

Les dispositifs d'observation foncière Outils et méthodes utilisés par la Safer AuRA

Yann LEGER – Chef de Service

Safer Auvergne-Rhône-Alpes Département Etudes et Développement

Agrapole – 23 rue Jean Baldassini – 69364 Lyon cedex 07

Contact : 04.72.77.71.69 - y.leger@safer-aura.fr



Visée pédagogique et opérationnelle

3 champs d'investigation :

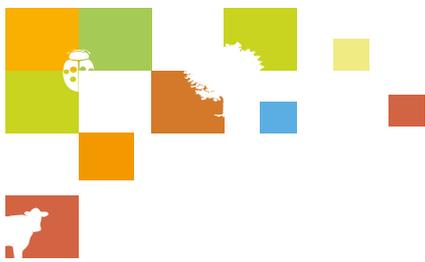
1. Mesure de la Consommation foncière et des changements d'usage
2. Analyse des marchés fonciers ruraux
3. Connaissance des prix des biens agricoles

3 bases de données :

1. Fichiers Majic DGFIP
2. Base Safer DIA et Rétrocessions
3. Base Demande de Valeurs Foncières

3 finalités :

1. Veille foncière opérationnelle
2. Evaluation, recherche de termes de comparaison
3. Observation foncière et diagnostics fonciers de territoire



1^{ère} partie

La consommation foncière et les changements d'usage

Présentation de la méthode de calcul

La base cadastrale MAJIC affecte à chaque parcelle une nature fiscale.

L'analyse diachronique des surfaces de chaque nature fiscale permet d'estimer l'évolution de l'occupation du sol.

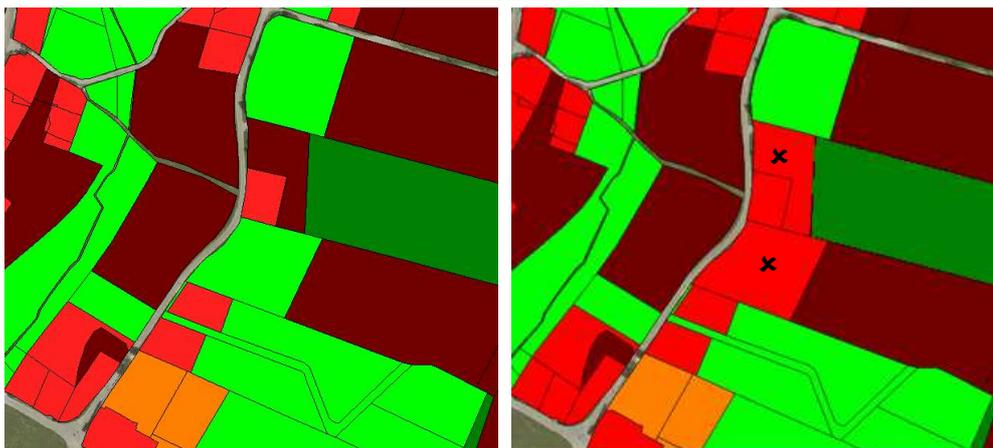
On considère 5 types d'occupations correspondant à des ensembles de classes fiscales :

- Urbain : surfaces en natures fiscales de sol (support de bâti) et jardin (attachant au sol) ■ ■
- Autre urbain : agrément, à bâtir, voies ferrées, carrière ■
- Domaine public : surfaces non cadastrées, correspond aux infrastructures et aux masses d'eau ■
- Agricole : terre, pré, pâtures, vigne, verger ■ ■
- Naturel et forestier : bois, lande, eau ■ ■

2010

Dynamique de changements d'usage

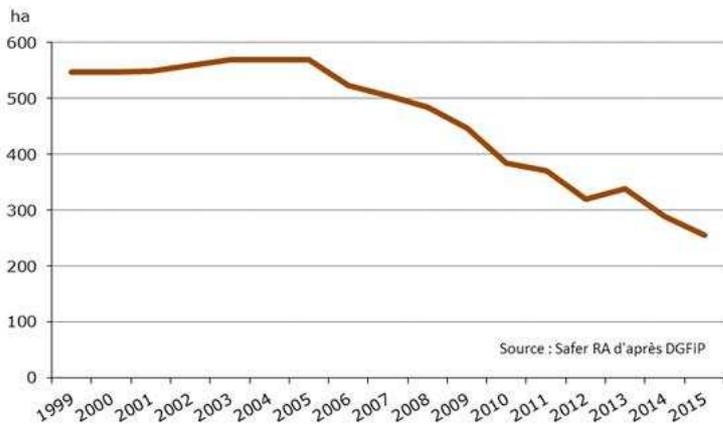
2014



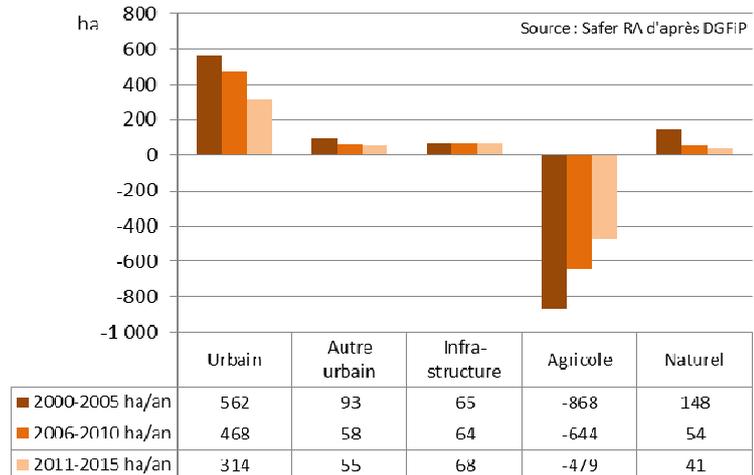
Bilan

| | |
|---|-------------------------|
| ■ | Urbain : + 2 ha |
| ■ | urbain/ autre |
| ■ | Agricole - 2 ha |
| ■ | Naturel et forestier |

Changement d'usage uniquement lié à la classe « urbain »



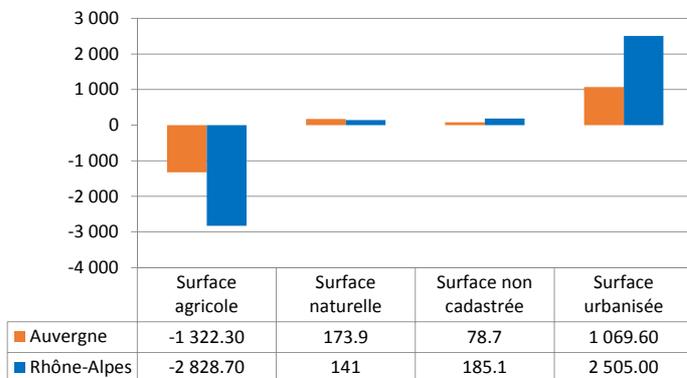
Dynamique de changements d'usage



La Consommation foncière : une notion relative

Dynamiques d'urbanisation et de périurbanisation

Evolution moyenne des surfaces 2007-2015 (ha/an)



