



Agreste

Données

Midi-Pyrénées



Numéro 54 - août 2009

Étude du marché foncier rural sur la période 2004-2008

Emprise de l'urbanisation sur l'espace rural

Mathieu Reina, Master 1 Statistique et informatique décisionnelle de l'université Paul Sabatier à Toulouse

En Midi-Pyrénées, la moitié des achats effectués entre 2004 et 2008 dans le cadre du marché foncier de l'espace rural ont été motivés par les besoins d'un étalement urbain qui concerne, à des degrés divers, les huit départements de la région.

Le marché des fonds de petite surface à destination urbaine se décline diversement. Dans le sud pyrénéen, le développement d'espaces de loisirs contribue au dynamisme de ce marché alors que les ventes à usage résidentiel de fonds déjà bâtis dominant dans le nord. Le marché du terrain à bâtir est plus spécifique de la partie centrale de Midi-Pyrénées.

Dans un espace pourtant dominé par la ruralité, le marché foncier à destination urbaine influence celui des terres agricoles, notamment pour la fixation de leurs prix.

En moyenne, chaque année, 57 000 hectares de surfaces de l'espace rural¹ sont notifiés aux Safer² de Midi-Pyrénées dans le cadre du marché foncier.

Une partie de ces surfaces perdent, à l'occasion de leur transaction, leur vocation initiale (agricole, forestière, "naturelle"). Dans une région qui gagne régulièrement de la population (+1,2 % par an depuis 1999 – Insee), des terres agricoles sont cédées pour satisfaire aux besoins croissants de logements. En 2008, Midi-Pyrénées a 2 833 000 résidents, 11 % de plus qu'en 1999. Ce taux de croissance la place au 3^e rang des régions métropolitaines (après Corse et Languedoc-Roussillon). Tous les départements de Midi-Pyrénées connaissent une augmentation de leur population, malgré un solde naturel souvent négatif. Cela signifie que les migrants s'y installant sont plus nombreux que ceux qui en partent.

L'attractivité de la région a favorisé l'étalement de l'urbanisation dans les zones rurales. L'impact économique peut s'avérer positif (maintien et création d'infrastructures

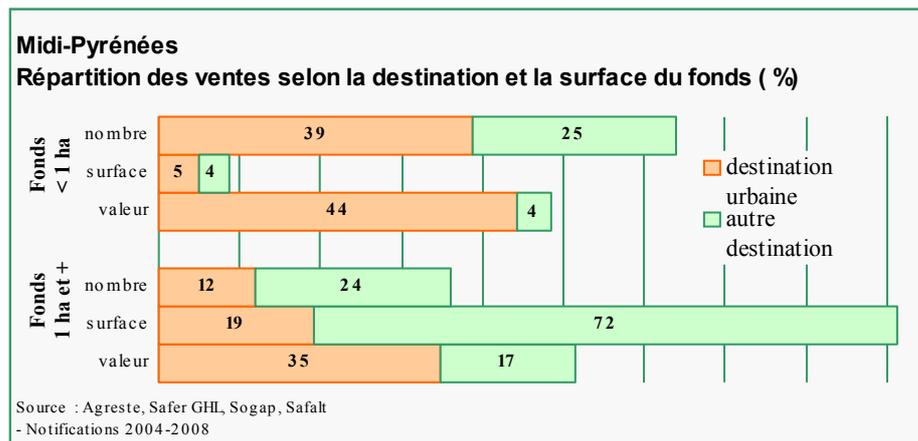
et d'équipements) mais certains effets sont préoccupants comme la perte de surfaces agricoles et leur mitage. Ce phénomène est difficile à maîtriser, les prix étant, pour les vendeurs, d'autant plus avantageux que les surfaces concernées sont morcelées, loties, et que leur destination finale est l'usage résidentiel.

Sur quatre hectares vendus, un pour l'urbanisation

La moitié des notifications de la période 2004-2008 ont concerné des fonds à destination urbaine³. Ils représentent le quart des surfaces vendues⁴ et 80 % en valeur. Lorsqu'ils font moins d'un hectare, les fonds à destination urbaine n'occupent plus que 5 % des surfaces totales échangées mais occasionnent 39 % des ventes pour un montant égal à 44 % de la valeur totale. On observe le phénomène concomitant suivant :

- multiplication par seize du prix d'un fonds s'il passe d'une vocation agricole à une destination urbaine (multiplication par vingt s'il couvre moins d'un hectare).

