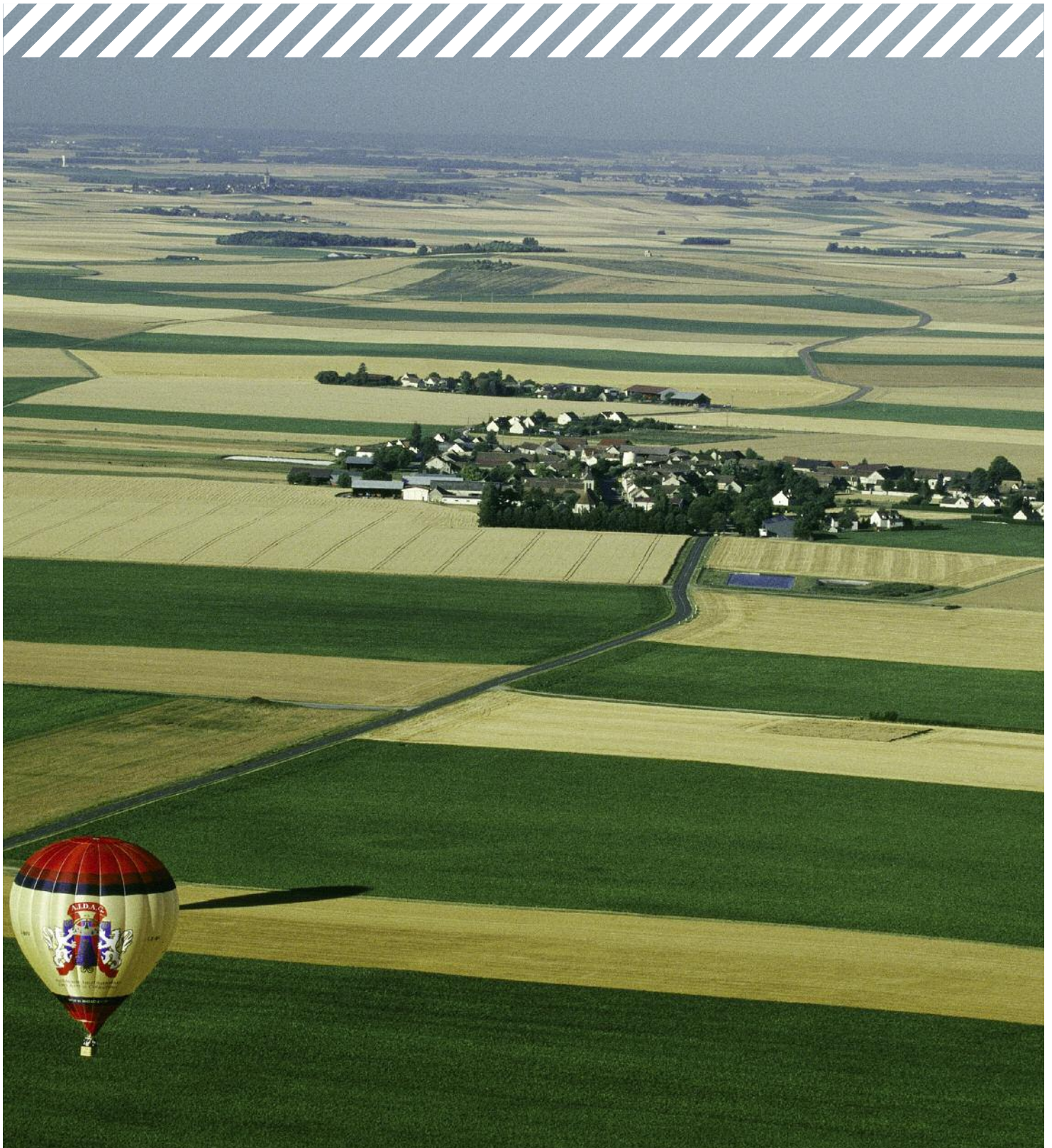


Décembre 2009



# Les pressions foncières en milieux agricoles et naturels



# Les pressions foncières en milieux agricoles et naturels

## Analyse du marché foncier observé par la SAFER Île-de-France (1994-2008)

Etude réalisée par Claire Leproust et Amélie Darley, IAU île-de-France  
En liaison avec Fabrice Uhart et Christophe Maillet, SAFER Île-de-France

Avec la participation de :

### Pour l'IAU îdF

Jean-Pierre Palisse  
Christian Thibault

### Pour l'Agence des Espaces Verts

Pierre Clavel  
François Huart  
Nicolas Rodriguez

### Pour le Conseil Régional d'Île-de-France

Rémi Cluset  
Françoise Le Brun

### Pour la DREIF

Marie-Antoinette Basciani-Funestrie  
Thierry Bousquet  
Agnès Grand

Cartographie : Laurie Cransac

Mise en page : Virginie Cioni

IAU île-de-France

15, rue Falguière - 75740 Paris Cedex 15

Tel : 01.77.49.53.85 - Fax : 01.77.49.76.02

Internet : [www.iau-idf.fr](http://www.iau-idf.fr)

Directeur général : François Dugeny

SAFER d'Île-de-France

19, rue d'Anjou - 75008 Paris

Tel : 01.42.65.28.42 - Fax : 01.42.65.08.50

Internet : [www.safer-fr.com](http://www.safer-fr.com)

Directeur général : Pierre Missioux



# Sommaire

<b>Introduction .....</b>	<b>5</b>	<i>6.1.1. Une géographie des DIA qui reste stable.....</i>	<i>23</i>
<b>1. Un dynamisme croissant sur les marchés naturels et agricoles.....</b>	<b>7</b>	<i>6.1.2. Une valorisation des prix aux limites de l'agglomération .....</i>	<i>27</i>
<b>1.1. Un nombre croissant de DIA depuis 1994 et une surface moyenne qui continue de baisser .....</b>	<b>7</b>	<b>6.2. Analyse par département : un rééquilibrage du marché vers l'est.....</b>	<b>30</b>
<b>1.2. Une hausse des prix qui se poursuit .....</b>	<b>8</b>	<i>6.2.1. Une baisse marquée des DIA dans les Yvelines, un marché qui se maintient en Seine-et-Marne .....</i>	<i>30</i>
<b>2. Analyse du marché par type d'acquéreurs : un marché porté par les acteurs non agricoles.....</b>	<b>11</b>	<i>6.2.2. Vers une homogénéisation des marchés financiers entre les départements .....</i>	<i>30</i>
<b>2.1. La place prédominante des acquéreurs non agricoles .....</b>	<b>11</b>	<b>7. La Ceinture verte d'Ile-de-France, espace de pressions foncières .....</b>	<b>33</b>
<b>2.2. Le poids financier considérable des acquéreurs non agricoles.....</b>	<b>12</b>	<b>7.1. Près d'un quart des DIA, plus du tiers du volume financier .....</b>	<b>33</b>
<b>2.3. Le rôle spécifique des particuliers non agricoles dans la valorisation du marché.....</b>	<b>12</b>	<b>7.2. 2008 : changement de tendances en Ceinture verte.....</b>	<b>33</b>
<b>2.4. Le rôle croissant des acteurs publics .....</b>	<b>13</b>	<b>7.3. Analyse du marché de la Ceinture verte par unité paysagère : de plus fortes pressions aux portes de l'agglomération.....</b>	<b>34</b>
<b>3. Analyse des marchés bâti et non bâti : le marché des fonds bâtis soumis à pressions .....</b>	<b>15</b>	<b>8. Les communes sous veille foncière de la SAFER : un outil de maintien des prix agricoles ? .....</b>	<b>37</b>
<b>3.1. Des fonds bâtis minoritaires, mais des surfaces relativement importantes .....</b>	<b>15</b>	<b>8.1. Des communes sous veille foncière soumises à pressions .....</b>	<b>37</b>
<b>3.2. Un marché des propriétés bâties de 547 millions d'euros .....</b>	<b>15</b>	<b>8.2. Des demandes de préemption de la SAFER en légère baisse .....</b>	<b>37</b>
<b>3.3. Un marché non bâti encore dominé en surfaces aliénées par les acteurs agricoles .....</b>	<b>16</b>	<b>8.3. Géographie des DIA dans les communes sous veille foncière de la SAFER .....</b>	<b>37</b>
<b>3.4. Un marché bâti valorisé par les acquéreurs non agricoles .....</b>	<b>17</b>	<b>9. Le périmètre du programme régional en faveur de l'agriculture périurbaine : un tiers du marché des DIA .....</b>	<b>39</b>
<b>4. Le bail rural, facteur de maintien de la destination agricole ? .....</b>	<b>19</b>	<b>10. Les segments de marché révélateurs de pressions foncières sur les espaces agricoles et naturels.....</b>	<b>41</b>
<b>4.1. Un outil dont l'usage se maintient .....</b>	<b>19</b>	<b>10.1. Les acquéreurs non agricoles à l'origine de prix élevés .....</b>	<b>42</b>
<b>4.2. Un outil garantissant le maintien en place des fermiers .....</b>	<b>19</b>	<b>10.2. Les pressions foncières sur les espaces agricoles ..</b>	<b>43</b>
<b>4.3. Un outil favorisant les acquisitions par les agriculteurs .....</b>	<b>20</b>	<b>10.3. La géographie des DIA révélatrices de pressions foncières .....</b>	<b>45</b>
<b>5. Analyse selon le type de zonage aux POS/PLU : des zones NC/A et ND/N soumises à pressions foncières.....</b>	<b>21</b>	<b>Annexes méthodologiques .....</b>	<b>45</b>
<b>6. Analyse territoriale à l'échelle de l'Ile-de-France et des départements .....</b>	<b>23</b>	<b>1 - Explication des champs de la base IAU/SAFER .....</b>	<b>47</b>
<b>6.1. Des dynamiques de marché encore fortes dans l'ouest francilien.....</b>	<b>23</b>	<b>2 - Localisation des périmètres .....</b>	<b>49</b>
		<b>Bibliographie .....</b>	<b>50</b>
		<b>Liste des tableaux, graphiques et cartes ....</b>	<b>51</b>



# Introduction

En Île-de-France, la périurbanisation se traduit notamment par un étalement urbain, un mitage de l'espace agricole et naturel et par une mutation des terres agricoles et naturelles qui perdent leur vocation initiale. L'objet de cette étude est de mesurer l'ampleur des pressions foncières qui s'exercent sur ces terres agricoles et naturelles à partir des informations contenues dans les déclarations d'intention d'aliéner (DIA) portant sur ce type de terrains. Cette analyse permet d'observer les évolutions dans le temps, de localiser et d'expliquer les pressions qui s'exercent sur les marchés fonciers agricoles et naturels.

Pour ce faire, l'IAU îdF et la SAFER procèdent depuis 1994 à une analyse des DIA transmises à la SAFER. Ces DIA représentant 90 % des ventes effectives, permettent une observation fiable des évolutions de prix sur les marchés agricoles et naturels, des surfaces qui restent ou sortent de ces marchés et donc des pressions qui s'y exercent.

L'IAU îdF et la SAFER ont réalisé la mise à jour de cette étude à partir des informations contenues dans les DIA pour les années 2007 et 2008. Cette mise à jour a été l'occasion de développer plusieurs approches :

- l'analyse en fonction des zonages aux POS et PLU et des natures cadastrales ;
- l'étude des secteurs situés dans le périmètre du programme en faveur de l'agriculture péri-urbaine du Conseil régional et dans les périmètres régionaux d'intervention foncière ;
- l'étude des communes faisant l'objet d'une veille foncière par la SAFER.

## ■ Le droit de préemption de la SAFER

Le droit de préemption de la SAFER est défini à l'article L 143-1 du code rural et renouvelé tous les cinq ans par décret du Ministre de l'agriculture. Le décret autorise les sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER) à exercer un droit de préemption sur "tous les biens immobiliers à utilisation agricole et biens mobiliers qui leur sont attachés, sur tous terrains à vocation agricole ainsi que sur les droits à paiement unique". Le droit de préemption s'applique aux parcelles classées en zone agricole et naturelle (zones NC ou ND des POS et zones A et N des PLU), situées dans les périmètres de protection et des mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains (art. L 143-1 du code de l'urbanisme) et les périmètres d'aménagement foncier rural (L 121-1 du code rural) et à tous les terrains à utilisation agricole d'une superficie minimale de 2 500 m<sup>2</sup>.



# I. Un dynamisme croissant sur les marchés naturels et agricoles

Le marché foncier rural observé dans cette partie comprend à la fois des fonds bâtis et non bâtis. Cette analyse globale préalable sera suivie d'une analyse plus fine par segment de marché.

En 2008, le nombre de DIA transmises à la SAFER s'élève à 4 929 et représente une superficie cumulée de 11 250 hectares contre 3 456 DIA et 10 850 ha en 1994.

En 2008, le prix moyen affiche un niveau jamais atteint de 6,95 €/m<sup>2</sup> pour un marché global de 782 millions d'€ contre 154 millions d'€ en 1994.

## I.1. Un nombre croissant de DIA depuis 1994 et une surface moyenne qui continue de baisser

Le dynamisme croissant du marché se mesure par l'augmentation du nombre de DIA sur la période 1994-2008, passant de 3 456 à 4 929 DIA, mouvement particulièrement marqué entre 2000 et 2007 avec une hausse de 32 %. Toutefois en 2008, bien que le nombre de DIA reste élevé, une légère baisse semble s'amorcer. L'exemption du droit de préemption de la SAFER des terrains inscrits en massif forestier depuis 2005 n'a donc pas eu d'effet. A contrario, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2006, les exploitations équinées ont acquis le statut d'établissement agricole et peuvent à ce titre se porter acquéreur des biens agricoles. Dans certains secteurs, cela a pu contribuer à la hausse des DIA sur le marché agricole. L'étude des professions des acquéreurs nous renseignera sur ce point.

Dans la même période, les superficies totales des biens faisant l'objet d'une DIA n'ont pas suivi une évolution à la hausse similaire. Entre 2000 et 2008, elles restent à un niveau compris entre 10 200 et 13 700 ha et affichent une baisse très marquée en 2008 pour revenir au niveau de 2004, soit 11 250 ha.

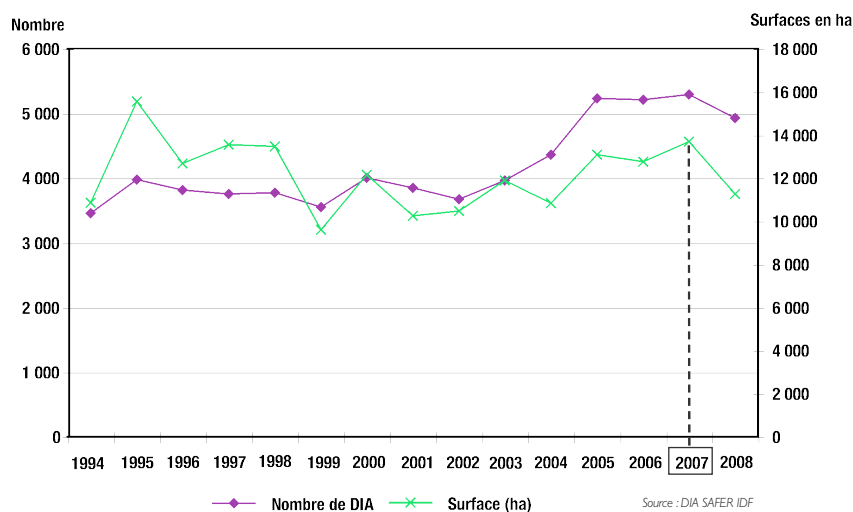
Par conséquent, la surface moyenne d'une DIA, qui tend à diminuer nettement depuis 2003, affiche une baisse significative en 2008 où elle se situe à 2,28 hectares contre 3,91 hectares en 1995, son pic sur la période étudiée.

Tableau I : Evolution des principaux indicateurs du marché entre 1994 et 2008

	Nombre de DIA	Superficies aliénées totales (ha)	Surface moyenne d'un fonds (ha)	Volume financier (millions €)	Prix moyen au m <sup>2</sup> (€/m <sup>2</sup> )
1994	3 456	10 850	3,14	154	1,42
1995	3 973	15 549	3,91	181	1,16
1996	3 815	12 681	3,32	149	1,18
1997	3 752	13 539	3,61	148	1,09
1998	3 774	13 460	3,57	176	1,31
1999	3 549	9 596	2,70	177	1,85
2000	4 003	12 152	3,04	270	2,22
2001	3 848	10 239	2,66	240	2,34
2002	3 674	10 459	2,85	277	2,64
2003	3 961	11 893	3,00	327	2,75
2004	4 361	10 839	2,49	350	3,23
2005	5 228	13 073	2,50	561	4,29
2006	5 210	12 750	2,45	602	4,72
2007	5 294	13 691	2,59	746	5,45
2008	4 929	11 248	2,28	782	6,95

Source : DIA SAFER IDF

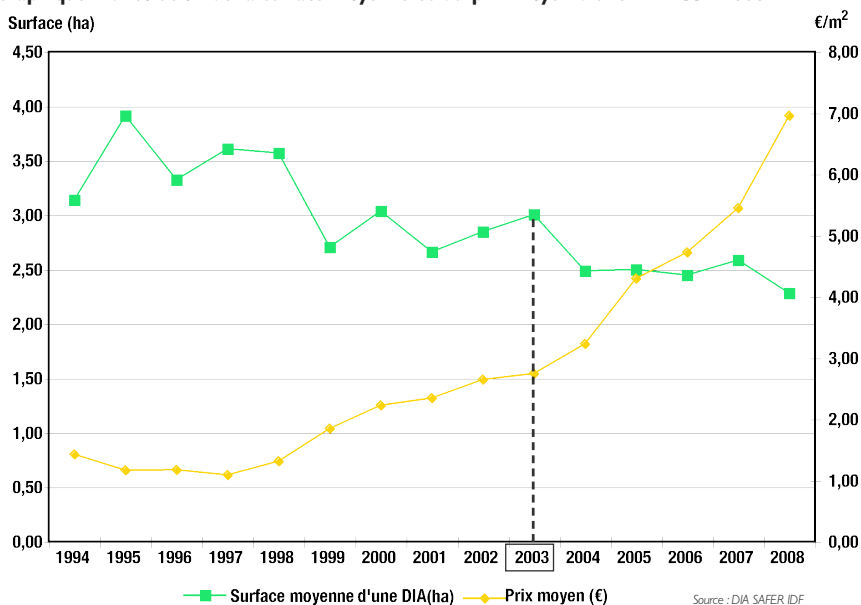
Graphique I : Evolution du nombre de mises en ventes et des surfaces aliénées 1994-2008



Source : DIA SAFER IDF



**Graphique 2 : Evolution de la surface moyenne et du prix moyen d'une DIA 1994-2008**



## 1.2. Une hausse des prix qui se poursuit

Le prix moyen des terrains agricoles et naturels a connu une très forte augmentation entre 1994 et 2008, passant de 1,42 à 6,95 €/m<sup>2</sup>. Depuis 2004, cette tendance à la hausse a connu une accélération forte, le prix moyen ayant été multiplié par deux sur les quatre dernières années.

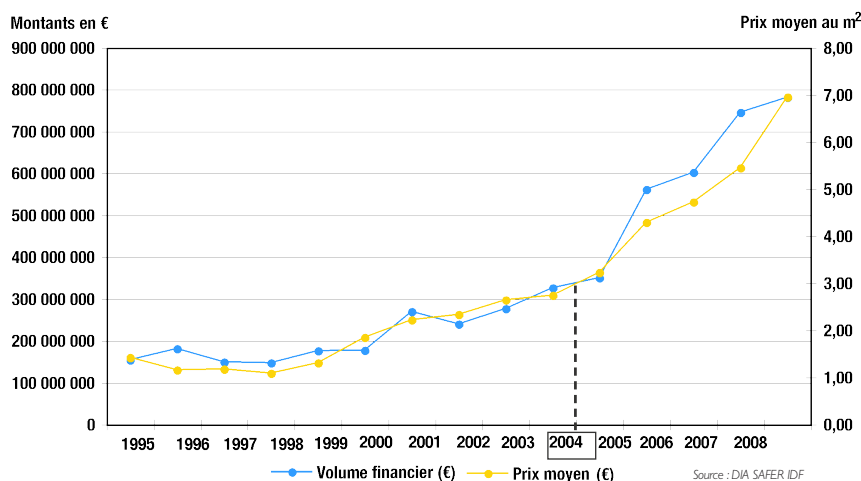
Un plus grand nombre de DIA portant sur de petites surfaces peut expliquer, en partie, cette valorisation des prix moyens. En effet, on observe une corrélation négative entre les deux courbes des surfaces et des prix moyens.

Conjointement à l'augmentation du nombre de DIA et à la hausse des prix moyens, le volume financier du marché a régulièrement augmenté depuis 1994, passant de 154 à 782 millions d'€ en 2008, soit un volume financier multiplié par cinq.

Il semble toutefois important de relativiser cette hausse des prix constatée sur les marchés naturels et agricoles au regard de l'évolution des prix immobiliers.

En effet, la superposition de la courbe du prix moyen d'une DIA avec l'indice du prix de la maison individuelle type T4 met en évidence la forte corrélation entre, d'une part les marchés agricoles et naturels, et d'autre part le marché immobilier francilien, au moins jusqu'en 2007.

**Graphique 3 : Evolution du volume financier des DIA et du prix moyen d'une DIA 1994-2008**

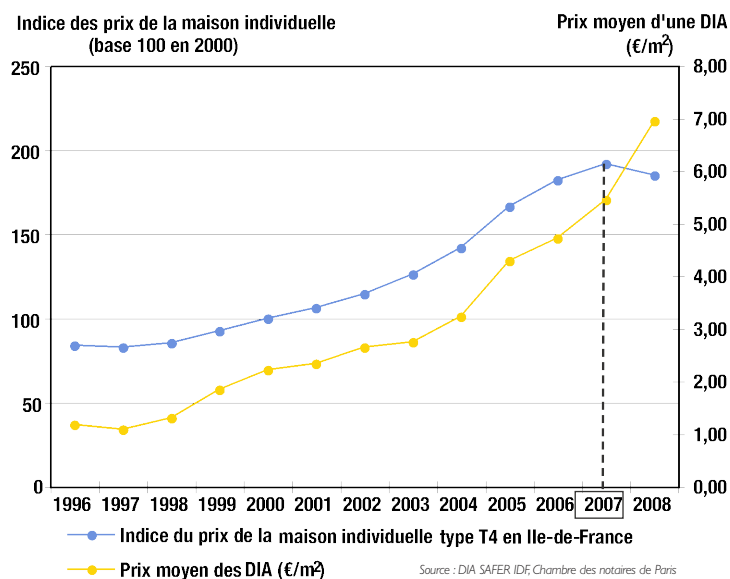


Par l'influence du marché de l'immobilier, le marché foncier rural a fonctionné selon un cycle proche de celui de l'immobilier. Il semblerait que le bas de cycle se situe en 1999, suivi par une hausse du nombre de DIA et du prix moyen jusqu'en 2007, année du haut du cycle. En 2008, on assiste au début du retournement du marché avec une baisse du nombre de DIA, bien que les prix moyens restent élevés.

