

# les données du territoire

foncier

Foncier

numéro 4  
jan. 2010

## L'ESPACE RURAL : UN CONTEXTE FAVORABLE POUR L'ACTION FONCIERE

### Le marché de l'espace rural observé par la Safer : de quoi s'agit-il ?

La SAFER est une SA aux missions d'intérêt général, sous tutelle des ministères de l'Agriculture et des Finances. Son but est de participer à l'aménagement durable et équilibré de l'espace rural. Pour ce faire, elle a développé notamment un savoir-faire dans l'observation du marché foncier de l'espace rural.

L'espace rural est la partie du territoire la moins bâtie. Il est composé des surfaces réservées à l'activité agricole, des zones naturelles, forêts et villages.

L'observation s'appuie sur l'ensemble des projets de vente (DIA = Déclarations d'Intention d'Aliéner) notifiés par les notaires à la Safer auxquels sont ajoutées les rétrocessions opérées par la Safer.

En conséquence, la base de données de la Safer regroupe des biens de nature variée et aux destinations très diverses, allant du terrain à bâtir à la parcelle de vigne. Une segmentation en 5 classes est donc réalisée selon des règles prédéfinies. Le marché de l'espace rural est ainsi composé : du **marché en vue d'artificialisation** (= "terrains à bâtir"), du **marché résidentiel rural** (= maisons à la campagne), du **marché des espaces de loisir** (= terrains d'agrément), du **marché des landes et forêts** et du **marché agricole**.

Les dynamiques urbaines à l'œuvre dans le Sud Loire exercent une pression sur l'espace rural, le "non urbain" : la consommation d'espace dans ce territoire est depuis longtemps une des plus fortes de l'aire métropolitaine lyonnaise, alors que la population progresse elle-même très peu. La périurbanisation et toutes les formes d'artificialisation des sols ont une incidence sur l'espace productif agricole et sur la valorisation du bâti et du non bâti. Il est donc important de suivre les évolutions de l'espace rural et d'analyser les prélèvements fonciers et l'usage pour lequel ils sont réalisés, en particulier dans le contexte nouveau de la crise financière actuelle.

La connaissance du foncier passe par le suivi des marchés fonciers (flux). La Safer Rhône-Alpes, spécialiste des problématiques foncières dans l'espace rural, a produit à partir de sa base de données une analyse sur l'usage des sols et l'activité du marché foncier de l'espace rural, à l'échelle du département de la Loire et du Scot Sud Loire.

Le présent document décrit dans un premier temps **l'évolution du marché foncier de l'espace rural** dans le contexte de crise financière avant de **focaliser plus spécifiquement sur le marché agricole** pour ensuite s'intéresser aux conséquences de la crise dans les **interactions entre les différents segments de marché et le marché agricole**.

Epures observe le territoire du Sud Loire depuis des décennies. Elle suit son évolution à travers des données, mises à disposition par les organismes partenaires dans différents domaines : démographie, habitat, économie, équipements urbains, déplacements, environnement, PLU, quartiers, foncier. Elle les intègre à un système d'information géographique, les traite et les analyse. "Les données d'epures" ont pour vocation de diffuser de façon synthétique les résultats de cette observation pour partager la connaissance du territoire, anticiper les évolutions et éclairer les décisions publiques d'aujourd'hui.

# 1 | 2<sup>e</sup> semestre 2008 : Le marché de l'espace rural sévèrement touché par la crise

Après plus de 5 années de hausse importante, l'activité sur le marché foncier de l'espace rural s'est considérablement ralentie en 2008.