1, 2, 3, 4 : voir champs et définitions en page 6



- multiplication par cinq du prix d'un fonds à destination urbaine s'il est morcelé en lots de moins d'un hectare (multiplication par deux seule-

ment pour les fonds agricoles conservant leur vocation). C'est le marché particulier des fonds de moins d'un hectare de

l'espace rural à destination urbaine qui nous intéresse ici.

LE MARCHÉ DES FONDS DE MOINS D'UN HECTARE À DESTINATION URBAINE DANS L'ESPACE RURAL

Entre 2004 et 2008, ce marché a concerné 14 100 hectares, dont l'essentiel en bâti résidentiel (BR : 6 200 ha) ou terrain à bâtir (TB : 4 800 ha). Le reste a permis l'aménagement d'espaces de loisirs (EL : 2 100 ha, presque exclusivement acquis par les collectivités locales et l'Etat) et de 1 000 ha de

zones d'activité artisanale, commerciale, industrielle ou administrative (ZA).

des départements de Haute-Garonne, Gers et Tarn-et-Garonne. Ils représentent ensemble 60 % de la surface régionale convertie en terrain à bâtir (dont la moitié en Haute-Garonne).

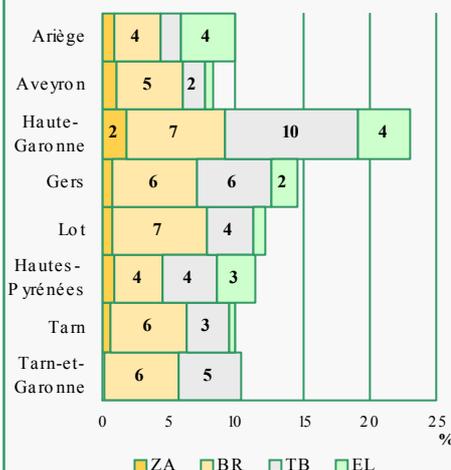
Urbanisation différenciée selon le département

Le phénomène d'urbanisation de l'espace rural s'est traduit différemment selon le département. En Ariège, 40 % de la surface consacrée à l'urbanisation a concerné le développement d'espaces de loisirs. On les trouve essentiellement en montagne et piémont pyrénéens et les départements d'Ariège, Hautes-Pyrénées et Haute-Garonne concentrent à eux trois 73 % des surfaces à destination "Espace de loisirs" de Midi-Pyrénées.

Proximité de Toulouse et usage résidentiel, duo gagnant

Dans l'ensemble des ventes à vocation urbaine, les fonds destinés aux espaces de loisir, même de petite taille comme ceux étudiés ici,

Midi-Pyrénées
Fonds à destination urbaine de moins d'un hectare - Répartition des surfaces par département et par type de destination (%)



Source : Agreste, Safer GHL, Sogap, Safalt - Notifications 2004-2008

Les fonds bâtis à usage résidentiel (45 % des surfaces) sont une manifestation de la perte d'emprise agricole : ils comprennent notamment des terrains avec corps de ferme cédés aux "rurbains". Dans le nord de la région, cette caractéristique de l'urbanisation domine, allant jusqu'à 60 % en Aveyron.

La part consacrée au terrain à bâtir est particulièrement élevée (plus de 4 ha sur 10) dans la partie centre-ouest de Midi-Pyrénées, constituée

Prix moyen 2004-2008 de l'hectare selon le département et la destination (1 000 euros)

	EL	TB	ZA	BR
Ariège	30	143	112	287
Aveyron	36	109	101	368
Haute-Garonne	19	221	354	531
Gers	20	97	90	352
Lot	35	66	144	382
Hautes-Pyrénées	21	143	120	344
Tarn	35	179	198	473
Tarn-et-Garonne	22	146	190	366
Midi-Pyrénées	25	152	185	400