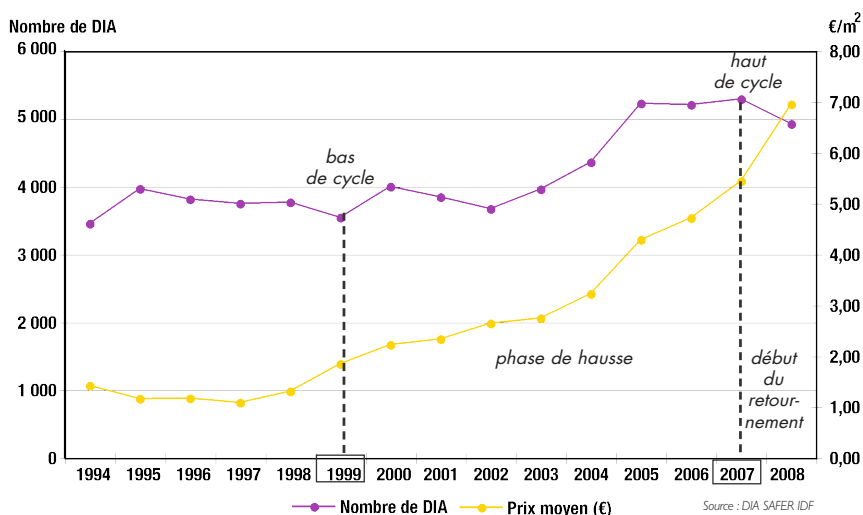
Le marché francilien est relativement différent du marché national, où des baisses non seulement du nombre de DIA, mais également des surfaces aliénées et des volumes financiers ont été observées<sup>(1)</sup>.

Les évolutions du marché global, notamment l'augmentation du volume financier et du prix moyen, peuvent s'expliquer également par l'augmentation de la part des fonds bâtis.

**Graphique 4 : Evolution du prix moyen d'une DIA et du prix de vente moyen de maisons individuelles 1996-2008**



**Graphique 5 : Evolution du nombre de DIA et du prix moyen entre 1994 et 2008**



**■ En bref :**

Le marché s'est caractérisé dans son ensemble par :

- une forte augmentation du nombre de DIA mais des superficies totales qui restent stables ;
- mais une amorce de la baisse du nombre de DIA en 2008 qui semble se confirmer en 2009 ;
- une surface moyenne qui continue de baisser pour se situer à 2,28 hectares par DIA ;
- un volume financier multiplié par cinq depuis 1994 ;
- une hausse des prix toujours plus marquée qui s'explique notamment par un nombre croissant de DIA de petites surfaces et de DIA sur des fonds bâtis ;
- une très forte augmentation du prix moyen au mètre carré qui atteint 6,95 €/m².

(1) SAFER, *Le prix des terres en 2008*, Espace rural, mai 2009



## 2. Analyse du marché par type d'acquéreurs : un marché porté par les acteurs non agricoles

Trois types d'acquéreurs sont identifiés :

- les acquéreurs qualifiés d'"agricoles", comprenant les personnes morales et physiques exerçant une profession agricole (y compris les retraités agricoles) ;
- les acquéreurs non agricoles qui regroupent les personnes physiques et morales dont la profession n'est pas agricole ainsi que les inactifs ;
- les acquéreurs publics (Etat, collectivités territoriales et leurs organismes liés) et la SAFER.

### 2.1. La place prédominante des acquéreurs non agricoles

Le graphique de l'évolution du nombre de DIA selon le type d'acquéreurs montre que la hausse du nombre de DIA est principalement le fait d'acquéreurs non agricoles, (+ 49 % de DIA sur la période 1994-2008). Toutefois, en 2008, le poids des acquéreurs non agricoles est en recul, ce qui explique en grande partie la baisse des DIA observée sur cette année. Les acquéreurs non agricoles restent néanmoins prédominants avec 3 285 DIA, soit les deux tiers.

A l'inverse, le poids des acquéreurs agricoles continue de stagner depuis 2003 pour atteindre seulement 19 % du volume total en 2008.

Dans une moindre mesure, on note une agumentation des acquisitions réalisées par des acteurs publics. Le nombre de DIA les concernant a été multiplié par 4,2 entre 1994 et 2008, bien que son niveau reste faible (697 DIA en 2008).

Depuis 2004, les acquéreurs non agricoles cumulent également le plus grand volume de surfaces aliénées. Si les surfaces aliénées par les acteurs agricoles ont diminué de 44 % entre 1994 et 2008, celles aliénées par les acteurs non agricoles ont, quant à elles, augmenté de 52 % pour atteindre 4 106 hectares en 2008.

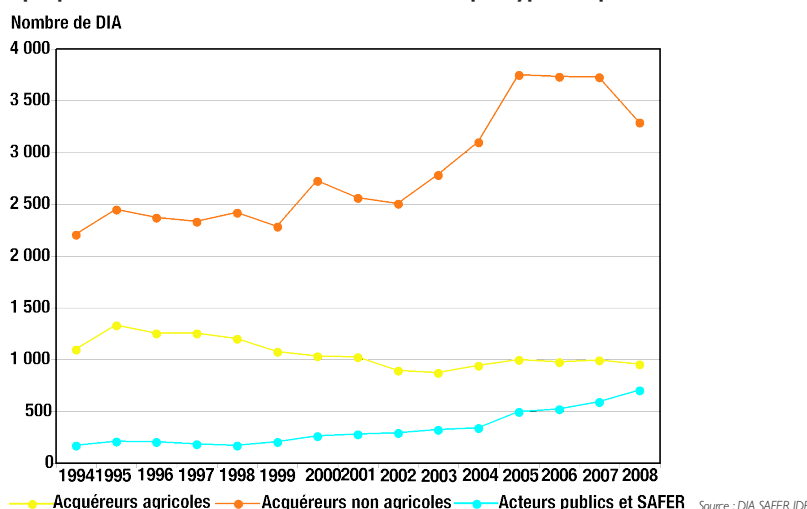
(2) Les acteurs publics représentant une part croissante du marché. Ils font désormais l'objet d'une analyse spécifique.

Tableau 2 : Evolution de la répartition des DIA par type d'acquéreurs 1994-2008

	Nombre de DIA				Surfaces (ha)			
	Total DIA	Acquéreurs agricoles	Acquéreurs non agricoles	Acteurs publics et SAFER	Total surfaces	Acquéreurs agricoles	Acquéreurs non agricoles	Acteurs publics et SAFER
1994	3 456	1 090	2 200	166	10 850	7 318	3 532	-
1995	3 973	1 326	2 443	204	15 549	9 196	6 353	-
1996	3 815	1 246	2 368	201	12 681	8 132	4 549	-
1997	3 752	1 246	2 329	177	13 539	8 320	5 219	-
1998	3 774	1 197	2 412	165	13 460	8 152	5 308	-
1999	3 549	1 070	2 279	200	9 595	5 592	3 201	801
2000	4 003	1 025	2 723	255	12 152	6 107	4 435	1 609
2001	3 848	1 018	2 558	272	10 239	5 248	3 896	1 094
2002	3 674	887	2 500	287	10 459	4 929	3 778	1 750
2003	3 961	866	2 780	315	11 893	4 916	4 220	2 756
2004	4 361	934	3 095	332	10 838	4 037	5 821	979
2005	5 228	996	3 741	491	13 073	5 349	5 483	2 241
2006	5 210	969	3 725	517	12 750	5 015	6 020	1 717
2007	5 294	986	3 722	586	13 691	5 711	6 291	1 689
2008	4 929	947	3 285	697	11 248	4 106	5 356	1 786

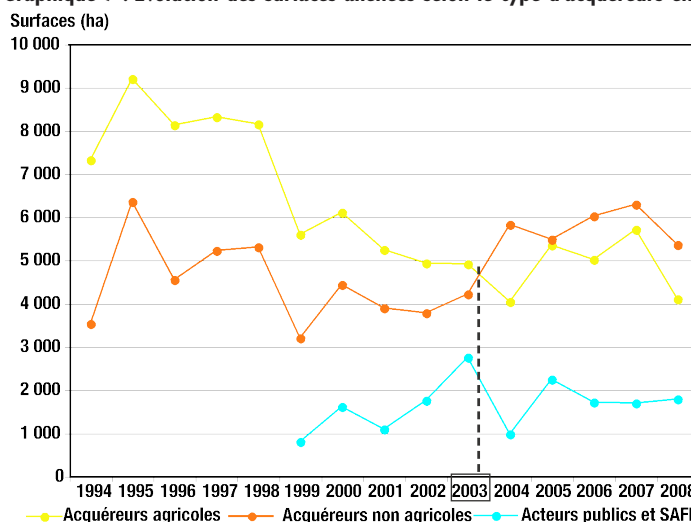
Source : DIA SAFER IDF

Graphique 6 : Evolution du nombre de transactions par type d'acquéreurs entre 1994 et 2008



Source : DIA SAFER IDF

Graphique 7 : Evolution des surfaces aliénées selon le type d'acquéreurs entre 1994 et 2008



NB : Le segment "acteurs publics et SAFER" n'était pas identifié dans les études précédentes, ce qui ne nous permet pas de remonter aux années précédant 1999.

Source : DIA SAFER IDF

**Tableau 3 : Evolution des volumes financiers et des prix moyens par type d'acquéreurs 1994-2008**

	Volumes financiers (millions d'€)				Prix moyens (en €/m <sup>2</sup> )			
	Total volume financier	Acquéreurs agricoles	Acquéreurs non agricoles	Acteurs publics et SAFER	Ensemble des acquéreurs	Acquéreurs agricoles	Acquéreurs non agricoles	Acteurs publics et SAFER
1994	154	39	116		1,40	0,45	3,35	
1995	181	48	132		1,20	0,45	2,13	
1996	149	41	108		1,20	0,46	2,44	
1997	148	41	106		1,10	0,46	1,98	
1998	176	41	135		1,30	0,46	2,59	
1999	177	35	134	8	1,85	0,62	4,18	1,05
2000	270	41	215	15	2,22	0,67	4,84	0,91
2001	240	33	192	15	2,34	0,63	4,93	1,33
2002	277	38	221	17	2,64	0,78	5,85	0,99
2003	327	37	247	42	2,75	0,76	5,86	1,53
2004	350	48	277	24	3,23	1,20	4,77	2,46
2005	561	45	483	34	4,29	0,83	8,81	1,50
2006	602	42	535	25	4,72	0,84	8,89	1,44
2007	746	53	648	45	5,45	0,93	10,30	2,67
2008	782	35	590	57	6,95	0,84	12,88	3,21

Source : DIA SAFER, IDF

## 2.2. Le poids financier considérable des acquéreurs non agricoles

Les acquéreurs non agricoles représentent un marché de 690 millions d'€ en 2008, soit 88 % du marché total. Le volume financier sur ce segment de marché a été multiplié par 6.

Les prix moyens pratiqués par les acquéreurs non agricoles affichent une hausse spectaculaire depuis 2004. En 2008, ils se situent à 12,88 €/m<sup>2</sup> soit le double du prix moyen tous types d'acquéreurs confondus (6,95 €/m<sup>2</sup>).

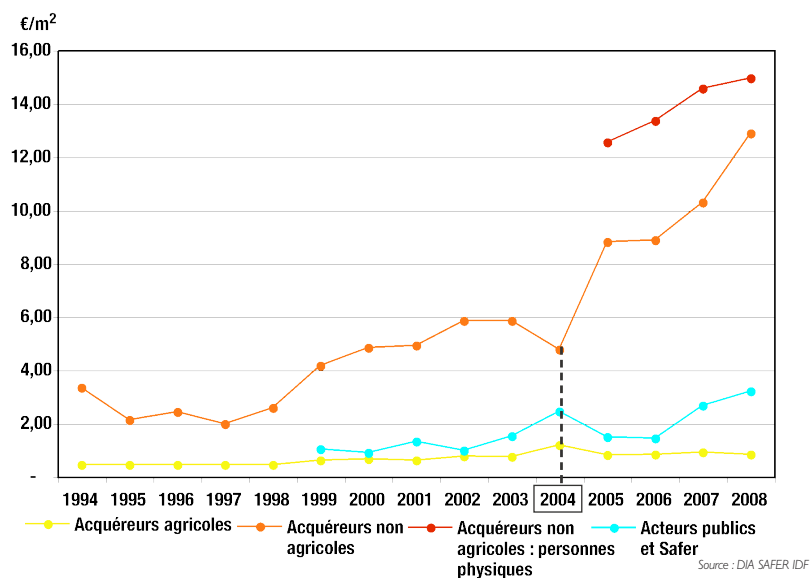
Les acquéreurs non agricoles achetant des biens agricoles ne s'inscrivent pas dans une logique de rentabilité économique en vue d'une production agricole. Par conséquent, ils achètent des biens agricoles à un niveau plus élevé que le marché. Par ailleurs, ils se positionnent principalement sur les marchés des fonds bâtis et sur des petites surfaces, les segments de marché les plus valorisés. Ils alimentent ainsi cette valorisation et contribuent au retrait des acquéreurs agricoles sur ces segments du marché.

**Tableau 4 : Evolution des différents types d'acquéreurs non agricoles 1996-2008**

	1996		1999		2004		2005		2006		2007		2008	
	Nbre	Taux (%)	Nbre	Taux (%)	Nbre	Taux (%)	Nbre	Taux (%)	Nbre	Taux (%)	Nbre	Taux (%)	Nbre	Taux (%)
Non déclaré	491	21	414	18	107	3	190	5	251	7	159	4	32	1
Personnes physiques	1 164	49	1 231	54	2 135	69	2 615	70	2 409	65	2 319	62	2 108	64
Personnes morales	360	15	330	14	490	16	481	13	552	15	660	18	588	18
Sans profession	344	15	304	13	363	12	455	12	513	14	584	16	567	17
Ensemble acquéreurs non agricoles	2 359	100	2 279	100	3 095	100	3 741	100	3 725	100	3 722	100	3 285	100

Source : DIA SAFER, IDF

**Graphique 8 : Evolution des prix moyens selon le type d'acquéreurs 1994-2008**



Source : DIA SAFER, IDF

NB : Le segment des personnes physiques non agricoles n'était pas identifié dans les études précédentes, ce qui ne nous permet pas de remonter aux années précédant 2005. De même, pour les acteurs publics avant 1999.

## 2.3. Le rôle spécifique des particuliers non agricoles dans la valorisation du marché

En dissociant les personnes physiques et les personnes morales non agricoles, il ressort que les personnes physiques, c'est-à-dire les particuliers actifs, constituent un sous-groupe d'acquéreurs dont le comportement influe beaucoup sur le marché. A l'origine de 2 108 DIA en 2008, soit 43 % du marché, leur poids s'est accru depuis 1996, où ils représentaient moins du tiers du volume de DIA. Au sein de la catégorie acquéreurs non agricoles qui se caractérise déjà par des prix moyens élevés, les particuliers actifs se démarquent encore davantage avec des prix pratiqués atteignant 15 €/m<sup>2</sup> en moyenne en 2008.

## 2.4. Le rôle croissant des acteurs publics

Si les acquéreurs publics et la SAFER ne constituent qu'un faible segment de marché au regard du nombre de DIA, il n'en reste pas moins que leur action est importante et tend à s'accroître. En 2008, la répartition du nombre de DIA par type d'acteur a laissé apparaître que le poids des acquéreurs non agricoles s'amoin-drisait au profit des acteurs publics et de la SAFER. Leur action, lorsqu'elle est en faveur de l'agriculture, compense en partie la baisse du poids des acquéreurs agricoles. Ainsi en 2008, la SAFER s'est portée acquéreur de 850 ha soit 7,5 % des surfaces aliénées.

La tendance à la hausse des prix moyens pratiqués par les acquéreurs publics est particulièrement marquée depuis 2006. En outre, les acquisitions réalisées par ces acteurs publics répondent à des logiques diverses, ce qui explique les différences observées entre les prix moyens pratiqués.

Avec un prix moyen au mètre carré supérieur à 4 € entre 2005 et 2008, les acquisitions des EPCI (7,87 €), de l'Etat et des organismes d'Etat<sup>(3)</sup> (5,28 €) ainsi que des communes (4,22 €) portent sur des terrains qui ont probablement vocation à sortir de l'agriculture et à être urbanisés.

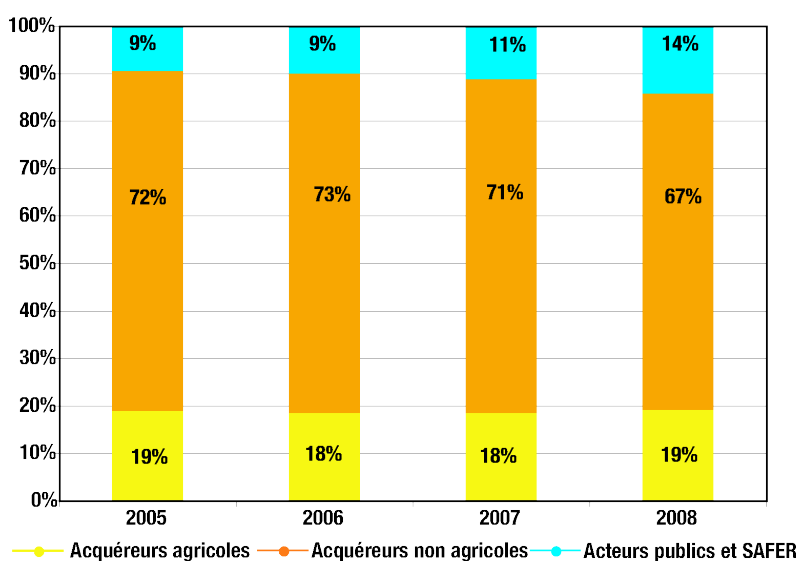
Au contraire, les conseils généraux, le conseil régional et la SAFER contribuent au maintien des prix agricoles (avec respectivement des prix moyens de 1,56 €/m<sup>2</sup>, 0,97 €/m<sup>2</sup> et de 0,91 €/m<sup>2</sup>).

Tableau 5 : Les différents acquéreurs publics sur le marché en 2008

2008	Ensemble des acteurs publics et SAFER	Etat et organismes d'Etat	Conseil régional	Conseil général	EPCI	Communes et structures rattachées aux collectivités	SAFER
Nombre de DIA	697	49	62	38	87	332	129
Surfaces (ha)	1 786	291	89	175	192	190	850
Volume financier (M€)	57,4	14,2	1,5	2,1	16,1	13,4	10,0
Prix (€/m <sup>2</sup> )	3,21	4,89	1,66	1,22	8,40	7,05	1,17

Source : DIA SAFER IDF

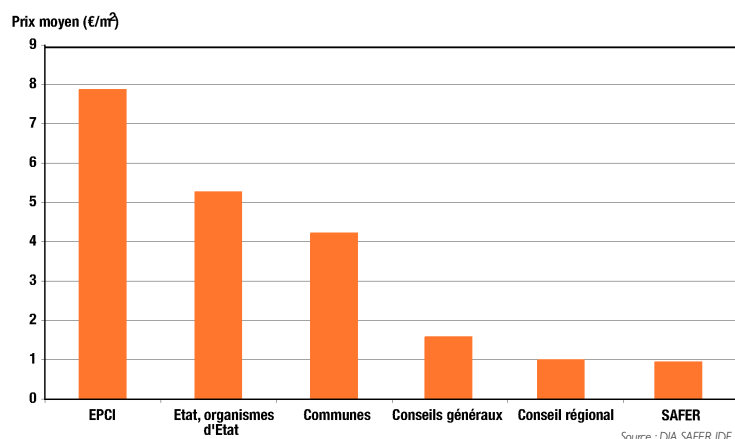
Graphique 9 : Répartition des DIA par type d'acquéreur 2005-2008



Source : DIA SAFER IDF

(3) Parmi la catégorie de l'Etat et de ses organismes liés, sont concernés l'Etat, la DREIF, les établissements publics d'aménagement et les établissements publics fonciers, Réseau Ferré de France et l'Agence de l'eau.

**Graphique 10 : Prix moyens selon le type d'acteurs "publics" 2005-2008**



On peut noter par ailleurs la très forte augmentation des prix moyens pratiqués par tous ces acteurs de 2005 à 2008 portant sur des fonds non bâtis (prix moyen multiplié par 3,4) tandis que les prix d'acquisitions de fonds bâtis diminuaient (- 47 %).

Au regard de la nature cadastrale, les acteurs publics, qui se positionnent sur un marché principalement non bâti (94 % de leurs DIA entre 2005 et 2008), achètent majoritairement sur un marché classique de grandes cultures.

**■ En bref :**

- La place des acquéreurs non agricoles est toujours prépondérante, malgré un recul en 2008 (3 285 DIA pour 690 millions € en 2008);
- Les acquéreurs non agricoles cumulent également les plus grandes surfaces aliénées depuis 2004 (4 106 ha en 2008) ;
- Les acquéreurs non agricoles participent fortement à l'augmentation des prix moyens, notamment les particuliers non agricoles, qui pratiquent des prix très élevés et en hausse (15 €/m<sup>2</sup> en 2008) ;
- Le poids des acquéreurs agricoles stagne autour de 950 DIA par an ;
- Le poids des acquéreurs publics augmente depuis 2004 (697 DIA en 2008)
- La SAFER, le conseil régional et les conseils généraux maintiennent des prix agricoles (entre 0,90 et 1,60 €/m<sup>2</sup> entre 2005 et 2008) tandis que les EPCI, l'Etat et les communes pratiquent des prix plus élevés (entre 4 et 8 €/m<sup>2</sup>).

### 3. Analyse des marchés bâti et non bâti : le marché des fonds bâtis soumis à pressions

Le bâti rural correspond à des réalités très diverses, comprenant des ruines et des petites constructions mais également des bâtiments d'exploitation ou des maisons de maître. Cette présence de bâti sur le terrain valorise le marché. Les possibilités de valorisation de ces bâtiments ou des droits à construire qu'ils offrent, dépendent toutefois de la gestion de la collectivité territoriale compétente en matière d'urbanisme. Le marché des fonds bâtis est caractérisé par une forte présence d'acteurs non agricoles.

#### 3.1. Des fonds bâtis minoritaires, mais des surfaces relativement importantes

Entre 2004 et 2008, la part du marché bâti a continué de croître aux dépens des fonds non bâtis à la fois en nombre de DIA et en surfaces aliénées. En 2008, le marché des fonds bâtis augmente en surface pour atteindre 38 % des surfaces aliénées alors que le nombre de DIA connaît une baisse ponctuelle. En 2008, les fonds bâtis concernent 1 008 DIA et 4 228 ha, tandis que les fonds non bâtis concernent 3 921 DIA et 7 021 ha.

La forte hausse du nombre de DIA observée sur le marché global entre 2002 et 2007 est alimentée à la fois par celle des fonds non bâtis (+ 37 % sur la période 2002-2007) et bâtis (+ 73 %). Toutefois une baisse du nombre de DIA bâties s'est amorcée dès 2005 précédant celle des fonds non bâtis observée en 2008 et qui se répercute sur l'ensemble du marché.

