

NOTE RAPIDE

DE L'INSTITUT D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME - ÎLE-DE-FRANCE N° 708



Bruno Raouy/IAU IdF

TERRITOIRES

Décembre 2015 • www.lau-idf.fr

VERS UNE STABILISATION DES PRESSIONS FONCIÈRES EN MILIEU RURAL ?

AU COURS DE LA DÉCENNIE 2000, LES MARCHÉS FONCIERS RURAUX ONT SUIVI LA DYNAMIQUE ASCENSIONNELLE DES MARCHÉS IMMOBILIERS FRANCILIENS, CONDUISANT À LA MARGINALISATION DES ACQUÉREURS AGRICOLES ET À LA MULTIPLICATION DES PRESSIONS FONCIÈRES. L'EFFET COMBINÉ DE LA CRISE DE 2008, DES POLITIQUES PUBLIQUES ANTISPÉCULATIVES AINSI QUE DES POLITIQUES DE PRÉSERVATION DE L'ENVIRONNEMENT ET DES PAYSAGES SEMBLE AUJOURD'HUI ABOUTIR À UNE CERTAINE STABILISATION DES PRESSIONS FONCIÈRES SUR LES MARCHÉS AGRICOLES ET NATURELS.

3 800

TRANSACTIONS :
POIDS DU MARCHÉ RURAL EN 2014

1 020

TRANSACTIONS RÉVÉLATRICES
DE PRESSIONS FONCIÈRES

720 ha

SOUMIS À PRESSIONS EN 2014



INSTITUT
D'AMÉNAGEMENT
ET D'URBANISME

* Île de France



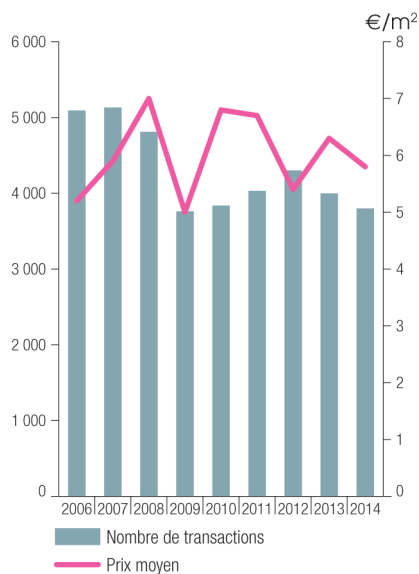
Territoire de diversité, la région accueille à la fois une des plus grosses agglomérations européennes et des espaces naturels, agricoles et forestiers qui totalisent plus des trois quarts de la superficie régionale. Cette cohabitation se traduit par une compétition entre les usages « naturels » et « urbains » du sol : l'agriculture et l'environnement face au logement, aux activités économiques, aux infrastructures.

La concurrence s'exerce également au sein même des espaces naturels, agricoles et forestiers. Dans un contexte où les cessions de terrains agricoles libres de tout bail représentent entre 500 et 1 000 ha/an, cette concurrence commence bel et bien entre agriculteurs pour l'accès à la terre. Elle existe aussi entre agriculture et environnement face à la nécessité de protéger les zones humides, de compenser le déboisement, etc.

Si l'effet le plus irrémédiable de cette concurrence demeure la consommation des terres par l'urbanisation, les pressions foncières, plus insidieuses car moins visibles, contribuent à la déstabilisation des activités agricoles et des milieux naturels. Sont considérés comme soumis à pression les biens vendus au-delà d'un seuil de prix compatible avec une valorisation agricole ou naturelle : soit 1 €/m² pour les terres de grandes cultures et les espaces naturels, et 5 €/m² pour des terres de cultures spécialisées. Ces pressions sont révélatrices d'une valorisation de la terre qui ne peut qu'être attribuée à une anticipation sur un changement d'usage de la part de l'acquéreur. Si l'anticipation d'une urbanisation à venir peut parfois expliquer le niveau de prix, l'artificialisation n'est pas forcément observée à court terme, et il peut aussi s'agir d'acquisitions pour des usages récréatifs, maintenant le couvert végétal. Néanmoins, ces transactions, de par leur prix élevé et les références qu'elles créent pour les ventes à venir, contribuent à la déstabilisation à la fois de l'équilibre économique des exploitations et des politiques publiques de préservation des espaces