Source : DGFIP : cadastre, fichier MAJIC des propriétés non bâties, groupes de natures de culture

Consommation de surfaces agricoles :

2 800 ha/an en Rhône-Alpes pour surface régionale 43 698 km²
1 300 ha/an en Auvergne pour surface régionale de 26 013 km²

Rapporté à la surface agricole de chacune des deux régions, la réduction des espaces agricoles représente entre 2007 et 2015 :

- Rhône-Alpes : - 0.15% d'espace agricole disparu chaque année
- Auvergne : - 0.08% d'espace agricole disparu chaque année

Par contre, rapporté à la croissance de la population des deux régions entre 2007 et 2015 :

· Rhône-Alpes : **500 m² d'espace agricole** consommé par nouvel habitant (+450 000 hab)

· Auvergne : **4 300 m² d'espace agricole** consommé par nouvel habitant (+25 000 hab)

Consommation foncière et consommation masquée

Entre 2011 et 2015
(soit 5 ans)

≈ **6748** ha/an de recul des surfaces agricoles

Artificialisation + Déprise
= Perte de foncier



3809 ha/an
de recul des surfaces agricoles

+

Consommation masquée
= Perte d'usage agricole



2939 ha/an

Acquis par des particuliers pour
un usage d'agrément

 **+ 2580** ha/an surfaces urbanisées

 **+ 292** ha/an Infrastructures
(surfaces non cadastrées)

 **+ 624** ha/an Surfaces en mutation
(TAB, espaces récréatifs, voie ferrée...)

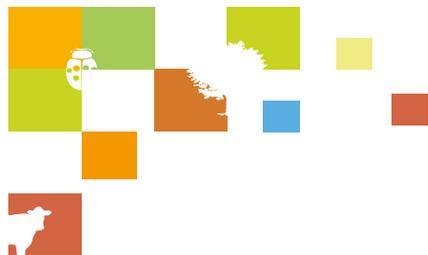
 **+ 313** ha/an Espaces naturels



2056 ha/an
lors d'un
achat résidentiel



883 ha/an
lors d'un
achat de loisirs



2^{ème} partie Les Marchés Fonciers ruraux

La base Safer : de quoi parle-t-on ?

- **Nature des biens** : Tout bien ayant au moment de la vente une nature réelle ou potentielle agricole ou naturelle
- **marché foncier de l'espace rural** = projets de vente adressés par les notaires à la SAFER (DIA) + rétrocessions de la SAFER
- **Contenu** : informations relatives aux transactions immobilières, nature du bien, prix, conditions de vente, contractants
- **Couverture** : tout bien ayant au moment de la vente, en totalité ou en partie, un usage agricole ou naturel, réel ou potentiel
 - En zone A et N : dès le 1er m²
 - En zone U et AU : à partir de 2 500 m²
- **Mise à jour** : quotidienne, analyse généralement annuelle

=> Une très grande diversité de biens agricoles, naturels mais aussi partiellement urbain ou à destination urbaine

La nécessité d'une segmentation

Critères utilisés :

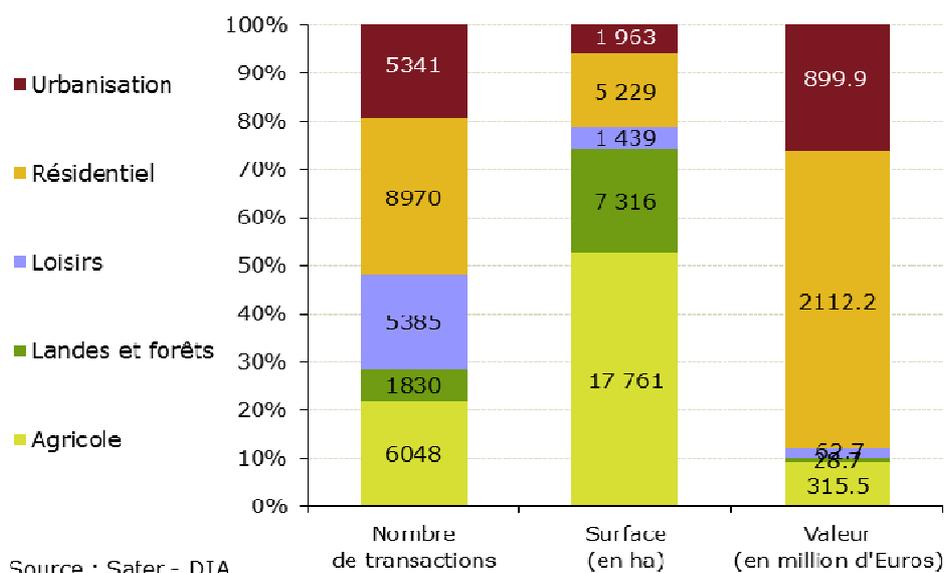
surface, exemptions au droit de préemption, destination du fond, profession de l'acquéreur, âge de l'acquéreur, bâti / non bâti, biens libres ou loués, natures cadastrales et vocations particulières.

Toutes les notifications sont prises en compte hors apports en société et ventes < 15 €/ha ou < 100 m².

| | | | | | | | | |
|------------------------------|-----|----|---------------------------------------|----------------------|--|---|----------------------------|------------------|
| non renseigné | MNR | 0 | | | | | | |
| hors segmentation | MHS | 1 | | | | | | |
| Collectivité | MCO | 2 | espace en vue d'artificialisation MEA | | espaces résidentiels et de loisirs MRL | espaces résidentiels et de loisirs ou non productif MNP | Hors Artificialisation MHA | espace rural MRU |
| autres | MAU | 3 | | | | | | |
| maisons à la campagne | MMA | 4 | | | | | | |
| espaces de loisirs | MLO | 5 | | | | | | |
| landes friches et étangs | MLA | 6 | | Landes et forêts MLF | | | | |
| forestier | MFO | 7 | | | | | | |
| terres et prés | MTR | 8 | agricole non viticole MNV | | | | | |
| cultures spéciales et divers | MCS | 10 | | agricole MAG | | | | |
| vignes | MVI | 9 | | | | | | |
| | | | | | | | | |

Une distribution très composite

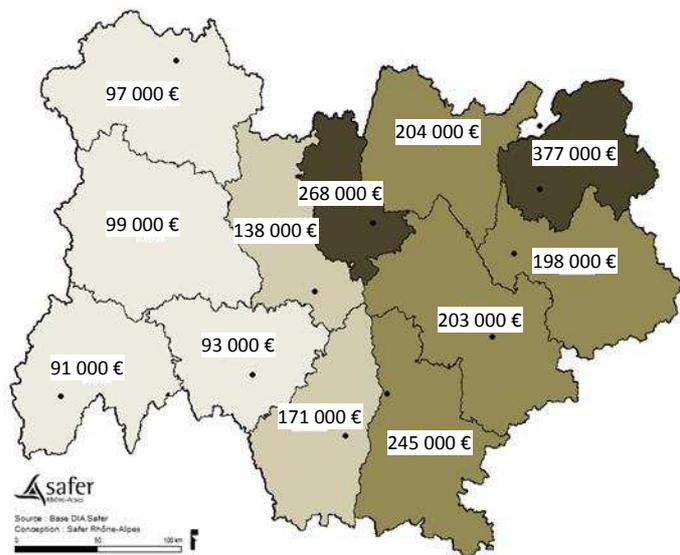
Segmentation des marchés ruraux – Rhône-Alpes 2016



