

SEPTEMBRE 2000

## Les pressions foncières en milieu agricole : vers un équilibre

Si l'Ile-de-France présente un caractère urbain de plus en plus marqué, elle demeure néanmoins une grande région agricole. Mais le rythme de l'urbanisation favorise la transformation de ces espaces naturels et agricoles. L'observation des transactions foncières continue de démontrer que la pression foncière persiste fortement sur les franges de l'agglomération et sur les secteurs les plus attractifs.

En Ile-de-France, le marché des terres agricoles se caractérise par des **prix particulièrement élevés**. La pression foncière est essentiellement le **fait de personnes physiques non liées à la profession agricole** et souhaitant acquérir un domaine agricole ou encore, recherchant une meilleure qualité de vie. Les transactions relevant d'une stratégie d'anticipation sont également source de pression foncière. Ce type de transactions conduit à un abandon de l'activité agricole, il est significatif de la croissance périurbaine.

### Un marché des Déclarations d'Intention d'Aliéner agricoles toujours dynamique en 1998

Au début des années 1990, le retournement du marché immobilier avait déstabilisé le rythme des transactions foncières. On assistait à une légère rétentention de l'offre foncière, y compris sur le marché des terres agricoles. Le constat effectué sur les caractéristiques de ce marché en 1994, 1995 et 1996 se confirme en 1997 et 1998 : **un tiers des DIA** (Déclaration d'Intention d'Aliéner) **relève du marché foncier lié à l'agriculture**, contre deux tiers qui échappent à l'économie agricole. Le marché foncier lié à l'agriculture concerne un peu plus de la moitié de la surface totale des DIA. Il constitue une faible partie (moins de 30 % du montant total des DIA) des masses financières en jeu.

Une majorité de DIA non bâties  
Sur les 3 800 DIA, 3 400 concernent des terrains non bâtis. Toutefois le marché des DIA bâties représente un volume financier de 620 millions de francs, soit plus de la moitié du marché. En effet, **le prix moyen des DIA non bâties est de 18,50 francs/m<sup>2</sup> contre 220 francs/m<sup>2</sup> pour les bâties.**

Un marché de terres agricoles valorisé par les professions non agricoles  
Sur 3 800 DIA, 2 500 concernent des acquéreurs non agricoles. Les acquéreurs agricoles représentent 270 millions de francs, contre 890 millions de francs pour les non agricoles, soit 77 % du marché. Ces chiffres sont restés stables entre 1997 et 1998. **Le prix moyen des terres acquises par les professions agricoles est de 9 francs/m<sup>2</sup> contre 69 francs/m<sup>2</sup> pour celles acquises par des non agriculteurs.**

Les DIA de la ceinture verte : un tiers du marché financier total  
Les espaces agricoles de la ceinture verte sont un élément fondamental de structuration de l'espace périurbain, ils assurent un rôle productif et contribuent à la maîtrise du front ur-

#### Méthode

En Ile-de-France, la périurbanisation se traduit par une mutation des terres agricoles qui perdent leur vocation initiale. L'analyse des informations contenues dans les Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA) permet de mesurer l'ampleur et de localiser les pressions foncières qui s'exercent en Ile-de-France. L'étude des DIA offre ainsi une information intéressante pour le développement d'une protection foncière des terres agricoles.

Les DIA, n'étant que des intentions de vente, ne renseignent pas de façon certaine sur le marché des terres agricoles, néanmoins, 90 % d'entre elles donnent lieu à une transaction effective. L'analyse des DIA constitue donc un bon outil d'observation des marchés fonciers agricoles.

La SAFER, titulaire du droit de préemption, se voit transmettre les DIA qui portent sur les zones NC et ND des POS. Cette étude, conduite par l'Aurif, en partenariat avec la SAFER, consiste donc à identifier les zones de pressions foncières en exploitant les informations contenues dans les DIA : date de réception par la SAFER, département et commune, type de vendeur, type d'acquéreur, superficie, montant de la transaction, présence de bâti.

