

LES PRESSIONS FONCIÈRES EN MILIEUX AGRICOLES ET FORESTIERS

ÉTUDE EXPLORATOIRE EN RÉGION ÎLE-DE-FRANCE



MAI 2022

2.20.010

ISBN 978 27371 2329 0



institutparisregion.fr

 **safer**
de l'Île-de-France

**L'INSTITUT
PARIS
REGION**

LES PRESSIONS FONCIÈRES EN MILIEUX AGRICOLES ET FORESTIERS

ÉTUDE EXPLORATOIRE EN RÉGION ÎLE-DE-FRANCE

Juin 2022

L'INSTITUT PARIS REGION

15, rue Falguière 75740 Paris cedex 15
Tél. : + 33 (1) 77 49 77 49 - Fax : + 33 (1) 77 49 76 02
www.institutparisregion.fr

Directeur général : Fouad Awada

Département Habitat et Société : Martin Omhovère, directeur de département

Étude réalisée par Martin Omhovère de L'Institut Paris Région et

Muriel Le Loarer et Paul Lefevre de la Safer de l'Île-de-France

Cartographie réalisée par Stéphanie Lesellier pour L'Institut Paris Région et François Bosdevesy
pour la Safer de l'Île-de-France

N° d'ordonnancement : 2.20.010

Crédit photo de couverture :

En cas de citation du document, merci d'en mentionner la source : Auteur (nom, prénom) / Titre de l'étude / IAU îdF / année

Sommaire

Sommaire	1
Introduction	3
Rappel : le rôle des Safer.....	4
Méthodologie	5
1. La base de données de la Safer Île-de-France	5
2. Méthode d'analyse des marchés agricoles et forestiers	7
3. Méthode d'identification des pressions foncières.....	8
3.1 Méthode d'identification des pressions foncières en milieu agricole	8
3.2 Méthode d'identification des pressions foncières en milieu forestier	10
Le marché rural	12
1. Le marché rural	12
1.1 Les transaction notifiées à la Safer	12
1.2 Les surfaces vendues	12
1.3 Les volumes financiers	13
1.4 Localisation des transactions bâtis et non bâtis	13
1.5 Le marché non bâti.....	15
2. Le marché agricole non bâti	15
2.1 Nombre de transactions et surfaces vendues	15
2.2 Volumes financiers et prix moyens	16
2.3 Localisation des transactions agricoles non bâties.....	19
2.4 Les biens agricoles non bâtis « libres » et « occupés »	21
3. Le marché forestier	25
3.1 Nombre de transactions et surfaces vendues	25
3.2 Volumes financiers et prix moyens	25
3.3 Localisation des transactions.....	26
Les pressions foncières en milieu agricole et forestier	28
1. Les pressions foncières en milieu agricole	28
1.1 Transactions révélatrices de pressions foncières	28
1.2 Les surfaces soumises aux pressions foncières.....	29
1.3 Localisation des transactions soumises aux pressions foncières.....	29
2. Les pressions foncières en milieu forestier.....	32
2.1 Nombre de pressions foncières	32
2.2 Les surfaces soumises aux pressions foncières.....	32
2.3 Localisations des transactions soumises aux pressions foncières	32
Conclusion	35

Introduction

La région Île-de-France accueille à la fois une métropole de plus de douze millions d'habitants et des espaces agricoles, naturels et forestiers qui totalisent les trois quarts de la superficie régionale. Cette situation place la question foncière au cœur d'une compétition entre les différents usages du sol dans un contexte où la préservation de ces espaces et le maintien d'une activité agricole dynamique et diversifiée est un enjeu majeur des politiques locales.

Bien qu'en forte contraction, la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers se poursuit à un rythme de 590 ha/an en Ile-de-France¹. L'importance des besoins en logements et infrastructures ont abouti à une culture de l'aménagement planifié et concerté, propre à l'Ile-de-France. L'ampleur de ces besoins suscite néanmoins de fortes pressions et concurrence pour l'accès au foncier, notamment agricole et naturel. Ce phénomène se double d'une concurrence s'exerçant au sein même des espaces naturels, agricoles et forestiers : concurrence entre agriculteurs pour l'accès aux terres, concurrence entre valorisation agricole et usage récréatif, concurrence pour la mise en œuvre des compensations environnementales, etc.

Alors que l'âge moyen des exploitants agricoles atteint 52² ans et que le renouvellement des générations est l'un des enjeux majeurs pour l'agriculture francilienne, la concurrence pour le foncier, notamment libre de bail, s'exerce au sein même de la profession agricole (agrandissements versus installations). Soumise à des logiques de productivité et à l'impératif de compétitivité, l'agriculture francilienne connaît une concentration des terres de plus en plus significative, dont les causes sont notamment les suivantes :

- L'existence de grands propriétaires terriens, qui accumulent de plus en plus de terres au détriment de plus petits fermiers moins compétitifs ;
- L'arrivée d'investisseurs extérieurs au monde agricole qui accèdent à du foncier soit pour faire fructifier un capital sur une ressource stable (valeur refuge), soit pour sécuriser l'approvisionnement en certains produits ;
- La difficulté pour ceux qui veulent s'installer d'accéder à la terre, devenue trop onéreuse ;
- Les difficultés pour faire coïncider des opportunités foncières et des projets économiquement viables, alors que les dispositifs de stockage foncier sont encore balbutiants ;
- L'émergence des formes sociétaires à partir des années 70-80 a également concouru à l'augmentation de la taille des exploitations (GAEC, EARL notamment, qui permettent aux exploitants de protéger leur patrimoine privé en cas de faillite, limitant ainsi les risques financiers personnels encourus par un agriculteur qui choisirait l'agrandissement) ;
- Les évolutions réglementaires de la fin du 20^{ème} siècle, abaissant l'âge minimal de départ en retraite et diverses mesures d'accompagnement ou de valorisation des retraites agricoles, ont abouti à une libération importante de terres agricoles : le rachat ou la location de ces terres préférentiellement par les grandes structures agricoles contribuent à la concentration des moyens de productions.

Ces concurrences pour la maîtrise des sols agricoles et naturels sont propices à l'escalade des prix de certaines transactions. Ces dernières deviennent alors des références pour les nouvelles ventes et nourrissent l'augmentation générale des prix. Or, lorsque les prix deviennent trop élevés pour maintenir l'équilibre économique des exploitations, c'est l'activité et la valorisation agricole des terres qui sont mises en péril.

Depuis 1994, la Safer et l'Institut Paris Région s'associent pour analyser le marché foncier rural afin d'identifier les pressions foncières qui pèsent sur les milieux agricoles et naturels. La dernière étude portait sur la période 2000-2011, et a été suivie d'une mise à jour rapide en 2015.

La présente étude a pour objectifs de présenter le marché rural et ses dynamiques sur la période 2010-2019, pour ensuite identifier et localiser les transactions soumises à pressions foncières en milieu agricole et forestier, afin d'alerter et de sensibiliser à la nécessité d'une politique de lutte contre la déstructuration de ces espaces ruraux.