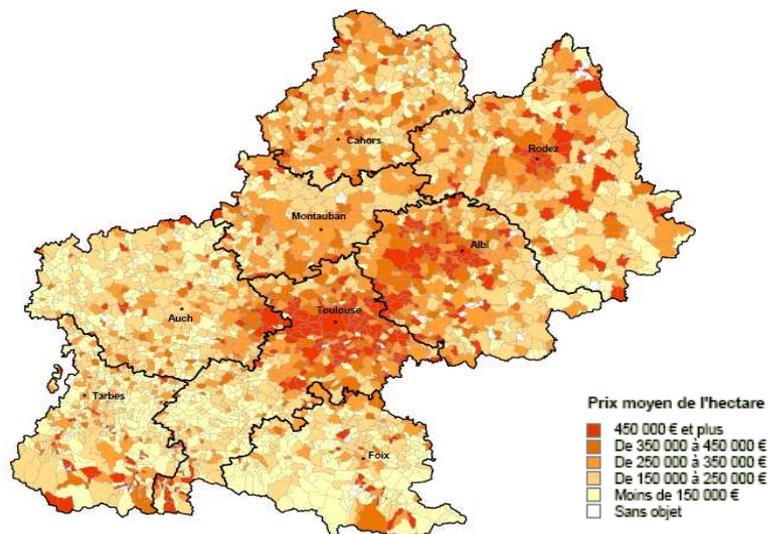
Source : Agreste, Safer GHL, Sogap, Safalt - Notifications 2004-2008 (Fonds de moins d'un hectare)

sont six fois moins chers que le terrain à bâtir. Relativement peu onéreux en zone pyrénéenne, ils s'apprécient nettement dans les départements plus touristiques (Aveyron, Lot, Tarn).

Pour les autres types de fonds, la Haute-Garonne affiche le prix moyen de l'hectare le plus élevé. Le bâti à usage résidentiel y est presque deux fois plus cher qu'en Ariège. Le terrain à bâtir s'y négocie à un prix trois fois supérieur à celui du Lot. Tarn et Tarn-et-Garonne sont relativement onéreux contrairement au Gers, tout au moins pour les sols sans bâti.

Au sein même des départements, la situation géographique influe fortement sur le prix de vente d'un bien foncier. Notamment, la proximité d'un centre urbain attise la concurrence entre acheteurs potentiels. Les zones touristiques entraînent également un renchérisse-

Prix moyen de l'hectare par commune pour les fonds à vocation urbaine de moins d'un hectare

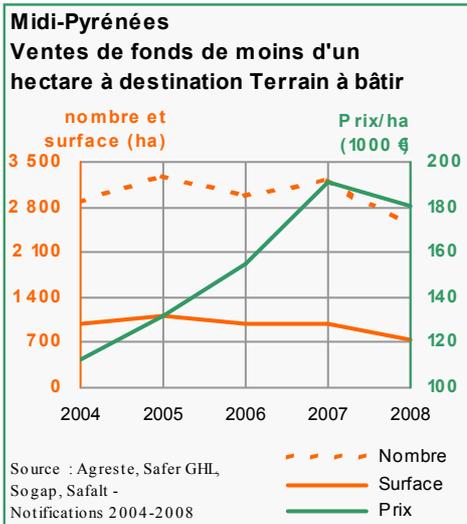


Source : Agreste, Safer GHL, Sogap, Safalt - Notifications 2004-2008

ment du foncier. Les prix sont plus abordables dans le Saint-Gaudinois, la plaine ariégeoise, la partie ouest du Gers, ce qui a sans doute favorisé un étalement urbain net dans ces zones-là entre 2004 et 2008. De manière schématique, l'urbanisation de l'espace rural suit les grands axes routiers, Foix-Saint-Girons, Saint-Gaudens-Muret, Tarbes-Auch, Toulouse-Carcassonne, Toulouse-Albi. En outre, la raréfaction des fonds appartenant encore à l'espace rural au sein même des grandes villes et de leur proche périphérie ainsi que leur prix très élevé ont favorisé un étalement loin des centres urbains.