## Moins de ventes de biens bâtis

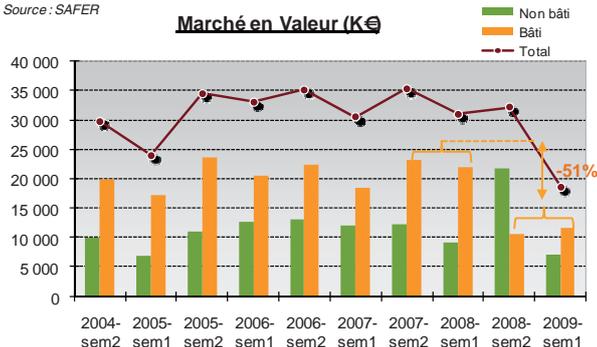
**Au 2<sup>e</sup> semestre 2008, le nombre de ventes avec bâti a diminué de près d'un tiers par rapport aux semestres précédents et le volume des valeurs échangées a été divisé par 2.** Le niveau des échanges est resté faible mais s'est stabilisé au 1<sup>er</sup> semestre 2009.

Cet effondrement du marché des biens bâtis en nombre et en valeur a concerné l'ensemble des EPCI du Scot Sud Loire, dans des proportions relativement proches.

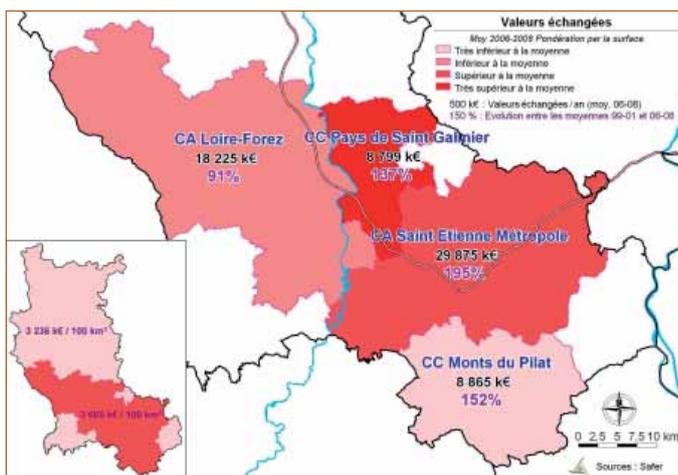
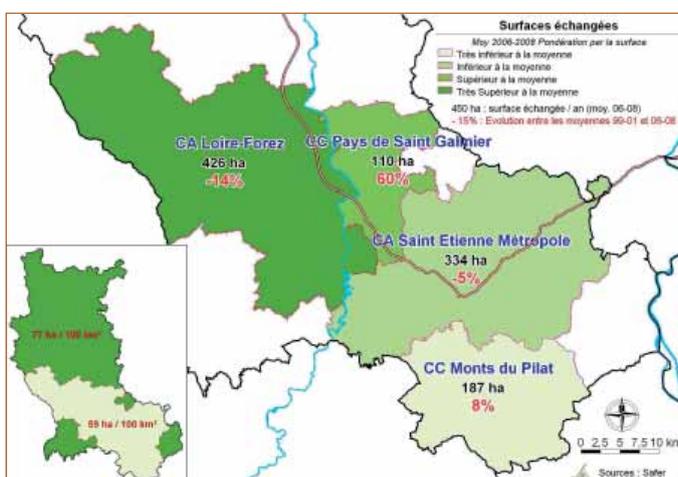
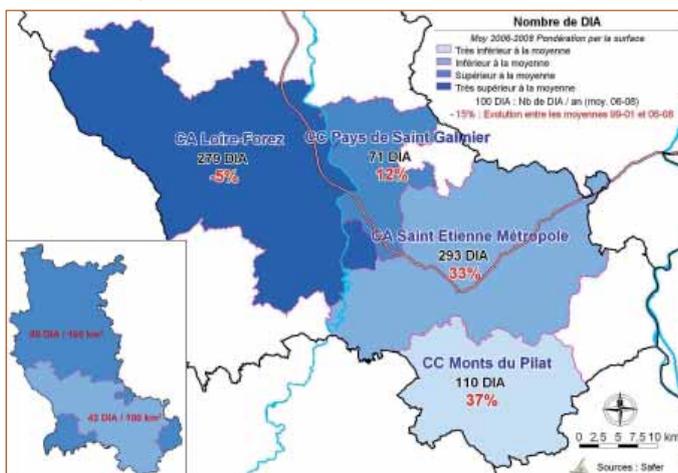
À l'échelle du département de la Loire, la diminution de l'activité (en nombre et en valeur) sur le marché des biens bâtis, amorcée dès le 1<sup>er</sup> semestre 2008, s'est poursuivie au 2<sup>e</sup> semestre 2008 et au 1<sup>er</sup> trimestre 2009. Toutefois, elle a été moins importante qu'à l'échelle du Scot Sud Loire.