1. Selon les données du Mode d'occupation des sols de L'Institut Paris Région, période 2012-2017.

2. GRAPH'AGRI 2019

Rappel : le rôle des Safer

Issue des lois d'orientation agricole de 1960 et 1962, la SAFER joue un rôle primordial dans la préservation des espaces ruraux et naturels. Elle a pour missions principales le développement d'une agriculture dynamique et durable, l'accompagnement de l'état et des collectivités dans le développement des territoires ruraux, la protection de l'environnement et la transparence du marché foncier rural.

Ce dernier objectif implique, pour la Safer, de traiter toutes les informations du marché transmises par les notaires, correspondant aux projets de ventes portant sur des biens situés en zones rurales et périurbaines (zonages A et N des PLU et zonages AU et U sous certaines conditions) par des Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA). Cette base de données unique permet d'analyser les mouvements fonciers constatés, de dégager des indicateurs de dynamiques foncières à différentes échelles, et d'en informer les collectivités et les pouvoirs publics.

Les DIA ne constituent que des intentions de vente, mais 90% d'entre elles aboutissant, elles reflètent donc les tendances réelles du marché rural.

La SAFER intervient comme opérateur foncier en réalisant des acquisitions de biens immobiliers, à l'amiable ou par préemption qui sont ensuite rétrocédés, après validation par ses commissaires du gouvernement et sélection des attributaires par ses Comité Technique, à des porteurs de projet s'engageant à respecter un cahier des charges. Ce cahier des charges impose le maintien de l'usage agricole ou concourant à la protection de l'environnement et des paysages pour une durée pouvant aller jusqu'à 30 ans.

Le droit de préemption Safer est institué « en cas d'aliénation à titre onéreux de fonds agricoles ou de terrains à vocation agricole, quelles que soient leurs dimensions » (L. 143-1 du code rural).

La Safer peut préempter différents types de biens :

- Biens immobiliers à usage agricole et les biens mobiliers qui y sont attachés, quel que soit le zonage au PLU ;
- Terrains nus à vocation agricole (friches, ruines) ;
- Bâtiments d'exploitation et d'habitation dépendant d'une exploitation agricole ;
- En Île-de-France uniquement, les biens boisés de moins de 3 hectares (L.143-2-1 du Code rural).

Il faut noter que l'obligation d'information de la Safer par les notaires est aujourd'hui déconnectée de la possibilité d'exercer le droit de préemption puisqu'elle est informée de tous les projets de vente, y compris de ceux qui ne peuvent pas être préemptés.

Ces dix dernières années, les capacités d'observation et d'intervention de la Safer ont évolué. En effet, la loi LAAF (Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt), du 13 octobre 2014, a étendu la capacité d'intervention en préemption et d'observation des mutations foncières à l'ensemble des cessions entre vifs portant sur des biens mobiliers ou immobiliers conclue à titre onéreux ou gratuit : ventes de nues propriétés, d'usufruits, cessions de parts et donations sont désormais notifiées à la Safer. Seules les mutations foncières issues d'une succession ne sont pas transmises. En coupant court aux tentatives de dissimulation de ventes conclues sous forme de donation, cette avancée juridique conforte l'action de la Safer en faveur de la préservation de l'activité agricole et des espaces naturels.

Par ailleurs, la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques du 6 août 2015 prévoit la possibilité pour les Safer de préempter les donations au-delà du sixième degré de parenté.

Enfin, dans le but de préserver les forêts franciliennes, de lutter contre le mitage, la pression foncière et l'étalement urbain, la loi du 28 février 2017, relative au statut de Paris et à l'aménagement métropolitain dote la Safer de l'Île-de-France, à titre expérimental et pour une durée de trois ans, d'un nouveau droit de préemption. Ce droit s'exerce en cas d'aliénation à titre onéreux des parcelles en nature réelle de bois ou classées en nature de bois et forêt au cadastre, d'une superficie totale inférieure à 3 hectares. Il est définitivement adopté le 28 janvier 2020 dans le cadre de la loi visant à lutter contre le mitage des espaces forestiers en Île-de-France.

Méthodologie

La présente étude ne constitue pas uniquement une mise à jour des précédentes³. En effet, compte-tenu de l'évolution des données disponibles, la méthodologie a été révisée, permettant ainsi de s'approcher au plus près de la réalité du marché des espaces agricoles et forestiers. Par ailleurs, Un document méthodologique complet a été rédigé dans l'optique de reproduire et d'actualiser l'étude régulièrement, afin de mieux visualiser les évolutions des pressions foncières.

1. La base de données de la Safer Île-de-France

La base de données utilisée pour ce travail comprend :

- Les notifications de vente transmises à la Safer (DIA – Voir encadré),
- Les acquisitions Safer : relève de l'achat par la Safer, via un acte notarié, d'un bien rural acquis soit par voie amiable, soit par préemption, et ce, à des conditions validées par ses commissaires du gouvernement.

En savoir plus sur les DIA

La base constituée des DIA est la base de données la plus complète pour étudier les dynamiques du marché rural. En effet, chaque vente portant sur des biens situés en zones rurales et périurbaines (zones A et N au PLU) doit être notifiée à la Safer.

Les Déclarations d'Intention d'Aliéner : Définition

Une Déclaration d'Intention d'Aliéner est une notification de vente transmise par les notaires à la Safer après signature d'un compromis de vente. Cette transmission permet à la Safer d'exercer son rôle d'observatoire foncier. Elle est encadrée par l'article articles L.143-1 et L.143-16 du Code Rural et de la Pêche Maritime qui institue « au profit des Sociétés d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural un droit de préemption en cas d'aliénation à titre onéreux de fonds agricoles ou de terrains à vocation agricole, quelles que soient leur dimension ».

Les DIA ne constituent que des intentions de vente mais 90% d'entre elles aboutissent, elles reflètent les tendances du marché.

Les DIA ne prennent pas en compte les frais notariaux et les acquisitions Safer ne prennent pas en compte les frais d'intervention Safer.

Les DIA comportent des champs obligatoirement renseignés par les notaires (nature cadastrale du bien, présence ou non de bâtiment surface du bien, localisation des parcelles, prix, destination d'usage, nom du vendeur, de l'acquéreur). Certains champs ne sont pas obligatoires (type de bâtiments, profession du cessionnaire et de l'acquéreur, zone d'urbanisme (avant 2016)). Le degré variable de renseignement des DIA a dessiné certaines des limites de cette étude et impliqué notamment les choix méthodologiques suivants :

- Les données relatives aux zonages d'urbanisme n'ont pu être prise en compte dans la présente étude. En effet, chaque année, jusqu'en 2016, environ 15% des données liées aux zones d'urbanisme ne sont pas renseignées. Par ailleurs, l'évolution des documents d'urbanismes (Loi SRU du 13 décembre 2000) complexifie le traitement de la donnée. NB : l'application de la loi LAAF ayant rendu obligatoire le renseignement du zonage d'urbanisme (PLU), il sera possible, à terme, de réaliser des études plus poussées sur l'usage des biens vendus ;
- Les natures cadastrales des parcelles vendues sont obligatoirement renseignées dans les DIA. Cependant, elles ne correspondent pas toujours à l'usage effectif de la terre et ne peuvent donc pas être utilisées pour étudier le marché agricole ou forestier ;