**Prix du terrain à bâtir :
+ 60 % en cinq ans**

Entre 2004 et 2008, sur l'ensemble Midi-Pyrénées, le prix moyen des fonds à destination urbaine de moins d'un hectare est passé de 192 000 à 270 000 € par hectare. Pour les terrains à bâtir, il a augmenté de 70 % entre 2004 et 2007,

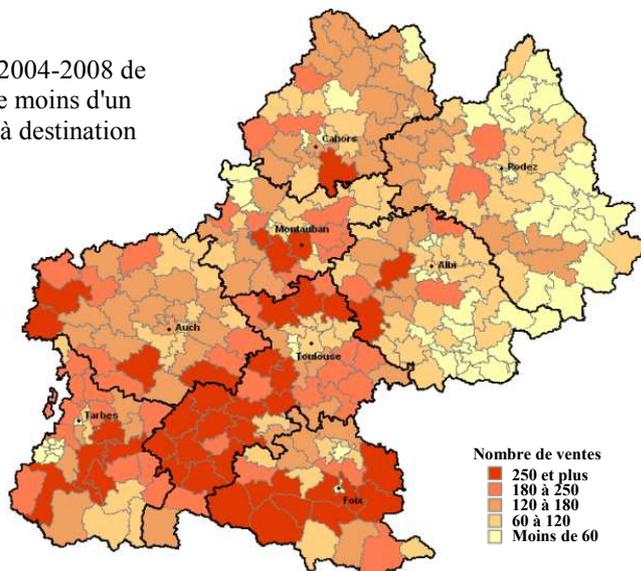


avant de chuter de 5 % en 2008, pour avoisiner les 180 800 €, prix qui reste 60 % supérieur à celui de 2004.

Cette évolution globale est différenciée selon la localisation géographique. En moyenne annuelle, le taux d'évolution du prix de l'hectare de terrain à bâtir est de + 25 % pour la ville de Toulouse et de + 22 % pour ses alentours, malgré des prix déjà très élevés et dans un contexte de raréfaction des surfaces disponibles. La ville d'Albi a également

Emprise de l'urbanisation sur l'espace rural

Ventes 2004-2008 de fonds de moins d'un hectare à destination urbaine



Source : Agreste, Safer GHL, Sogap, Safalt - Notifications 2004-2008

connu une forte augmentation de 23 % par an. Plus modestement, le taux d'évolution pour la ville de Tarbes est de + 13 %. Les prix sont restés stables, voire ont diminué dans de nombreux cantons de l'Aveyron et du Lot, notamment dans le Ségala, les Causses, alors qu'ils ont augmenté en vallée. Cahors et Rodez sont les deux préfectures dont le prix de l'hectare a le moins progressé. Dans le Gers, une hausse modérée des prix a concerné la plupart des cantons de la région.

Dans les Hautes-Pyrénées, les prix ont davantage augmenté à l'ouest qu'à l'est. En Ariège, la hausse a été forte en plaine et coteaux, frontaliers de la Haute-Garonne, mais aussi dans sa partie pyrénéenne.

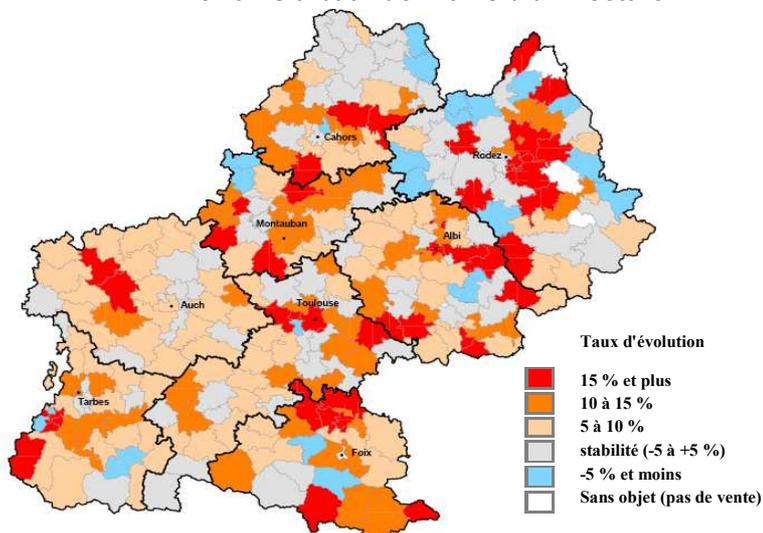
Alors que leur prix à l'hectare a augmenté significativement, la surface moyenne des terrains à bâtir a diminué en cinq ans de 570 m²

Midi-Pyrénées

année	Surface moyenne du terrain à bâtir (m ²)
2004	3 460
2005	3 400
2006	3 320
2007	3 040
2008	2 890