Les pressions foncières  
en milieu agricole : vers un équilibre

bain. Ils subissent donc de fortes pressions liées à la proximité du milieu urbain. En 1998, on dénombre 640 DIA en ceinture verte, soit 17 % du marché des terres agricoles. Ces DIA représentent 1 600 hectares et 320 millions de francs, soit 28 % du volume financier régional. Les DIA situées en ceinture verte concernent de petites surfaces, avec en moyenne 2,5 hectares. En revanche leur prix moyen s'élève à 88 francs/m<sup>2</sup>.

Ce niveau de prix illustre les pressions qui s'exercent sur les terres de ce secteur. Elles sont caractéristiques d'un marché qui échappe peu à peu à l'économie agricole pour aller vers une économie rurale de loisirs et plus marginalement vers une urbanisation.

Près de la moitié du marché hors de l'économie agricole

Le marché qui sort de l'économie agricole s'identifie à partir des DIA dont le prix de transaction dépasse 5 francs/m<sup>2</sup>, elles sont réalisées pour l'essentiel par les professions non agricoles et représentent 41 % du marché des DIA.

En terme de surfaces aliénables et de volume financier, les acquéreurs non agricoles dominent le marché sur des transactions supérieures à 5 francs/m<sup>2</sup>. Sur cinq ans, environ 70 % du volume financier des DIA concernent des acquisitions à plus de 5 francs/m<sup>2</sup> réalisées par des acquéreurs non liés à la profession agricole.

**Un marché qui demeure actif sur cinq ans**

Sur cinq ans et en terme de nombre de transactions potentielles, le marché est resté relativement stable. Le nombre total de DIA est passé de 3 500 en 1994 à 3 800 en 1998, et a donc augmenté de près de 10 %. La

superficie des terrains faisant l'objet d'une DIA, après avoir connu une forte augmentation est redescendue en 1996 puis s'est stabilisée en 1998. Toutefois, l'écart entre superficie et volume financier s'est accru en 1998 et traduit une valorisation des DIA. Sur cinq ans, le prix moyen des DIA agricoles a augmenté de 15 % contre une augmentation de 60 % pour les non agricoles.

L'évolution du marché est plus marquée à l'ouest

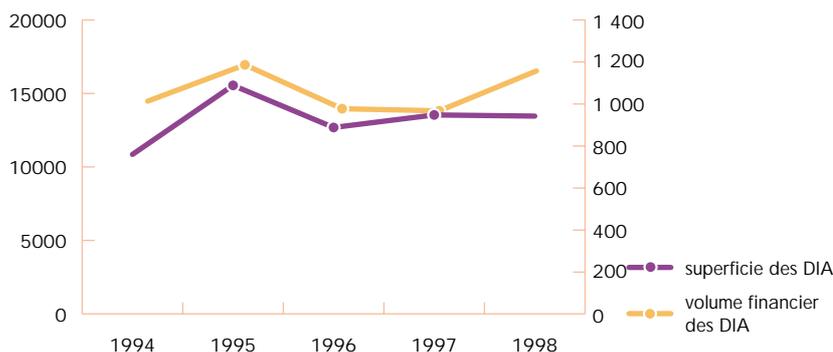
Sur cinq ans, la répartition par département du nombre des DIA est restée sensiblement la même. Le département de Seine-et-Marne, en raison de son importante surface d'espaces ruraux, concentre toujours plus de la moitié des DIA. En revanche, entre 1994 et 1998, la répartition départementale du volume en hectares a pro-

gressé au profit des Yvelines.