3. Les pressions foncières en milieux agricoles et naturels, exploitations des données SAFER 2000-2011

- Les DIA ne permettent pas de distinguer les ventes de surfaces en cultures spécialisées. Seul le marché des vignes a pu être distingué des autres cultures ;
- Les informations concernant la situation locative des biens vendus ne sont pas toujours bien renseignées. Après discussion avec les conseillers fonciers de la Safer, il a été considéré, pour cette étude, que l'ensemble des ventes de biens renseignés comme « libres » à moins de 0,50 €/m² seraient considérées comme des ventes de biens occupés ;
- Depuis 2018, la mise en place des DIA dématérialisées permet une information en temps réel de la Safer et d'éviter le recours à la lettre recommandée. La saisie des données est alors automatique sur le logiciel des Safer et remplace le traitement manuel des informations. Dès lors, il est impossible pour le personnel des Safer de modifier les données renseignées par le notaire, même en cas d'erreur. Par exemple, lors des ventes de lots de copropriété, les notaires rapportent régulièrement la surface totale de la copropriété à la place de celle du lot vendu, ce qui baisse artificiellement les prix de certaines ventes ;
- Enfin, le manque d'information concernant la nature du bâti ne permet pas de distinguer les biens qui relèvent du bâti agricole, forestier et d'analyser de manière poussée ce segment.

FORMULAIRE A (1)
Information déclarative relative aux cessions à titre onéreux portant sur des biens mobiliers et/ou immobiliers ruraux

(9) Prix principal des biens immobiliers :
Montant principal en lettres : _____ en chiffres : _____
Si TVA en sus du prix, préciser le montant : _____

Ventilation facultative entre les différentes catégories de biens :
 Oui, prendre détail de la ventilation
 Non

Modalités de paiement : Comptant à la signature de l'acte Vagier A terme

(10) Charges supportées par l'acquéreur (TVA comprise) :
 Frais de négociation : _____
 Commission d'agence : _____ Autres (gelonnière, etc.) : _____

Moment du transfert de propriété : date de signature de l'acte Autres : _____

Date et conditions d'entrée en jouissance : date de signature de l'acte Autres : _____

(11) Libérance de l'usufruit en cas de cession de la nue-propriété :
Usufruit viager Usufruit temporaire
Dans ce dernier cas indiquer la date d'échéance de l'usufruit : _____ Durée de l'usufruit : _____

En cas d'aménagement des pouvoirs et des charges des usufruitiers(s) et nu-propriétaires(s), les décrire :

(12) Droit (s) primant(s) celui de la Safer (ce bloc permet d'identifier uniquement les détenteurs de droits de préemption prioritaires à celui de la Safer)
Nom, qualité et domicile du bénéficiaire : _____
A renseigner s'il y a une identité entre l'acquéreur mentionné et le bénéficiaire d'un droit prioritaire tiers d'après : _____

Nature du droit prioritaire :
A renseigner si le préempteur prioritaire est susceptible d'exercer son droit au 1^{er} y a normal dans le cadre de la présente notification. Préciser les biens concernés par l'exercice du droit prioritaire :

Libre	Zone	Base légale	Art. de loi	Art. de loi	Art. de loi	Art. de loi	Art. de loi	Art. de loi	Art. de loi	Art. de loi	Art. de loi
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Exemple de Formulaire déclaratif relatif aux cessions de biens ruraux réceptionné par les Safer

FORMULAIRE A (1)
Information déclarative relative aux cessions à titre onéreux portant sur des biens mobiliers et/ou immobiliers ruraux

(5) Localisation et désignation des biens immobiliers*

N°	Commune	Section	Surface cadastrale	Surface agricole utile	Surface bâtie	Surface boisée	Surface gazonnée	Surface en eau	Surface en friche	Surface en culture	Surface en forêt	Surface en parc	Surface en jardin	Surface en autre	Surface totale
Total															00 ha 00 a 00 ca

* En cas de pluralité de parcelles, reprendre le tableau, le compléter et l'annexer.

(6) Situation locative :
Bail rural en cours : Ecrit Verbal
Nom et domicile du fermier : _____
Date d'effet : _____ et durée du bail : _____
Autre nature d'occupation (préciser la nature / Exemple : bail d'habitation, prêt à usage, etc.) : _____

(7) Présence de bâtiments : OUI NON

Type de bâtiment
Bâtiment d'exploitation (y compris serres, hangar isolé, ...)
Bâtiment d'habitation dépendant d'une exploitation agricole
Bâtiment à usage exclusivement non agricole ayant été utilisé pour l'exercice d'une activité agricole au cours des 5 dernières années et situé dans une zone éligible à la vocation agricole
Autres bâtiments : _____

(8) Identification et désignation des biens mobiliers :
Droits à paiement de biens : _____
Surface admissible vendue : _____ ha _____ a _____ ca
N° de _____
Valeur faciale : _____ €
Description et évaluation (si possible) des autres biens mobiliers attachés aux biens immobiliers : _____

FORMULAIRE A (1)
Information déclarative relative aux cessions à titre onéreux portant sur des biens mobiliers et/ou immobiliers ruraux

(1) Mode de cession : Vente Apport en société Echange

(2) Type de droits cédés : Pleine propriété Usufruit Nue-propriété

(3) Type de vente (à ne renseigner qu'en cas de vente) :
 Amiable Adjudication judiciaire Adjudication volontaire
 Préemption (prioritaire à celle de la Safer)

(4) Rédacteur de l'acte :
Etude de Maître : _____
Adresse postale du notaire où le domicile est élu : _____
Adresse mail du notaire : _____

(6) Identité des parties à l'acte :

Cédant(s) personne(s) physique(s)	Cédant personne morale
<input type="checkbox"/> M <input type="checkbox"/> Mme Nom de famille (se renseigner pour les femmes mariées) : _____ Nom d'usage : _____ Prénoms : _____ Date de naissance : _____ Lieu de naissance : _____ Nationalité : _____ Domicile : _____ Profession : _____	Dénomination sociale : _____ Forme juridique : _____ Numéro d'identification au RCS : _____ Adresse du siège social : _____ Personne représentant la société (si personne morale indiquée l'identité de son représentant) : _____ Nom : _____ Prénoms : _____

lien entre les cédants : Cédant unique Communauté conjugale Coindivisaires Usufruitier (s) / nu-propriétaire(s) sur un même ensemble de biens

Cessionnaire(s) personne(s) physique(s)	Cessionnaire personne morale
<input type="checkbox"/> M <input type="checkbox"/> Mme Nom de famille (se renseigner pour les femmes mariées) : _____ Nom d'usage : _____ Prénoms : _____ Date de naissance : _____ Lieu de naissance : _____ Nationalité : _____ Domicile : _____ Profession : _____	Dénomination sociale : _____ Forme juridique : _____ Numéro d'identification au RCS : _____ Adresse du siège social : _____ Personne représentant la société (si personne morale indiquée l'identité de son représentant) : _____ Nom : _____ Prénoms : _____

lien entre les cessionnaires : Cessionnaire unique Communauté conjugale Coindivisaires Usufruitier (s) / nu-propriétaire(s) sur un même ensemble de biens

Sont retirées de la base de données

- Les donations et les échanges : ces transactions ne reflètent pas le prix de la terre et ne créent donc pas de références de prix.