- ⇒ Seulement 20% des notifications à destination agricole certaine
- ⇒ Seulement 50% des surfaces à destination agricole
- ⇒ Près de 90% du chiffre d'affaire à destination urbaine

Illustration : le marché résidentiel

En 2015



Champs d'observation

Le marché résidentiel observé par la Safer correspond à tous les biens bâtis à usage résidentiel, acquis par des non agriculteurs, de moins de 5 ha et ne faisant pas l'objet d'un bail. Il correspond ainsi à une fraction du marché ancien observé par les notaires, l'existence d'une composante agricole justifiant la notification.

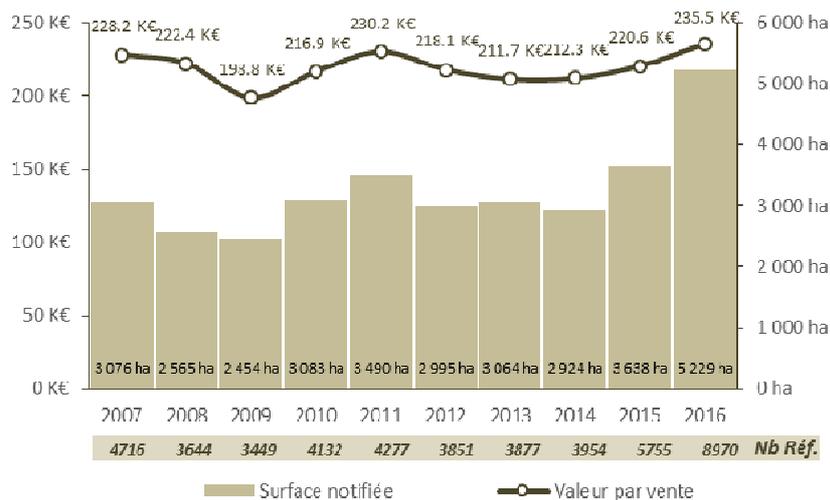
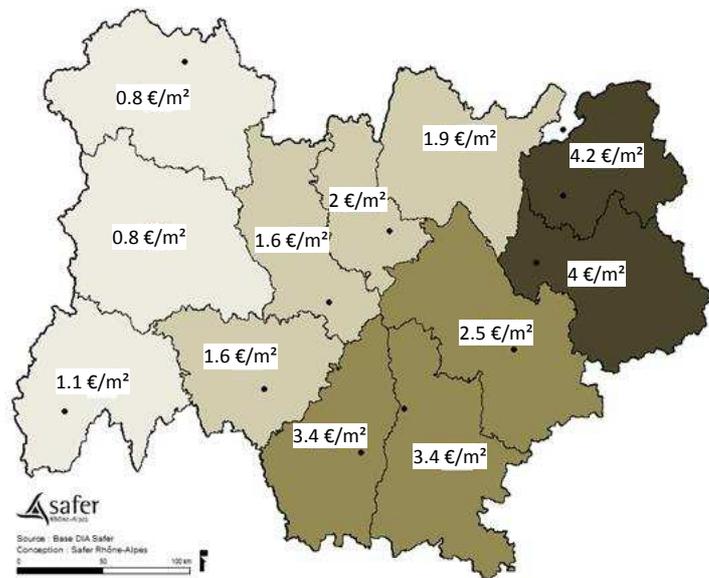


Illustration : le marché des loisirs

En 2015



⇒ Prix moyen d'un achat par un non agriculteur : 2.8 €/m²

⇒ Prix moyen d'un achat par un agriculteur : 0.65 €/m²

Champs d'observation

Le marché des loisirs correspond à tous les biens non bâtis, acquis par des non agriculteurs, de moins de 1 ha et ne faisant pas l'objet d'un bail. Il illustre l'appropriation par des non agriculteurs de terrains agricoles.

Illustration : le marché agricole en Rhône-Alpes

En 2016



6048

transactions de biens

Bâti : 1140

Non bâti : 4908



17 751 ha

surface échangée

Bâti : 6674 ha

Non bâti : 11087 ha



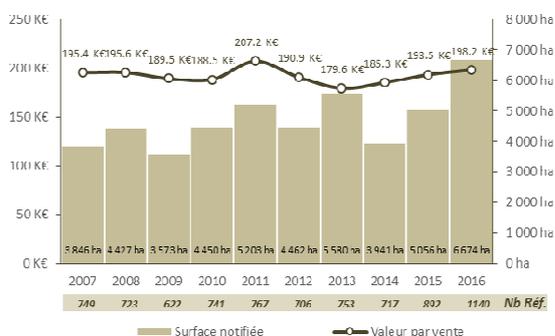
315 459 k€

Chiffre d'affaire

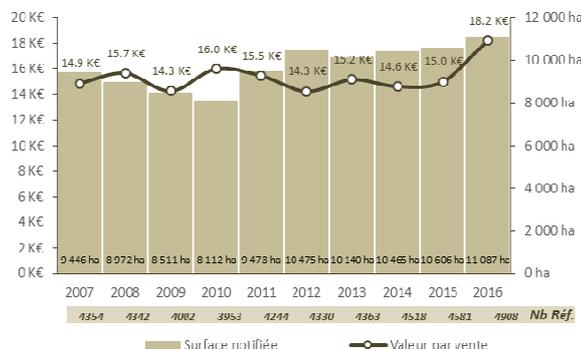
Bâti : 198000 €/vente

Non bâti (px moy.) : 0.8 €/m²

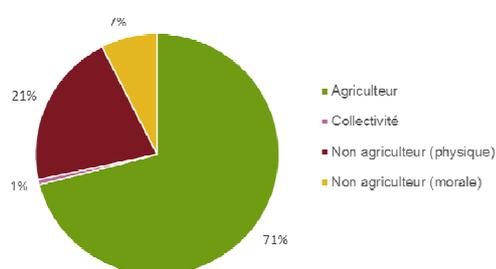
Bâti : prix moyen et surfaces de transactions



Non bâti : prix moyen et surfaces de transactions



Nature des acquéreurs (en surface)



Champs d'observation

Le marché agricole correspond à tous les biens dont la destination agricole principale est certaine, soit en raison de l'existence d'un bail, soit en raison du statut de l'acquéreur (agriculteur), soit en raison de la nature agricole des terrains et de leur superficie (plus de 5 ha).

Attention, compte tenu du nombre généralement faible de références et de la diversité des biens alimentant ce segment de marché (d'une petite parcelle à un domaine agricole complet), les évolutions ne traduisent pas toujours des tendances de fond mais illustrent simplement l'activité constatée.