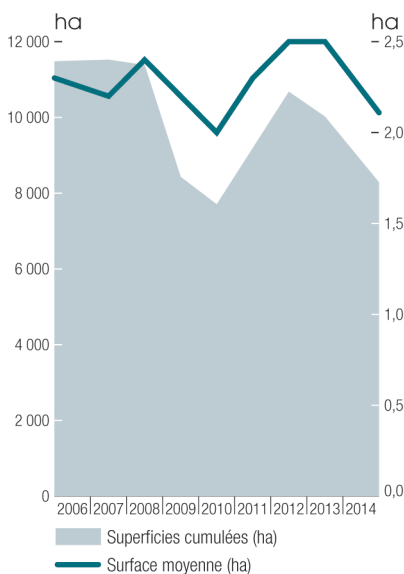
DYNAMIQUE DU MARCHÉ RURAL ET PÉRIURBAIN

Nombre et prix moyens des transactions

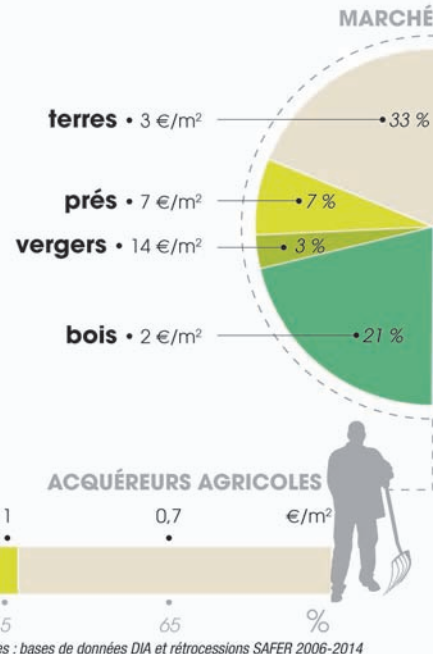


© IAU îdF 2015 • Sources : bases de données DIA et rétrocessions SAFER 2006-2014

Superficies totales et surface moyenne des transactions



QUELS SONT LES BIENS CONSTITUTIFS DU MARCHÉ



© IAU îdF 2015 • Sources : bases de données DIA et rétrocessions SAFER 2006-2014

VERS UNE CONNAISSANCE EXHAUSTIVE DU MARCHÉ FONCIER RURAL

La loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt du 13 octobre 2014 va améliorer la transparence du marché foncier rural. La capacité d'observation des mutations foncières des SAFER est élargie à toute cession entre vifs conclue à titre onéreux ou gratuit portant sur des biens mobiliers ou immobiliers. Ventes de nues-propriétés, d'usufruits, cessions de parts et donations seront désormais notifiées à la SAFER. Seules les mutations foncières issues d'une succession ne seront pas transmises.

Au titre de la loi pour l'accès au logement et l'urbanisme rénové du 24 mars 2014, les SAFER vont également accéder à la base de données des valeurs foncières (DVF) du ministère des Finances, c'est-à-dire aux informations déclarées à l'occasion de toute mutation.

De plus, la récente loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques du 6 août 2015 prévoit que les SAFER pourront préempter les donations au-delà du sixième degré de parenté.

Ainsi, les futures analyses du marché rural seront-elles établies sur une base de données élargie et plus précise, reflétant davantage la complexité des dynamiques foncières à l'œuvre.

OBSERVER LE MARCHÉ RURAL GRÂCE AUX DONNÉES DE LA SAFER

Le partenariat entre l'IAU îdF et la SAFER îdF (Société d'aménagement foncier et d'établissement rural d'Île-de-France) permet d'analyser le marché rural et périurbain francilien pour en comprendre les tendances et identifier les secteurs de pression foncière. Ces données sont une aide précieuse à la décision pour conserver des activités agricoles et rurales dynamiques, gages d'un développement plus équilibré des territoires.

Issue des lois d'orientation agricole de 1960 et 1962, la SAFER joue un rôle primordial dans la préservation des espaces ruraux et naturels. Son action foncière s'appuie notamment sur un droit de préemption institué à son profit « en cas d'aliénation à titre onéreux de fonds agricoles ou de terrains à vocation agricole, quelles que soient leurs dimensions » (L. 143-1 du code rural). Concrètement, au travers de déclarations d'intention d'aliéner (DIA), la SAFER est informée des projets de vente dans les zones A et N des documents d'urbanisme et dans les zones U et AU sous conditions. L'analyse réalisée intègre également les rétrocessions réalisées par la SAFER pour prendre en considération l'essentiel du marché rural.

