'étude

Notification : il s'agit de l'identifiant de la notification transmise à la SAFER.

Rétrocession : il s'agit de l'identifiant de la rétrocession réalisée par la SAFER

Date de réception : pour les notifications, il s'agit de la date à laquelle la notification est réceptionnée par la SAFER ; pour les rétrocessions, il s'agit de la date à laquelle la rétrocession d'un bien est réalisée, via un acte notarié, par la SAFER.

Année de la base : Pour les rétrocessions, il s'agit de l'année pendant laquelle le fonds a été rétrocédé à un tiers par la SAFER ; pour les notifications, il s'agit de l'année pendant laquelle le fonds est effectivement vendu, soit deux mois après que la notification a été transmise à la SAFER.

Année t-1			Année t												Année t+1		
Rétrocession t-1			Rétrocession t												Rétrocession t+1		
O	N	D	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	J	F	M
DIA t-1			DIA t												DIA t+1		

Département : il s'agit du code du département où le fonds est situé. S'il y a plusieurs départements concernés, il s'agit du code du département où se trouve le plus de parcelles.

Commune : il s'agit du nom de la commune où se trouvent les parcelles notifiées ou rétrocédées par la SAFER. S'il y a plusieurs communes concernées, il s'agit du nom de la commune où se trouve le plus de parcelles.

Code commune : il s'agit du code INSEE de la commune retenue.

Code profession vendeur : il s'agit d'un code identifiant la profession du vendeur dans la table des professions.

Code	Libellé
0	Profession non déclarée
10	Profession agricole (personne physique)
20	Profession agricole (personne morale)
30	Retraité agricole
40	GFA (dont SCI agricole)
50	Double activité dont une agricole
60	Ménage à deux revenus dont un agricole
70	Sans précision
71	Chef d'entreprise
72	Artisan, commerçant
73	Cadre, profession intellectuelle supérieure (non agricole)
74	Profession intermédiaire (non agricole)
75	Employé (non agricole)
76	Ouvrier non agricole
80	Sans précision
81	Conservatoire, organisme de protection
82	Société
83	SCI
90	Sans profession ou retraité non agricole
O1	État, organisme d'État
O2	Conseil régional
O3	Conseil général
O4	EPCI
O5	Communes
O6	Structures publiques rattachées aux collectivités locales
XO	SAFER

Profession vendeur : il s'agit de la profession du vendeur. On ne traite pas des catégories socio-professionnelles de l'INSEE mais de la profession réelle du vendeur.

Code profession acquéreur : il s'agit d'un code identifiant la profession de l'acquéreur dans la table des professions (cf. tableau Code profession vendeur)

Profession acheteur : il s'agit de la profession de l'acquéreur. On ne traite pas des catégories socio-professionnelles de l'INSEE mais de la profession réelle de l'acquéreur.

Surface (m²) : il s'agit de la surface totale des parcelles composant le fonds.

Prix : il s'agit du montant total de la transaction.

Prix (€ 2011) : il s'agit du montant total de la transaction en euros constants, base 2011.

Bâtiment : il s'agit d'un code indiquant le type de bâtiments éventuellement présent sur la ou les parcelles. Il indique également l'absence de bâtiment.

Code	Libellé
0	Bâtiment de type industriel ou artisanal
1	Présence sans indication
2	Habitation
3	Exploitation uniquement
4	Habitation et exploitation
5	Petites constructions à usage non agricole
6	Ruines
7	Maison de maître avec bâtiments d'exploitation
8	Maison de maître sans bâtiment d'exploitation
9	Aucun bâtiment

Mode de transaction : il s'agit d'un code différenciant les notifications en fonction du mode de transaction de la vente. La majorité des transactions s'effectue à l'amiable.

Code	Libellé
1	Amiable
2	Échange
3	Apport en société
4	Viager
5	Adjudication volontaire
6	Adjudication forcée
7	Bail emphytéotique
8	Autorisation de revente
9	Préemption simple
10	Préemption avec révision de prix
11	Cession totale de parts
12	Cession partielle de part
13	Vente de gré à gré
14	Acquisition de bien rural
15	Acquisition collectivité suite à recueil PV par la SAFER

Nature cadastrale : il s'agit d'un code identifiant la nature cadastrale des biens notifiés. S'il y a différentes natures cadastrales sur différents biens, la nature cadastrale de la parcelle la plus étendue est retenue.

Code	Libellé
0	Pas de nature prédominante à 90 %
10	Terres
11	Maraîchages, hortillonnage
12	Cultures légumières

13	Horticulture
14	Pépinière
15	Tunnels et serres sous plastique
17	Terres à vigne
18	Terres à boiser
20	Prés
28	Prés à boiser
30	Terres et prés
38	Terres et prés à boiser
40	Parcours et landes productifs
41	Alpage, estive, montagne
42	Prés marais, prés
43	Champignonnières
50	Friches et landes non productives
51	Étangs
52	Maris salants
53	Parc à huîtres
57	Friches à vigne
60	Vergers
61	Vergers en production intensive
62	Vergers en production extensive
63	Pomme à cidre
70	Vignes
71	Vignes AOC
72	Vignes VDQS
73	Vignes VCC
74	Raisin de table
80	Bois et taillis
81	Futaies de chênes
82	Futaies de hêtres
83	Résineux
74	Bois mélangés
85	Taillis
87	Bois à vigne
90	Sols, jardins, carrières
91	Sols
92	Jardins
93	Carrières

Nature de marché : il s'agit d'un code plaçant la transaction dans la typologie des marchés élaborée par la SAFER.

Code	Libellé
1	Marché Hors Segmentation
2	Marché des Collectivités ou Assimilés
3	Marché Autres
4	Marché des Maisons à la Campagne
5	Marché des Espaces de Loisirs
6	Marché des Landes, Friches et Étangs
7	Marché Forestier
8	Marché des Terres et Prés
9	Marché des Vignes
10	Marché des Cultures Spéciales et Divers
11	Marché des Espaces Non Productifs