Pour cette raison, le prix au m² des terres agricoles est donné à dire d'expert et non à partir des séries statistiques.

Modèle d'articulation entre les changements d'usages des espaces et le marché immobilier

Réalisé par Terres d'Europe-Scafr, l'EPF Nord-Pas-de-Calais et les Safer

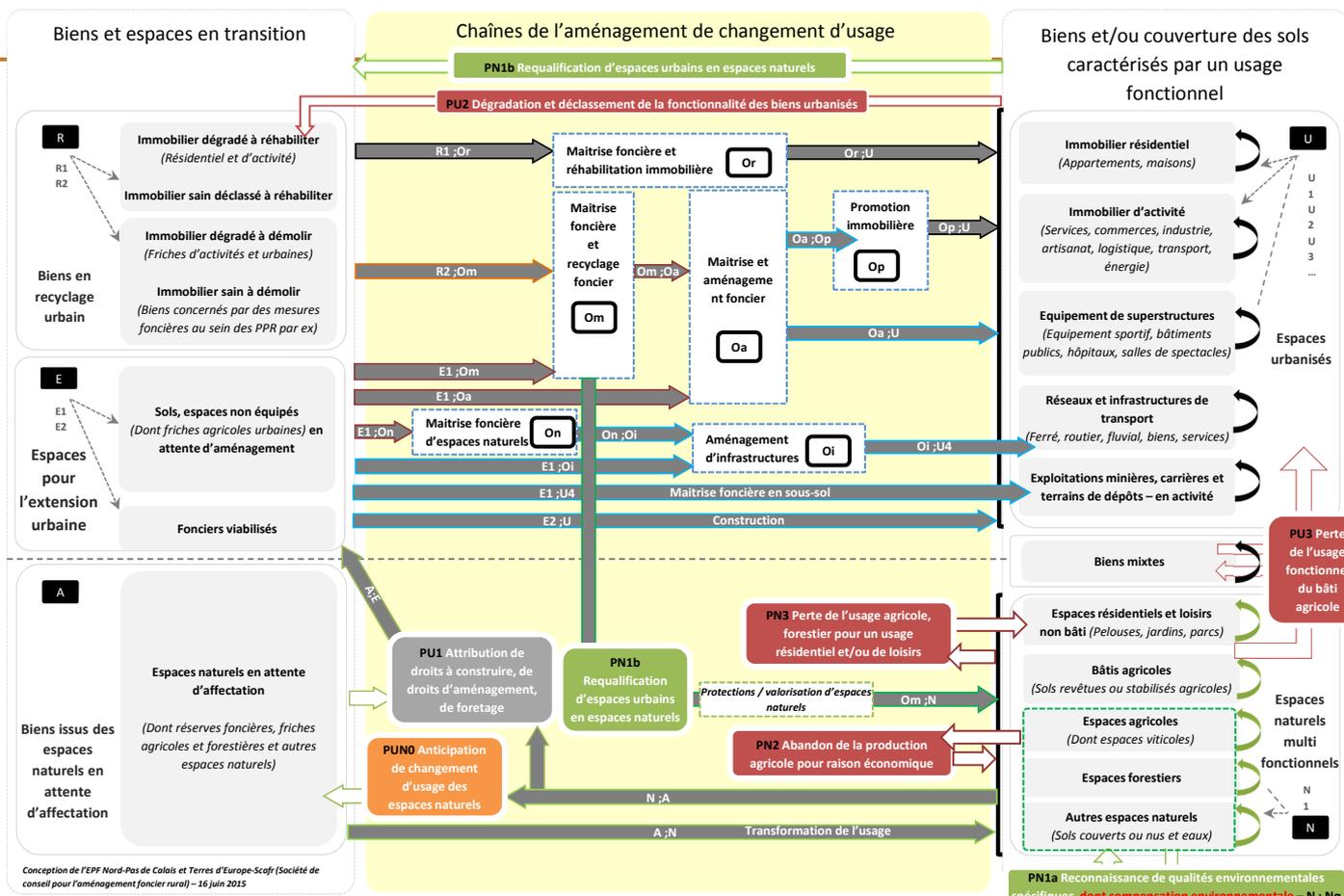
Objectifs :

- Montrer les dynamiques de changement d'usage des espaces au sein d'un territoire
- Intégrant les espaces ruraux et les espaces urbains
- Repositionner les marchés fonciers dans ces dynamiques

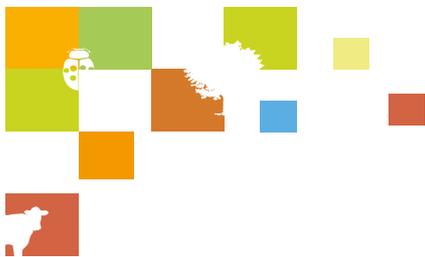
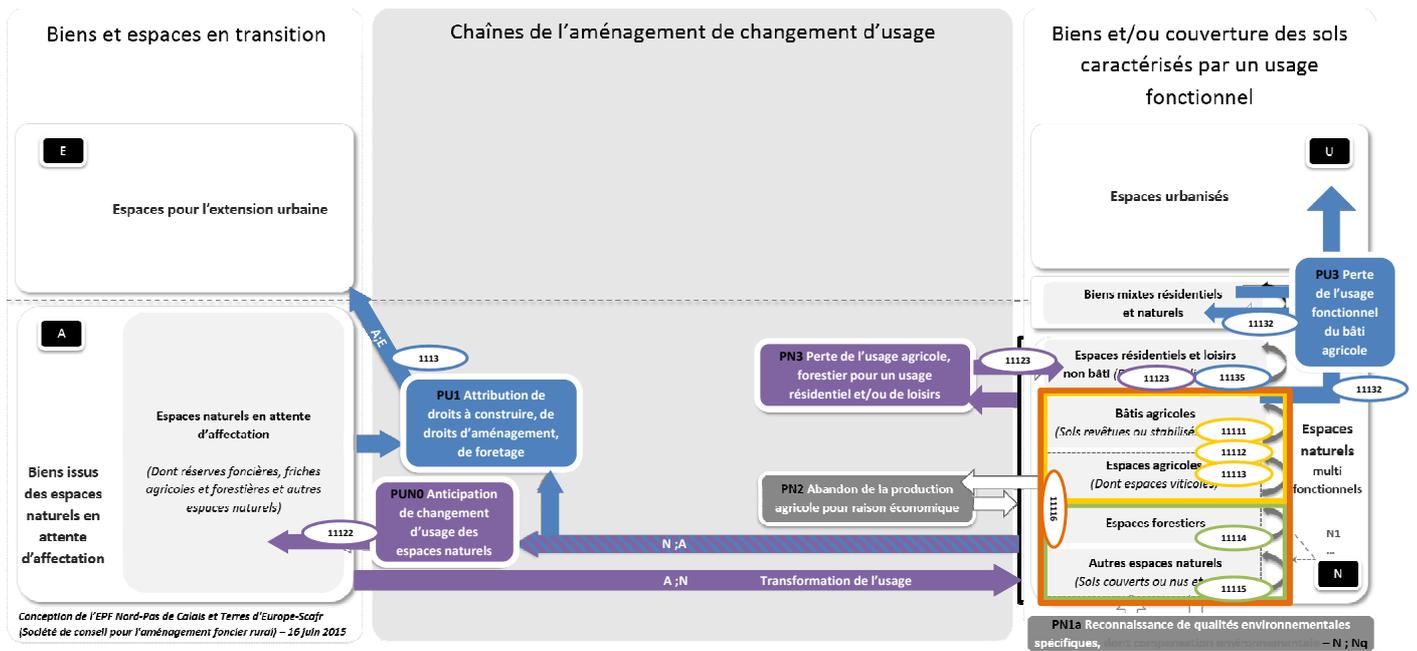
Permet de positionner :