- Les cessions de parts de société : dans la grande majorité, les prix pratiqués ne dépendent pas uniquement des surfaces vendues, mais portent également sur le matériel agricole (machinisme, irrigation etc.). Par ailleurs, ce type de vente est notifié à la Safer depuis 2017 ce qui ne laisse pas le recul nécessaire pour l'analyse de ces données. Les données pour ce type de vente sont très récentes et une étude menée par la FN Safer est en cours sur le territoire de la Seine-et-Marne.

- Les transactions effectuées à un prix « extrême » : ventes de biens exceptionnels ou atypiques, etc.

Toutes les analyses sont effectuées à l'euro courant, car l'inflation n'affecte pas immédiatement les prix pratiqués.

2. Méthode d'analyse des marches agricoles et forestiers

Les études précédentes définissaient les terres agricoles et naturelles à partir de la nature cadastrale des parcelles vendues. Cependant, cette donnée est très peu mise à jour et les natures cadastrales renseignées ne correspondent pas forcément à l'usage effectif des sols.

Pour pallier ce biais, il a été décidé, pour chaque vente, de croiser les parcelles vendues avec les données du Mode d'Occupation des Sols (MOS – Source : Institut Paris Région) et d'en dégager les ventes à dominante agricole (lorsque plus de 50% de la superficie vendue est agricole) et à dominante forestière (lorsque plus de 90% de la superficie vendue est forestière).

Le Mode d'Occupation des Sols (L'Institut Paris Région)

Créé en 1982 et régulièrement mis à jour, le MOS (Mode d'Occupation du Sol) est un inventaire numérique de l'occupation du sol de l'Île-de-France. Réalisé à partir de photos aériennes qui couvrent l'ensemble du territoire régional, il distingue les espaces agricoles, naturels, forestiers et urbains (habitats, infrastructures, équipements, activités économiques, etc.) selon une classification allant jusqu'à 81 postes de légende.

- Sont considérées comme agricole par le MOS : Les terres labourées, les prairies, les vergers et pépinières, les terres en maraichage et horticulture, les cultures sous serre.

- Sont considérées comme forêt par le MOS : Les bois, les coupes ou clairières en forêts, les peupleraies.

3. Méthode d'identification des pressions foncières

3.1 Méthode d'identification des pressions foncières en milieu agricole

Pour cerner les transactions révélatrices de pressions foncières, la méthode consiste à isoler les ventes à dominante agricole pour lesquelles le niveau de prix est trop élevé pour être compatible avec une activité de production agricole viable.

Les acquéreurs agricoles

Les acquéreurs qualifiés « d'agricoles » comprennent les personnes physiques et morales exerçant une profession agricole (y compris les retraités agricoles). La Safer a été associée à cette catégorie d'acquéreur, car elle a vocation à préserver les espaces agricoles et naturels, et qu'elle rétrocede à des ayant droits agricoles dans la majorité des cas.

Les acquéreurs qualifiés de « non-agricoles » regroupent les personnes physiques et morales dont la profession n'est pas agricole ainsi que les inactifs.

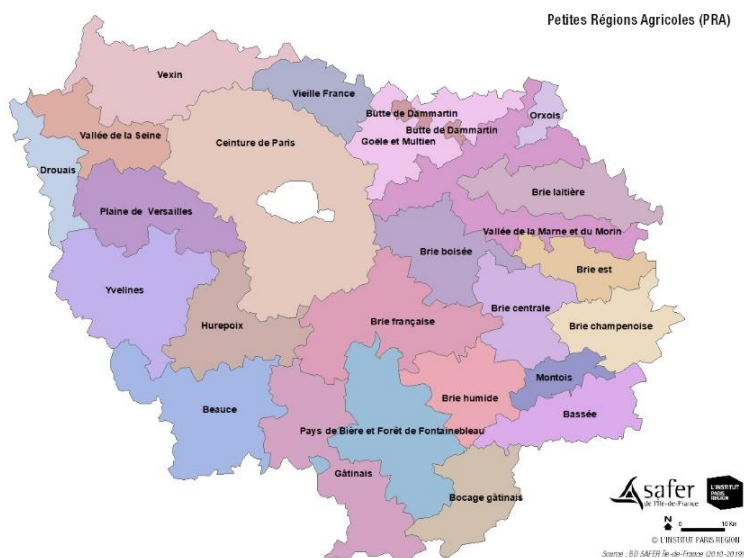
Dans les précédentes études, le seuil de pression foncière était fixé à 1 €/m² pour les grandes cultures et les espaces naturels, et à 5 €/m² pour les cultures spécialisées.

Aujourd'hui, les données auxquelles la Safer a accès permettent de réaliser une étude plus précise, qui reflète mieux la réalité du marché, pour les espaces agricoles et forestiers. Le marché des biens naturels, trop hétérogène pour permettre d'identifier les pressions foncières a été sorti de l'étude.

Les Petites Régions Agricoles (PRA)

Délimitées en 1946 par l'INSEE et mises à jour en 1981, les Petites Régions Agricoles (PRA) sont définies par un nombre entier de communes formant une zone d'agriculture homogène du point de vue des caractéristiques agro-pédologiques des sols. Il a été confirmé à dire d'experts (Safer Ile-de-France), que le prix des terres est principalement fixé à travers les caractères agrologiques des sols. Il a ainsi été statistiquement démontré que, si les prix étaient très hétérogènes à l'échelle régionale, ils s'homogénéisent à l'échelle des PRA.

Les petites régions agricoles de l'Ile-de-France



Dans cette étude, les seuils de pressions foncières agricoles sont calculés pour chacune des Petites Régions Agricoles (PRA) en fonction du statut locatif des biens (bien « libre » ou « occupé »). Il est considéré que, pour un usage agricole de la terre, les prix doivent osciller autour du prix médian pratiqué par les acquéreurs agricoles dans chacune des PRA.