Scot Sud Loire, évolution du marché de l'espace rural en valeur au cours des 10 derniers semestres

Source : SAFER



Le marché de l'espace rural du Scot Sud Loire en Nombre, Surface et Valeur



Le marché de l'espace rural du Scot Sud Loire représente  
**745 DIA**  
**1 057 ha**  
**65 764 k€**  
 échangés / an  
 (moy. 2006-2008)

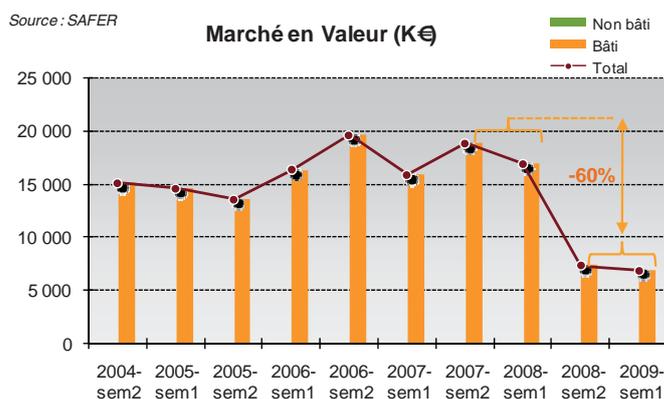
soit :  
**31% des DIA**  
**28% des surfaces**  
**42% des valeurs**  
 échangés dans le département de la Loire  
 (moy. 2006-2008)



## Une baisse considérable du marché résidentiel rural...

Au 2<sup>e</sup> semestre 2008, le volume des valeurs échangées a diminué sur l'ensemble des segments de marché, à l'exception de celui des espaces en vue d'artificialisation.

Scot Sud Loire, évolution du marché résidentiel en valeur au cours des 10 derniers semestres



Le marché résidentiel du Scot Sud Loire représente **39%** des valeurs échangées sur ce marché dans le département de la Loire (moy. 2006-2008)

**Les marchés des espaces de loisirs et résidentiels subissent les plus importantes diminutions avec un volume des transactions inférieur de près de 60% au 2<sup>e</sup> semestre 2008 par rapport à la moyenne des semestres précédents.**

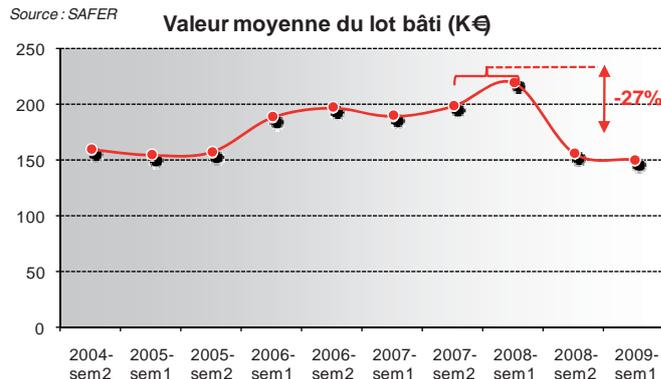
Dans le marché de seconde main, en milieu urbain, le volume de transactions (appartements et villas) est également à la baisse en 2008, après une stabilité entre 2005 et 2007.

En 2008, dans le Sud Loire, 95 % de la baisse d'activités en valeur observée sur le marché de l'espace rural s'explique par l'effondrement du marché résidentiel rural.