Source : Agreste, Safer GHL, Sogap, Safalt - Notifications 2004-2008 (Fonds de moins d'un hectare)

**Taux d'évolution annuel moyen du prix de l'hectare
Terrains à bâtir de moins d'un hectare**



Source : Agreste, Safer GHL, Sogap, Safalt - Notifications 2004-2008

URBANISATION ET RENCHÉRISSEMENT DE LA TERRE AGRICOLE FONDS DE MOINS D'UN HECTARE ET FONDS DE PLUS D'UN HECTARE

Différents acteurs interviennent sur le marché foncier de l'espace rural. Les agriculteurs n'en sont qu'une petite partie. En effet, même si 43 % des surfaces échangées sont strictement⁵ destinées à l'activité agricole, elles n'occasionnent que 23 % des échanges et 9 % de la valeur réalisée. Dans le même temps, 24 % des surfaces sont susceptibles de sortir de l'espace rural, car synonymes d'urbanisation au sens entendu ici (EL, TB, BR, ZA). Elles représentent une transaction sur deux et 80 % en valeur. Leur impact sur le marché est donc évident mais se décline de manière nuancée en fonction de facteurs aussi divers que la situation géographique, la nature cadastrale (un bois sera plus difficilement convertible en terrain à bâtir qu'un sol nu), la pression foncière.

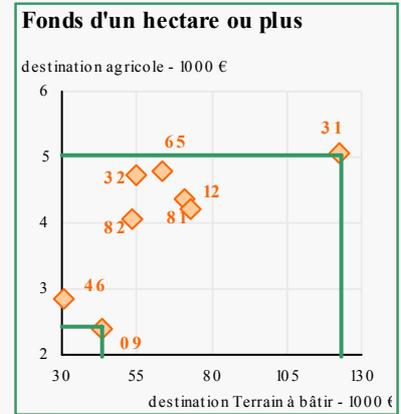
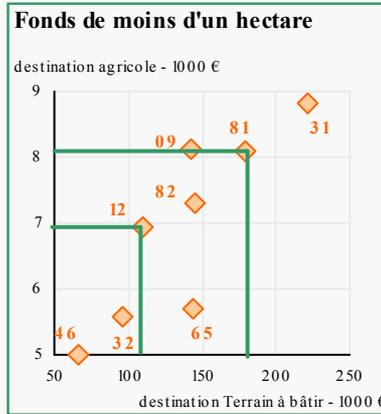
Néanmoins, même à l'échelon global d'un département, le prix du terrain à bâtir semble influencer sur celui de la terre agricole, de manière significative lorsque les fonds sont de petite superficie, moins nettement lorsqu'ils font plus d'un hectare.

Fonds de moins d'un hectare

Le département aux prix les plus élevés de Midi-Pyrénées est la Haute-Garonne. Si la raison est évidente pour le terrain à bâtir, elle l'est bien moins pour les terres agricoles, qui ne sont pas, du point de vue agronomique, de meilleur rapport que celles des autres départements. A l'inverse, le Gers et le Lot affichent les prix moyens les plus

5 : voir champs et définitions en page 6

Relation entre prix du terrain à bâtir et prix de la terre agricole (moyennes départementales des fonds sans bâti)



Source : Agreste, Safer GHL, Sogap, Safalt - Notifications 2004-2008

Départements de Midi-Pyrénées		
Code Libellé	Code Libellé	Code Libellé
09 Ariège	32 Gers	81 Tam
12 Aveyron	46 Lot	82 Tam-et-Garonne
31 Haute-Garonne	65 Hautes-Pyrénées	

bas malgré une agriculture, au moins dans le Gers, plus rémunératrice (Source : Agreste - Comptes de l'agriculture). La formation des prix agricoles n'est donc vraisemblablement pas liée au seul potentiel agronomique des terres. Celles-ci se renchérissent "par anticipation", d'autant plus que leur conversion possible en terrain à bâtir est susceptible de générer un profit substantiel. En outre, dans les départements où la demande de terrain à bâtir est moindre, l'opportunité de vendre une terre agricole en vue de la construction, moins fréquente, est un critère qui pèse moins.