DES TERRAINS DE PETITE TAILLE CONTRIBUANT À LA VALORISATION DU MARCHÉ RURAL

Le marché foncier rural et périurbain a été affecté par les répercussions de la crise immobilière. L'année 2008 marque à ce titre un temps charnière puisque, après avoir dépassé les 5 000 ventes entre 2005 et 2007, le nombre de transactions s'est stabilisé autour d'un niveau annuel d'environ 4 000 ventes, 3 800 en 2014.

Un temps touchées par la diminution des ventes, les superficies aliénées totales ont connu un relatif dynamisme entre 2011 et 2013 grâce à l'augmentation de la taille moyenne des terrains vendus (passée

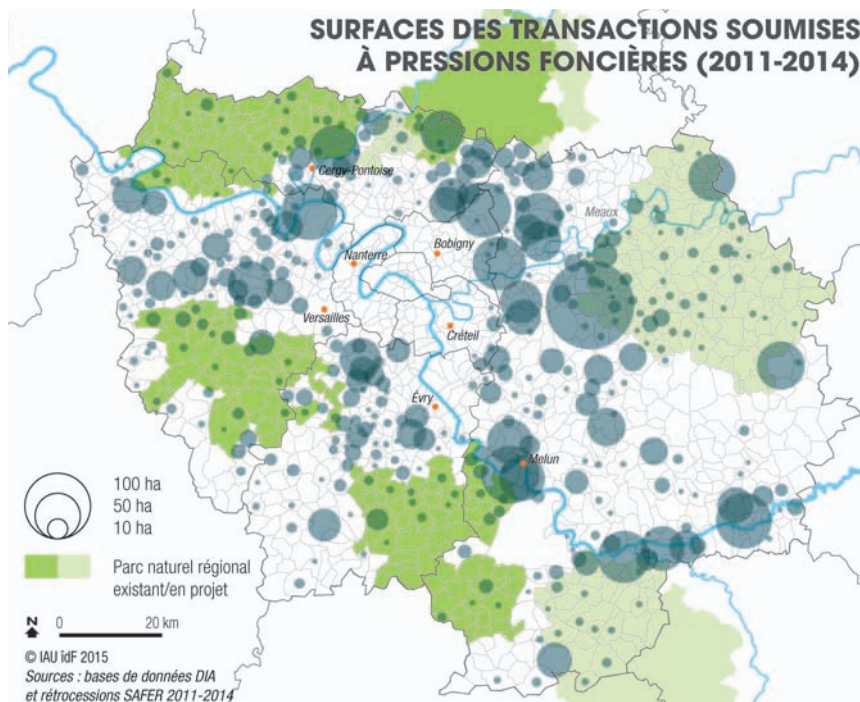
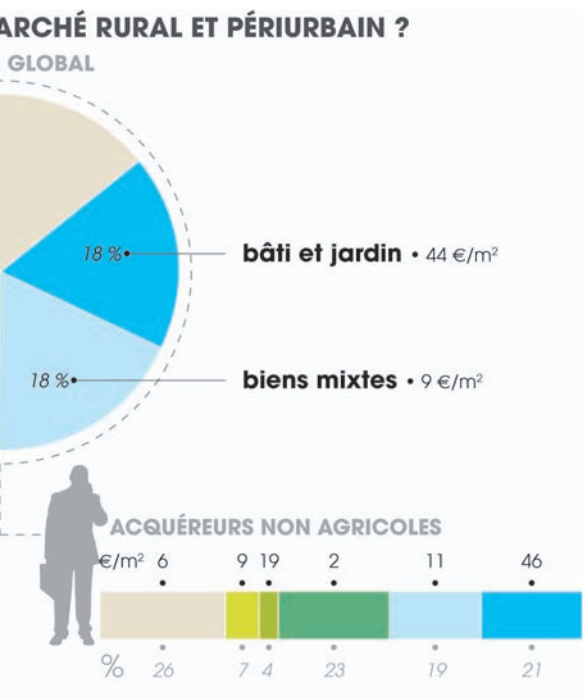
de 2 ha à 2,5 ha entre 2010 et 2013). Avec 8 300 ha échangés en 2014, les superficies vendues sont en recul tandis que les petites surfaces sont très nombreuses : 63 % des ventes concernent des fonds de taille inférieure à 0,5 ha. Or, sur ce type de ventes, les prix s'écartent davantage des prix pratiqués pour les acquisitions de fonds à vocation agricole.