## ...et une baisse du prix du lot bâti

Scot Sud Loire, évolution du prix du lot bâti résidentiel au cours des 10 derniers semestres

Source : SAFER



Dans le Scot Sud Loire, le prix moyen du lot bâti résidentiel est de **194 k€** (moy. 2006-2008) Soit **20% de plus** que le prix moyen dans le département de la Loire

Sur la période 1999-2008, le prix du lot bâti résidentiel en milieu rural avait augmenté de 94% dans le Sud Loire, pour 95% dans l'ensemble du département.

Au 2<sup>e</sup> semestre 2008, la valeur moyenne du lot bâti résidentiel a diminué de près d'1/4 par rapport à la moyenne des semestres précédents, pour retrouver un niveau de prix équivalent à celui des années 2004-2005.

À l'échelle des EPCI du Scot Sud Loire, la situation est assez contrastée. La baisse du prix du lot bâti s'est opérée dès le 1<sup>er</sup> semestre 2008 sur Loire-Foréz quand elle n'est intervenue qu'au 1<sup>er</sup> semestre 2009 sur Saint-Etienne Métropole, mais de manière plus brutale. Dans les Monts du Pilat, le prix du lot bâti résidentiel a diminué de 50% au 2<sup>e</sup> semestre 2008. Il a faiblement baissé dans le Pays de Saint-Galmier et s'est maintenu à un niveau supérieur à celui des années précédentes.

## Un volume d'acquisitions en baisse pour les particuliers

Les non agriculteurs personnes physiques, c'est-à-dire essentiellement des particuliers, sont les principaux acteurs du marché de l'espace rural et du marché résidentiel rural.

La diminution de l'activité sur ce marché s'est traduite, au 2<sup>e</sup> semestre 2008, par un fort recul de cette catégorie d'acteurs sur le marché en valeur.

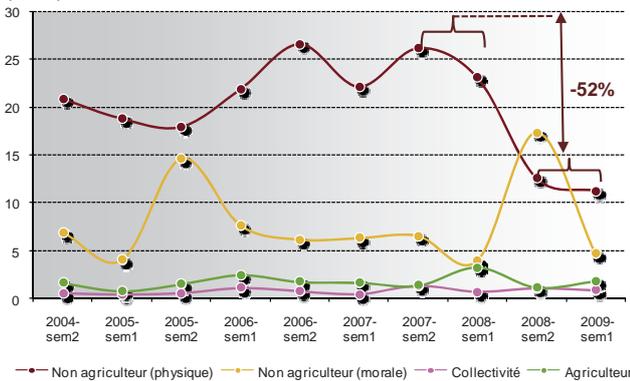
Cette forte diminution, qui s'observe dans chacun des EPCI du Scot Sud Loire, n'est pas aussi sensible au niveau départemental. Si l'on constate bien une baisse au 1<sup>er</sup> semestre 2009, elle reste dans les limites des variations semestrielles observables sur la période d'étude.

Dans le Scot Sud Loire, les particuliers (pers. phys.) représentent **67%** du marché de l'espace rural en valeur contre 73% à l'échelle de la Loire (moy. 2006-2008)

Scot Sud Loire, évolution de la part des différents types d'acquéreurs sur le marché de l'espace rural au cours des 10 derniers semestres

EVOLUTION DES DIFFERENTS MARCHES (en M€)