#### 3.2. Un marché des propriétés bâties de 547 millions d'euros

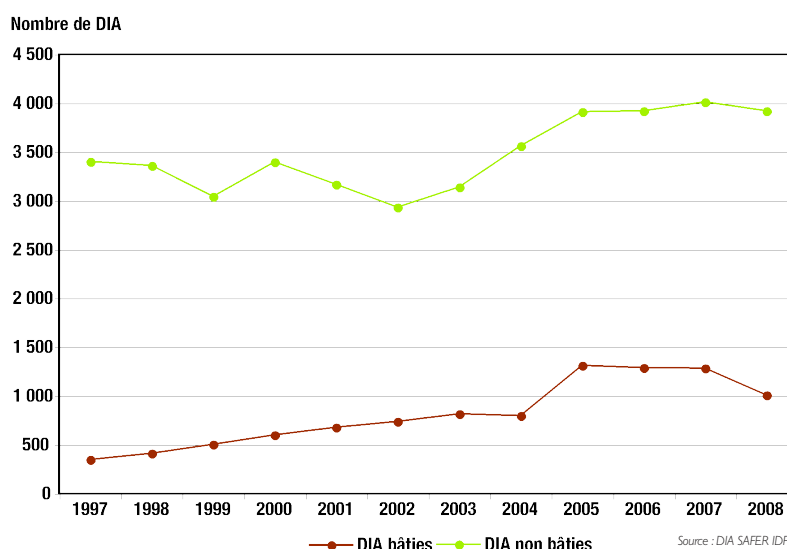
En 2008, le volume financier des fonds bâtis s'élevait à 547 millions d'€, soit 70 % du marché. Entre 1997 et 2008, la hausse du volume financier du marché des fonds bâtis a été plus forte que le non bâti (avec respectivement une somme multipliée par 7 contre une somme multipliée par 3). C'est cette hausse du volume financier du marché bâti qui alimente la plus grande part de la hausse globale du marché.

Tableau 6 : Evolution des DIA des fonds bâtis et non bâtis 1997-2008

	En nombre de DIA				En surface de DIA (ha)					
	Ensemble	Bâti	Non bâti		Ensemble	Bâti	Non bâti			
1997	3 752	9%	351	91%	3 401	13 539	19%	2 596	81%	10 943
1998	3 774	11%	413	89%	3 361	13 460	21%	2 799	79%	10 661
1999	3 549	14%	503	86%	3 046	9 595	24%	2 284	76%	7 311
2000	4 003	15%	603	85%	3 400	12 151	34%	4 075	66%	8 076
2001	3 848	18%	680	82%	9 168	10 238	26%	2 615	74%	7 623
2002	3 674	20%	741	80%	2 933	10 458	24%	2 506	76%	7 952
2003	3 961	21%	818	79%	3 143	11 892	27%	3 179	73%	8 713
2004	4 361	18%	800	82%	3 561	10 838	25%	2 667	75%	8 151
2005	5 228	25%	1 314	75%	3 910	13 073	27%	3 493	73%	9 580
2006	5 210	25%	1 289	75%	3 921	12 750	33%	4 201	67%	8 549
2007	5 294	24%	1 284	76%	4 011	13 961	33%	4 460	67%	9 231
2008	4 929	20%	1 008	80%	3 921	11 248	38%	4 228	62%	7 021

Source : DIA SAFER IDF

Graphique 11 : Evolution des DIA de fonds bâtis et non bâtis 1997-2008



Source : DIA SAFER IDF

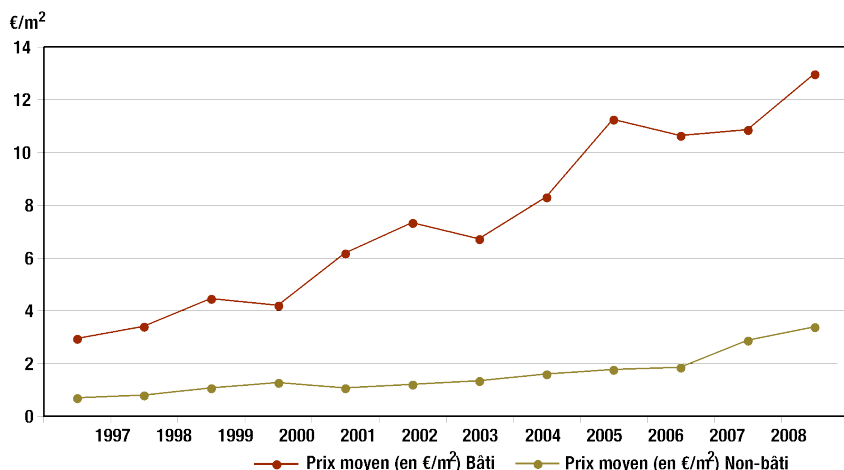
Tableau 7 : Evolution des volumes financiers et des prix moyens des fonds bâtis et non bâtis 1997-2008

	En volume financier des DIA (en M d'€)					Prix moyen (en €/m <sup>2</sup> )		
	Ensemble	Bâti		Non bâti		Ensemble	Bâti	Non bâti
		Part (%)	Nbre	Part (%)	Nbre			
1997	148	51	76	49	72	1,09	2,92	0,66
1998	176	54	95	46	82	1,31	3,38	0,77
1999	177	57	101	43	76	1,85	4,42	1,04
2000	270	63	170	37	100	2,22	4,17	1,24
2001	240	67	160	33	79	2,34	6,14	1,04
2002	277	66	183	34	93	2,64	7,31	1,17
2003	327	65	213	35	113	2,75	6,69	1,31
2004	350	64	223	36	127	3,23	8,28	1,56
2005	561	70	392	30	167	4,29	11,23	1,74
2006	602	74	446	26	156	4,72	10,62	1,83
2007	746	65	483	35	263	5,45	10,84	2,85
2008	782	70	547	30	235	6,95	12,94	3,35

Source : DIA SAFER IDF



**Graphique 12 : Evolution des prix moyens des fonds bâtis et non bâtis 1997-2008**



Source : DIA SAFER IDF

**Tableau 8 : Evolution du nombre de DIA et des surfaces des fonds non bâtis selon le type d'acquéreurs 2005-2008**

	Nombre de DIA							Surface (ha)						
	Acquéreurs agricoles		Acquéreurs non agricoles		Acquéreurs publics et SAFER		Total non bâti	Acquéreurs agricoles		Acquéreurs non agricoles		Acquéreurs publics et SAFER		Total non bâti
	Nbre	Part (%)	Nbre	Part (%)	Nbre	Part (%)		Nbre	Part (%)	Nbre	Part (%)	Nbre	Part (%)	
2005	927	24	2 522	65	461	12	3 910	4 471	47	3 125	33	1 984	21	9 580
2006	891	23	2 545	65	485	12	3 921	4 338	51	3 267	38	944	11	8 549
2007	900	22	2 554	64	554	14	4 008	4 502	49	3 278	36	1 450	16	9 231
2008	874	22	2 400	61	647	17	3 921	3 355	48	2 641	38	1 025	15	7 021

Source : DIA SAFER IDF

**Tableau 9 : Evolution du volume financier et du prix moyen des fonds non bâtis selon le type d'acquéreurs 2005-2008**

	Volume financier (M €)							Prix moyen (€/m²)				
	Acquéreurs agricoles		Acquéreurs non agricoles		Acquéreurs publics et SAFER		Total non bâti	Acquéreurs agricoles	Acquéreurs non agricoles	Acquéreurs publics et SAFER	Total non bâti	
	Nbre	Part (%)	Nbre	Part (%)	Nbre	Part (%)						
2005	24	15	118	70	25	15	167	0,54	3,76	1,27	1,74	
2006	27	17	114	73	15	10	156	0,62	3,49	1,60	1,83	
2007	30	11	200	76	32	12	262	0,67	6,09	2,22	2,85	
2008	19	8	172	73	44	19	235	0,56	6,52	4,29	3,35	

Source : DIA SAFER IDF



*La valorisation du bâti ancien fait qu'il est souvent plus intéressant de construire de nouveaux bâtiments.*

Le prix moyen des fonds bâtis est quatre fois plus élevé que celui des fonds non bâtis (12,94 €/m<sup>2</sup> contre 3,35 €/m<sup>2</sup>) en 2008. Ces prix moyens ont augmenté considérablement entre 1997 et 2008 et ce, dans une proportion comparable (prix multiplié par 5 pour le bâti et par 6 pour le non bâti).

### 3.3. Un marché non bâti encore dominé en surfaces aliénées par les acteurs agricoles

En 2008, le marché des fonds non bâtis est encore dominé en surfaces par les acquéreurs agricoles, qui totalisent 48 % des surfaces des DIA de fonds non bâtis bien qu'ils soient toujours nettement minoritaires en nombre de DIA (22 %).

Les acteurs non agricoles contribuent à valoriser le marché des fonds non bâtis avec un prix moyen élevé (6,52 €/m<sup>2</sup> en 2008), soit près du double du prix moyen pratiqué sur l'ensemble du marché non bâti. Cependant, les acquéreurs non agricoles ne se positionnent pas sur le même type de biens que les acteurs agricoles. Ils acquièrent des fonds de petite surface, ce qui explique en partie les prix plus élevés.

Dans la période 2005-2008, sur ce segment des fonds non bâtis, le prix moyen pratiqué par les acteurs dits publics a également augmenté, puisqu'il a été multiplié par 3 pour atteindre 4,29 €/m<sup>2</sup> en 2008. On remarque que cette hausse du prix moyen se caractérise par une baisse des surfaces aliénées et une hausse du volume financier.

### 3.4. Un marché bâti valorisé par les acquéreurs non agricoles

**Tableau 10 : Evolution du nombre de DIA et des surfaces des fonds bâtis selon le type d'acquéreur 2005-2008**

	Nombre de DIA							Surface (ha)						
	Acquéreurs agricoles		Acquéreurs non agricoles		Acquéreurs publics et SAFER		Total bâti	Acquéreurs agricoles		Acquéreurs non agricoles		Acquéreurs publics et SAFER		Total bâti
	Nbre	Part (%)	Nbre	Part (%)	Nbre	Part (%)		Nbre	Part (%)	Nbre	Part (%)	Nbre	Part (%)	
2005	69	5	1 219	92	30	2	1 318	932	27	2 303	66	257	7	3 493
2006	77	6	1 180	92	32	2	1 289	675	16	2 753	66	773	18	4 201
2007	86	7	1 168	91	32	2	1 286	1 209	27	3 012	68	239	5	4 461
2008	83	7	885	88	50	5	1 008	751	18	2 715	64	761	18	4 228

Source : DIA SAFER IDF

En 2008, les acteurs non agricoles forment les principaux acquéreurs de fonds bâtis en nombre de DIA (88 %) et en surfaces (64 %). Leur part diminue cependant légèrement par rapport à 2007.

En volume financier, le marché bâti est dominé par les acquéreurs non agricoles qui représentent 66 % du marché soit un volume financier de 518 millions €.

Sur ce segment du marché bâti, il faut également noter la très forte disparité entre les prix pratiqués par les acteurs agricoles et non agricoles. Le prix moyen des fonds bâtis acquis par des acteurs non agricoles est de 19 €/m<sup>2</sup> contre 2 €/m<sup>2</sup> quand ils sont acquis par des acteurs agricoles.

Il faut noter que les terrains bâtis acquis par des agriculteurs sont en général des biens mixtes, composés à la fois de bâtis et de grandes surfaces de cultures, ce qui pondère le prix moyen. En effet, les fonds bâtis acquis par des acteurs agricoles ont une superficie moyenne 10,3 ha en 2008.

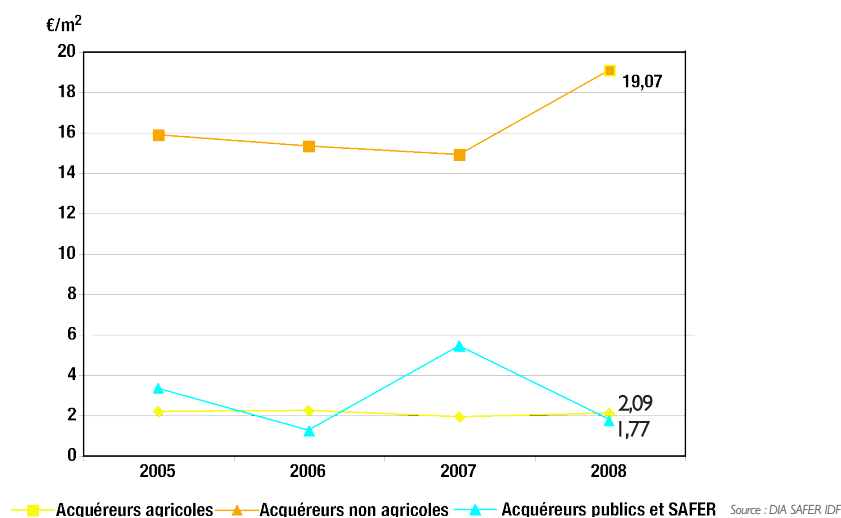
La forte valorisation du bâti rural, impliquant un retrait des agriculteurs de ce segment de marché, entraîne certaines difficultés en matière d'aménagement. En effet, la valeur d'un fonds bâti est aujourd'hui tellement élevée qu'un agriculteur souhaitant s'installer n'acquiert que rarement les bâtiments à usage d'habitation attachés aux terres qui l'intéressent, même s'il compte vivre sur l'exploitation, et ce d'autant plus que ces bâtiments sont souvent obsolètes au regard des normes techniques actuelles. Dans ce contexte, il est dans son intérêt de faire construire un nouveau bâtiment plutôt que d'acquérir les locaux déjà existants. Cela peut contribuer à favoriser le mitage et peut donc entraîner des difficultés, voire des conflits avec certaines collectivités territoriales qui souhaitent limiter fortement les constructions en zone agricole, craignant des changements de destination non maîtrisés.

**Tableau 11 : Evolution du volume financier et du prix moyen des fonds bâtis selon le type d'acquéreur 2005-2008**

	Volume financier (M €)							Prix moyen (€/m <sup>2</sup> )			
	Acquéreurs agricoles		Acquéreurs non agricoles		Acquéreurs publics et SAFER		Total bâti	Acquéreurs agricoles	Acquéreurs non agricoles	Acquéreurs publics et SAFER	Total bâti
	Nbre	Part (%)	Nbre	Part (%)	Nbre	Part (%)					
2005	20	5	365	93	9	2	394	2,18	15,86	3,32	11,23
2006	15	3	421	94	10	2	446	2,23	15,30	1,25	10,62
2007	23	5	448	93	13	3	484	1,91	14,48	5,41	10,84
2008	16	3	518	95	13	2	547	2,09	19,07	1,77	12,4

Source : DIA SAFER IDF

**Graphique 13 : Evolution des prix moyens des fonds bâtis entre 2005 et 2008**



Source : DIA SAFER IDF

#### ■ En bref :

- Les fonds bâtis représentent 20 % des transactions et 38 % des surfaces en 2008 et 70 % du volume financier ;
- Le marché des DIA bâties est davantage soumis à fluctuation : alors qu'entre 1997 et 2008, il a davantage progressé que le marché non bâti, il amorce aussi une plus forte baisse en 2008 ;
- Le volume financier du marché bâti représentait 70 % du marché en 2008 soit 547 millions d'€, pour un prix moyen de près de 13 €/m<sup>2</sup> (contre 3,35 €/m<sup>2</sup> pour le non bâti) ;
- Les acteurs agricoles continuent en surfaces aliénées de dominer le marché non bâti (48% en 2008) ;
- Les acteurs non agricoles dominent quant à eux largement le marché des DIA bâties (88 % en 2008) ;
- Sur le marché bâti, on observe une très forte disparité entre les prix pratiqués par les acteurs agricoles et non agricoles (2 €/m<sup>2</sup> contre 19 €/m<sup>2</sup>). La nature des biens acquis étant différente



## 4. Le bail rural, facteur de maintien de la destination agricole ?

### ■ Contexte

Le statut du fermage permet à l'exploitant titulaire d'un bail (verbal ou écrit), de bénéficier, après trois ans de location, d'un droit de préemption. Lorsque le propriétaire bailleur souhaite céder sa propriété, l'exploitant titulaire d'un bail est prioritaire sur l'acquisition et peut contester le prix demandé, s'il est jugé excessif.

Le bail assure une sécurité supplémentaire pour l'exploitant dans la mesure où les motifs de résiliation du bail sont strictement encadrés par le droit (changement de destination du bien, reprise de l'exploitation par le propriétaire...). Si dans un contexte rural, le recours au bail permet avant tout au propriétaire d'obtenir des revenus, dans un contexte de développement de l'urbanisation et de tension sur le marché foncier rural, il constitue en revanche une contrainte pour le propriétaire, qui n'est pas entièrement libre de valoriser son bien hors cadre agricole.

Ce mode d'exploitation, en faire-valoir indirect, est très utilisé en Ile-de-France. Ainsi, plus de 73 % des superficies agricoles sont exploitées en faire-valoir indirect (comprenant le fermage, mais également l'exploitation précaire, pour laquelle l'agriculteur ne dispose d'aucune sécurité), soit 10 points de plus que la moyenne nationale<sup>(4)</sup>. La présence d'un bail sur les terres, non résilié lors de la vente, est un élément d'observation qui permet de présumer de la pérennité de l'usage agricole du fonds après la DIA, que les terres soient acquises par des personnes dont l'activité est liée ou non à l'agriculture.

### 4.1. Un outil dont l'usage se maintient

Avec un nombre de DIA concernées par des baux compris entre 680 et 867 sur la période 1999-2008, on observe une relative stabilité de l'usage du bail. Si leur nombre a diminué au début des années 2000, il remonte depuis 2003 pour atteindre en 2008, un niveau similaire à 1999 avec 859 DIA. Dans le même temps, le nombre de DIA sans bail a davantage subi les fluctuations du marché.

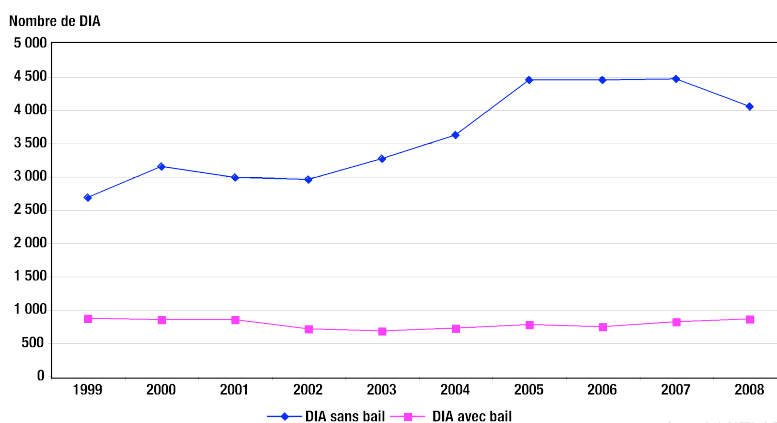
### 4.2 Un outil garantissant le maintien en place des fermiers

Quand une DIA est déposée alors qu'il existe un bail sur les terres, il est intéressant de savoir si l'agriculteur louant les terrains s'est porté acquéreur. Pour 60 % des DIA comportant un bail, le fermier est devenu propriétaire des terres qu'il louait dans la période 2005-2008. Cette part est plus faible que pour la période étudiée précédemment (66 % en 2000-2004). Cela semble montrer que les fermiers profitent moins de la possibilité de passer en faire-valoir direct. Ce taux, après être descendu en 2007, est cependant remonté en 2008.

Le rapport intitulé *Le Prix des terres en 2008*<sup>(5)</sup> indique à ce propos que "suite à la hausse des revenus de 2007, les fermiers en place ont acheté les terres qu'ils louaient pour conforter l'assise foncière de leur exploitation".

(4) Chiffres tirés de l'Atlas Rural et Agricole de l'Ile-de-France, IAURIF, 2004, p. 110.

Graphique 14 : Evolution des DIA avec bail et libres de bail entre 1999 et 2008



Source : DIA SAFER IDF

Tableau 12 : Répartition des DIA comportant un bail selon l'acquéreur 2005-2008

	Nombre de DIA					Surface (ha)				
	Achat du fonds par le fermier		Achat du fonds par une tierce personne		Total des DIA avec bail	Achat du fonds par le fermier		Achat du fonds par une tierce personne		Total des surfaces avec bail
	Nombre	Part (%)	Nombre	Part (%)		Nombre	Part (%)	Nombre	Part (%)	
2005	513	66	269	34	782	3 417	64	1 955	36	5 371
2006	456	60	303	40	759	2 952	57	2 222	43	5 174
2007	450	54	381	46	831	2 844	53	2 513	47	5 357
2008	515	59	361	41	876	3 036	60	2 015	40	5 051
Total 2005-2008	1 934	60	1 314	40	3 248	12 249	58	8 704	42	20 953

Source : DIA SAFER IDF

(5) SAFER, Le prix des terres en 2008, Espace rural, mai 2009.

**Tableau 13 : Répartition des DIA comportant un bail et libres de bail selon le couple acquéreur/vendeur 2005 à 2008**

	Acquéreur agricole		Acquéreur non agricole		Acquéreur public ou SAFER	
	DIA avec bail	DIA sans bail	DIA avec bail	DIA sans bail	DIA avec bail	DIA sans bail
Vendeurs agricoles	256	286	126	809	37	193
Vendeurs non agricoles	1 884	1 254	582	12 503	205	1 385
Vendeurs publics et SAFER	47	305	34	419	37	434
<b>Total</b>	<b>2 167</b>	<b>1 845</b>	<b>742</b>	<b>13 731</b>	<b>279</b>	<b>2 012</b>

Source : DIA SAFER, IDF

Entre 2005 et 2008, 3 188 DIA faisaient l'objet d'un bail (soit 15 % du marché total). Parmi celles-ci, 2 167 ont été acquises par des acteurs agricoles (soit 68 %) et leur vocation agricole était garantie.

Les acteurs agricoles sont les premiers acquéreurs de biens soumis à bail. Au contraire, les acquéreurs non agricoles voient leur poids diminuer sur ce marché.

Entre 2005 et 2008, 3 138 DIA ont été effectuées de vendeurs non agricoles vers des acquéreurs agricoles. Parmi ces DIA, 1 884 comportaient un bail et 1 708 ont été achetées par le fermier en place.

Ainsi, la présence d'un bail explique 60 % des DIA passant d'un vendeur non agricole vers un acquéreur agricole. Dans 91 % des DIA entre un vendeur non agricole et un acquéreur agricole sur des fonds soumis à bail, les exploitations sont acquises par le fermier en place.

Toutefois, l'acquisition du fonds par l'exploitant en place ne garantit qu'à court terme le maintien dans l'économie agricole. En effet, on peut considérer que l'exploitant devenu propriétaire valorisera son bien dans le cadre de son activité agricole au moins pendant la durée de sa carrière. En revanche, à l'âge de la retraite et sans reprenneur connu, l'exploitant peut être tenté de valoriser le foncier dont il est propriétaire hors cadre agricole.