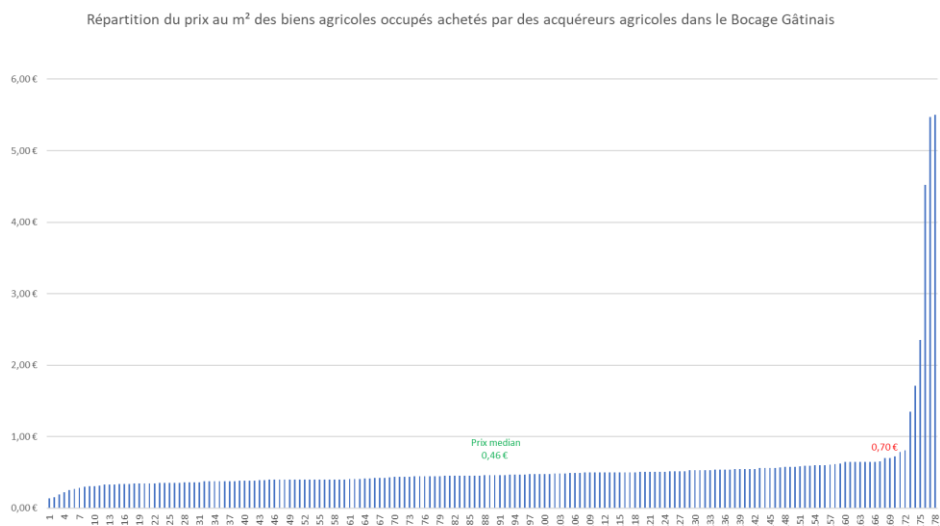
Il est également admis, dans cette étude, que la concurrence au sein de la profession agricole et les stratégies patrimoniales des agriculteurs peuvent les inciter à vendre au-delà du prix du marché, et ainsi créer des références de prix élevées. Ainsi, les biens agricoles acquis par des agriculteurs sont également expertisés au regard des pressions foncières.

3.1.1 Les biens occupés (5 978 transactions)

Les biens « occupés » correspondent à des biens loués, faisant l'objet d'un bail (fermage, métayage).

Une fois les prix médians des terres occupées calculés, l'étude des prix pratiqués par les acquéreurs agricoles a permis de fixer les seuils de pressions foncières. Sont ainsi qualifiées de pressions foncières, les transactions effectuées à un prix supérieur ou égal à 1,5 fois le prix médian pratiqué par les agriculteurs. Ce seuil est ensuite appliqué à toutes les ventes de biens agricoles non bâtis, quel que soit le type d'acquéreur.

Répartition du prix au mètre carré des biens agricoles occupés achetés par des acquéreurs agricoles dans la PRA du Bocage Gâtinais



3.1.2 Les biens libres (4 050 transactions)

Les biens « libres » correspondent à des biens libres de toute occupation.

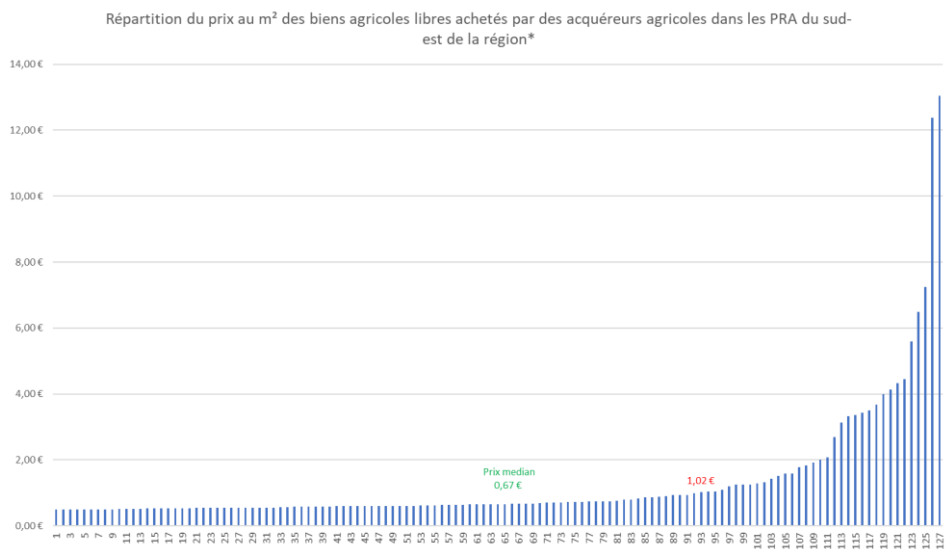
Cette catégorie fait l'objet d'un nombre de transactions moins important (environ 4 000 transactions) entre 2010 et 2019, la méthode est différente.

Pour obtenir un nombre de transactions statistiquement exploitable, les PRA ont été regroupées en plusieurs grands ensembles avec des prix relativement homogènes pour déterminer un prix médian à chacun des groupes :

- Groupe Sud-Est : Bassée, Bocage, Gâtinais, Brie Humide, Gâtinais, Montois, Pays de Bière et forêt de Fontainebleau ;
- Groupe Est : Brie Boisée, Brie centrale, Brie Est, Brie Champenoise, Brie laitière, Goële et Multien, Orxois, Vallée de la Marne et du Morin ;
- Groupe Ouest : Yvelines, Beauce, Drouais, Hurepoix, Plaine de Versailles, Vallée de la Seine, Vexin ;
- Groupe proche Paris : Vieille France, Butte de Dammartin, Brie française ;
- Ceinture de Paris.

Pour chacun de ces groupes, le prix médian libre a été calculé, puis comparé au prix médian occupé moyen. Se faisant, un coefficient de valorisation des terres libres de bail a pu être retenu. Ce coefficient a ensuite été appliqué au prix médian occupé de chaque PRA pour obtenir un prix de référence applicable aux biens libres de bail. Pour l'identification des pressions foncières pesant sur les biens libres, un seuil a ensuite été fixé à 1,5 fois le prix de référence libre de chaque PRA, et ce quel que soit l'acquéreur. Les résultats de cette méthode ont été confirmés par les conseillers fonciers Safer.

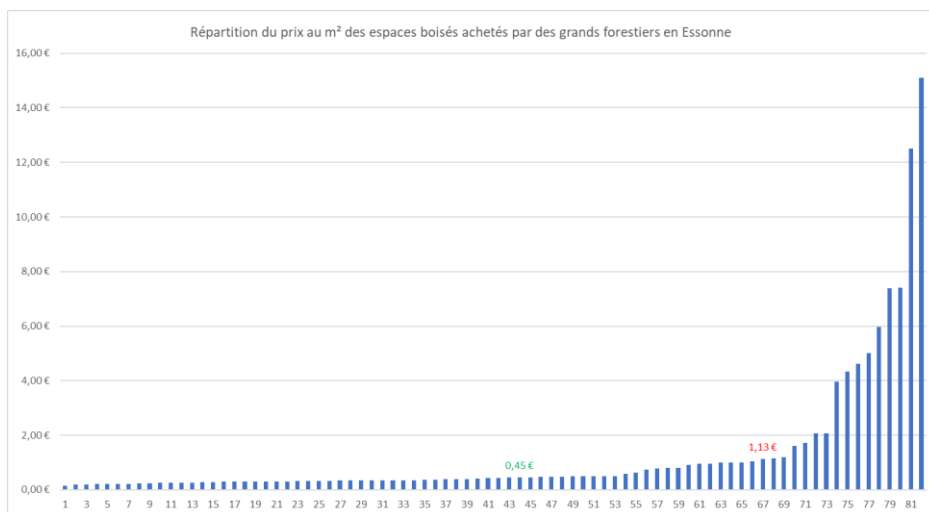
Illustration dans le groupe de PRA Montois, Bassée, Brie humide, Bocage Gâtinais, Gâtinais, Pays de Bière et forêt de Fontainebleau