Source : SAFER



... mais une diminution constante des niveaux d'échanges depuis 10 ans

## 2 | Le marché agricole connaît une crise moins conjoncturelle que structurelle

### Peu d'impact de la crise actuelle...

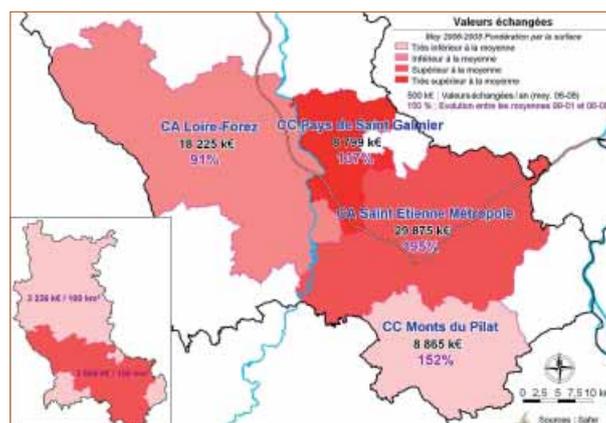
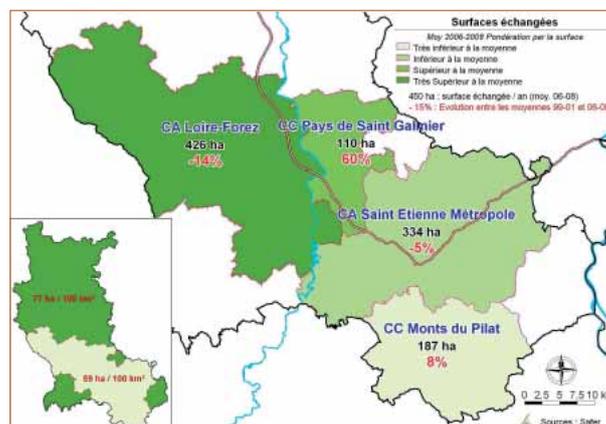
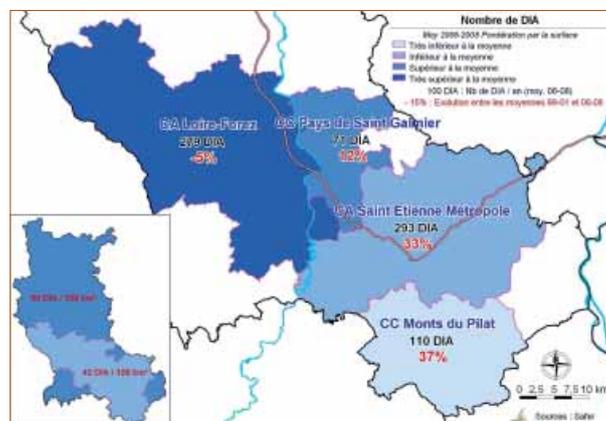
Comme pour le bâti résidentiel, le bâti agricole connaît une forte diminution des valeurs échangées au 2<sup>e</sup> semestre 2008, mais les importantes variations semestrielles sur ce segment de marché ne permettent pas d'affirmer qu'il s'agisse d'une conséquence de la crise financière.

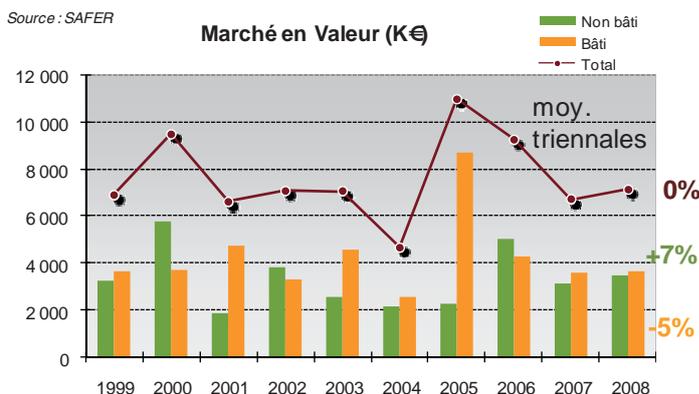
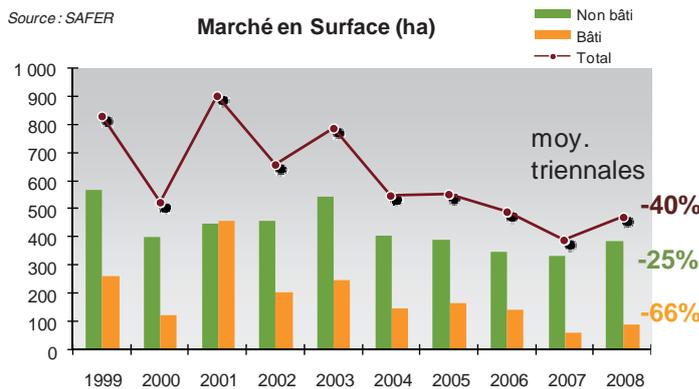
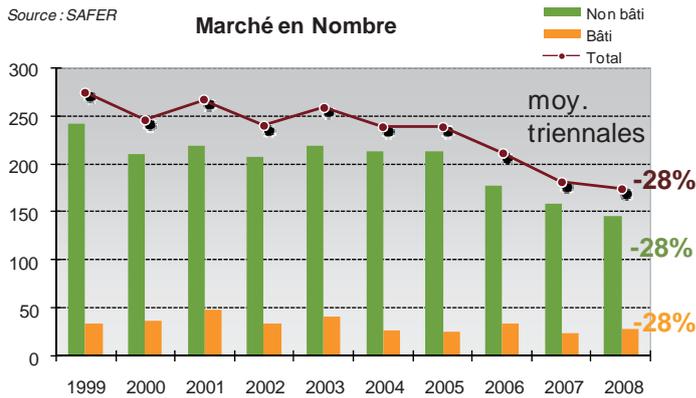
Dans les différents EPCI du Scot Sud Loire, le faible nombre de ventes à cette échelle d'analyse (en général moins de 5 ventes avec bâti par semestre) ne permet pas de tirer de conclusions quant à l'impact de la crise financière sur le marché agricole.