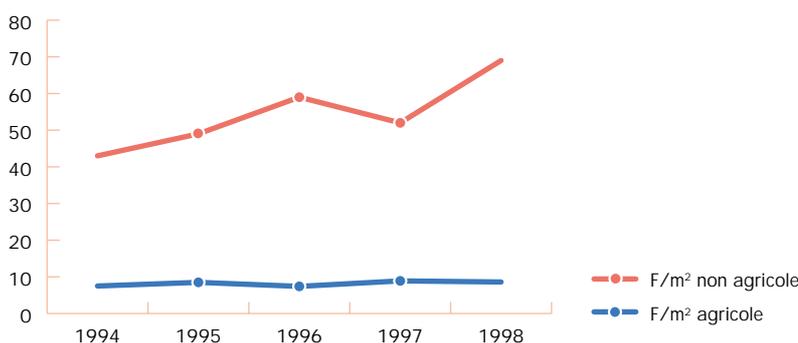
De même, le volume financier des DIA s'est concentré dans le département de Seine-et-Marne jusqu'en 1996, puis cette tendance s'est inversée au profit des Yvelines. Toutefois, en 1998, la Seine-et-Marne concentre toujours 38 % du volume financier des transactions potentielles contre 35 % pour les Yvelines.

Dans tous les départements, l'évolution des prix moyens des DIA non agricoles est très irrégulière. De façon générale, le marché est moins stable que le marché des DIA agricoles. En Seine-et-Marne et dans les Yvelines le prix moyen des DIA dont les acquéreurs ne sont pas liés à l'activité agricole a connu une forte augmentation sur cinq ans. Dans le Val d'Oise, depuis trois ans, les prix moyens annuels oscillent entre 70 et 100 francs/m<sup>2</sup>. En Essonne, les prix

L'évolution de la superficie et du volume financier des DIA entre 1994 et 1998



L'évolution du prix moyen des DIA entre 1994 et 1998



moyens ont quant à eux connu une forte baisse entre 1994 et 1995 pour augmenter à partir de 1996.

#### Les terres agricoles retournent aux agriculteurs

En 1998, 1 137 DIA proviennent de vendeurs non agricoles vers des acquéreurs agricoles. **La tendance à un retour des terres vers l'économie agricole, constatée pour 1994, 1995 et 1996 se poursuit.** En 1998, ce retour concerne 30 % des DIA et plus de la moitié du volume en hectares (soit 7 000 ha). La surface de ces DIA est en moyenne supérieure à 6 hectares. Ce marché équivaut à seulement 220 millions de francs, le prix de transaction n'atteignant que 7,50 francs/m<sup>2</sup> en moyenne. 90 % de ces DIA sont destinées à l'exploitation agricole et 70 % concernent des terres de grandes cultures. **Ce processus de retour vers l'économie agricole est plus marquant dans l'est de la région que dans l'ouest.** Il concerne près d'un tiers des DIA en Seine-et-Marne et en Essonne, contre un quart dans les Yvelines et le Val d'Oise.

#### L'évolution de l'utilisation des terres agricoles

La proportion de DIA concernant des terres de grandes cultures a diminué, alors que leur proportion hors exploitation agricole s'accroît. **Néanmoins, en 1998, les grandes cultures constituent toujours l'utilisation la plus importante (40 % des DIA).**

À cette date, 1 500 DIA concernent des terres de grandes cultures. Plus de la moitié sont situées en Seine-et-Marne, alors que leur nombre est le moins important dans le Val d'Oise.

Les terres de grandes cultures occupent une superficie importante (9 000 ha), mais elle a sensiblement diminué depuis 1995. En 1995, les surfaces boisées représentaient presque 20 % de la surface aliénable totale (3 000 ha). Depuis cette date,

la part des DIA boisées a également diminué. En 1998, elles n'occupent plus que 2 150 ha, soit 16 % de la surface aliénable totale (13 500ha).

Depuis 1995, en nombre, en surface et en volume financier, la proportion des DIA sur des terres de grandes cultures, des bois et des terres des cultures spécialisées a diminué. En revanche, la proportion de DIA hors exploitation agricole s'est accrue.