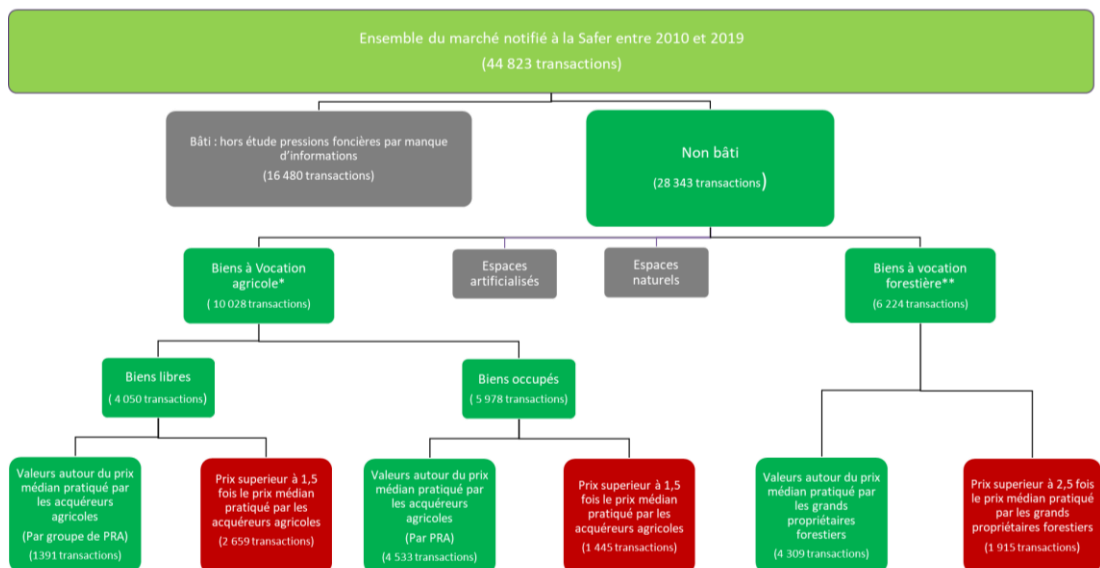
3.2 Méthode d'identification des pressions foncières en milieu forestier

Le prix des biens boisés varie en fonction de plusieurs facteurs : leur localisation, leur superficie, leur fonctionnalité productive, l'âge et le type de peuplement, etc. L'identification des transactions à dominante forestière (90 % ou plus des surfaces vendues, selon le MOS) pour lesquelles le prix est trop élevé pour maintenir, à terme, une gestion forestière viable, permet de définir les seuils de pressions foncières. La région a été divisée en 4 secteurs aux prix relativement homogènes pour ce type de biens. Il est considéré que, pour conserver une gestion forestière les prix doivent osciller autour du prix médian pratiqué par les grands propriétaires forestiers, qui suivent des plans de gestion. Après analyse des diagrammes au sein de chaque secteur, le seuil de pressions foncières a été fixé à 2,5 fois le prix médian pratiqué par les grands forestiers. Ce seuil assez élevé a permis de conserver des biens vendus à des prix plus élevés en raison de leurs spécificités liées au peuplement et à leur fonctionnalité (production de bois, chasse, bois de chauffe).

Répartition du prix au mètre carré des espaces boisés achetés par des grands propriétaires forestiers dans le département de l'Essonne



Méthodologie pour l'analyse des segments de marché révélateurs de pressions foncières



Le marché rural

Le marché rural étudié correspond à l'ensemble des DIA et des acquisitions Safer sur la période 2010-2019, soit un total de 42 720 transactions et 53 236 hectares pour un volume financier total de 7 125 417 418 €.

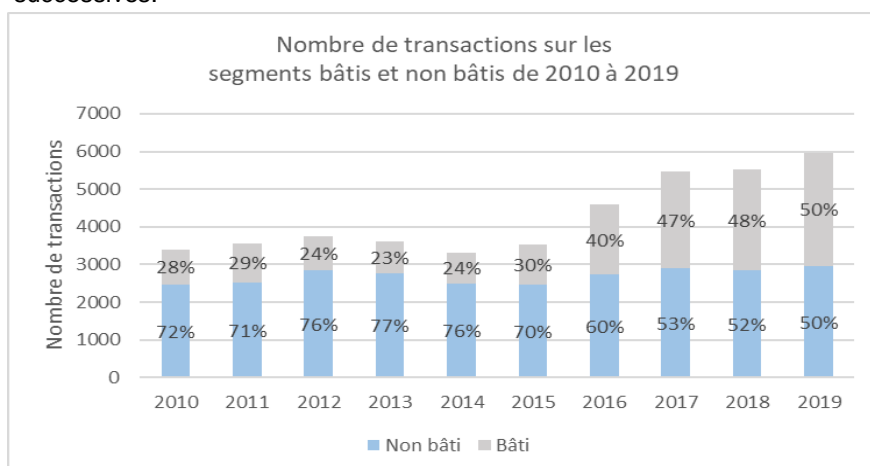
1. Le marché rural

1.1 Les transaction notifiées à la Safer

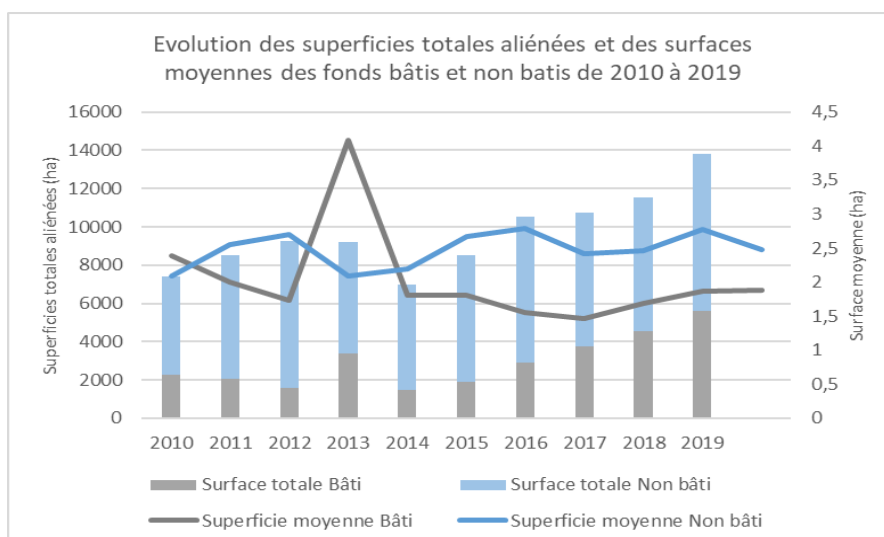
Entre 2010 et 2015, la Safer a réceptionné environ 3 500 DIA/an, portant sur les biens naturels, agricoles et forestiers (NAF), aussi bien bâtis que non bâtis.