À l'échelle du département de la Loire, on ne constate qu'une très faible diminution des volumes échangés en valeur sur le marché des biens agricoles bâtis au 2<sup>e</sup> semestre 2008. Au global, les niveaux d'échange au cours des 3 derniers semestres sur ce marché sont même supérieurs à ceux des semestres précédents.

**La crise financière, dont les effets ont été particulièrement sensibles sur le marché résidentiel rural, ne semble donc pas avoir eu de répercussions importantes sur le marché agricole.**

Le marché agricole du Scot Sud Loire en Nombre, Surface et Valeur





Le marché agricole du Scot Sud Loire représente **189 DIA**, **449 ha** et **7 690 k€** échangés / an (moy. 2006-2008)

Soit : **27 % des DIA**, **21 % des surfaces** et **33 % des valeurs** échangées dans le département de la Loire (moy. 2006-2008)

Si le marché agricole ne semble pas avoir été particulièrement touché par la crise financière, il apparaît néanmoins en diminution constante depuis 10 ans en nombre de ventes et en surfaces échangées. **La tendance à la baisse de ce marché semble donc plus structurelle que conjoncturelle** et ses conséquences sur l'activité agricole s'inscrivent sur le long terme.

En valeur, le marché agricole est cependant resté relativement stable au cours de la période, signe que la demande est forte pour ce type de biens et que les prix unitaires augmentent.

1 - Observatoire foncier de l'Agence d'urbanisme epures, SAFER, octobre 2008

A l'échelle du département de la Loire, le constat est encore plus clair : alors que le nombre de transactions et les surfaces échangées sur le marché agricole diminuent respectivement de 17% et 14% entre 2000 et 2007 (moyennes triennales), les volumes financiers échangés ont quant à eux augmenté de près de 30%.

Ainsi, si le "pouvoir d'achat agricole" diminue à l'échelle du Scot, il diminue cependant dans des proportions moindres que sur le reste du département.

Il convient en outre de rappeler ici que l'agriculture se trouve également confrontée à la question des prélèvements fonciers. Ainsi, entre 1999 et 2006, près de 1710 ha de foncier agricole ont changé d'usage dans le Scot Sud Loire, essentiellement au profit de l'urbanisation (voir Observatoire 2008<sup>1</sup>).



## 3 | Les effets bénéfiques de la crise?

### Une demande en baisse sur les espaces de loisir...

**Le prix du foncier sur le marché des espaces de loisirs a nettement diminué** dès le 1er semestre 2008, du fait d'une moindre demande des particuliers pour ces terrains d'agrément. Vraisemblablement du fait de la crise financière, un certain nombre d'acquisitions "plaisir" de ce type a été reporté, sinon abandonné.