### Une approche territorialisée des pressions foncières

**Sur cinq ans, les pressions foncières les plus fortes se sont développées aux franges de l'agglomération centrale et sur les grands espaces agricoles (les Yvelines, la Brie, le sud de l'Essonne et plus ponctuellement sur la Plaine de France et le Vexin).**

Les transactions se localisent différemment selon les professions des acquéreurs. Les personnes physiques ont tendance à acheter aux abords des villes nouvelles (Marne-la-Vallée, Évry et Sénart), près des pôles de développement (Roissy, Saclay) ou le long des corridors de l'urbanisation (Seine aval, RN 20...). Les personnes morales privilégient, quant à elles, les

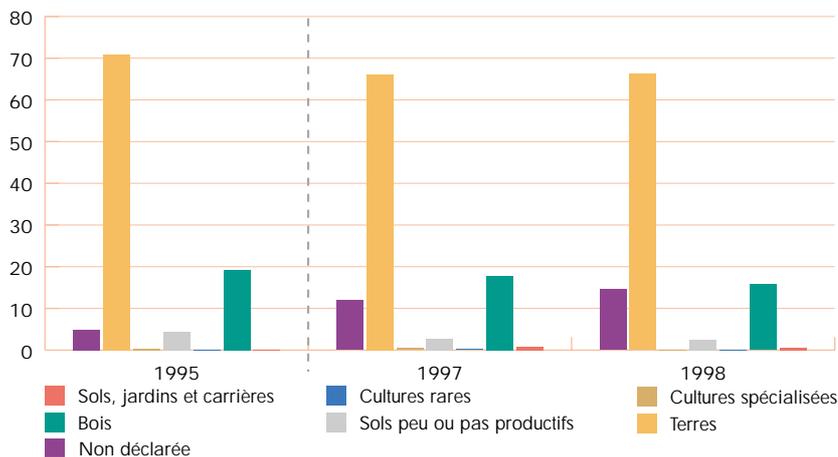
acquisitions sur la plaine de Versailles, le plateau de Brie ou la plaine de France.

Plusieurs facteurs expliquent la concentration de pressions foncières sur certains territoires. La présence de corridors d'urbanisation et la qualité de la desserte multimodale favorisent la pression foncière en milieu naturel. Par ailleurs, on assiste également à une concentration de la pression foncière sur des sites où s'exprime une demande liée à un cadre de vie de qualité.