À partir de 2016, année d'application de la loi LAAF, le périmètre d'observation de la Safer s'accroissent (ventes de nues propriétés, d'usufruits, cessions de parts et donations). Ainsi, le nombre de DIA adressées à la Safer augmente avant de se stabiliser autour de 5 500 par an. Dans les faits, l'augmentation des capacités d'observation de la Safer concernent surtout des fonds bâtis, relevant du marché de l'habitat et des résidences secondaires, ce qui explique l'accroissement spectaculaire du nombre de transactions portant sur des biens bâtis à partir de 2016.

Selon la Fédération nationale des Safer, cette augmentation du nombre de transactions, de l'ordre de 75% en 5 ans ne s'expliquerait pas uniquement par l'élargissement du périmètre d'observation de la Safer mais également par un regain de dynamisme du marché rural à la suite des crises financières successives.



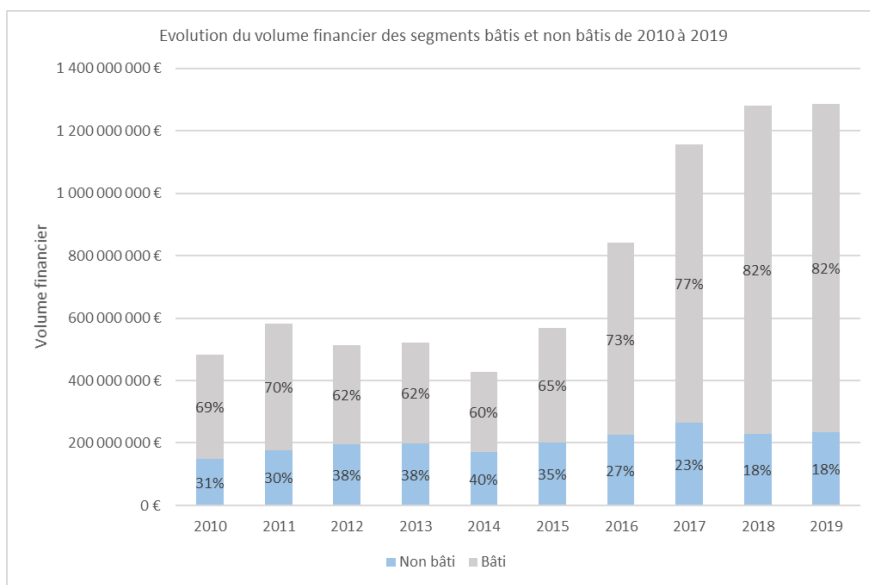
1.2 Les surfaces vendues



Chaque année, environ 70 % des surfaces vendues portent sur des fonds non bâtis. Sur la période d'étude, les surfaces notifiées à la Safer augmentent de 149% pour les biens bâtis et de 60% pour les biens non bâtis.

Entre 2012 et 2013, les surfaces aliénées sur les fonds bâtis passent de 1 600 ha à 3 400 ha à la suite d'un nombre exceptionnellement élevé de ventes sur des propriétés de très grandes tailles avant de retomber autour de 1500 ha. En effet, en 2013, 15 transactions portent sur des biens supérieurs 50 ha, contre 7 à 10 les autres années.

Par ailleurs, selon les experts fonciers, à partir de 2016, l'augmentation des surfaces vendues sur ce segment bâti est, en majeure partie, due aux nouvelles capacités observatoire de la Safer.



1.3 Les volumes financiers

La part du volume financier généré par les ventes de biens bâtis oscille entre 69 % et 82 % du volume financier global alors qu'elles représentent 30 à 50 % des transactions et 30 % des surfaces vendues. Cela s'explique par la valorisation bien plus importante des biens bâtis par rapport aux fonds non bâtis. En effet, Les prix moyens pratiqués sur le segment non bâti fluctuent entre 2,5 €/m² et 3,4€/m², alors qu'ils varient entre 9,5 €/m² et 23 €/m² sur le segment bâti.

Les acquéreurs agricoles représentent chaque année, en moyenne

- 31 % des transactions sans bâti, et 5 % des transactions avec du bâti.
- 68 % des surfaces non bâties vendues et entre 15 et 30 % des surfaces de fonds bâtis.
- 16 % du volume financier généré par les ventes de fonds non bâtis, 3 à 8 % du volume financier généré par des fonds bâtis.

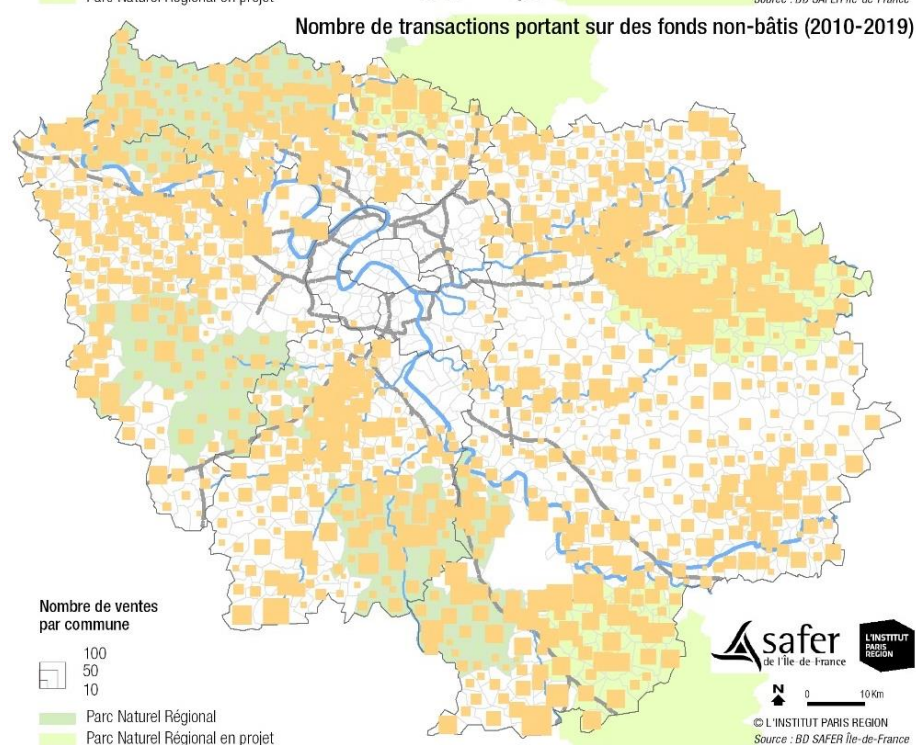
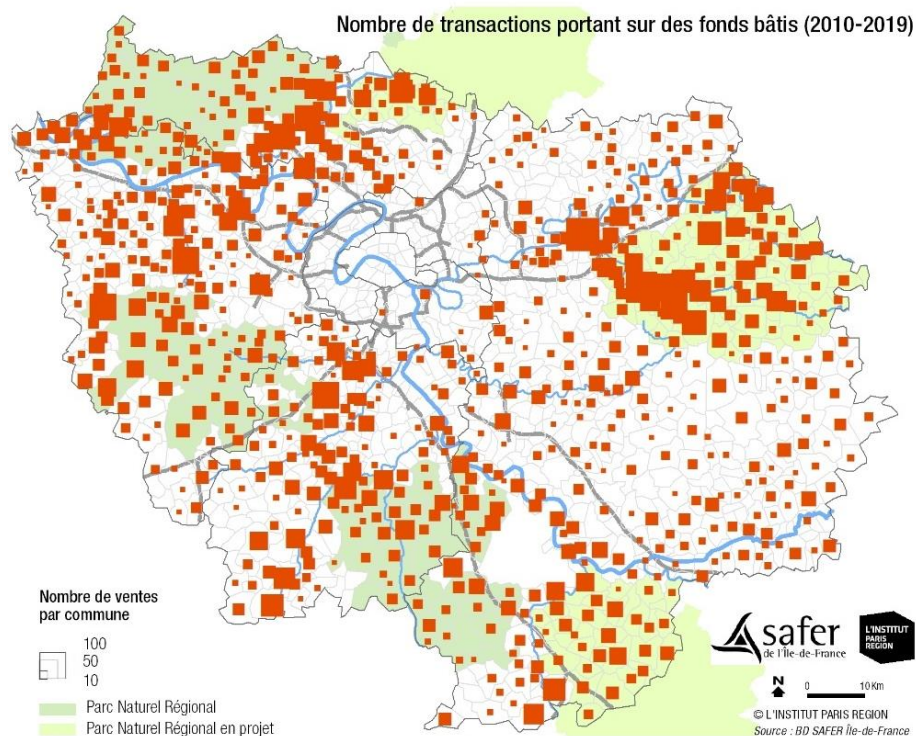
1.4 Localisation des transactions bâtis et non bâtis