**On observe ainsi que la concurrence moindre sur un même type de biens entre particuliers et agriculteurs facilite l'accès des seconds à un foncier nécessaire à la mise en œuvre de leur activité économique.**

**...et une concurrence moins forte sur le bâti agricole...**

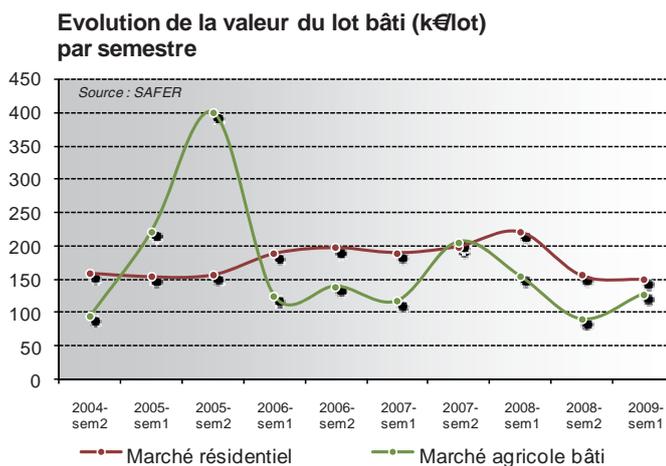
L'analyse de l'évolution comparée des prix des lots bâtis, résidentiels et agricoles, au cours des 10 dernières années fait apparaître que l'augmentation des prix dans le résidentiel rural engendrait, du fait des effets de concurrence sur un même type de bien, une augmentation du prix du lot bâti agricole.

Prix moyen marché des loisirs :  
 Scot S.L. : **4,89 €/m<sup>2</sup>**  
 Loire : **3,44 €/m<sup>2</sup>**  
 Rhône-Alpes : **4,05 €/m<sup>2</sup>**

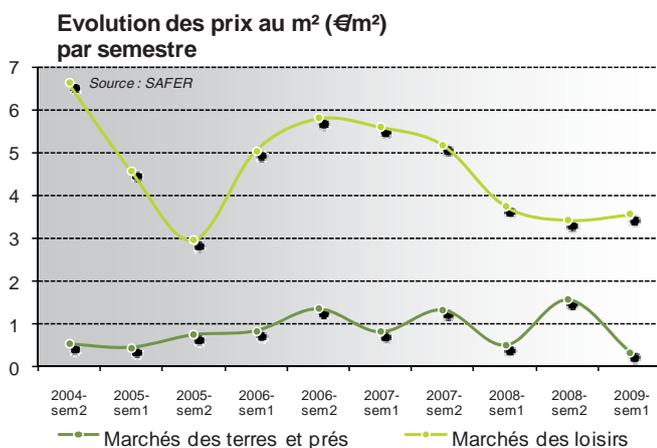
Prix moyen marché des terres et prés :  
 Scot S.L. : **1,06 €/m<sup>2</sup>**  
 Loire : **0,52 €/m<sup>2</sup>**  
 Rhône-Alpes : **0,61 €/m<sup>2</sup>**

**Parallèlement, le prix du foncier nu agricole (terres et prés) a également diminué** (une vente exceptionnelle sur le territoire de Saint-Etienne Métropole fausse sensiblement les données au 2<sup>e</sup> semestre 2008).

Scot Sud Loire, évolution des prix des lots bâtis, résidentiels et agricoles, au cours des 10 derniers semestres



Scot Sud Loire, évolution du prix des terrains sur les marchés des espaces de loisir et des terres et prés au cours des 10 derniers semestres



A l'inverse, **on observe qu'en 2008 la baisse du prix du lot bâti résidentiel s'accompagne d'une baisse du prix du lot bâti agricole.**