Cette tendance contribue à maintenir les prix moyens des biens ruraux à un niveau très élevé. Au-delà des évolutions récentes, leur croissance a été spectaculaire depuis le début des années 2000 : entre 2000 et 2014, le prix de vente moyen a été multiplié par plus de deux, passant de 2,8 €/m² à 5,8 €/m².

DES ACQUÉREURS AGRICOLES MARGINALISÉS

L'augmentation des transactions incluant des fonds bâtis sur de petites surfaces, combinée à la hausse des prix du marché rural, coïncide avec l'accroissement du poids des acteurs non agricoles. Alors que les agriculteurs se portaient acquéreurs de plus de 60 % des surfaces jusqu'au milieu des années 2000, leur part s'était réduite, à la veille de la crise immobilière de 2008, à moins d'un tiers des surfaces échangées (34 % en 2007).

Alors que les acquisitions des agriculteurs présentent une grande stabilité des prix moyens, inférieurs à 1 €/m² (0,9 €/m² en 2014), les acquisitions des autres acteurs présentent une valorisation radicalement plus importante (9,1 €/m² en 2014). Cette différence s'explique en partie par la typologie des biens maîtrisés par ces deux types d'acquéreurs : 80 % des fonds achetés par les agriculteurs sont des terres ou des bois, tandis que les acheteurs non agricoles privilégient les biens bâtis et mixtes (40 % de leurs acquisitions). Par ailleurs, les biens obtenus par les acquéreurs non agricoles sont d'étendue plus faible que ceux acquis par les agriculteurs (1,6 ha contre 4,3 ha en moyenne, en 2014), ce qui se traduit par des niveaux de prix moyens plus élevés.



Mais la concurrence entre profession agricole et non agricole existe bel et bien. Le bail rural, en sécurisant l'exploitant en place, contribue à la régularisation du marché, et ce particulièrement face aux acquéreurs non agricoles. Les acquisitions par des non-agriculteurs de biens « occupés » se réalisent à 2,1 €/m² en moyenne, contre 13,1 €/m² lorsque les terres sont libres de bail. Ce mécanisme contribue à une augmentation des prix sur les segments où se positionnent habituellement les agriculteurs.

VERS UNE BAISSÉ DES PRESSIONS FONCIÈRES ?

Les pressions foncières sont bien la conséquence de la concurrence qui s'exerce entre les différents acteurs pour l'acquisition d'un même bien. Le segment de marché retenu pour l'identification de ces pressions est celui des ventes de fonds non bâtis agricoles ou naturels, pratiquées par des acteurs non agricoles à des prix supérieurs à ceux relevant d'une valorisation agricole ou forestière. Cela permet d'identifier les biens dont l'usage risque de changer au regard des conditions de vente.

Après une baisse sensible en 2006 et 2010, le nombre de ventes et les surfaces soumises à pression ont connu une nouvelle progression de 2011 à 2013. Mais en 2014, 1 020 transactions sont révélatrices de pressions foncières pour une superficie cumulée de 720 ha, soit un niveau bas, proche de celui observé en 2009 et 2010. Dans ce contexte, il est difficile de déterminer si l'on s'oriente vers une baisse durable des pressions foncières ou s'il s'agit d'une stabilisation après les niveaux exceptionnellement élevés atteints à la fin des années 2000. Les surfaces soumises à pression ont représenté en 2007 jusqu'à 44 % de la superficie totale du segment étudié, part qui est passée depuis 2010 sous la barre des 30 %.

Une stabilisation serait déjà un important progrès dans la mesure où chacune de ces ventes constitue une référence de prix élevée pour les

transactions à venir. Leur impact économique est donc indéniable : soit parce qu'elles suscitent le retrait voire l'éviction des acquéreurs agricoles, soit parce qu'elles renchérissent le coût d'accès au foncier pour les agriculteurs. Par les mécanismes de marché, les pressions foncières peuvent contribuer à un retrait progressif de l'agriculture. Dans la mesure où l'absence de gestionnaire privé (l'agriculteur) conduit souvent les pouvoirs publics à supporter la remise en état d'un bien dénaturé (enfrichement, cabanisation¹), ces pressions ont également un coût en termes de politiques publiques. Deux logiques sous-tendent la géographie des pressions foncières : d'une part, la pression exercée par l'urbanisation et, d'autre part, la concurrence pour les ressources environnementales. Les franges de l'agglomération parisienne, les vallées et les abords des grands axes routiers apparaissent ainsi comme des secteurs de fortes pressions foncières, où les logiques résidentielles et de loisirs viennent heurter les logiques agricoles et forestières. Entre 2011 et 2014 ressortent ainsi les vallées de la Marne, de l'Oise, de Chevreuse et de la Seine amont, certains axes à l'image de l'A104 entre Marne-la-Vallée et Melun, mais aussi les secteurs de projets tels que Saclay, le Val d'Europe ou la Plaine de France.