Fonds de plus d'un hectare

Trois groupes de départements se détachent :

- ♦ Ariège et Lot où les prix moyens n'excèdent pas 3 000 €/ha pour la terre agricole, 50 000 €/ha pour le terrain à bâtir.
- ♦ Aveyron, Gers, Hautes-Pyrénées, Tarn et Tarn-et-Garonne avec des prix moyens allant de 4 000 à 5 000 €/l'hectare de terre agricole et de 50 000 à 75 000 €/l'hectare de terrain à bâtir
- ♦ Haute-Garonne avec des prix guère plus élevés pour la terre agricole, alors que l'hectare de terrain à bâtir rapporte en moyenne au moins 50 000 € de plus que dans les autres départements.

**Mathieu Reina et
Dominique Aymard**

Impact de la crise financière et de l'immobilier sur le marché foncier de l'espace rural à destination urbaine

Après des années de hausse continue des prix, 2008 a marqué un retournement de tendance pour le marché foncier rural à destination "urbaine". La contraction de ce marché spécifique s'est manifestée dans la baisse du nombre de transactions et de leurs surfaces ainsi que dans celle de leur prix moyen.

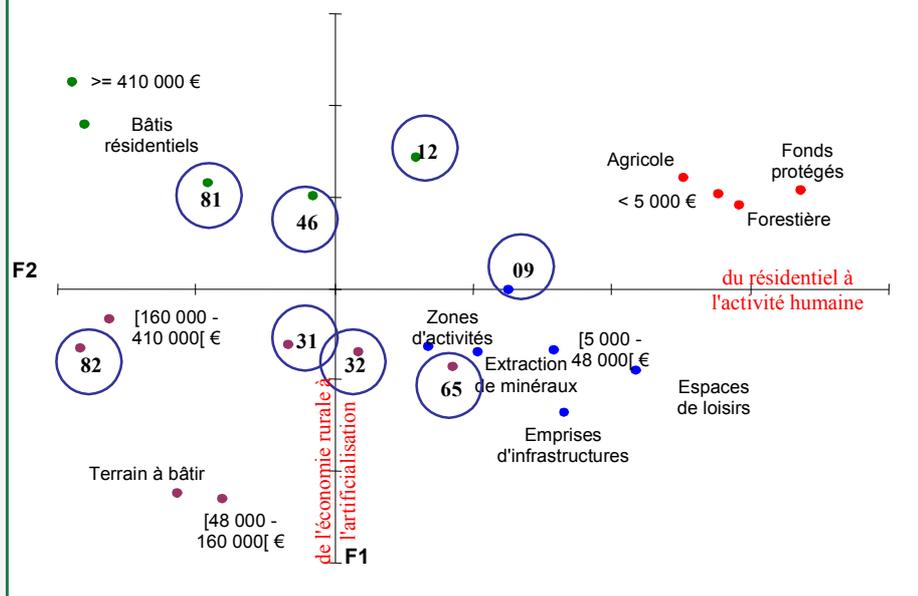
	Marché foncier à destination urbaine	
	Evolution entre 2007 et 2008	
	fonds < 1 ha	fonds 1 ha et +
nombre	- 13 %	- 19 %
surface	- 14 %	- 15 %
prix moyen	- 7 %	- 6 %

Un marché foncier différencié

Analyse des correspondances multiples⁶

Etude des correspondances – Fonds de moins d'un hectare

Graphique symétrique des variables (axes F1 et F2 : 71,30 %)