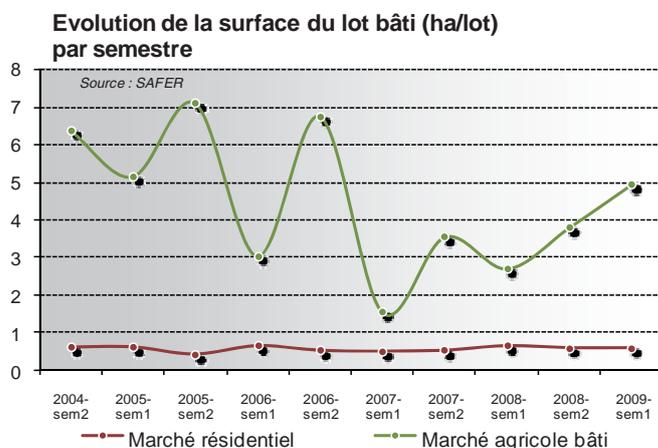
Cette tendance se retrouve également à l'échelle départementale mais de manière moins marquée. L'augmentation du prix du lot bâti agricole y avait cependant été proportionnellement moins forte que dans le Scot Sud Loire.

Prix moyen du lot bâti résidentiel :  
 Scot S.L. : **194 k€**  
 Loire : **162 k€**  
 Rhône-Alpes : **224 k€**

Prix moyen du lot bâti agricole :  
 Scot S.L. : **137 k€**  
 Loire : **124 k€**  
 Rhône-Alpes : **209 k€**

## ...autorisent des acquisitions plus importantes en surface

Scot Sud Loire, évolution des surfaces des lots bâtis, résidentiels et agricoles, au cours des 10 derniers semestres



Parallèlement à la baisse du prix du lot bâti agricole, on observe, après plusieurs années consécutives de baisse, **une augmentation sensible de la taille de ce lot** au cours des trois derniers semestres.

A budget d'investissement équivalent, la diminution du prix du lot bâti a permis aux agriculteurs d'acquérir plus de fonciers avec leurs bâtiments.

Ces deux conséquences plus ou moins directes de la crise financière, baisse du prix et augmentation de la taille du lot bâti agricole, facilitent l'accès au foncier des agriculteurs pour l'acquisition ou l'amélioration de leur outil de production.



Surface moyenne du lot bâti résidentiel :  
Scot S.L. : **0,57 ha**  
Loire : **0,60 ha**  
Rhône-Alpes : **0,58 ha**

Surface moyenne du lot bâti agricole :  
Scot S.L. : **0,37 ha**  
Loire : **5,57 ha**  
Rhône-Alpes : **6,44 ha**

## Conclusion

Si l'agriculture ne semble pas directement impactée par la crise financière, elle connaît néanmoins une crise structurelle depuis de nombreuses années. Mais le nouvel équilibre créé par la crise sur les marchés fonciers de l'espace rural : baisse des prix, moindre concurrence entre les différents types d'acheteurs... , constitue sans doute une opportunité pour définir et mettre en œuvre des politiques publiques en faveur de l'agriculture. Qu'il s'agisse d'acquisitions foncières ou de mesures de protection et de mise en valeur des espaces agricoles ou naturels, le contexte actuel ouvre des perspectives pour engager des actions, y compris publiques, efficaces et à moindre coût, à condition de réagir vite et dans le cadre d'une stratégie foncière clairement définie.

C'est dans ce contexte et suite à la Loi du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux que le Conseil Général de la Loire a lancé en 2009, une expérimentation pour la mise en place d'un « périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains », dits PAEN. Portant sur 5 communes situées sur le versant Pilat de la vallée du Gier, cette démarche vise à identifier, protéger et gérer les parcelles agricoles et naturelles stratégiques du secteur.

# Observatoire Foncier

les données  
du territoire

numéro **4**  
jan. 2010

## Observatoire Foncier

*epures*  
l'Agence d'urbanisme  
de la région stéphanoise

46 rue de la télématique  
BP 40801 - 42952 Saint-Etienne cedex 9  
tél : 04 77 92 84 00 fax : 04 77 92 84 09  
mail : epures@epures.com - web : www.epures.com

Directrice de la publication : Brigitte Bariol  
Réalisation et mise en page : epures  
Cartographie, illustration : SAFER  
Photographies : epures

Sources : SAFER  
ISSN en cours