**Tableau 14 : Présence d'un bail selon le type d'acquéreur 2005-2008**

	Pas de bail	Présence d'un bail sur la totalité de la parcelle	Bail partiel	Bail résilié	Marché total
Acquéreurs agricole	1 719	2 037	130	11	3 897
Acquéreurs non agricoles	13 703	688	54	28	14 473
Acquéreurs publics et SAFER	1 991	249	30	21	2 291
<b>Total</b>	<b>17 413</b>	<b>2 974</b>	<b>214</b>	<b>60</b>	<b>20 661</b>

Source : DIA SAFER, IDF

### 4.3. Un outil favorisant les acquisitions par les agriculteurs

Entre 2005 et 2008, parmi les 742 DIA soumises à bail et acquises par des personnes non agricoles seulement 28 ont vu leur bail être résilié, soit 4 %. La présence du bail se traduit par le maintien de l'exploitant en place grâce au "verrou" que constitue le statut de fermage.

#### ■ En bref :

- Le bail favorise l'acquisition du fonds par le fermier ou le maintien en place de l'exploitant, puisque 60 % des fermiers ont acquis la terre qu'ils louaient entre 2005 et 2008 ;
- Après une baisse jusqu'en 2007, le taux d'acquisition par les fermiers en place augmente en 2008 ;
- La présence d'un bail concerne moins d'1/5<sup>e</sup> des DIA mais permet de garantir le maintien d'un usage agricole (seulement 28 baux résiliés entre 2005 et 2008 dont le propriétaire était non agricole) ;
- Dans le cas de DIA de vendeurs non agricoles à des agriculteurs, la quasi-totalité des fermiers en place achètent l'exploitation qu'ils louaient (dans 91 % des DIA soumises à bail entre 2005 et 2008).

## 5. Analyse selon le type de zonage aux POS/PLU : Des zones NC/A et ND/N soumises à pressions foncières

### ■ Remarque méthodologique

La codification du zonage au document d'urbanisme dans les notifications des DIA n'a été mise en place par la SAFER qu'en 2007. Cette analyse est à relativiser à plusieurs titres et devra être confirmée dans la prochaine étude. Les DIA en zones AU/NA et U ne sont transmis à la SAFER seulement si les fonds ont une superficie supérieure à 2 500 m<sup>2</sup> et s'ils concernent un bien à vocation agricole. Par ailleurs, les notaires ne renseignent pas toujours la donnée relative au zonage du document d'urbanisme : entre 2007 et 2008, 23 % des DIA ne sont pas renseignés quant au zonage. De plus, les DIA concernent parfois plusieurs parcelles aux zonages différents.

Le plus grand nombre de DIA se situe en zones N/ND (naturelle) avec une somme de 1 767 DIA (36 % du marché total) en 2008. En revanche, 4 600 hectares de DIA se situent en zones A (agricole), soit 40 % du total en 2008.

C'est logiquement les zones A/NC, qui représentent les plus grandes surfaces, qui se caractérise par le plus fort volume financier (350 millions € en 2008, soit 36 % du marché).

Paradoxalement, c'est en zones A/NC, N/ND et NB que les prix moyens sont les plus élevés (autour de 7 €/m<sup>2</sup>), malgré une impossibilité de valoriser ces terrains par la construction.

Le caractère urbanisable du terrain ne se traduit donc pas forcément par un prix plus élevé puisque le prix moyen en zone U (6,28 €/m<sup>2</sup>) est légèrement inférieur à ceux des zones A/NC et N/ND.

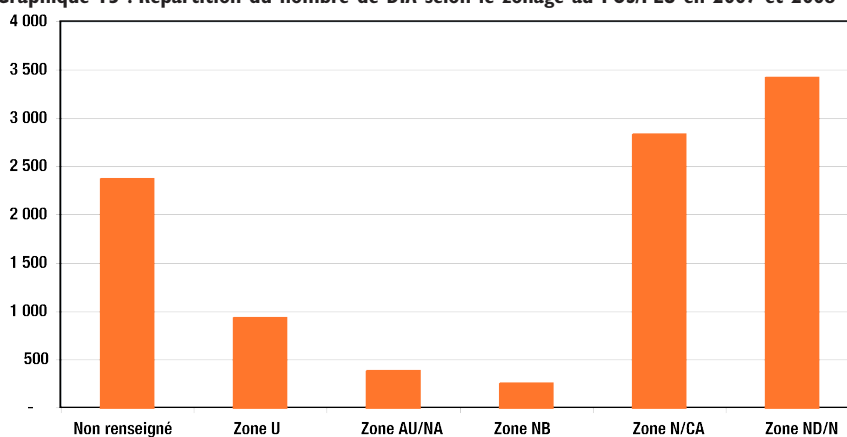
Les prix moyens des zones AU/NA (à urbaniser) sont très fluctuants d'une année sur l'autre du fait de l'éventuel statut urbanisable qu'elles confèrent au terrain. Il en va de même en zone NB (zone urbanisée de fait, qu'il n'est pas prévu de renforcer).

Tableau 15 : Répartition du nombre de DIA et des surfaces selon le zonage au POS/PLU en 2007 et 2008

	2007		2008		Total 2007-2008	
	Nombre de DIA	Surface (ha)	Nombre de DIA	Surface (ha)	Nombre de DIA	Surface (ha)
Non renseigné	1 387	5 804	987	2 378	2 374	8 183
Zone U	479	1 232	459	542	938	1 775
Zone AU/NA	213	246	177	700	390	946
Zone NB	134	133	124	201	258	333
Zone A/NC	1 421	3 096	1 415	4 563	2 836	7 660
Zone N/ND	1 660	3 180	1 767	2 864	3 427	6 043
Total	5 294	13 691	4 929	11 248	10 223	24 940

Source : DIA SAFER IDF

Graphique 15 : Répartition du nombre de DIA selon le zonage au POS/PLU en 2007 et 2008



Source : DIA SAFER IDF

Tableau 16 : Répartition du volume financier et des prix moyens selon le zonage au POS/PLU en 2007 et 2008

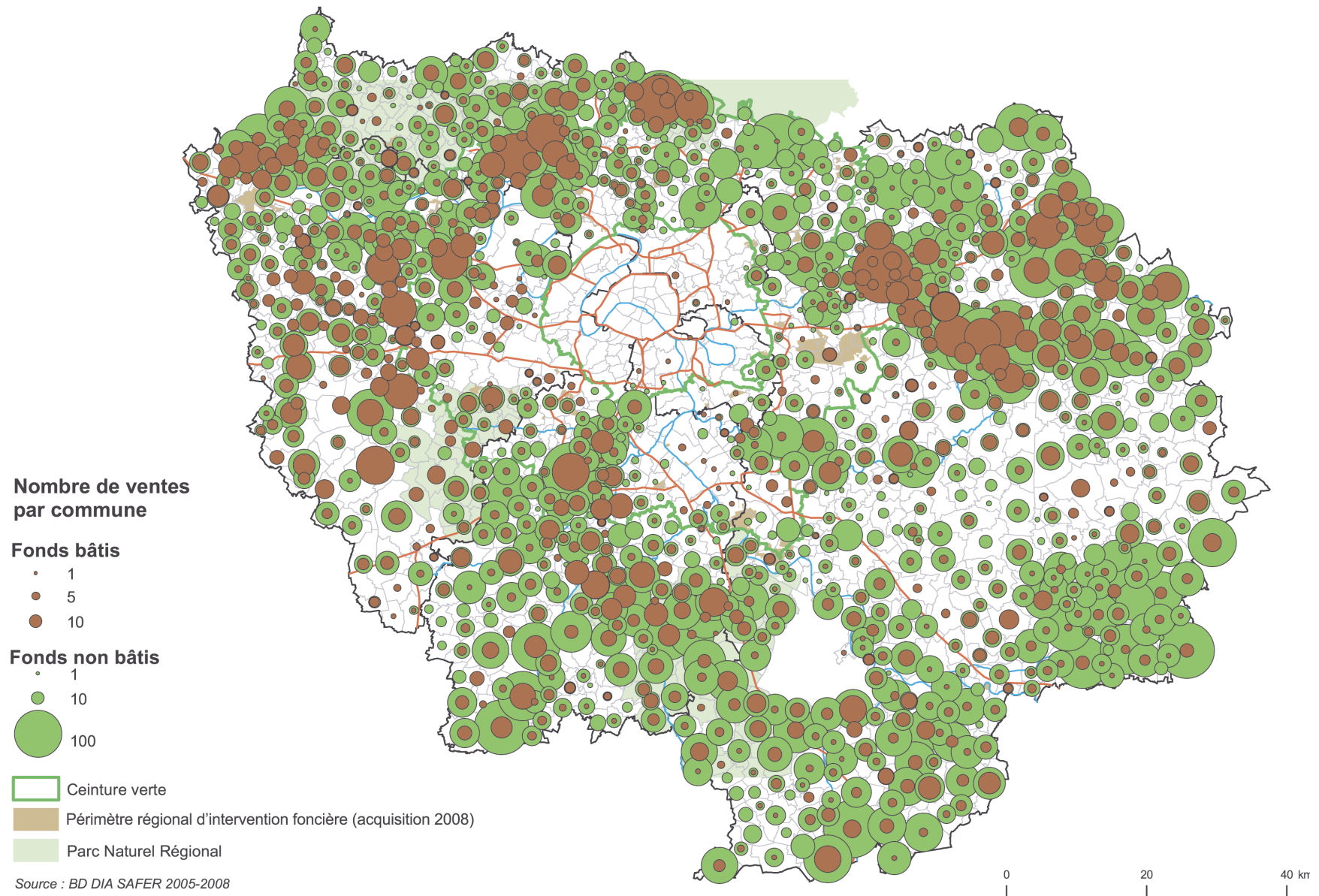
	2007		2008		Total 2007-2008	
	Volume financier (M€)	Prix moyen (€/m <sup>2</sup> )	Volume financier (M€)	Prix moyen (€/m <sup>2</sup> )	Volume financier (M€)	Prix moyen (€/m <sup>2</sup> )
Non renseigné	212	3,88	136	5,70	347	4,24
Zone U	69	5,61	42	7,80	111	6,28
Zone AU/NA	32	12,99	31	4,39	63	6,62
Zone NB	16	12,04	11	5,44	27	8,07
Zone A/NC	194	6,28	349	7,65	543	7,09
Zone N/ND	223	7,01	214	7,46	436	7,22
Total	746	5,45	782	6,95	1 528	6,13

Source : DIA SAFER IDF

### ■ En bref :

- Des DIA concentrées dans les zones naturelles et agricoles ;
- Des prix moyens plus élevés dans les zones A/NC, N/ND et NB malgré leur caractère inconstructible (autour de 7 €/m<sup>2</sup>) ;
- Des prix moyens très fluctuants dans les zones AU/NA ;
- Des tendances encore peu marquées qui seront à confirmer dans les prochaines études.

Carte I : Les DIA concernant des fonds bâtis et non bâtis 2005-2008



## 6. Analyse territoriale à l'échelle de l'Île-de-France et des départements

### 6.1. Des dynamiques de marché encore fortes dans l'ouest francilien

#### 6.1.1. Une géographie des DIA qui reste stable

Dans l'ensemble, les vallées sont des secteurs dynamiques en termes de marché : 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.

Les abords des parcs naturels régionaux sont également concernés par de fortes dynamiques de marché, en particulier celui du Vexin français.

Par ailleurs, si l'on observe la carte du nombre de DIA, on peut distinguer des différences entre les secteurs de marché dominés par des fonds non bâtis et les secteurs où dominent les DIA sur des fonds bâtis.

Les secteurs dominés par des DIA de fonds non bâtis sont localisés en premier lieu en Seine-et-Marne :

- la Plaine de France (et est du Val d'Oise),
- le secteur de la Bassée,
- le Gâtinais et les alentours de la forêt de Fontainebleau.

Les secteurs dominés par des DIA de fonds bâtis sont situés :

- dans les Yvelines, le long de la vallée de la Mauldre notamment,
- le long des axes de transport : axe de la RN 20, axe du RER A.

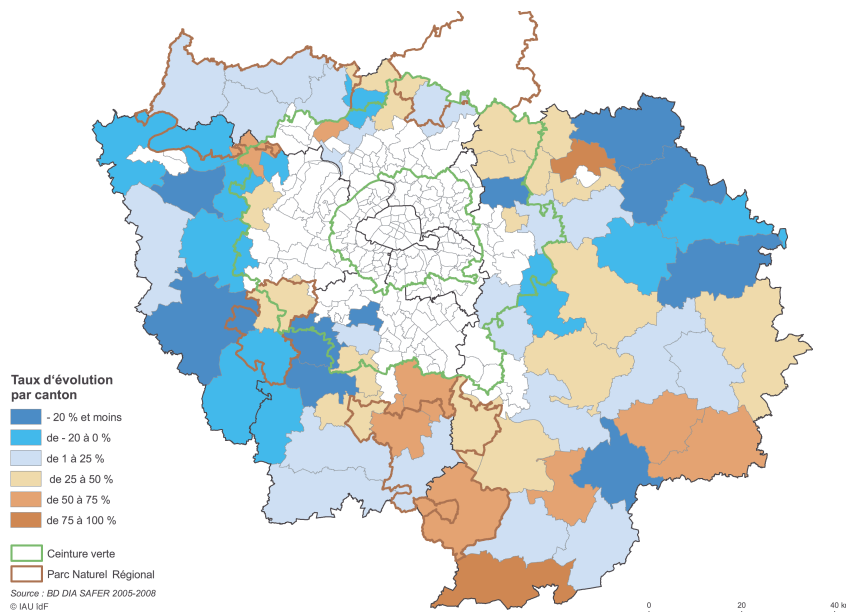
Dans l'ensemble, ce sont les franges de l'agglomération et le sud de la Seine-et-Marne qui sont concernés par une hausse du nombre de DIA.

Les secteurs connaissant une baisse des DIA entre 2004 et 2008 sont :

- les espaces situés à la marge ouest de l'Île-de-France ;
- le nord-est de la Seine-et-Marne.

Ce sont principalement des régions d'élevage, du fait d'une diminution des revenus des éleveurs<sup>(6)</sup>.

Carte 2 : Evolution du nombre de DIA par canton entre 2004 et 2008

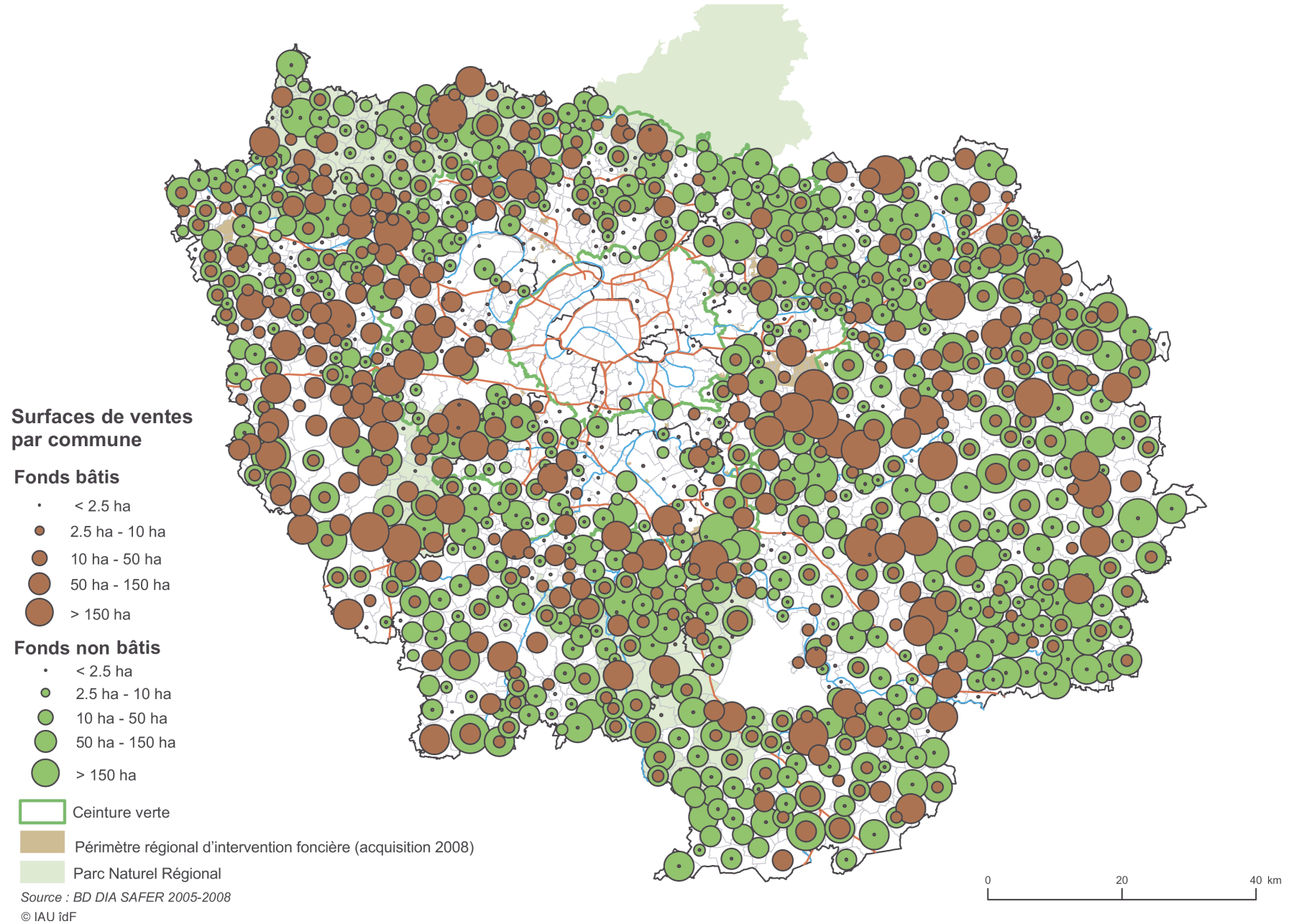


Les baisses de DIA concernent principalement les régions d'élevage.

(6) SAFER, *Le prix des terres en 2008*, Espaces rural, mai 2009

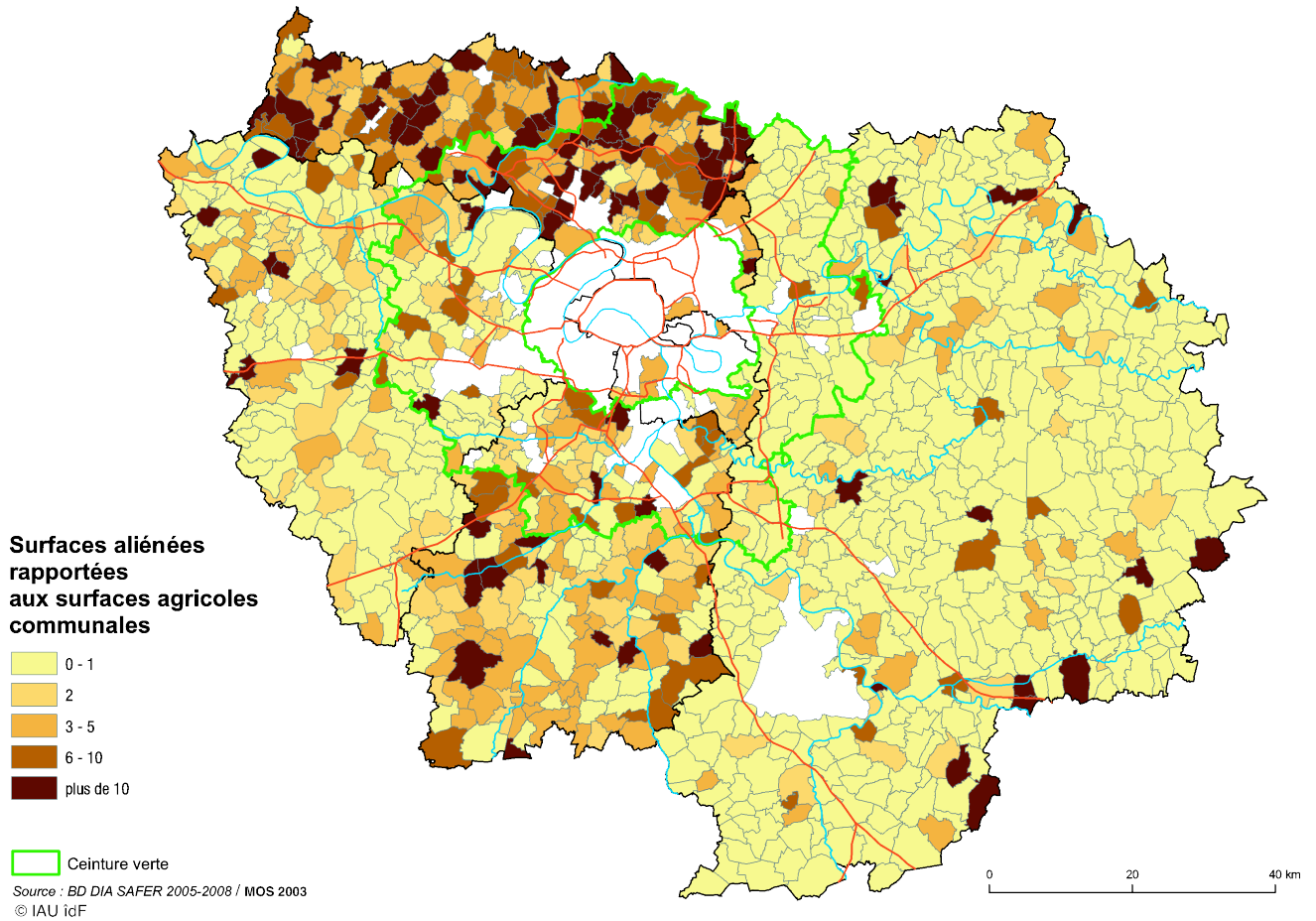


Carte 3 : Les surfaces aliénées des fonds bâtis et non bâtis (2005-2008)



Si la cartographie des DIA de fonds bâtis et non bâtis permet de distinguer des axes dynamiques, la carte des surfaces aliénées met en valeur la relative dispersion des DIA, surtout dans le cas des fonds non bâtis. On peut cependant noter des fortes dynamiques sur les fonds bâtis dans l'ouest francilien.