- Les biens, les espaces en fonction de leur usage fonctionnel
- Les principaux processus de changements d'usage des espaces
- Les chaînes de l'aménagement

SCHEMA D'ARTICULATION ENTRE LES CHANGEMENTS D'USAGE DES ESPACES ET LE MARCHÉ IMMOBILIER (BÂTI ET NON BÂTI)



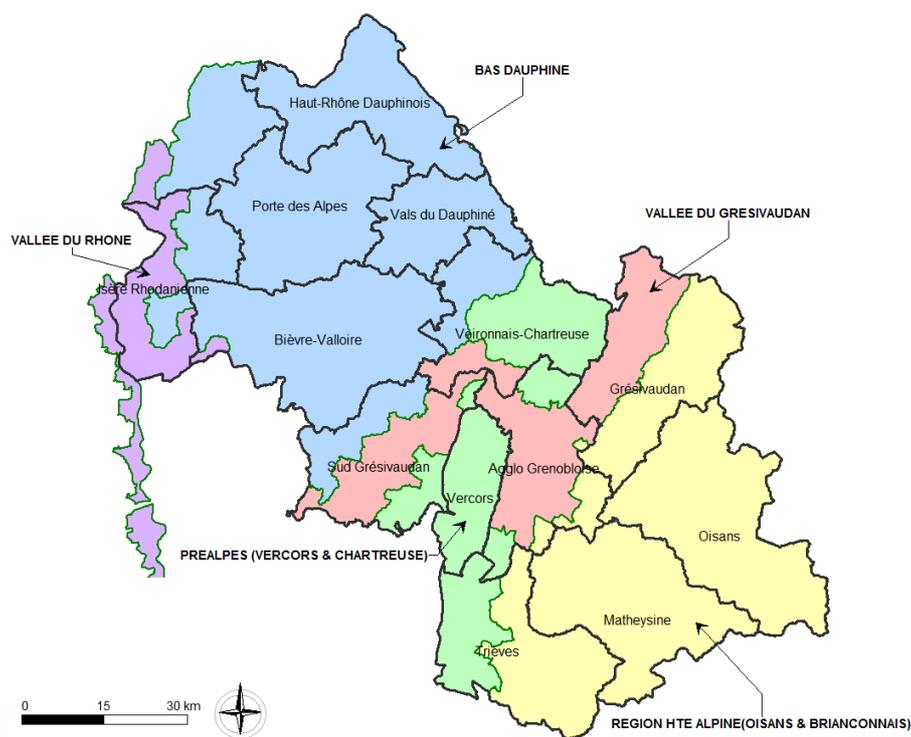
Superposition de la segmentation et du modèle



3^{ème} partie L'analyse des prix et les Géomarchés

Les Petites Régions Agricoles

- En 1946, la statistique publique s'organise avec la création de l'Insee
- En matière d'observation de l'économie agricole, on crée les **PRA, Petites Régions Agricoles**
- Les Safer utilisent les PRA pour communiquer ses données à l'échelle nationale



Rhône-Alpes : 68 PRA

Isère : 5 PRA

19

Les Petites Régions Agricoles aujourd'hui

Les PRA ne tiennent pas compte :

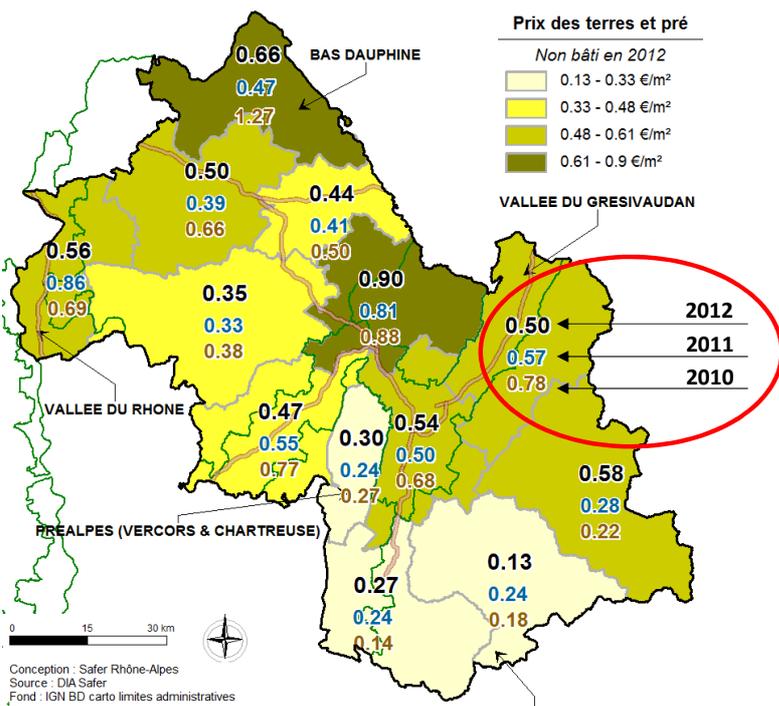
- des évolutions techniques et structurelles de l'agriculture : irrigation, drainage, remembrement, intrants, techniques culturales, etc.
- de l'évolution des territoires : développement des infrastructures, des équipements structurants, extension urbaine sous toutes ses formes, etc.
- de l'ensemble des facteurs de composition du prix : pression des non agriculteurs, facteurs de plus-value de situation liés à la proximité urbaine
- des évolutions sociétales : aspiration à une vie rurale conjuguée aux contraintes de la ville (prix des logements notamment), développement des transports qui rend possible cet exode urbain, etc.
- de l'organisation administrative des territoires : Pays, EPCI, Scot, PNR, etc.
- des changements des systèmes de production alimentaires et de commercialisation des produits (circuits court, AB, etc.)

⇒ Des petites régions agricoles jugées obsolètes par les praticiens du foncier rural

20

Des prix constatés parfois difficiles à expliquer

Prix des terres et prés constatés d'après la base DIA Safer



Les écarts entre années, même sur des moyennes à l'échelle de territoire assez vastes, montrent :

- La diversité des biens agricoles
- L'influence de facteurs externes, y compris sur des biens dont la destination agricole est certaine



Conclusion :

l'approche statistique rend compte de la **réalité du marché** mais ne peut pas à lui seul servir de **référentiel de prix**

Prix des terres à dire d'expert Safer : entre 2900 et 3900 €/ha

Prix des prés à dire d'expert Safer : entre 1800 et 2700 €/ha

Prix des terres et prés d'après la base des DIA :
Entre 4800 et 5800 €/ha

Vers une nouvelle approche basée sur l'expertise et la connaissance de terrain

Constat :

Les Conseillers Fonciers expertisent quotidiennement des exploitations sur l'ensemble du territoire.