QUELS MOYENS POUR LUTTER CONTRE LES PRESSIONS FONCIÈRES ?

Pour enrayer les pressions foncières, plusieurs mesures peuvent être conjuguées. Il s'agit d'abord de repérer les facteurs qui les favorisent : proximité avec l'urbanisation, microparcellaire, enfrichement, mitage. Pour les contrer, des mesures « de fond » peuvent être engagées :

La veille et l'observation foncières : dans le cadre de sa mission d'observation foncière, la SAFER îdF fournit aux collectivités et aux organismes sous convention des informations sur le marché rural

local, et intervient en préemption à leur demande. En 2013, les préemptions réalisées avec une révision du prix ont par exemple représenté 72 % des préemptions totales, et le prix finalement proposé a été en moyenne 80 % moins cher que le prix initial. L'intervention de la SAFER permet alors de lutter en amont contre le mitage et la spéculation et, en aval, de réaliser des installations d'agriculteurs et de valoriser les espaces naturels sur les surfaces ainsi maîtrisées.

Une politique agricole locale : la mise en œuvre de politiques de portage foncier² permet de faciliter l'installation de nouveaux agriculteurs tout en pérennisant la vocation agricole des terres. Parallèlement, la définition de projets agricoles de territoire peut contribuer à l'affirmation de la vocation agricole et naturelle, signal fort pour les agriculteurs. Les territoires agriurbains franciliens intègrent ainsi l'agriculture comme une composante de leur développement territorial. Cette stratégie aboutit aujourd'hui à une véritable dynamique agricole, alors que ces territoires étaient historiquement fortement soumis aux pressions urbaines.

Un développement local équilibré : seule une politique de densification et d'intensification des tissus résidentiels et économiques permettra, aux côtés de ces outils, de juguler durablement les pressions dont les espaces ruraux font l'objet. Intégrer la préservation des espaces ruraux dans les projets d'aménagement locaux offre l'occasion de tisser de nouveaux liens entre des espaces trop souvent renvoyés dos à dos. De ces nouvelles relations naissent des avantages réciproques : maintien d'espaces ouverts pour les populations riveraines, développement de filières courtes de valorisation de la production agricole, etc.

Parmi ces actions, l'analyse régulière des pressions foncières joue un rôle d'alerte et de sensibilisation, véritable base d'une politique de lutte contre la déstructuration des espaces ruraux. ■

Martin Omhovere, urbaniste
sous la responsabilité de Fouad Awada,
directeur du département aménagement et territoires
Sarah Charre, attachée régionale, SAFER îdF

RESSOURCES

- IAU île-de-France, SAFER île-de-France, *Pressions foncières : quel plan d'actions pour l'île-de-France ?*, mai 2013.
- IAU île-de-France, SAFER île-de-France, *Les pressions foncières en milieux agricoles et naturels*, octobre 2012.

Sites web de référence

- Sur le site de l'IAU îdF :
Le foncier, analyses et études
bit.ly/1tNVfM
- La SAFER Île-de-France
<http://ile-de-france.safer.fr>

1. Construction et/ou occupation illicite à destination d'habitat dans des zones non prévues à cet effet.

2. Acquisition et gestion de biens pendant une durée déterminée pour installer un porteur de projet approprié.

DIRECTRICE DE LA PUBLICATION

Valérie Mancret-Taylor

RÉDACTION EN CHEF

Isabelle Barazza

MAQUETTE

Élodie Beaugendre

INFOGRAPHIE - CARTOGRAPHIE

Sylvie Castano

MÉDIATHÈQUE/PHOTOTHÈQUE

Claire Galopin, Julie Sarris

FABRICATION

Sylvie Coulomb

RELATIONS PRESSE

Sandrine Kocki

sandrine.kocki@iau-idf.fr

IAU île-de-France

15, rue Falguière
75740 Paris Cedex 15
01 77 49 77 49

ISSN 1967-2144

ISSN ressource en ligne
2267-4071



www.iau-idf.fr



INSTITUT
D'AMÉNAGEMENT
ET D'URBANISME