**Carte 4 : Les surfaces aliénées rapportées aux surfaces agricoles communales 2005-2008**



Carte 5 - Les volumes financiers des mises en ventes de fonds bâtis et non bâtis (2005-2008)

### Volume financier de ventes par commune

#### Fonds bâtis

- < 100 000 €
- 100 000 € - 500 000 €
- 500 000 € - 1 500 000 €
- 1 500 000 € - 5 000 000 €
- > 5 000 000 €

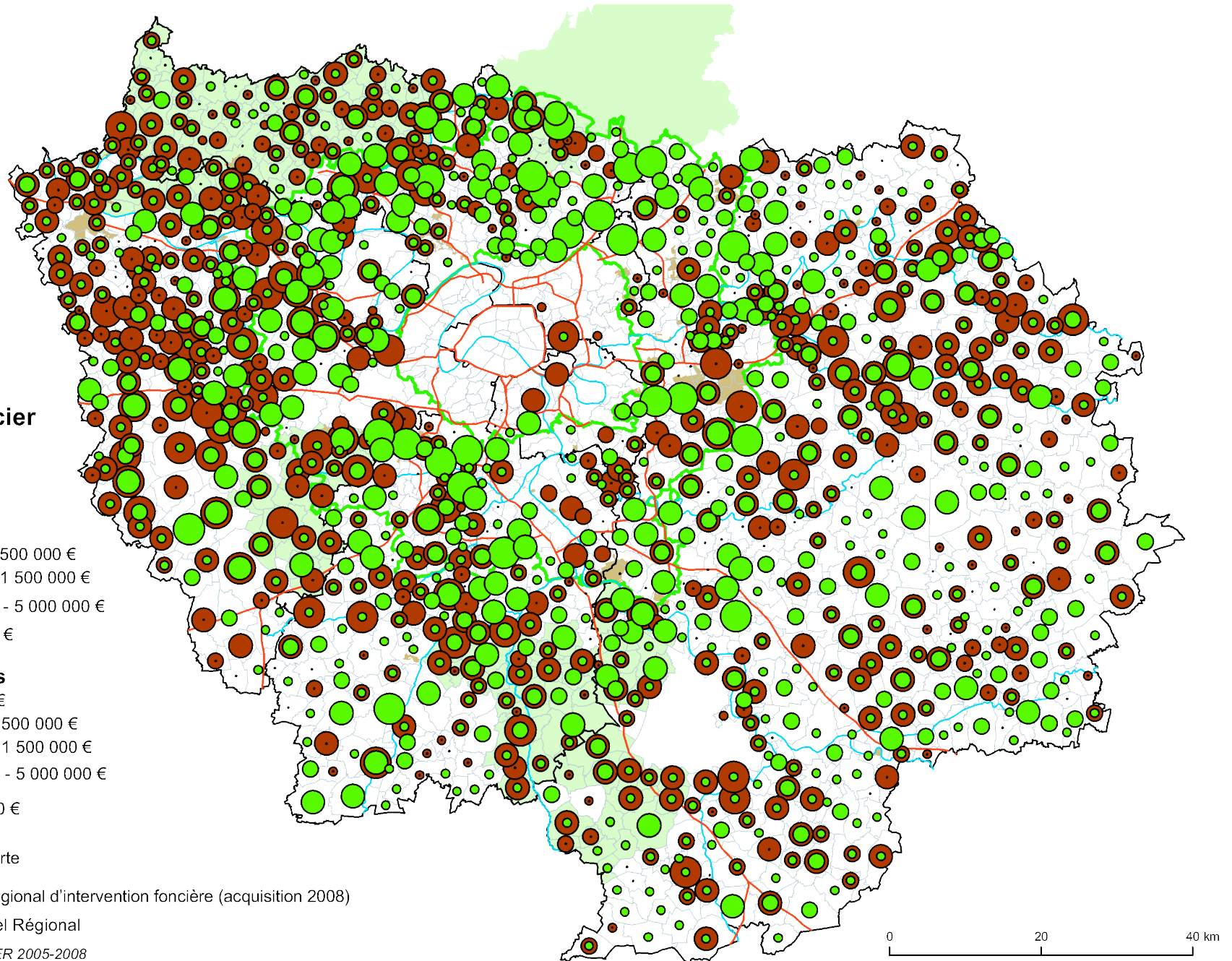
#### Fonds non bâtis

- < 100 000 €
- 100 000 € - 500 000 €
- 500 000 € - 1 500 000 €
- 1 500 000 € - 5 000 000 €
- > 5 000 000 €

- ▭ Ceinture verte
- ▭ Périmètre régional d'intervention foncière (acquisition 2008)
- ▭ Parc Naturel Régional

Source : BD DIA SAFER 2005-2008

© IAU îdF



### 6.1.2. Une valorisation des prix aux limites de l'agglomération

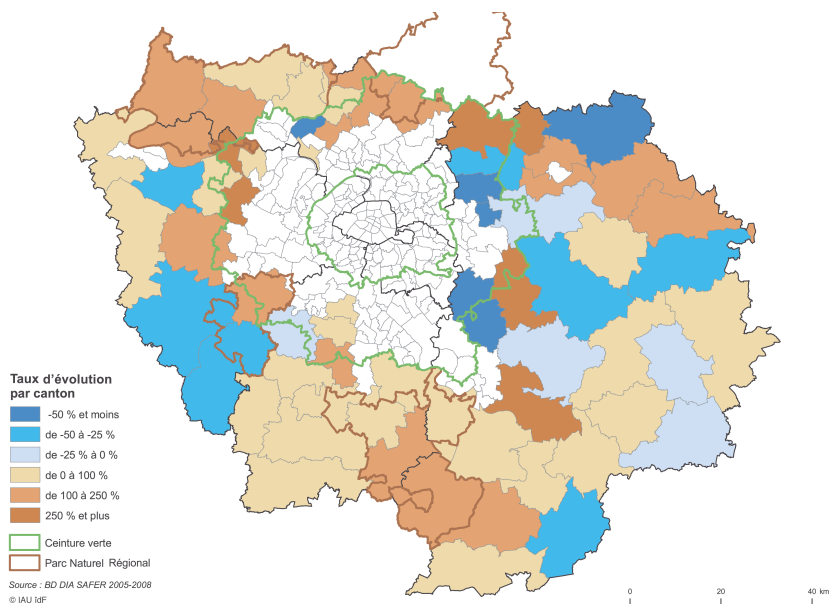
L'ouest de l'Île-de-France et les franges de l'agglomération parisienne affichent les volumes financiers et les prix moyens les plus élevés, fonds bâtis et non bâtis confondus, bien que ce soit plus marqué pour les fonds non bâtis.

Sur le marché des fonds bâtis, les prix moyens les plus élevés sont liés à la présence des axes des transports en commun. On note également des prix moyens élevés dans les parcs naturels régionaux du Vexin français et du Gâtinais français. Les forêts de Fontainebleau et de Rambouillet affichent également d'importants volumes financiers sur le marché bâti.

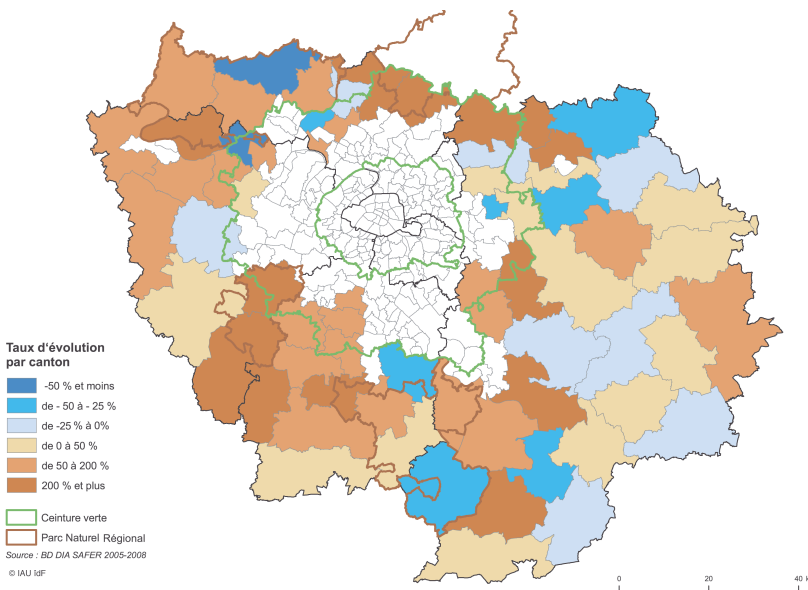
Les cantons où le marché a le plus progressé en termes de volume financier sont les cantons les plus proches de l'agglomération parisienne. L'Orxois, la vallée du Grand Morin et la Beauce sont au contraire concernés par des baisses de marchés des volumes financiers.

Dans l'ensemble, les prix moyens ont davantage progressé dans l'ouest francilien. Par ailleurs, nous observons peu de disparités au sein de l'Essonne et des Yvelines concernant leur évolution. En Seine-et-Marne, les augmentations les plus significatives se situent dans sa partie ouest. À l'inverse, deux cantons connaissent des baisses de plus de la moitié de leur prix moyen : Marines, dans le Val d'Oise et Meulan, dans les Yvelines.

Carte 6 : Evolution du volume financier par canton entre 2004 et 2008



Carte 7 : Evolution des prix moyens par canton entre 2004 et 2008



#### ■ En bref :




- Les DIA sont principalement localisées autour des vallées et des axes de transport ;
- L'ouest de l'Île-de-France et les franges de l'agglomération parisienne affichent les volumes financiers et les prix moyens les plus élevés, fonds bâtis et non bâtis confondus ;
- Le nombre de DIA est en hausse dans les cantons périurbains et en baisse aux franges de l'Île-de-France.

Carte 8 : Les prix de vente moyens des fonds bâtis (2005-2008)

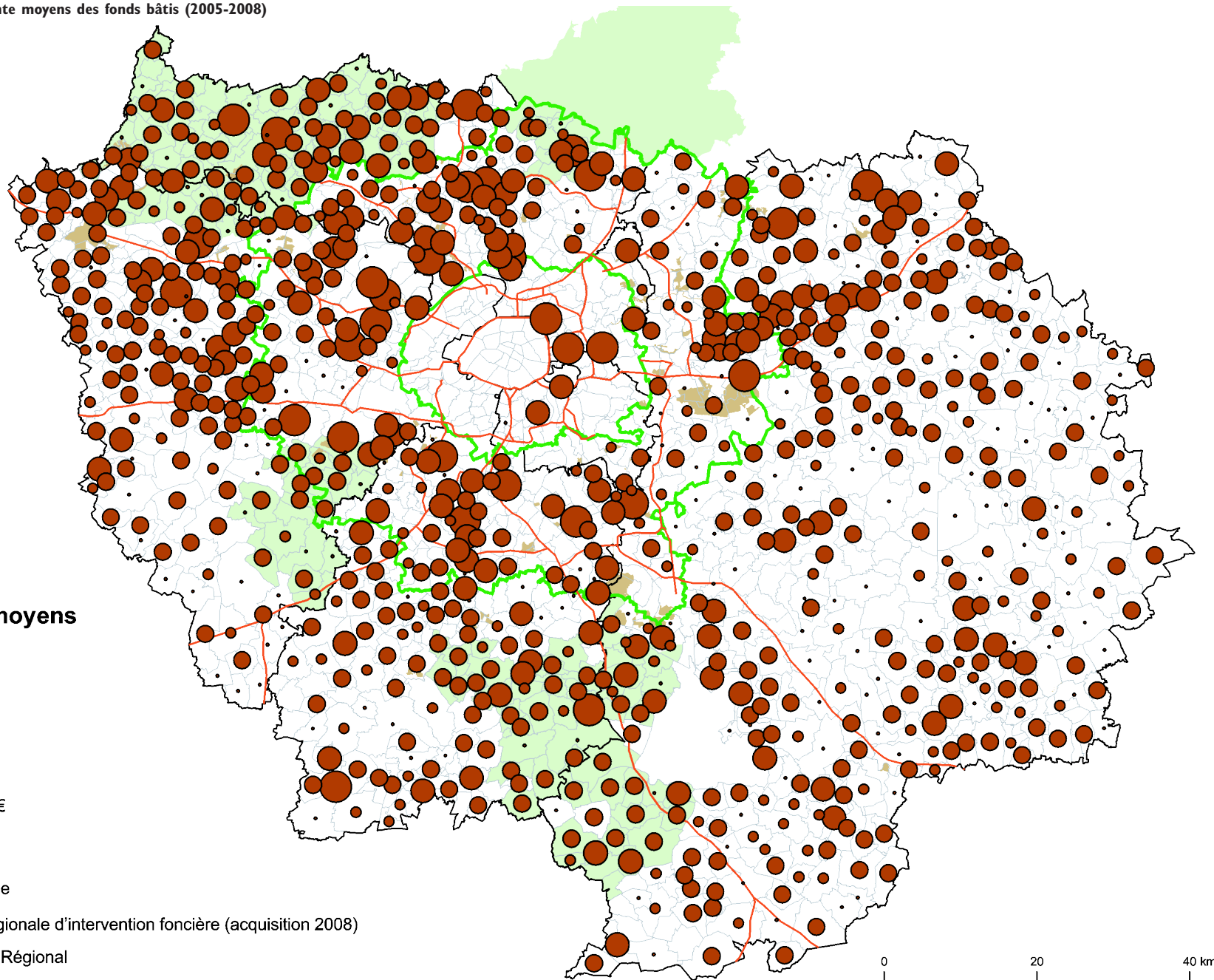
**Prix de vente moyens  
au mètre carré  
par commune**

**Fonds bâtis**

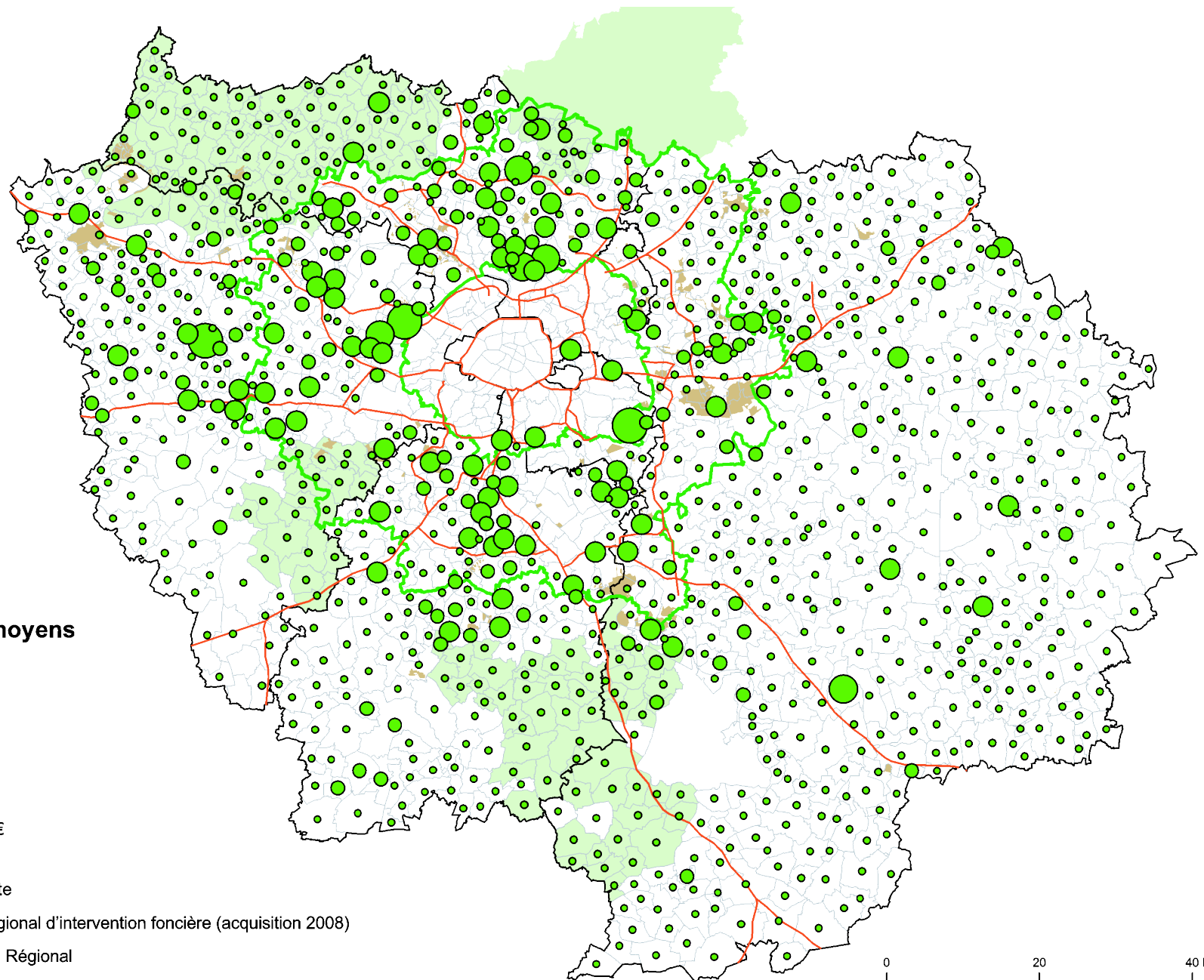
- < 10 €
- 10 € - 25 €
- 25 € - 100 €
- 100 € - 250 €
- > 250 €

-  Ceinture verte
-  Périmètre régionale d'intervention foncière (acquisition 2008)
-  Parc Naturel Régional

Source : BD DIA SAFER 2005-2008  
© IAU îdF



Carte 9 : Les prix de vente moyens des fonds non bâtis (2005-2008)



Source : BD DIA SAFER 2005-2008  
© IAU îdF

## 6.2. Analyse par département : un rééquilibrage du marché vers l'est

Tableau 17 : Evolution du nombre de DIA et des surfaces par type de département 2004-2008

	2004		2005		2006		2007		2008	
	Nbre DIA	Surfaces	Nbre DIA	Surfaces	Nbre DIA	Surfaces	Nbre DIA	Surfaces	Nbre DIA	Surfaces
77	2 251	5 754	2 624	6 935	2 622	7 093	2 588	8 378	2 594	7 010
78	822	2 837	1 075	3 131	975	2 547	1 036	2 957	783	1 844
91	683	1 399	780	1 778	857	2 120	840	1 197	811	1 369
95	576	809	725	1 207	727	912	791	1 124	703	993
Total grande couronne	4 332	10 799	5 204	13 052	5 181	12 672	5 255	13 655	4 891	11 025

Source : DIA SAFER IDF

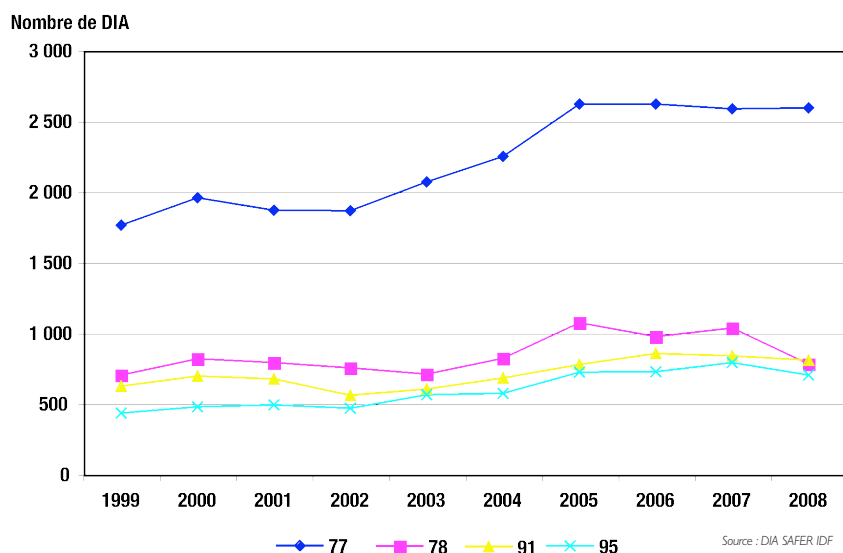
### 6.2.1. Une baisse marquée des DIA dans les Yvelines, un marché qui se maintient en Seine-et-Marne

Depuis 1999, environ 50 % des DIA sont localisées en Seine-et-Marne. Sur la période 1999-2008, le nombre de DIA a augmenté dans tous les départements franciliens. Depuis 2007, le nombre de DIA a diminué dans les Yvelines (-24 %), puis dans le Val d'Oise (-11 %) dans l'Essonne (-3 %) tandis qu'il s'est maintenu en Seine-et-Marne.

Dans les Yvelines, l'Essonne et le Val d'Oise, les surfaces totales des DIA ont stagné sur l'ensemble de la période 1999-2008, tandis que celles de la Seine-et-Marne ont augmenté considérablement (+ 27 %) pour atteindre 63 % des surfaces totales en 2008.

On note même une baisse marquée des surfaces aliénées depuis 2006 dans les Yvelines (-28 %) et dans l'Essonne (-36 %).

Graphique 16 : Evolution du nombre de DIA par département de 1999 à 2008



Source : DIA SAFER IDF

Tableau 18 : Evolution des volumes financiers et prix moyens par département 2004-2008

	2004		2005		2006		2007		2008	
	Volume financier (M€)	Prix moyen (€/m <sup>2</sup> )	Volume financier (M€)	Prix moyen (€/m <sup>2</sup> )	Volume financier (M€)	Prix moyen (€/m <sup>2</sup> )	Volume financier (M€)	Prix moyen (€/m <sup>2</sup> )	Volume financier (M€)	Prix moyen (€/m <sup>2</sup> )
77	150,45	2,61	209	3,02	221	3,11	252	3,01	416	5,94
78	93,6	3,3	178	5,68	177	6,97	232	7,83	146	7,74
91	54,02	3,86	90	5,04	106	5,01	105	8,80	117	8,59
95	49,12	6,06	76	6,29	78	8,57	146	12,96	101	10,20
Total grande couronne	347,2	3,21	553	4,24	583	4,60	735	5,38	777	6,93

Source : DIA SAFER IDF

### 6.2.2. Vers une homogénéisation des marchés financiers entre les départements

En 2000, les Yvelines connaissaient le volume financier le plus élevé, mais la tendance s'est ensuite inversée depuis 2001 au profit de la Seine-et-Marne pour totaliser 416 millions d'€ en 2008.

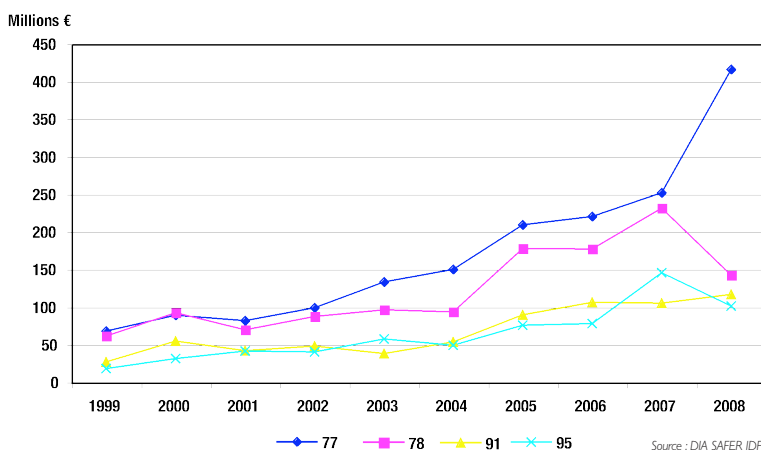
L'année 2008 est révélatrice de nombreux changements et d'infléchissements de tendances. Alors même qu'ils avaient subi une forte hausse depuis 2004, les volumes financiers affichent une baisse soudaine dans les Yvelines et le Val d'Oise (respectivement -38% et -31% en 2008), tandis que le marché de l'Essonne est resté stable. Nous pouvons supposer que la crise immobilière a entraîné cette baisse, car les Yvelines et le Val d'Oise sont des départements périurbains disposant d'un large marché résidentiel. Ils ont été concernés par des baisses de leurs volumes financiers sur le marché bâti et celui des acquéreurs non agricoles.