Définitions :

Les « Géomarchés » sont des aires géographiques jugées homogènes en terme de prix des terres et prés pour des biens destinés à un usage agricole.

Quels sont les principaux facteurs explicatifs du prix de terres ?

Facteurs dominants et faciles à interprétés

La pente

0-5% plat | 5-20% mécanisable | 20-30% mécanisable avec du matériel adapté | >30% non mécanisable

L'altitude

Hypothèse : <600 m | 600-1200 m | 1200-1800 m | >1800 m

Facteurs complémentaires difficiles à interpréter

La pédologie

complexe à interprété, pas toujours explicatif du prix

Equipements (irrigation notamment)

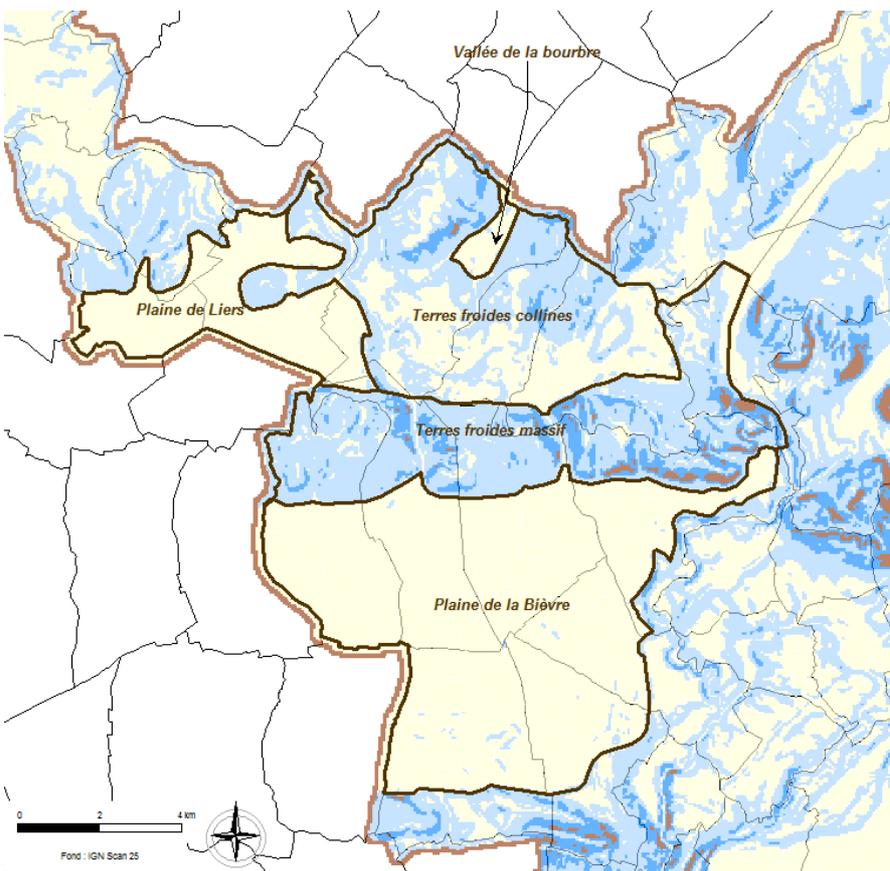
Facteur rarement homogène sur un territoire

Orientation technico-économique dominante des territoires

Rarement homogène sur un territoire et très dépendant des critères précédents

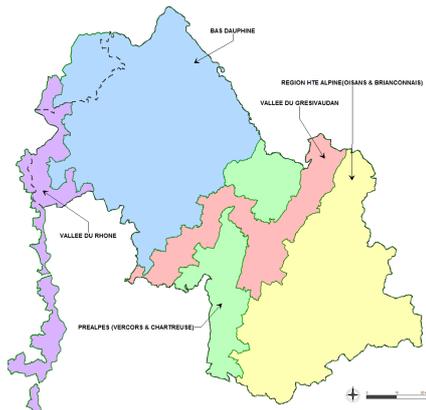
Choix des critères les plus simple : approche par les pentes et l'altitude