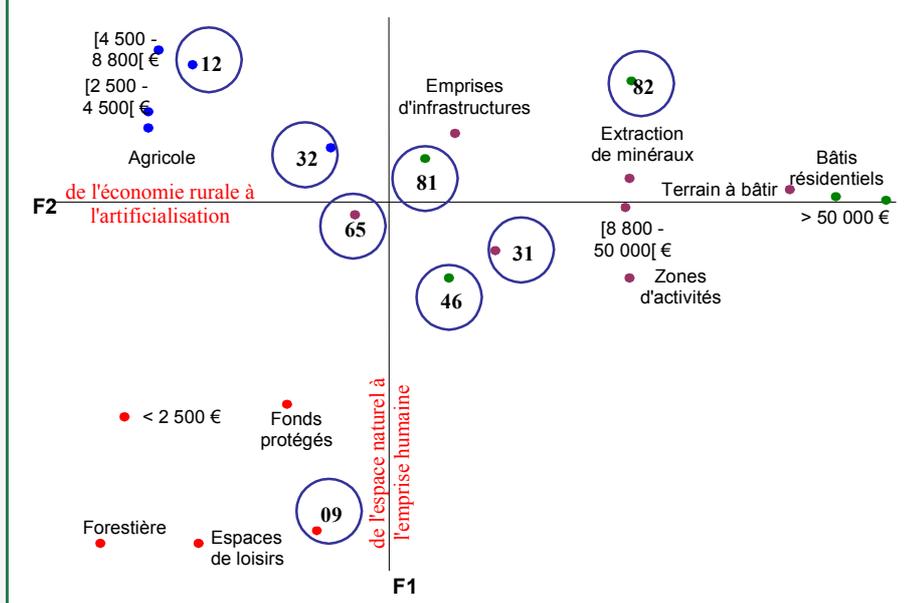
Les fonds s'échelonnent, selon leur destination, de la plus à la moins "urbaine" (de gauche à droite sur la projection). Les fourchettes de prix se calquent sur cette échelle.

Aveyron, Lot et Tarn sont représentatifs du marché du bâti à usage résidentiel. Haute-Garonne, Gers et Tarn-et-Garonne sont, plus que les autres départements, illustrés par celui du terrain à bâtir. En Ariège et Hautes-Pyrénées, un autre marché, à destination certes urbaine mais moins tournée vers l'usage résidentiel, est prégnant.

Le marché des fonds agricoles ne décrit aucun département de manière dominante. L'évolution de ce marché aurait toutefois un impact significatif en Ariège et Aveyron.

Etude des correspondances – Fonds d'un hectare ou plus

Graphique symétrique des variables (axes F1 et F2 : 70,97 %)



Là aussi, les fonds s'échelonnent selon leur destination, de droite à gauche sur la projection.

Contrairement à ceux de moins d'un hectare, les fonds à destination agricole sont "éloignés" des fonds boisés ou protégés. C'est que les premiers sont très représentatifs de l'Aveyron alors que les seconds, comme les espaces de loisirs, ont de l'importance en Ariège.

Le Tarn-et-Garonne se détache, éloigné comme l'Aveyron du groupe des fonds à destination "espaces de loisirs" mais, contrairement à lui, proche de celui qui représente les autres formes d'urbanisation.

Les autres départements, groupés au centre du graphique, ne sont pas illustrés par un marché en particulier.

Source : Agreste, Safer GHL, Sogap, Safalt – Notifications 2004-2008

6 : voir champs et définitions en page 6

Avertissement :

Sont représentées ici les ventes et non les surfaces. Ainsi :

- ◆ les fourchettes de prix dépendent de la fréquence de formation de tel ou tel prix, sans pondération par la surface du fonds.
- ◆ les départements comme les diverses destinations se positionnent en fonction du nombre de ventes et non de leur surface.

L'on a donc une représentation qui, notamment pour les fonds de plus d'un hectare, évite de gommer l'influence des marchés les moins volumineux en termes de surface.

Champs et définitions

1 : Espace rural (et naturel). C'est la vocation initiale du fonds qui détermine son appartenance à l'espace soit rural, soit urbain. Même dans les zones urbaines définies par l'Insee, certains fonds appartiennent encore à l'espace rural. Inversement, en zone rurale Insee, des fonds appartiennent à l'espace urbain, comme les résidences des particuliers (hors corps de ferme), les zones d'activité commerciale, ... Les Safer ont la possibilité de faire jouer, sous certaines conditions, leur droit de préemption sur les fonds de l'espace rural. Pour cette raison, les notaires sont tenus de leur notifier toute transaction portant sur un fonds de cet espace. Ceux de l'espace urbain ne sont pas concernés.

2 : SAFER. Les sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural existent depuis 1960. Leur mission était, à l'origine, de limiter la concentration des terres agricoles dans les mains des grandes exploitations au détriment de plus petites, d'aider l'installation des jeunes agriculteurs et de permettre une réorganisation optimale des exploitations (remembrements, ...) pour une agriculture plus productive.

Au fil des années, leur domaine d'intervention s'est élargi. En 1990, par exemple, la protection de l'environnement est entrée dans leurs prérogatives.