A contrario, la Seine-et-Marne a connu une très forte hausse de son volume financier (+ 65 % en 2008). La hausse des prix en 2008 sur l'ensemble du marché est uniquement alimentée par le département de la Seine-et-Marne.

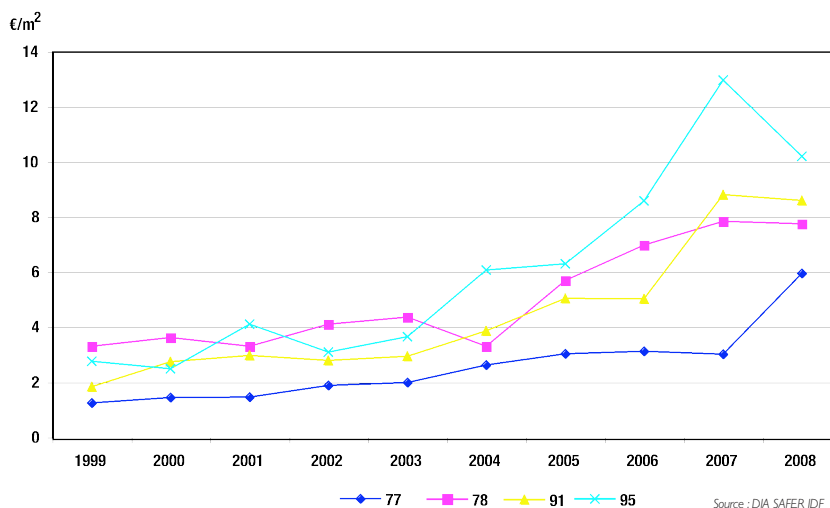
En Essonne et en Seine-et-Marne, les marchés se maintiennent voire progressent sur les segments des acquéreurs non agricoles et des fonds bâtis.

Il semble que la Seine-et-Marne soit désormais touchée par un report des pressions résidentielles. Par conséquent, le département, qui se caractérisait par des prix bas jusqu'en 2007, a vu son prix moyen multiplié par deux en 2008 (passant de 3,01 à 5,94 €/m<sup>2</sup>). Les prix moyens dans ce département se rapprochent désormais de ceux des trois autres, qui ont inversement diminué. Cette baisse a été particulièrement nette dans le Val d'Oise (-21 %) qui reste néanmoins le département où les prix moyens sont les plus élevés (10,20 €/m<sup>2</sup>). En Essonne, l'augmentation des prix moyens pourrait être liée à un processus de concentration et à une anticipation de la sortie de crise.

**Graphique 17 : Evolution des volumes financiers par département 1999-2008**



**Graphique 18 : Evolution des prix moyens par département 1999-2008**

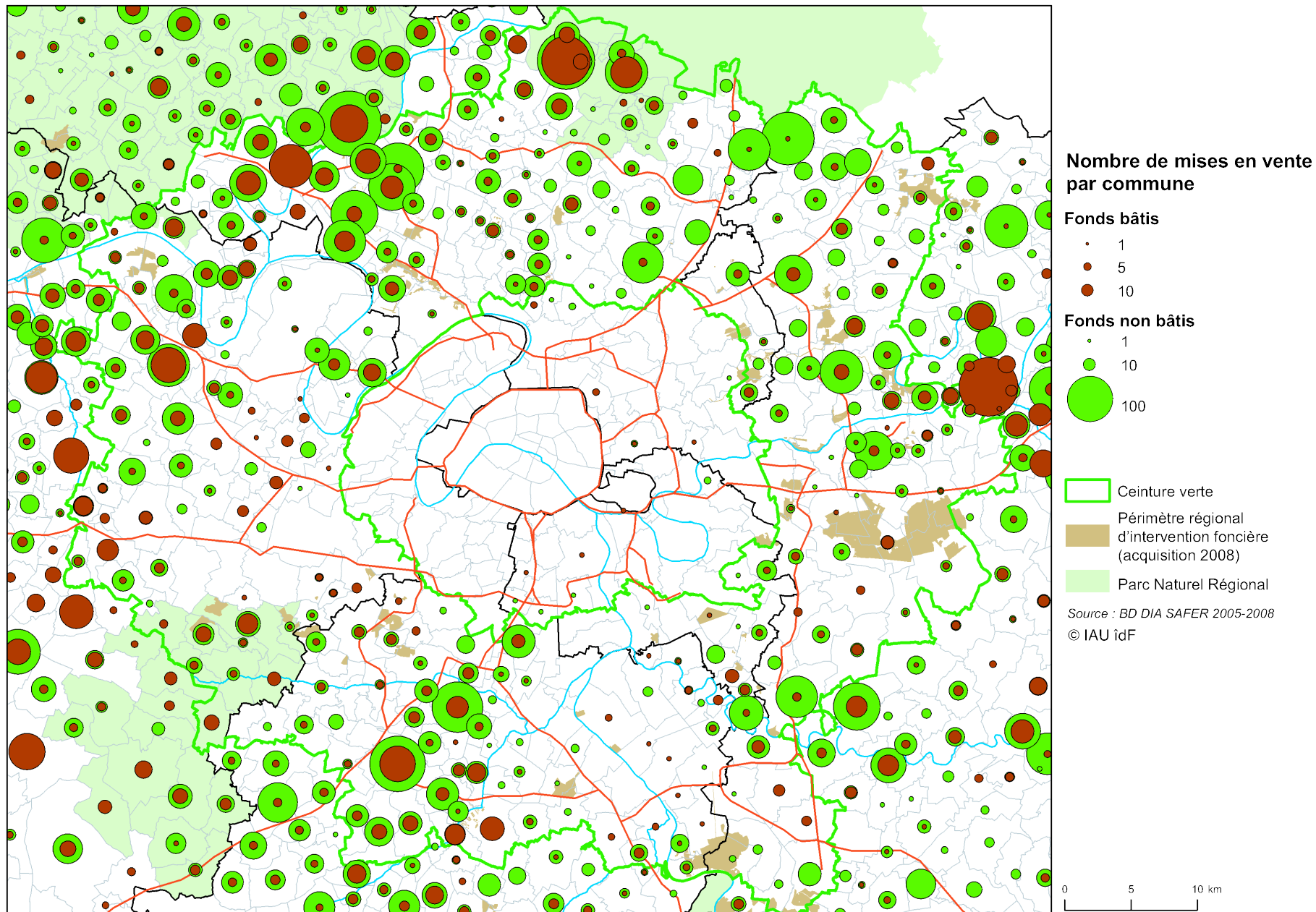


**■ En bref :**

- La Seine-et-Marne était peu dynamique jusqu'en 2007, mais elle connaît une attractivité nouvelle en 2008 du fait d'une hausse des acquéreurs non agricoles sur le marché bâti (5,94 €/m<sup>2</sup> contre 2,61€/m<sup>2</sup> en 2004) ;
- Un fort dynamisme se maintient dans l'ouest francilien (Val d'Oise et Yvelines) ;
- Même si les prix baissent du fait du retrait des acquéreurs non agricoles sur le marché bâti, le Val d'Oise reste particulièrement marqué par des prix élevés (10,20 €/m<sup>2</sup>) ;
- Les Yvelines connaissent le même retrait des acquéreurs non agricoles tout en conservant des prix moins élevés (7,74 €/m<sup>2</sup>) ;
- L'Essonne affiche des prix très élevés qui continuent d'augmenter (8,60 €/m<sup>2</sup>).



Carte 10 : Nombre de DIA par commune en Ceinture verte 2005-2008



## 7. La Ceinture verte d'Île-de-France, espace de pressions foncières

### 7.1. Près d'un quart des DIA, plus du tiers du volume financier

Entre 2005 et 2008, 4 444 DIA ont été réalisées dans la Ceinture verte, soit 22 % du marché total et 19 % des surfaces aliénées.

Entre 2005 et 2008, ces DIA ont représenté 35 % du volume financier total, contre 23 % sur la période 2000-2004.

En Ceinture verte, les prix moyens qui atteignent 12 €/m<sup>2</sup> en 2008, ont été multipliés par 3,5 entre 1994 et 2008. Toutefois, on note de fortes fluctuations des prix moyens selon les années, qui peuvent s'expliquer à cette échelle par des pressions localisées.

Si l'on compare la répartition des DIA entre types d'acquéreurs et de vendeurs, on constate dans l'ensemble une répartition similaire à celle de l'Île-de-France. Toutefois, les DIA entre acteurs non agricoles ont un poids plus faible en Ceinture verte (58 % des DIA entre 2005 et 2008 contre 63 % en Île-de-France) tandis que les acteurs publics y ont un rôle plus important (23 % contre 11 % en Île-de-France).

### 7.2. 2008 : changement de tendances en Ceinture verte

En 2008, 235 DIA concernent des fonds bâtis, soit 22 % des DIA en Ceinture verte, tandis que 847 concernaient des fonds non bâtis. Les DIA de fonds bâtis et non bâtis en Ceinture verte ont suivi une évolution similaire à celle de l'Île-de-France.

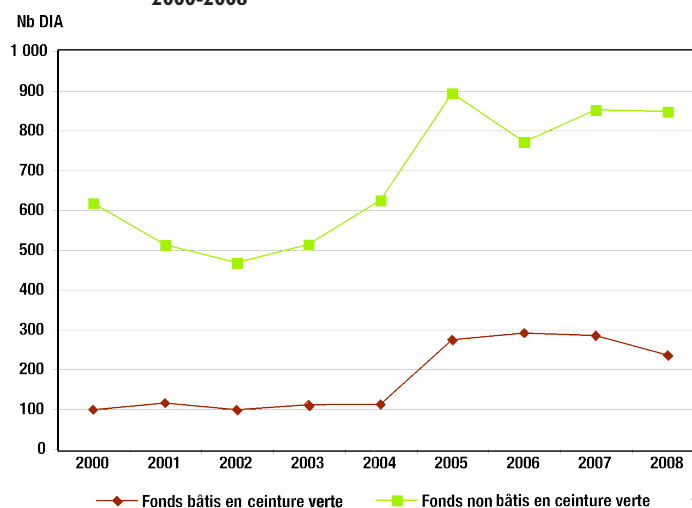
En revanche, en 2008, les surfaces des DIA bâties sont pour la première fois supérieures à celles des DIA non bâties, ce chiffre ayant été multiplié par deux entre 2000 et 2008. La superficie totale des DIA non bâties est de 1 063 ha en 2008.

Tableau 19 : Evolution du marché en Ceinture verte 2004-2008

	2004		2005		2006		2007		2008		Total ceinture verte 2005-2008	
	Nbre	Part (%)	Nbre	Part (%)	Nbre	Part (%)	Nbre	Part (%)	Nbre	Part (%)	Nbre	Part en IDF (%)
Nbre DIA	735	17	1 166	22	1 061	20	1 135	21	1 082	22	4 444	22
Surfaces (ha)	900	8	2 588	10	2 272	18	2 080	15	2 544	23	9 463	19
Volume financier (M€)	79	22	153	27	199	33	277	37	303	39	932	35
Prix (€/m <sup>2</sup> )	8,73		5,95		8,74		13,33		11,91		9,84	

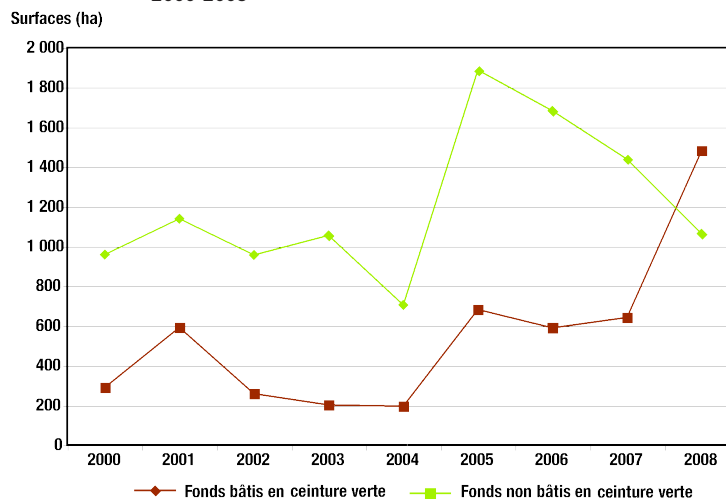
Source : DIA SAFER IDF

Graphique 19 : Evolution du nombre de DIA de fonds bâtis et non bâtis en Ceinture verte 2000-2008



Source : DIA SAFER IDF

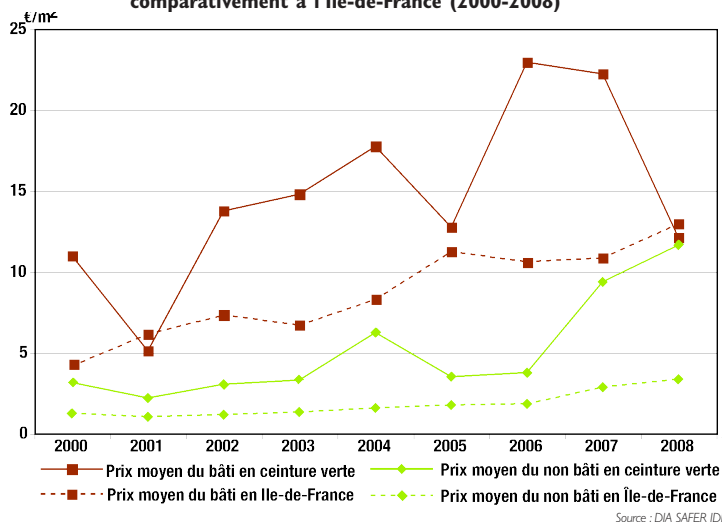
Graphique 20 : Evolution des surfaces de DIA des fonds bâtis et non bâtis en Ceinture verte 2000-2008



Source : DIA SAFER IDF

Les prix moyens des fonds bâtis ont connu de grandes fluctuations qui traduisent la fragilité de ce segment de marché. Les prix moyens des fonds non bâtis ont, quant à eux, augmenté de manière constante et ont été multipliés par 3,7 entre 2000 et 2008.

**Graphique 21 : Evolution du prix moyen des fonds bâtis et non bâtis en Ceinture verte comparativement à l'Île-de-France (2000-2008)**



### 7.3. Analyse du marché de la Ceinture verte par unité paysagère : de plus fortes pressions aux portes de l'agglomération

Du point de vue du paysage, la Ceinture verte est décomposée en quatre niveaux d'influence urbaine où le risque de fragilisation des espaces agricoles et naturels se pose en des termes différents :

- la zone périurbaine de l'agglomération avec une légitimité à urbaniser;
- les unités agricoles enclavées et morcelées, fragilisées du point de vue de leur vocation, soumises à la pression urbaine environnante ,
- les unités agricoles sous forte influence urbaine, nécessitant que la vocation des espaces y soient clairement affichée et soutenue,
- les unités agricoles ouvertes sur l'espace rural, où la pression urbaine ne se fait pas encore sentir très nettement d'un point de vue physique et visuel.

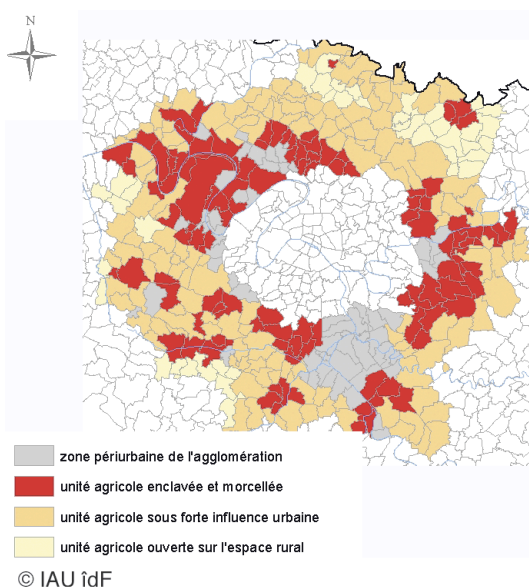
Les espaces périurbains constituent la zone de transition entre l'urbain dense et l'espace rural. Les espaces les plus éloignés de l'agglomération parisienne sont en relation directe avec la couronne rurale ("unités ouvertes sur l'espace rural"). Plus on se rapproche de l'agglomération, plus les espaces sont sous influence de l'urbain ("unités sous forte influence urbaine"; "unités enclavées et morcelées puis zone périurbaine de l'agglomération").

**Tableau 20 : Répartition du marché selon les types de paysages de la Ceinture verte 2005-2008**

	Zone périurbaine proche	Zone enclavée morcelée	Forte influence urbaine	Ouverte sur l'espace rural	Total Ceinture verte
Nbre DIA	120	1 279	2 413	632	4 444
Surfaces (ha)	395	2 074	5 782	1 212	9 463
Surface moyenne /DIA (ha)	3,29	1,62	2,40	1,92	2,13
Volume financier (M€)	31	234	557	110	932
Prix €/m²	7,73	11,29	9,63	9,10	9,84

Source : DIA SAFER IDF

**Carte 11 : Les unités paysagères de la Ceinture verte**



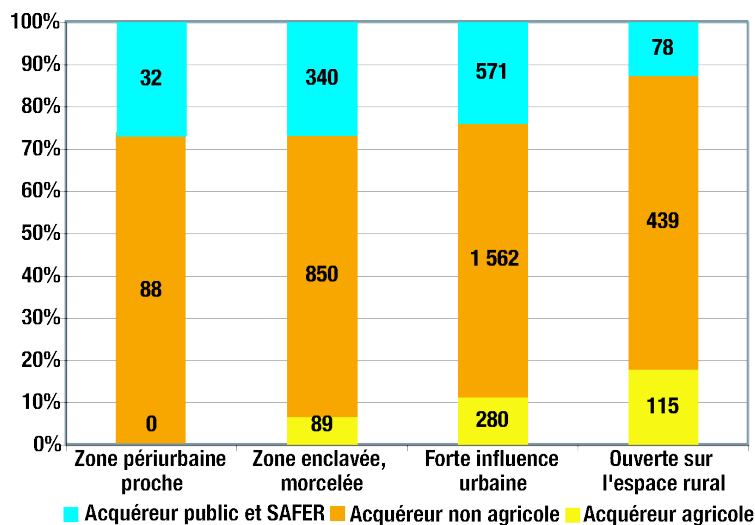
Peu de DIA sont situées dans les espaces de la zone périurbaine, seulement 120 DIA entre 2005 et 2008. Les acquéreurs agricoles sont entièrement exclus de ce secteur, où ne sont présents que les acquéreurs non agricoles et les acquéreurs publics, qui représentent 26 % des DIA de cet espace.

Le faible nombre de DIA rend difficile l'établissement de tendances durables. Il apparaît, en effet, que les caractéristiques remarquées sur la période 2000-2004 en zone périurbaine proche ne sont pas confirmées entre 2005 et 2008 : alors qu'on y trouvait des petites surfaces achetées à un prix très élevé, ce sont aujourd'hui en moyenne des surfaces relativement grandes (3,29 ha par DIA), acquises au prix moyen de 7,73 €/m<sup>2</sup>.

Le marché le plus important concerne la zone sous influence urbaine avec 2 413 DIA recensées entre 2005 et 2008 qui représentent 5 782 ha et un volume financier de 557 millions d'€. Cette zone représentait 12 % du nombre de DIA en Île-de-France entre 2005 et 2008 et 21 % du volume financier global. Sur la période 2005-2008, le prix moyen était de 9,63 €/m<sup>2</sup> contre 5,30 €/m<sup>2</sup> en Île-de-France.

Notons enfin le rôle important des baux agricoles dans la zone ouverte sur l'espace rural (22 % entre 2005 et 2008). Les terres sont mieux protégées d'un éventuel changement de destination par le fermage dans cette zone.

**Graphique 22 : Répartition du marché dans les différents paysages de la Ceinture verte par type d'acquéreurs (en nombre de DIA) 2005-2008**



Source : DIA SAFER IDF

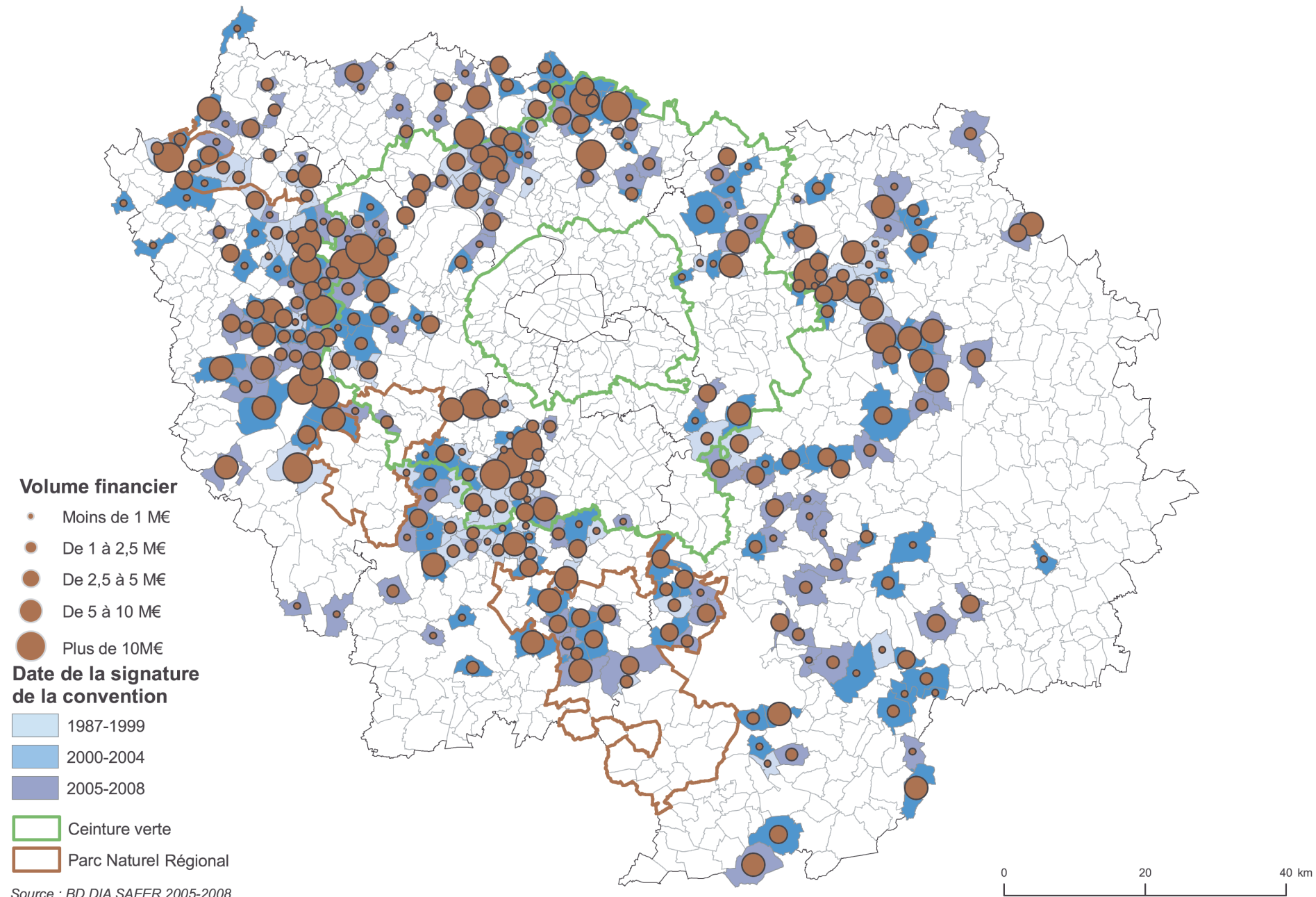


Le marché le plus dynamique de la Ceinture verte est la zone sous influence urbaine.