=> Traduction en GéoTerroirs

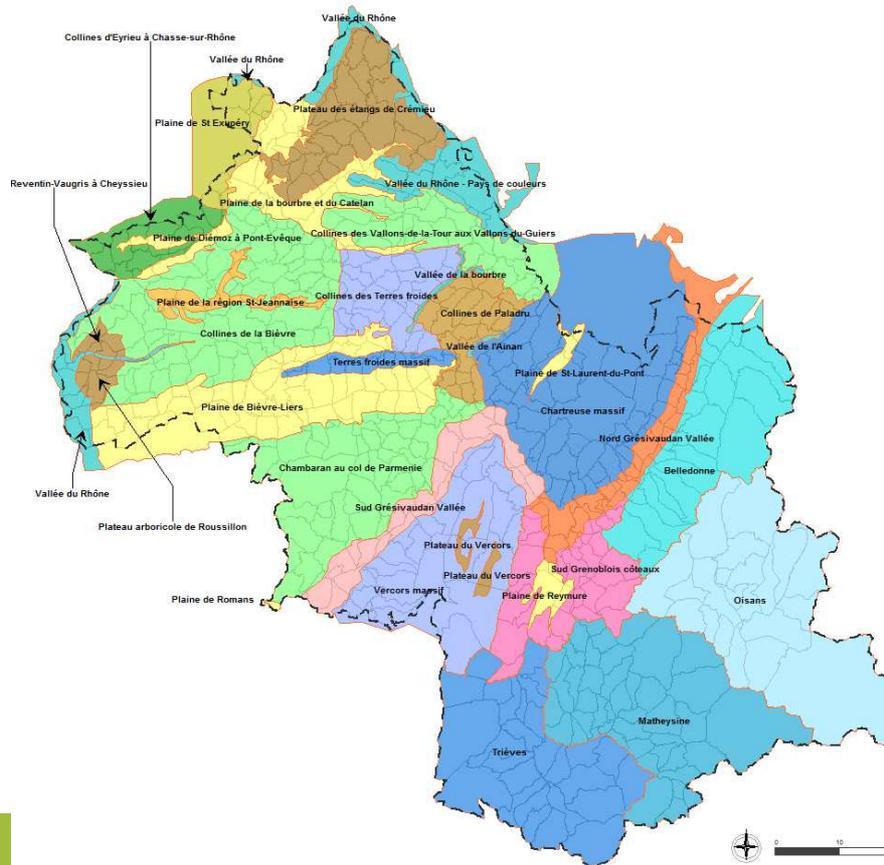


Premier résultat : approche par les pentes et l'altitude

Rappel : Petites Régions Agricoles

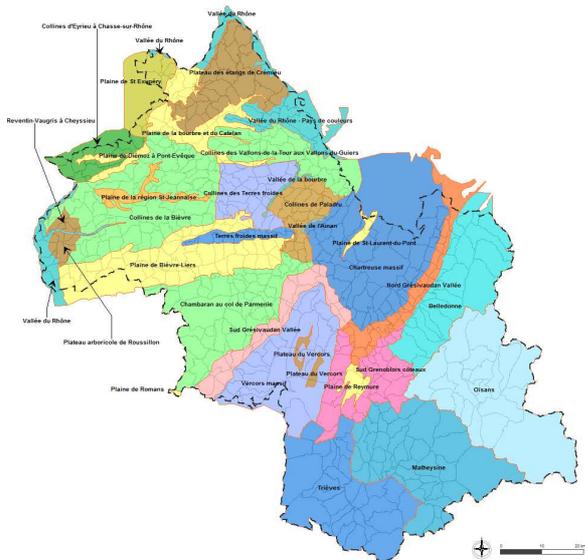


35 Géo-terroirs – première approche par les pentes et l'altitude

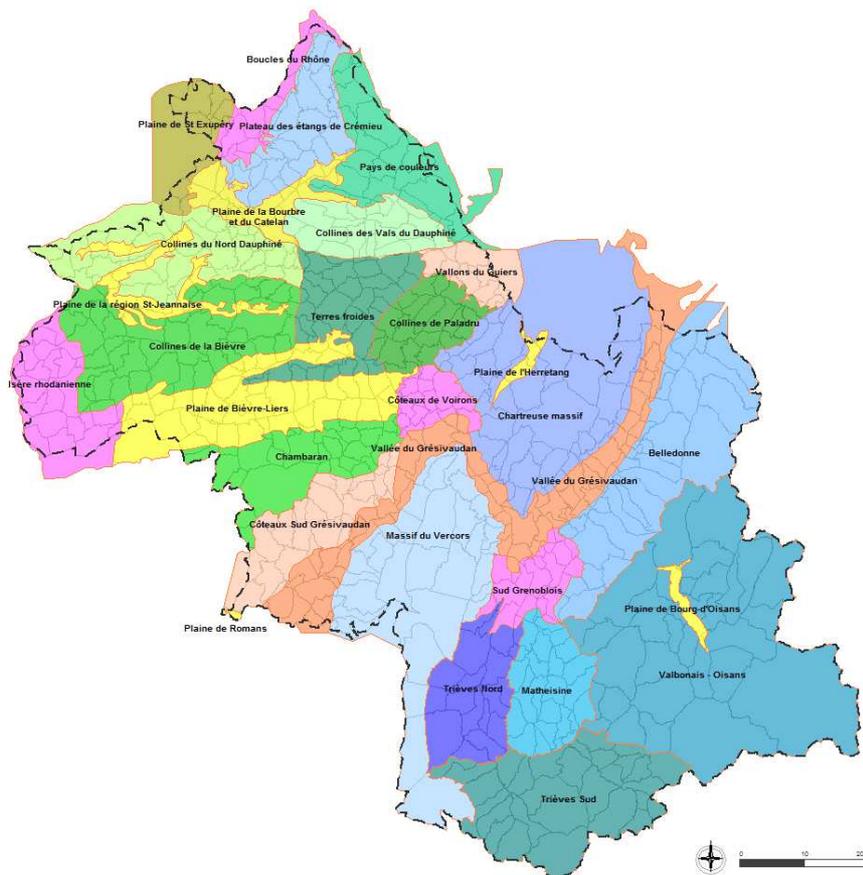


2^{ème} étape : Confrontation à l'expertise des équipes opérationnelles Safer

35 Géo-terroirs – première approche par les pentes et l'altitude



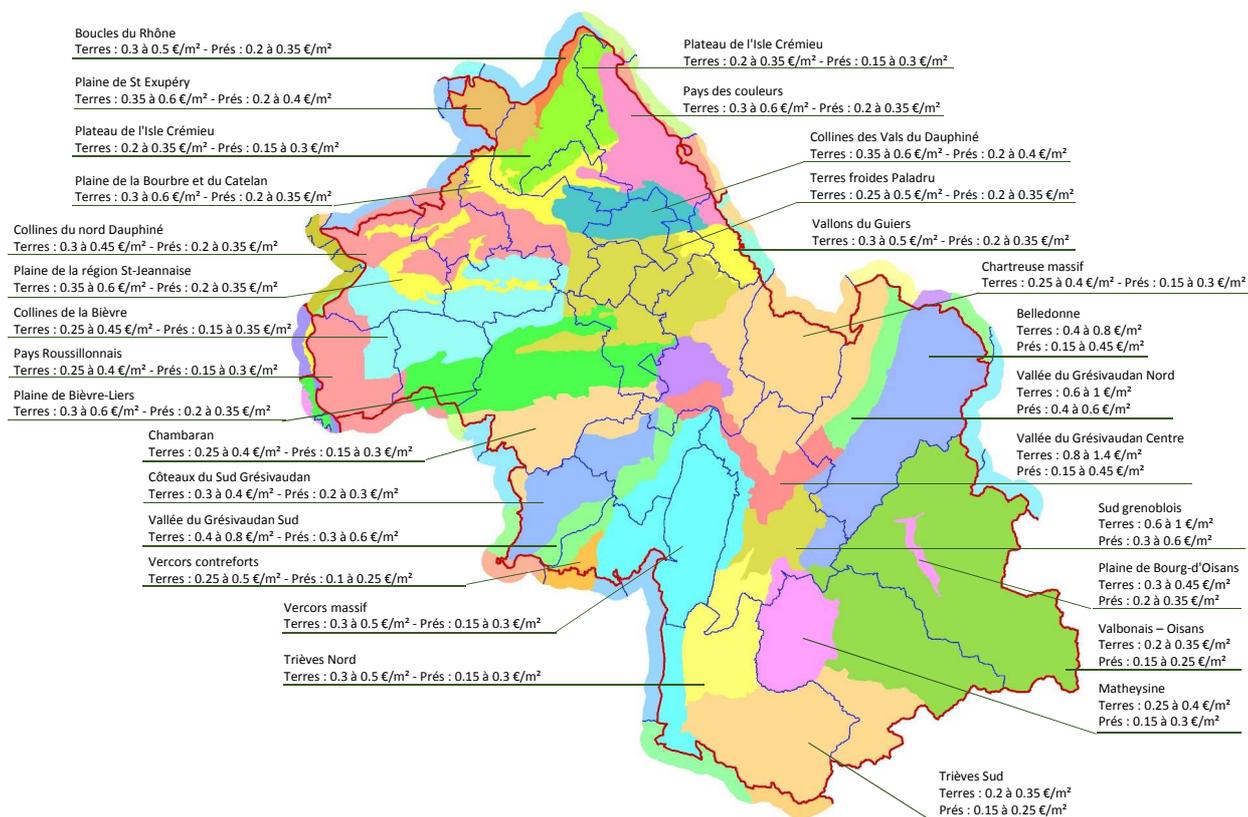
29 Géo-terroirs – après expertise conseillers fonciers Safer