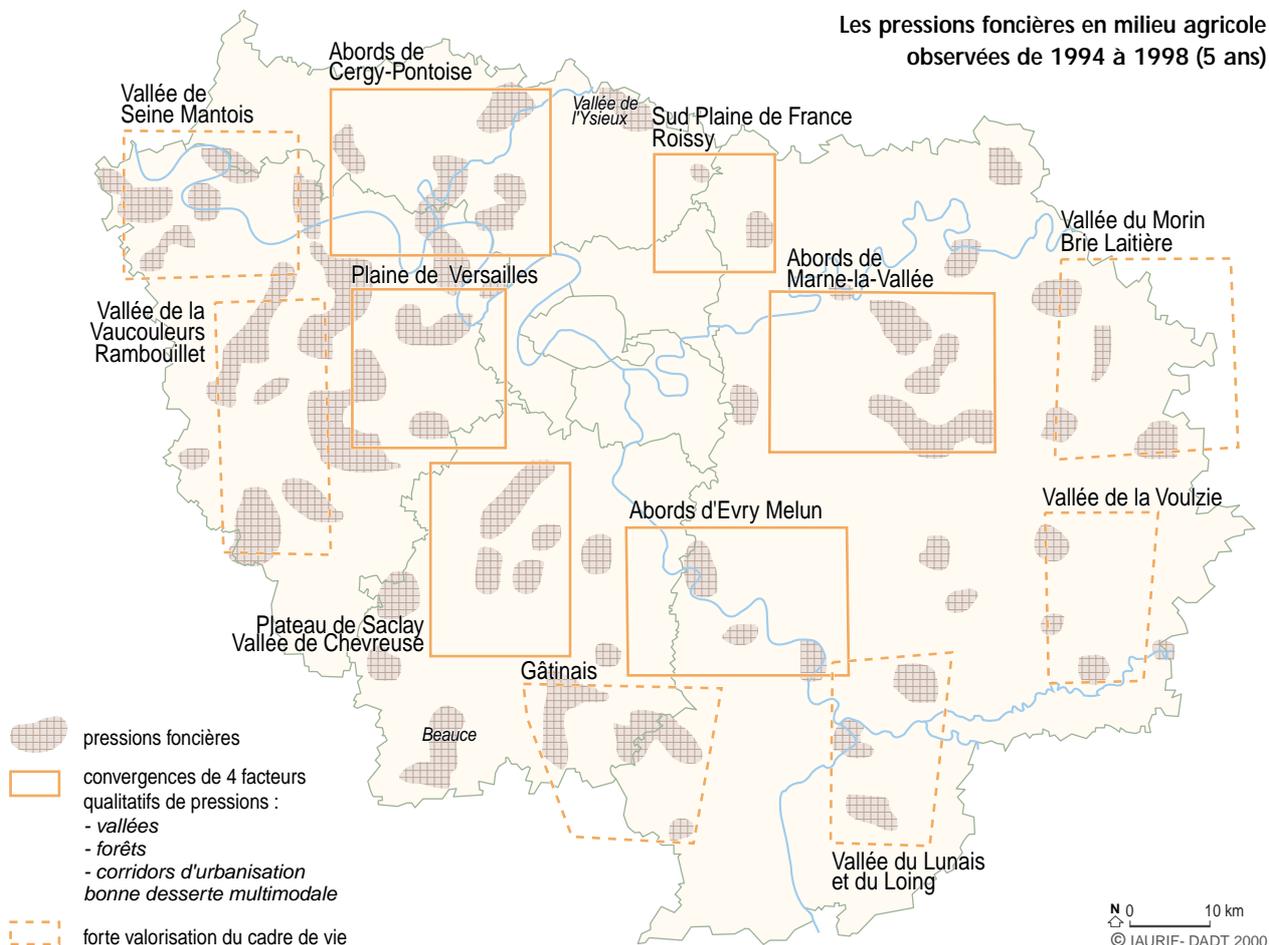
**Les plus fortes pressions sont associées à la convergence de ces quatre facteurs : aux abords des villes nouvelles de Cergy-Pontoise, Marne-la-Vallée, Évry et Melun, sur des pôles de développement importants tels que la plaine de Versailles, autour de Roissy, sur le plateau de Saclay et dans la vallée de Chevreuse.**

**La forte valorisation du cadre de vie liée à la présence de vallées et de forêts importantes est également à l'origine de pressions foncières le long de la vallée de Seine, dans le Mantois, le long de la vallée de la Vaucouleurs, des vallées du Lunain et du Long, de la vallée de la Voulzie, ou dans la Brie laitière, le long de la vallée du Grand Morin.**

Répartition de la superficie des DIA selon l'utilisation du sol



## Les pressions foncières en milieu agricole : vers un équilibre



### La convention AEV/SAFER

La Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural de l'Ile-de-France (SAFER) conduit une mission de service public pour l'aménagement foncier rural et du monde agricole. Sa mission vise, dans une région sensible en partie dominée par le développement urbain, à défendre les orientations du Schéma Directeur en agissant directement sur la protection des zones agricoles et des zones naturelles définies par les schémas d'urbanisme. Elle conduit, à cet effet, les opérations foncières destinées prioritairement à l'installation des jeunes agriculteurs, au développement économique des exploitations dans le but de conforter leur pérennité et régule le marché foncier afin d'assurer un développement cohérent des espaces agricoles.

En mars 2000, la SAFER a passé une convention avec l'agence des Espaces Verts d'Ile-de-France. Ce partenariat vise la protection des espaces agricoles périurbains et des sites stratégiques situés essentiellement en ceinture verte. Ce dispositif repose sur une surveillance foncière, acquisition et modalités financières partenariales.