**■ En bref :**

- Le marché en Ceinture verte représente 1/4 du nombre de transactions global et 1/3 du volume financier global ;
- Les surfaces des DIA bâties sont pour la première fois supérieures à celles des DIA non bâties ; cette inversion de tendance pourra ou non être confirmée en 2009 ;
- Des prix très élevés à proximité de l'agglomération parisienne (7,73 €/m<sup>2</sup> dans la zone périurbaine) ;
- Un marché très dynamique en zone sous influence urbaine qui représente 12 % du nombre de DIA global entre 2005 et 2008 et 21 % du volume financier global, avec un prix moyen de 9,63 €/m<sup>2</sup>.

Carte 12 : Les volumes financiers des DIA des communes sous veille foncière de la SAFER 2005-2008



## 8. Les communes sous veille foncière de la SAFER : un outil de maintien des prix agricoles ?

### 8.1. Des communes sous veille foncière soumises à pressions

La SAFER Île-de-France intervient dans le cadre de conventions de veille foncière signées avec les collectivités, communes ou EPCI. L'essentiel des préemptions est réalisé dans le cadre de ces conventions. En 2009, on dénombrait 321 conventions concernant des communes. L'étude portera sur les communes sous convention (l'étude des conventions avec les EPCI pourra faire l'objet d'un prochain rapport) et permettra de mettre en évidence d'éventuelles implications des conventions sur leur marché.

Entre 2005 et 2008, 8 678 DIA ont été enregistrées dans les communes sous veille foncière de la SAFER, ce qui représentait 16 094 ha pour un volume financier de 1 132 millions €. En 2008, le prix moyen y est de 7,60 €/m<sup>2</sup>, soit un montant élevé comparativement au marché total.

Le nombre de DIA a diminué dans ces communes entre 2005 et 2008, passant de 2 302 à 1 981 DIA tandis que les surfaces aliénées et le volume financier ont augmenté.

### 8.2. Des demandes de préemption de la SAFER en légère baisse

Entre 2005 et 2008, 4 % des DIA dans les communes sous veille foncière ont fait l'objet d'une demande de préemption. Ce taux est relativement stable depuis 2005 mais en valeur absolue, le nombre de DIA concernées par une préemption a été divisé par deux, passant de 106 DIA en 2005 à 50 en 2008.

La plupart des préemptions de la SAFER ont lieu dans les communes sous veille foncière : en moyenne les trois quarts entre 2005 et 2008. Cependant cette part tombe à 45 % en 2008 contre 96% en 2007. Il s'agit donc d'une répartition très variable.

Ceci s'explique à la fois par les répercussions d'un tassement de l'activité globale sur le marché foncier agricole, mais également par l'action même de la SAFER : de plus en plus de vendeurs contactent directement la SAFER ou les collectivités pour vendre leur bien, s'évitant ainsi le risque d'une préemption.

Tableau 21 : Evolution du marché dans les communes sous veille foncière 2005-2008

	2005	2006	2007	2008	Total 2005-2008
Nbre DIA	2 302	2 254	2 141	1 981	8 678
Surfaces (ha)	3 874	4 090	3 744	4 387	16 094
Volume financier (M€)	228	259	312	334	1 132
Prix moyen (€/m <sup>2</sup> )	5,87	6,33	8,34	7,60	7,04

Source : DIA SAFER IDF

Tableau 22 : Evolution des DIA soumises à demande de préemption dans les communes sous veille foncière 2005-2008

	2005		2006		2007		2008		Total 2005-2008	
	Nbre	Part (%)	Nbre	Part (%)	Nbre	Part (%)	Nbre	Part (%)	Nbre	Part (%)
Nbre DIA	106	5	104	5	89	4	50	3	349	4
Surfaces (ha)	29	1	126	3	139	4	24	1	318	2
Volume financier (M€)	3,06	1	2,97	1	3,56	1	2,18	1	12	1
Prix moyen (€/m <sup>2</sup> )	10,70		2,36		2,56		9,01		3,70	

Source : DIA SAFER IDF

Tableau 23 : Evolution de la part du nombre des préemptions dans les communes sous veille foncière comparativement à l'ensemble de l'Île-de-France 2005-2008

	2005	2006	2007	2008	Total 2005-2008
Commune sous veille foncière	106	104	89	50	349
Part des préemptions dans les communes sous veille foncière (%)	81	77	96	45	74
Ensemble des communes en Île-de-France	131	135	93	112	471

Source : DIA SAFER IDF

### 8.3. Géographie des DIA dans les communes sous veille foncière de la SAFER

Les communes sous veille foncière sont majoritairement localisées en zone périurbaine, où les pressions foncières sont les plus importantes. Notons quelques secteurs particulièrement dynamiques :

- Marne-la-Vallée,
- Cergy-Pontoise,
- Viarmes,
- Marcoussis.

L'action de la SAFER est particulièrement importante :

- dans le Val d'Oise (plaine de Pierrelaye, Cergy-Pontoise, secteur de Viarmes-Luzarches),
- la Seine-Aval, notamment sur le secteur de l'OIN,
- en Essonne (secteur de Marcoussis)
- dans le nord-ouest de la Seine-et-Marne.

Ces secteurs concentrent la majorité des

conventions de veille foncière collectivités/SAFER.

Il est intéressant de noter la corrélation entre la carte des DIA dans les communes sous veille foncière et celle des DIA de pressions foncières. On voit en effet que les collectivités conventionnant avec la SAFER sont majoritairement des communes qui subissent une pression foncière importante.

#### ■ En bref :

- Les collectivités conventionnant avec la SAFER sont majoritairement des communes qui subissent une pression foncière importante ;
- Une part des préemptions de la SAFER dans les communes sous veille foncière qui tombe à 45 % en 2008 contre 96 % en 2007.

Carte 13 : Les volumes financiers des DIA dans les communes du périmètre régional en faveur de l'agriculture périurbaine 2005-2008

**Volume financier de ventes par commune**

**Fonds bâtis**

- < 100 000 €
- 100 000 € - 500 000 €
- 500 000 € - 1 500 000 €
- 1 500 000 € - 5 000 000 €
- > 5 000 000 €

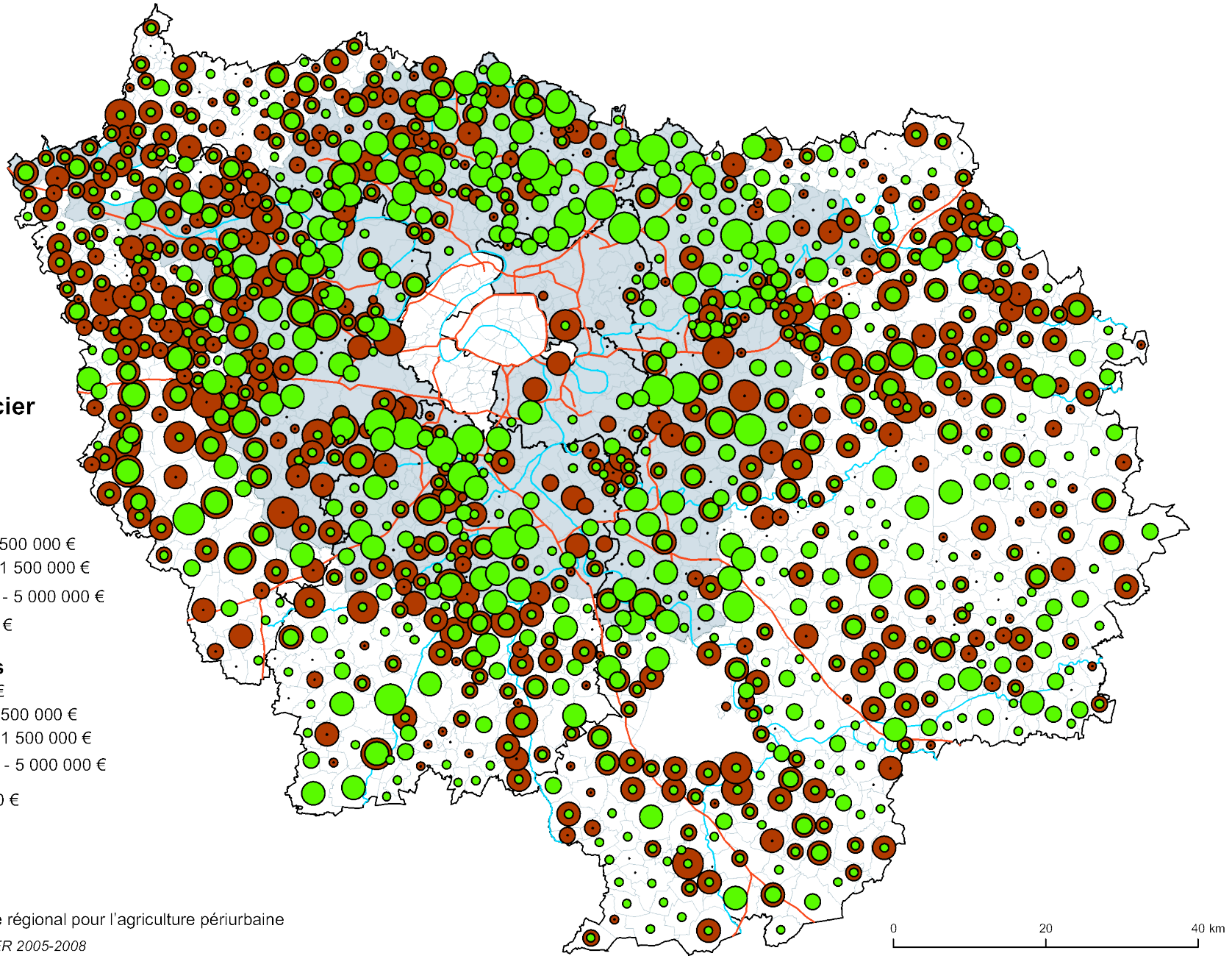
**Fonds non bâtis**

- < 100 000 €
- 100 000 € - 500 000 €
- 500 000 € - 1 500 000 €
- 1 500 000 € - 5 000 000 €
- > 5 000 000 €

Programme régional pour l'agriculture périurbaine

Source : BD DIA SAFER 2005-2008

© IAU îdF



0 20 40 km

## 9. Le périmètre du programme régional en faveur de l'agriculture périurbaine : un tiers du marché des DIA

Sur la période 2008-2013, la Région Île-de-France s'est engagée dans un programme visant à soutenir l'agriculture périurbaine. En 2008, un périmètre comprenant 610 communes proches de l'agglomération parisienne a été défini.

Au sein de ce périmètre, 1 852 DIA ont été notifiées à la SAFER Ile-de-France en 2008, représentant une surface de 5 106 hectares et un volume financier de 367 millions €. Cela équivaut à plus d'un tiers du marché total, que ce soit en nombre, en surface ou en volume financier.

Le marché dans ce périmètre est en hausse car le nombre de DIA a fortement augmenté depuis 2005 (+ 40 %), les surfaces ont été multipliées par deux et le volume financier par 2,6.

Si l'on compare ces données à l'ensemble de l'Île-de-France, on observe que le poids du marché inscrit dans ce périmètre, a vivement progressé depuis 2005, le nombre de DIA y représentant 38 % en 2008 contre 25 % en 2005. Le poids des surfaces et le volume financier ont quant à eux davantage augmenté avec respectivement + 27 et + 22 points. En 2008, le volume financier des communes de ce périmètre représentait presque la moitié du marché.

Quant au prix moyen, il se situe à un niveau légèrement supérieur au marché francilien (7,19 €/m<sup>2</sup> contre 6,95 €/m<sup>2</sup>).

La cartographie nous indique que ce sont dans les communes éloignées du centre de l'agglomération parisienne que le nombre de ventes est plus important du fait des espaces disponibles supérieurs.

On constate que la majorité de conventions de vente foncière de la SAFER se trouve dans le périmètre du programme régional en faveur de l'agriculture périurbaine.

**Tableau 24 : Evolution du marché dans les communes comprises dans le périmètre régional en faveur de l'agriculture périurbaine 2005-2008**

	2005		2006		2007		2008		Total 2005-2008	
	Nbre	Part en IDF (%)	Nbre	Part en IDF (%)	Nbre	Part en IDF (%)	Nbre	Part en IDF (%)	Nbre	Part en IDF (%)
Nbre DIA	1 326	25	1 948	27	2 037	38	1 852	38	7 163	35
Surfaces (ha)	2 409	18	5 055	40	5 260	38	5 106	45	17 830	35
Volume financier (M€)	141	25	225	37	318	43	367	47	1 051	39
Prix moyen (€/m <sup>2</sup> )	5,86		4,45		6,04		7,19		5,89	

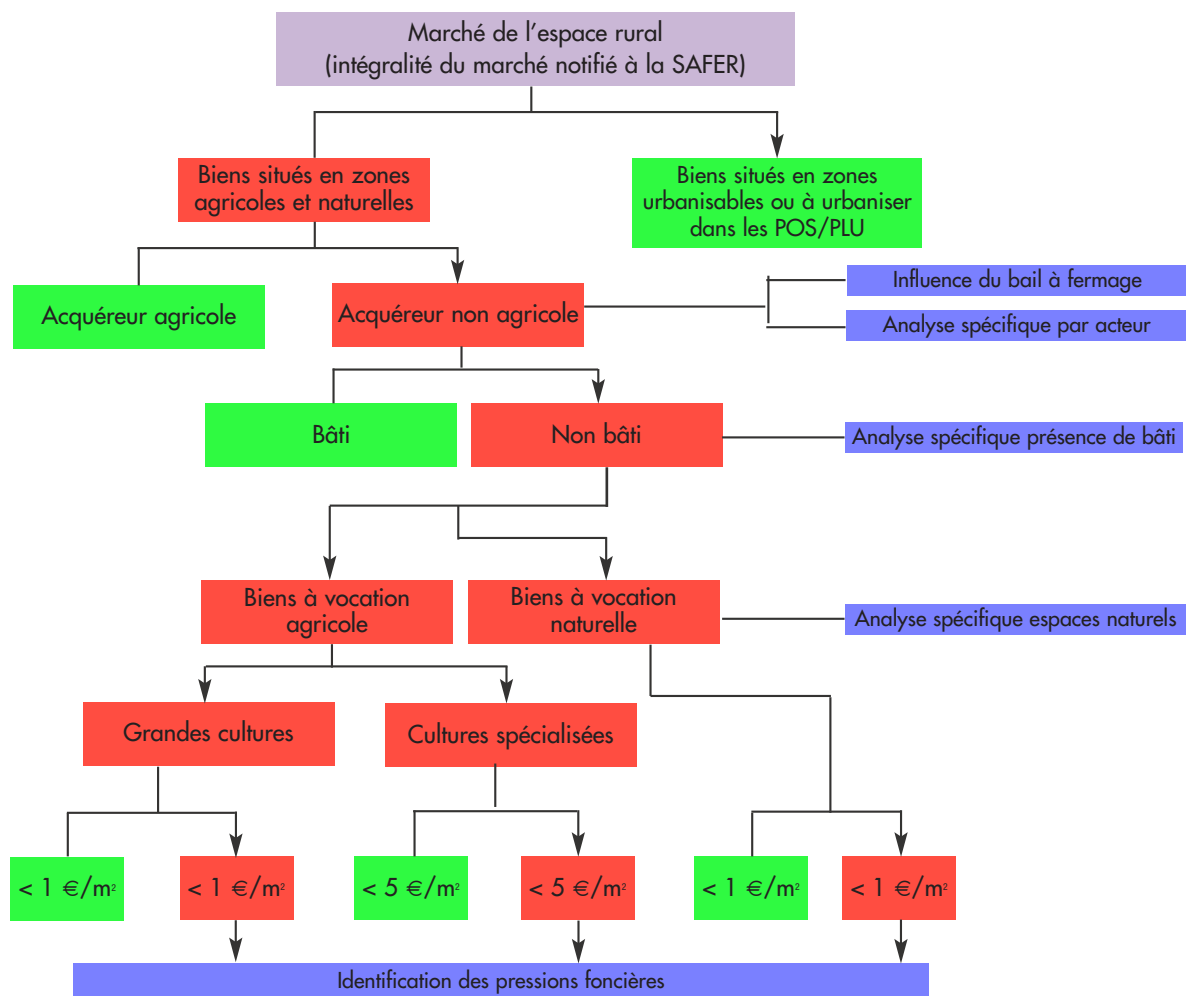
Source : DIA SAFER IDF

### ■ En bref :

- Le marché représente plus d'un tiers du marché francilien en nombre de DIA, en surfaces et en volume financier ;
- Un poids croissant par rapport au marché total entre 2005 et 2008 ;
- Des prix moyens légèrement supérieurs à ceux du marché global (7,19 €/m<sup>2</sup> contre 6,95 €/m<sup>2</sup>).



Méthode d'analyse des segments de marché révélateurs de pressions foncières sur les espaces agricoles et naturels



Source : DIA SAFER IDF

## 10. Les segments de marché révélateurs de pressions foncières sur les espaces agricoles et naturels

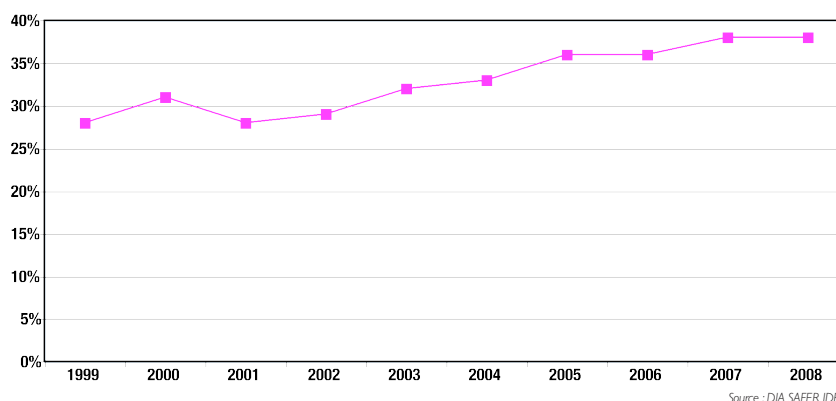
L'étude détaillée des DIA révélatrices de pressions foncières porte sur le marché des acquéreurs non agricoles et des fonds non bâtis.

A l'intérieur de ce marché, afin d'évaluer le risque de changement de destination des biens agricoles, deux segments de marché ont été définis, en fonction de la valeur ajoutée qu'ils permettent de dégager dans le cadre d'une exploitation agricole : la grande culture, les cultures spécialisées et les biens à vocation naturelle. Les DIA révélatrices de pressions sont celles qui se pratiquent à des prix supérieurs aux prix habituellement constatés. Pour ce faire, deux seuils ont été définis :

- 1 €/m<sup>2</sup> pour les grandes cultures et les espaces naturels ;
- 5 €/m<sup>2</sup> pour les cultures spécialisées.

### 10.1. Les acquéreurs non agricoles à l'origine de prix élevés

Graphique 23 : Evolution de la part du marché soumis à pressions par rapport au marché global (en nombre de DIA) 1999-2008



Source : DIA SAFER IDF

Tableau 25 : Répartition des acquisitions réalisées par les acteurs non agricoles dans les segments de grandes cultures, des espaces naturels et des cultures spécialisées en 2008

	Grandes cultures				Espaces naturels				Cultures spécialisées				Total
	< 1 €/m <sup>2</sup>		> 1 €/m <sup>2</sup>		< 1 €/m <sup>2</sup>		> 1 €/m <sup>2</sup>		< 5 €/m <sup>2</sup>		> 5 €/m <sup>2</sup>		
	B	NB	B	NB	B	NB	B	NB	B	NB	B	NB	
Nbre DIA	3	313	301	902	3	604	58	332	2	7	2	3	2 530
Surfaces (ha)	58	530	867	800	44	1 013	1 482	234	11	6	0	1	5 356
Surfaces/DIA (ha)	19,3	1,7	2,9	0,9	14,8	1,7	25,6	0,7	5,3	0,8	0,2	0,3	2,1
Volume financier (M€)	0,4	2,3	115	147	0,2	3,8	247	10	0,5	0,1	0,1	0,3	690

(B = bâti, NB = Non bâti, les colonnes en jaune sont les segments révélateurs de pressions foncières. Le segment de marché des espaces artificialisés n'apparaît pas dans ce tableau car il n'est pas soumis à pressions foncières.)

Source : DIA SAFER IDF

Les DIA acquis par des non agricoles qui se font à des prix supérieurs à ceux des terres agricoles et naturelles justifiés ni par une nature cadastrale spécifique, ni par la présence de bâti, traduisent des pressions sur le marché des terres agricoles et naturelles.

Parmi les 3 285 DIA réalisées au profit des acquéreurs non agricoles en 2008, près de 2 256 avaient un prix supérieur aux seuils de référence, terrains bâtis et non bâtis confondus, soit 69 %. Ce taux est en pro-

gression de deux points par rapport à 2004.

Ces DIA représentaient une surface de 3 655 ha, soit une augmentation de deux tiers par rapport à 2004. En d'autres termes, 68 % des surfaces aliénées par les acteurs non agricoles se vendent à un prix supérieur au seuil de référence.

Parmi ces DIA, 24 % comprenaient du bâti, expliquant les prix parfois très élevés par des surfaces de petite taille.

En 2008, 1 237 DIA portant sur 1 035 ha sont révélatrices de pressions foncières.

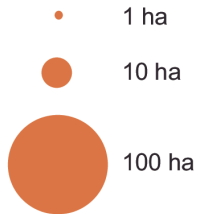
Entre 2005 et 2008, 5 332 DIA portant sur 4 676 ha ont été sujettes à des pressions, soit une moyenne annuelle de 1 169 ha.

On note une forte augmentation par rapport à la période 1999-2004, où seulement 710 ha étaient concernés en moyenne par an.