Définitions :

- On distingue :
 - Terre : terrain labourable utilisé pour la grande culture, le maraîchage, etc.
 - Pré : terrain mécanisable ou non, utilisé de manière principale pour la production de fourrage ou pour la pâture
 - Une lande ou une pâture est un terrain non mécanisable (ou difficilement) utilisé uniquement pour la pâture
 - Un alpage est une pâture d'altitude utilisée une partie de l'année seulement
 - Localement on pourra aussi fixer des références pour certains usages tels que les étangs, l'arboriculture, les terres à vigne
- Fourchette de prix : on fixe des fourchettes de prix pour tenir compte des écarts de qualité agronomique des sols, la présence d'équipement, d'exposition, etc. au sein d'un territoire globalement homogène
- Seuil d'alerte : cette notion est destinée à attirer l'attention sur des biens notifiés dont le prix au m² est manifestement incompatible avec une destination agricole
- Valeur statistique médiane : chaque notification / rétrocession étant spatialisée, on détermine par géomarché la valeur médiane et le nombre de références sur les 3 dernières années

Le référentiel prix Terres et Prés

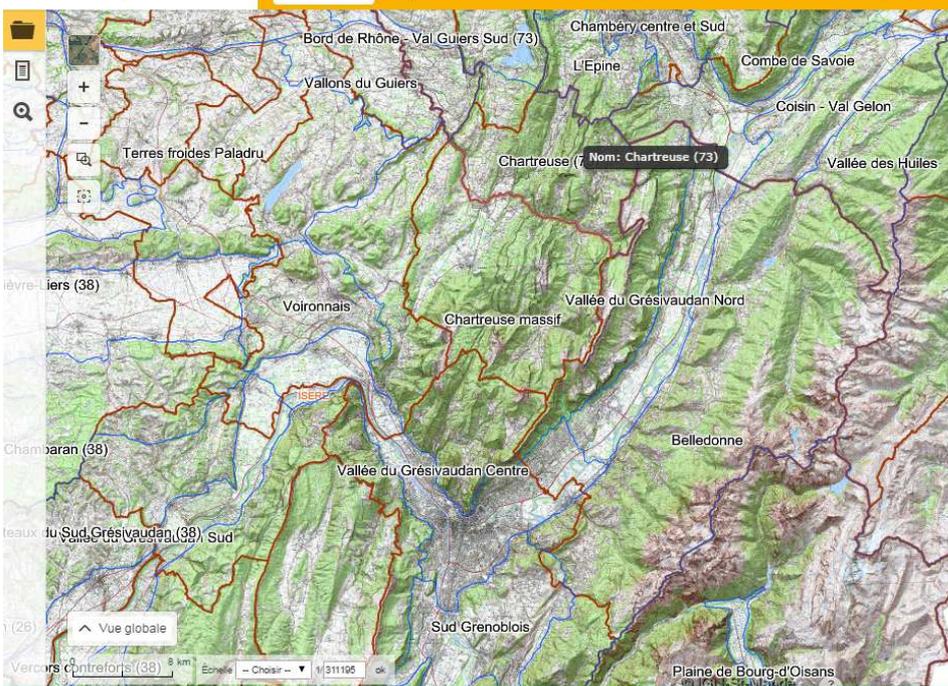


Les Géomarchés peuvent être utilisés :

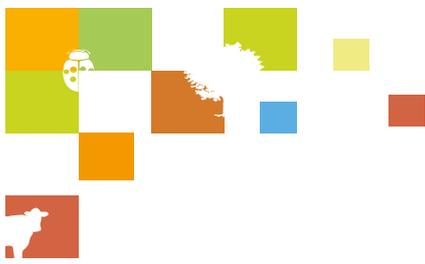
- Pour l'**expertise** foncière, comme première approche (intérêt pour les experts fonciers, les notaires)
- Pour la **veille foncière**, afin d'aider les collectivités à évaluer l'intérêt d'une demande d'intervention de la Safer pour réguler les prix
- Pour l'**observation foncière** afin d'évaluer l'écart entre « prix statistique » et « prix à dire d'expert »
- Pour la **segmentation**, afin d'identifier les ventes relevant du marché agricole à partir des seuils de prix maximum
- Pour **communiquer** : en CDPENAF et dans toutes les instances d'observation

⇒ Les contours de géomarchés ont été intégrés à l'outil Vigifoncier comme élément d'aide à la décision

Vigifoncier, outil de veille foncière et référentiel foncier



| Géomarché | |
|---|-------------|
| Nom | Beaufortain |
| Px Terre bas (€/m ²) | 0.5 |
| Px Terre haut (€/m ²) | 0.85 |
| Px Pré bas (€/m ²) | 0.4 |
| Px Pré haut (€/m ²) | 0.7 |
| Seuil d'alerte (€/m ²) T+P | 1.2 |
| Px Médian 12-14 (€/m ²) T+P | 0.51 |
| Nb réf Px Médian T+P | 13 |
| Px étangs bas (€/m ²) | |
| Px étangs haut (€/m ²) | |
| Seuil d'alerte étangs | |
| Px alpage bas (€/m ²) | 0.08 |
| Px alpage haut (€/m ²) | 0.2 |
| Seuil d'alerte alpage (€/m ²) | 1 |
| Px Pâture-lande bas (€/m ²) | 0.15 |
| Px Pâture-lande haut (€/m ²) | 0.4 |



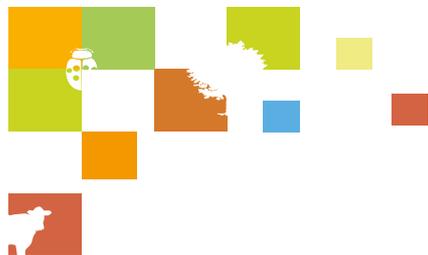
4^{ème} partie

Base Demande de Valeurs Foncières Usage et perspectives par les Safer

Les perspectives de DVF

- Différents usages possibles :
 1. Evaluation des biens
 - Rechercher l'historique de mutations
 - Chercher les termes de comparaison à proximité
 2. Pour les Safer, vérification de la bonne notification
 - Par croisement avec les DIA Safer
 3. Observation foncière
 - Etat des lieux
 - Evolution
 4. Elaboration de politiques et stratégies foncières (PLU, PLH, SCoT...)

- Les données DVF, même complétées par les Fichiers Fonciers, ne permettent pas d'analyser les marchés fonciers ruraux
- Certains articles CGI n'ont pas été remonté de la base Fidji, en particulier ceux relatifs aux opérateurs du marché foncier rural
- Il est nécessaire de croiser DV3F avec d'autres données (DIA Safer, RPG, PLU...)
- Indicateurs de segmentation implémentés dans DV3F encore à améliorer (travaux en cours dans le GT segmentation du GnDVF)



Merci de votre attention