3 : Fonds à destination urbaine. Dans cette étude, nous avons considéré que les destinations *<usage résidentiel (terrain déjà bâti ou à bâtir), zone d'activité artisanale, commerciale, industrielle ou administrative, espace de loisirs>* prévues pour un fonds lors de son acquisition permettaient de repérer le phénomène d'urbanisation. Tous ces fonds sont alors considérés comme "à destination urbaine".

4 : Notifications et surfaces. Le champ d'étude concerne l'ensemble des notifications hormis celles des fonds de moins de 100 m² et hormis celles des fonds cédés pour moins de 100 €.

Un fonds peut être notifié sans que la transaction aboutisse. En l'absence de cette information, la notification n'est pas exclue de l'étude. Les mots *vente* ou *achat*, utilisés pour simplifier la lecture, ne doivent donc pas être pris "au pied de la lettre".

Un fonds peut avoir fait l'objet de plusieurs notifications, soit entre 2004 et 2008, soit durant la même année civile. On peut

donc avoir des doubles comptes. Les données d'effectif, de surface comme de valeur permettent d'appréhender la dynamique du marché foncier, non son volume exact.

5 : Surfaces strictement destinées à l'activité agricole.

22 % des notifications (et 27 % des surfaces) sont transmises aux Safer sans mention de leur destination. Les départements du nord (Aveyron, Lot, Tarn, Tarn-et-Garonne) sont particulièrement concernés avec 38 % des notifications dans ce cas, qui représentent 35 % des surfaces mais seulement 17 % de la valeur. Dans les autres départements de Midi-Pyrénées, 4 % des notifications, essentiellement pour des fonds de grande surface, sont transmises aux Safer sans mention de leur destination. Elles couvrent 18 % des surfaces et pèsent pour 4 % en valeur. Il s'agit de fonds peu onéreux et plutôt de grande surface, dont la destination peut être multiple (agricole et forestière par exemple). On suppose donc qu'il s'agit pour l'essentiel de terrains qui restent dans l'espace naturel et rural, d'autant que l'information concernant la destination est, du point de vue des Safer, déterminante pour les fonds susceptibles d'être préemptés (notamment ceux acquis pour une destination urbaine). Les surfaces "strictement" destinées à l'activité agricole sont ainsi celles pour lesquelles la destination agricole est clairement établie. L'étude sous-estime donc le volume réel de surfaces agricoles notifiées.

6 : Analyse des correspondances multiples (ACM).

L'ACM est une méthode d'analyse permettant de projeter sur une représentation plane des observations caractérisées non pas par une, ou deux, mais par une multiplicité de propriétés. Pour les variables étudiées, chacune de ses modalités est projetée comme le centre de gravité des individus qui la prennent. Par exemple, pour la variable "destination du fonds", la position de la modalité "agricole" résulte de la synthèse des caractéristiques des notifications à destination agricole. La proximité de deux modalités (deux points graphiques) traduit alors une communauté de caractère et d'évolution, pour l'ensemble composite d'individus qui ont contribué à leur représentation. Parmi les projections possibles, on a choisi celle illustrant le mieux une réalité multidimensionnelle. La qualité de cette illustration est indiquée par le pourcentage d'explication des deux axes constituant le plan : dans la représentation page 5 des fonds de moins d'un hectare, l'information est traduite à 71,30 %.

Pour en savoir plus :

- Site de la statistique agricole : www.agreste.agriculture.gouv.fr
- Site de la Safer : www.safer.fr
- Rapport de stage 2009 de Mathieu Reina - Etude statistique, Marché foncier de l'espace rural et naturel



Agreste : la statistique agricole

Direction régionale de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt
Service régional de l'information statistique, économique et territoriale

Cité administrative Bât. E - Bd Armand Duportal
31074 Toulouse Cédex Tél : 05.61.10.61.56
Mél : srise.draaf-midi-pyrenees@agriculture.gouv.fr

www.draaf.midi-pyrenees.agriculture.gouv.fr

Directeur régional : Michel Salleneuve
Directeur de la publication : Jean-Claude Teurlay
Rédaction et composition : Mathieu Reina,
Dominique Aymard
Impression : Draaf - Sriset
Dépôt légal : à parution ISSN : 0246-1803

© Agreste 2009

Prix : 2,50 € (gratuit à l'unité)