Carte 14 : Les ventes sortant du marché agricole et naturel 2005-2008

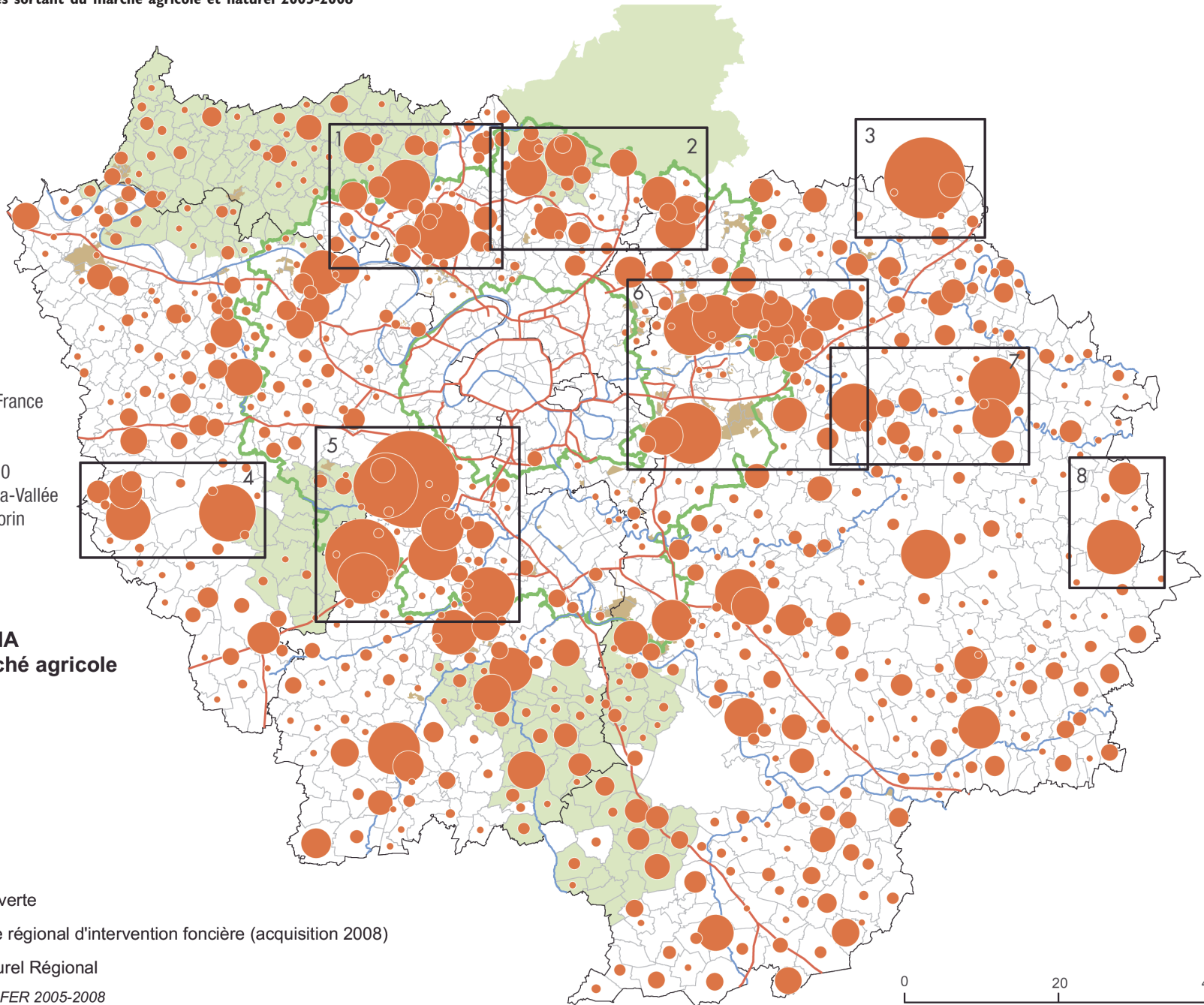
- 1- Vallée de l'Oise
- 2- Roissy-Plaine-de-France
- 3- Orxois
- 4- Rambouillet
- 5- Massy-Saclay RN20
- 6- Abords de Marne-la-Vallée
- 7- Vallée du Grand Morin
- 8- Provinois

**Surfaces des DIA sortant du marché agricole et naturel**



- Ceinture verte
- Périmètre régional d'intervention foncière (acquisition 2008)
- Parc Naturel Régional

Source : BD DIA SAFER 2005-2008



## 10.2. Les pressions foncières sur les espaces agricoles

En 2008, 905 DIA représentant 801 ha de terres agricoles non bâties (grandes cultures et cultures spécialisées) ont été effectuées à un prix plus élevé que les prix permettant une valorisation dans un cadre agricole. Cela représente un marché de 148 millions €. Ces chiffres sont équivalents à 2004.

Si les pressions foncières sur les espaces agricoles sont restées stables depuis 2004, les pressions sur les espaces naturels ont cependant augmenté par rapport à 2004, passant de 180 à 332 DIA en 2008, représentant 234 ha.

La pratique de prix élevés, sans rapport avec les possibilités de valorisation par l'agriculture, génère un risque supérieur à celui de l'appropriation croissante de surfaces agricoles par des acteurs non agricoles.

En effet, ces DIA constituent des références de prix, sur lesquelles s'aligneront ensuite les ventes futures. 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 contrebalancer les nouvelles références de prix, les ventes à des prix élevés entraîneront une inflation sur l'ensemble du secteur concerné. Cette conséquence, ajoutée à l'impact physique de ces ventes (rupture dans les îlots agricoles, difficultés de circulation agricole, dégradation de cultures) peut entraîner le retrait progressif de l'agriculture.

**Tableau 26 : Acquisitions de fonds agricoles réalisées par des acteurs non agricoles à un prix supérieur aux seuils de pressions en 2008**

	Grandes cultures > 1 €/m <sup>2</sup>		Cultures spécialisées > 5 €/m <sup>2</sup>		Total acquéreurs non agricoles	
	B	NB	B	NB	Non bâtis supérieurs aux seuils de pressions	Rappel ensemble terres agricoles
Nbre DIA	301	902	2	3	905	1 533
Surfaces (ha)	867	800	0	1	801	5 356
Surfaces/DIA (ha)	2,88	0,89	0,16	0,30	1,19	3,49
Volume financier (M€)	115	147	0	0	148	690

Source : DIA SAFER IDF

## 10.3. La géographie des DIA révélatrices de pressions foncières

Depuis 2004, nous remarquons une diffusion des pressions foncières, qui étaient jusqu'alors cantonnées à des secteurs restreints. En effet, bien que les secteurs définis précédemment soient toujours l'objet de fortes pressions, leurs périmètres se sont élargis.

Les secteurs de fortes pressions foncières sont principalement des espaces périurbains. En particulier, les vallées et grands axes routiers où les logiques résidentielles et de loisirs entrent en concurrence avec des logiques agricoles ou forestières : c'est le cas de la vallée de l'Oise, de la plaine de France, de Massy Saclay et de Marne-la-Vallée.

Les pressions foncières se sont diffusées dans le sud des Yvelines et le sud de l'Essonne.

La Seine-et-Marne est également concernée par des pressions foncières nouvelles, notamment dans le Provinois ainsi que l'Orxois.

Le secteur de Brie et deux Morin et la Forêt de Rambouillet, quant à eux, sont des secteurs où le marché est dynamique et semble relativement valorisé, bien qu'étant à l'écart des pressions urbaines. La qualité de l'environnement y fait que l'agriculture entre en concurrence avec les fonctions de loisirs ou encore avec les acquéreurs qui souhaitent agrandir leur zone de tranquillité autour de leurs résidences. Ce sont autant de logiques qui entrent en concurrence avec l'agriculture sans pour autant remettre en cause le caractère rural des biens acquis.



PATYACIN (jean-Claude)

La hausse des prix de référence ajoutée au morcellement des espaces agricoles fragilisent l'agriculture.



## **ANNEXES METHODOLOGIQUES**



## Annexe I - Explication des champs de la base IAU/SAFER

**Notification** : il s'agit du numéro de la notification. Dans la base de données, il s'agit de son identifiant.

**Date de réception** : c'est la date à laquelle la notification arrive à la SAFER Ile-de-France par courrier avec accusé de réception.

**Département** : il s'agit du code du département de la commune ou se trouve les biens notifiés. S'il y a plusieurs communes concernées sur plusieurs départements, c'est le code département de la commune ou se trouve le plus de parcelles qui sont inscrit.

**Commune** : il s'agit du nom de la commune ou se trouve les parcelles notifiées. S'il y a plusieurs communes concernées, c'est le nom de celle ou se trouve le plus de parcelles.

**Code Commune** : numéro Insee de la commune qui a été notifiée.

**Code profession vendeur** : il s'agit d'un code identifiant le 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	Conservatoires, organismes de protection
82	Sociétés
83	SCI
90	Sans profession ou retraités non agricole
O1	Etat, organismes d'état
O2	Conseil régional
O3	Conseil général
O4	EPCI
O5	Communes
O6	Structures publiques rattachées aux collectivités locales
X0	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 réelle profession 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 réelle profession de ce dernier.

**Surface (en m<sup>2</sup>)** : il s'agit de la surface totale des parcelles notifiées en m<sup>2</sup>.

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

**Bâtiment** : il s'agit d'un code permettant de différencier le type de bâtiments présent éventuellement sur la ou les parcelles notifiées. 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 construction à usage non agricole
6	Ruines
7	Maison de maître avec bâtiments d'exploitation
8	Maison de maître sans bâtiments d'exploitation
9	Aucun bâtiment

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

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



**Nature cadastral :** il s'agit d'un identifiant permettant d'identifier la nature cadastrale du bien notifiés. S'il y a différentes natures cadastrales sur différents biens, nous retenons la nature cadastrale de la parcelle ayant la plus grande superficie.

Code	Libellé
0	Pas de nature prédominante à 90 %
10	Terres
11	Maraichage, hortillonage
12	Cultures légumières
13	Horticulture
14	Pépinières
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	Etangs
52	Marais salants
53	Parc à huitres
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
84	Bois mélangés
85	Taillis
87	Bois à vigne
90	Sols, jardin, carrières
91	Sols
92	Jardins
93	Carrières

**Nature du marché :** il s'agit d'un code permettant de placer la notification dans la typologie des marchés élaboré par la SAFER.

Code nature de marché	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 notifié
8	Marché des terres et des prés
9	Marché des vignes
10	Marché des cultures spéciales et divers

**Bail en cours :** ce champ indique la nature du bail, s'il y en a un, sur le bien en question.

Code	Libellé
0	Libre
1	Bail sur la totalité
2	Bail sur une partie de la surface
3	Résiliation du bail

**Demande de préemption :** ce champ indique s'il y a eu une demande de préemption sur les biens ou non.

Code	Libellé
1	Oui
2	Non en questions

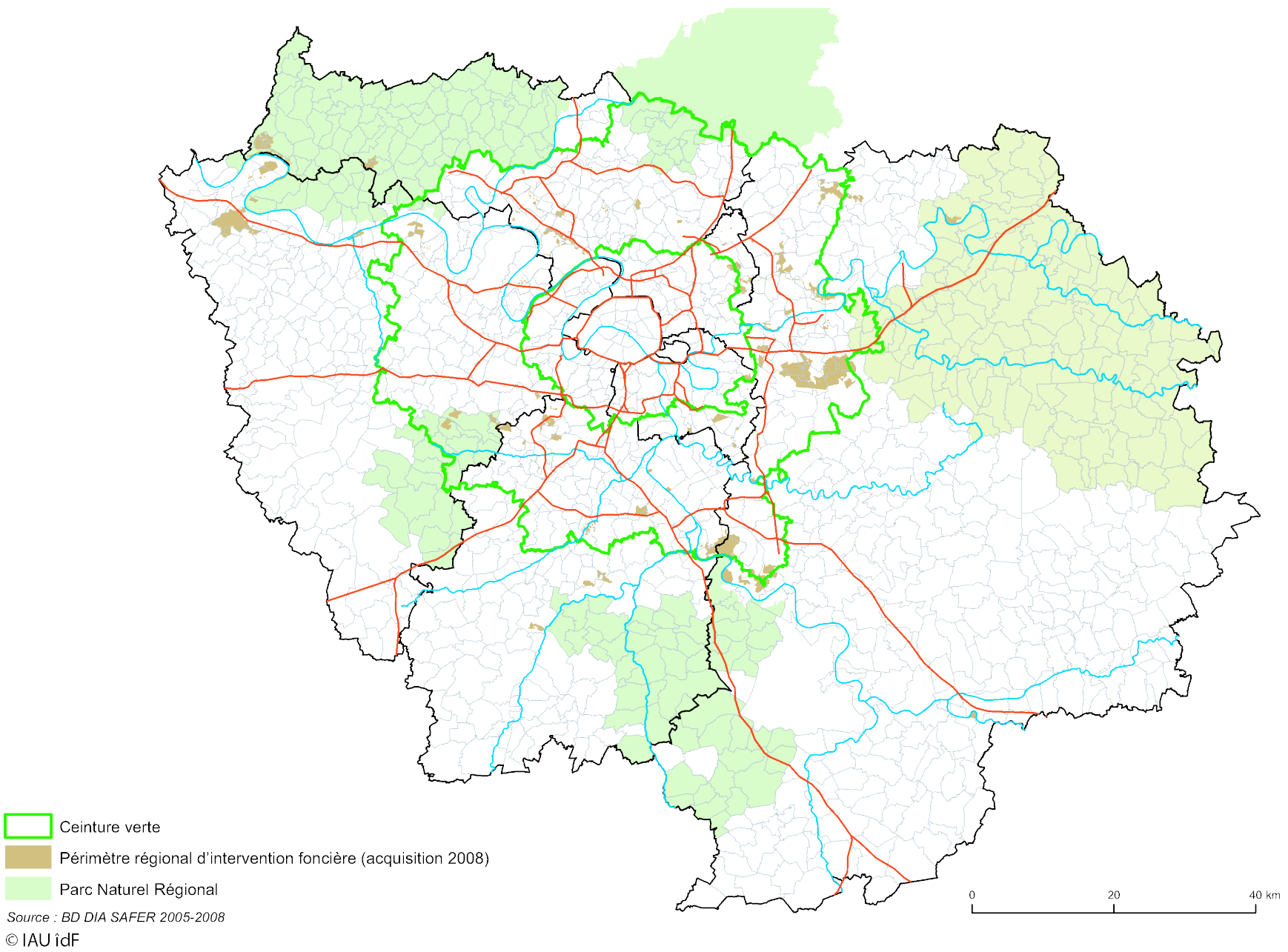
**Achats de fonds :** ce champ indique la présence ou non d'un fermier sur les biens

Code	Libellé
0	Aucun fermier
1	Oui
2	Non

**Code POS :** ce champ numérique indique la zone POS ou PLU au sein de la laquelle se situe les biens notifiées. Lorsqu'un bien se situe sur deux zones, c'est la zone qui accueille le plus de surface qui est conservée.

Code	Libellé
0	Zone non renseignée
2	Zone U
3	Zone AU
4	Zone NB
5	Zone A
6	Zone N
7	SHON

## Annexe 2 - Carte 15 : Localisation des périmètres



## **Bibliographie**

*Atlas Rural et Agricole de l'Île-de-France*, IAURIF, 2004

*Le Prix des terres en 2008*, SAFER, Espace rural, mai 2009

*Décret du 5 mars 2009 autorisant pour une nouvelle période cinq années la SAFER à exercer le droit de préemption*, Journal Officiel, 7 mars 2009

*Données SAFER : un bon outil pour connaître le marché des terres agricoles*, Note rapide, novembre 1996

*Les pressions foncières en milieu agricole : vers un équilibre*, Note rapide, septembre 2000

*Les pressions foncières dans les milieux naturels et agricoles de 1994 à 2006*, Note rapide, juillet 2007

*Les pressions foncières en milieu agricole*, IAURIF, octobre 1998

*Les pressions foncières en milieu agricole*, IAURIF, mai 2000

*Les pressions foncières en milieu agricole et naturel au regard du SDRIF*, IAURIF, septembre 2002

*Les pressions foncières en milieu agricole et naturel*, Bilan 1994-1999, IAURIF, avril 2003

*Les pressions foncières dans les milieux agricoles et naturels*, Bilan 1994-2004, IAURIF, septembre 2006

## Liste des tableaux

page

- 7 Tableau 1 : Evolution des principaux indicateurs du marché entre 1994 et 2008
- 11 Tableau 2 : Evolution de la répartition des DIA par type d'acquéreurs 1994-2008
- 12 Tableau 3 : Evolution des volumes financiers et des prix moyens par type d'acquéreurs 1994-2008
- 12 Tableau 4 : Evolution du différents types d'acquéreurs non agricoles 1996-2008
- 13 Tableau 5 : Les différents acquéreurs publics sur le marché en 2008
- 15 Tableau 6 : Evolution des DIA des fonds bâtis et non bâtis 1997-2008
- 15 Tableau 7 : Evolution des volumes financiers et des prix moyens des fonds bâtis et non bâtis 1997-2008
- 16 Tableau 8 : Evolution du nombre de DIA et des surfaces des fonds non bâtis selon le type d'acquéreurs 2005-2008
- 16 Tableau 9 : Evolution du volume financier et du prix moyen selon le type d'acquéreurs des fonds non bâtis 2005-2008
- 17 Tableau 10 : Evolution du nombre de DIA et des surfaces des fonds bâtis selon le type d'acquéreurs 2005-2008
- 17 Tableau 11 : Evolution du volume financier et du prix moyen des fonds bâtis selon le type d'acquéreurs 2005-2008
- 19 Tableau 12 : Répartition des DIA comportant un bail selon l'acquéreur 2005-2008
- 20 Tableau 13 : Répartition des DIA de fonds comportant un bail et libres de bail selon le couple acquéreur/vendeur 2005 à 2008
- 20 Tableau 14 : Présence d'un bail selon le type d'acquéreur 2005-2008
- 21 Tableau 15 : Répartition du nombre de DIA et des surfaces selon le zonage au POS/PLU en 2007 et 2008
- 21 Tableau 16 : Répartition du volume financier et des prix moyens selon le zonage au POS/PLU en 2007 et 2008
- 30 Tableau 17 : Evolution du nombre de DIA et surfaces par type de département 2004-2008
- 30 Tableau 18 : Evolution des volumes financiers et prix moyens par département 2004-2008
- 33 Tableau 19 : Evolution du marché en Ceinture verte 2004-2008
- 34 Tableau 20 : Répartition du marché selon les types de paysages de la Ceinture verte 2005-2008
- 37 Tableau 21 : Evolution du marché dans les communes sous veille foncière 2005-2008
- 37 Tableau 22 : Evolution des DIA soumises à demande de préemption dans les communes sous veille foncière 2005-2008
- 37 Tableau 23 : Evolution du nombre des préemptions dans les communes sous veille foncière comparativement à l'ensemble de l'Île-de-France 2005-2008
- 39 Tableau 24 : Evolution du marché dans les communes comprises dans le périmètre régional en faveur de l'agriculture périurbaine 2005-2008
- 42 Tableau 25 : Répartition des acquisitions réalisées par les acteurs non agricoles dans les segments de grandes cultures, des espaces naturels et des cultures spécialisées en 2008
- 43 Tableau 26 : Acquisitions de fonds agricoles réalisées par des acteurs non agricoles à un prix supérieur aux seuils de pressions en 2008

## Liste des graphiques

- 7 Graphique 1 : Evolution du nombre des mises en ventes et des surfaces aliénées 1994-2008
- 8 Graphique 2 : Evolution de la surface moyenne et du prix moyen d'une DIA 1994-2008
- 8 Graphique 3 : Evolution du volume financier des DIA et du prix moyen d'une DIA 1994-2008
- 9 Graphique 4 : Evolution du prix moyen d'une DIA et du prix de vente moyen de maisons individuelles 1996-2008
- 9 Graphique 5 : Evolution du nombre de DIA et du prix moyen entre 1994 et 2008
- 11 Graphique 6 : Evolution du nombre de transactions par type d'acquéreurs entre 1994 et 2008
- 11 Graphique 7 : Evolution des surfaces aliénées selon le type d'acquéreurs 1994-2008
- 12 Graphique 8 : Evolution des prix moyens selon le type d'acquéreurs 1994-2008
- 13 Graphique 9 : Répartition des DIA par type d'acquéreur 2005-2008
- 14 Graphique 10 : Prix moyens selon le type d'acteurs publics 2005-2008
- 15 Graphique 11 : Evolution des DIA de fonds bâtis et non bâtis 1997-2008
- 16 Graphique 12 : Evolution des prix moyens des fonds bâtis et non bâtis 1997-2008
- 17 Graphique 13 : Evolution des prix moyens des fonds bâtis entre 2005 et 2008
- 19 Graphique 14 : Evolution des DIA avec bail et libres de bail entre 1999 et 2008
- 21 Graphique 15 : Répartition du nombre de DIA selon le zonage au POS/PLU en 2007 et 2008

- 30 Graphique 16 : Evolution du nombre de DIA par département de 1999 à 2008
- 31 Graphique 17 : Evolution des volumes financiers par département 1999-2008
- 31 Graphique 18 : Evolution des prix moyens par département 1999-2008
- 33 Graphique 19 : Evolution du nombre de DIA de fonds bâtis et non bâtis en Ceinture verte 2000-2008
- 33 Graphique 20 : Evolution des surfaces de DIA des fonds bâtis et non bâtis en Ceinture verte 2000-2008
- 34 Graphique 21 : Evolution du prix moyen des fonds bâtis et non bâtis en Ceinture verte comparativement à l'Île-de-France (2000-2008)
- 34 Graphique 22 : Répartition du marché dans les différents paysages de la Ceinture verte par type d'acquéreurs 2005-2008
- 42 Graphique 23 : Evolution de la part du marché soumis à pressions par rapport au marché global (en nombre de DIA) 1999-2008

### **Liste des cartes**

- 22 Carte 1 : Les DIA concernant des fonds bâtis et non bâtis 2005-2008
- 23 Carte 2 : Evolution du nombre de DIA par canton entre 2004 et 2008
- 24 Carte 3 : Les surfaces aliénées des fonds bâtis et non bâtis (2005-2008)
- 25 Carte 4 : Les surfaces aliénées rapportées aux surfaces agricoles communales 2005-2008
- 26 Carte 5 : Les volumes financiers des ventes de fonds bâtis et non bâtis (2005-2008)
- 27 Carte 6 : Evolution du volume financier par canton entre 2004 et 2008
- 27 Carte 7 : Evolution des prix moyens par canton entre 2004 et 2008
- 28 Carte 8 : Les prix de vente moyens des fonds bâtis (2005-2008)
- 29 Carte 9 : Les prix de vente moyens des fonds non bâtis (2005-2008)
- 32 Carte 10 : Nombre de DIA par commune en Ceinture verte 2005-2008
- 35 Carte 11 : Les unités paysagères de la Ceinture verte
- 36 Carte 12 : Les volumes financiers des DIA des communes sous veille foncière de la SAFER 2005-2008
- 38 Carte 13 : Les volumes financiers des DIA dans les communes du périmètre régional en faveur de l'agriculture périurbaine 2005-2008
- 47 Carte 14 : Les ventes sortant du marché agricole et naturel 2005-2008
- 49 Carte 15 : Localisation des périmètres