La localisation des transactions et les dynamiques de marchés sont globalement les mêmes pour les biens bâtis et non bâtis. Dans les deux cas, entre 2010 et 2019, les transactions recouvrent toute la région, avec une concentration particulière dans les territoires périurbains et dans les vallées :

- Dans les Yvelines, les ventes se concentrent autour de la N12, puis au nord-Ouest de la Ceinture de vallée de la Seine aval et autour de l'autoroute A13 ;
- Le Val d'Oise est un secteur particulièrement actif dans le la vallée de l'Oise ;
- Au nord-Est de la Seine et Marne, on constate beaucoup de ventes dans la vallée de la Marne et du grand et du petit Morin, proche de l'autoroute A4, dans la vallée de l'Yerres, et plus au Sud dans la vallée de la Seine Amont ;

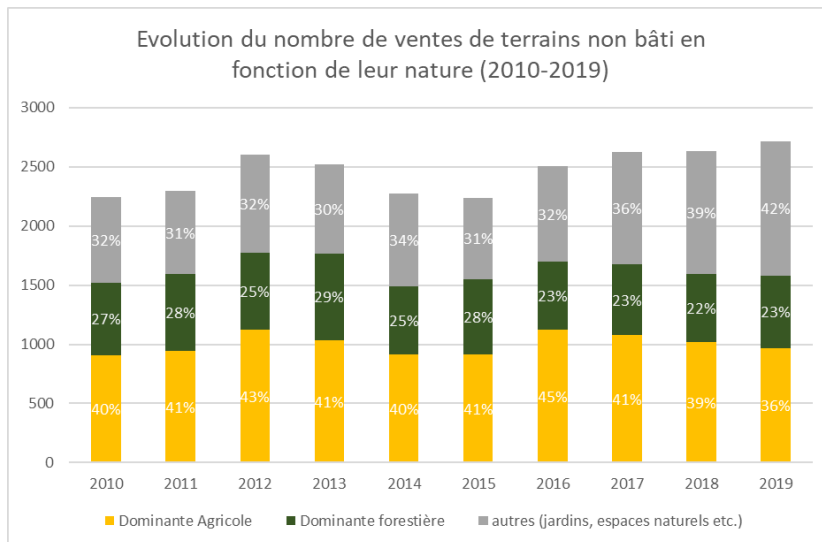
- En Essonne, les ventes se concentrent autour des vallées de l'Orge, de la Juine, et de l'Essonne et de la route nationale 20.

Le nombre de transactions de fonds bâtis apparaît particulièrement élevé dans la Vallée de l'Oise et la Vallée de la Marne et du Morin, et dans une moindre mesure dans les vallées du département de l'Essonne. Dans le Val d'Oise et le nord-ouest de la Seine-et-Marne, on ne compte que très peu de ventes de bâtis, alors qu'il s'agit d'un secteur très dynamique pour le non bâti. On fait ce même constat dans la Bassée, le Gâtinais et autour de la forêt de Fontainebleau. Cela s'explique par le caractère agricole de ces territoires. Le segment de marché des fonds bâtis est exclu de l'analyse des pressions foncières faute d'information sur la nature du bâti permettant d'évaluer la valorisation qu'il génère.



1.5 Le marché non bâti

Le marché agricole non bâti représente, selon les années, 36 à 43% du marché non bâti avec un nombre de ventes qui varie entre 900 et 1100 en fonction des années. Le marché forestier représente entre 22 et 29% de ces ventes avec un nombre de transactions qui fluctue entre 775 et 730 par an. Les autres ventes portent sur des terrains naturels et des espaces de loisirs, non identifiés par le Mode d'Occupation des Sols (IPR) comme étant des surfaces agricoles ou forestières.

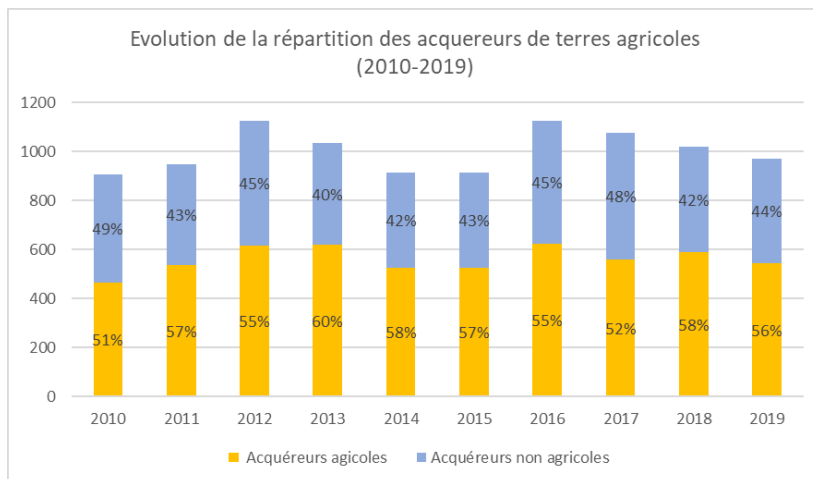


2. Le marché agricole non bâti

Entre 2010 et 2019, 10 029 transactions portent sur des biens agricoles non bâtis (soit 41% du marché non bâti). Ce marché couvre 42 627 hectares de terres vendues pour un volume financier total de 906 millions d'euros.

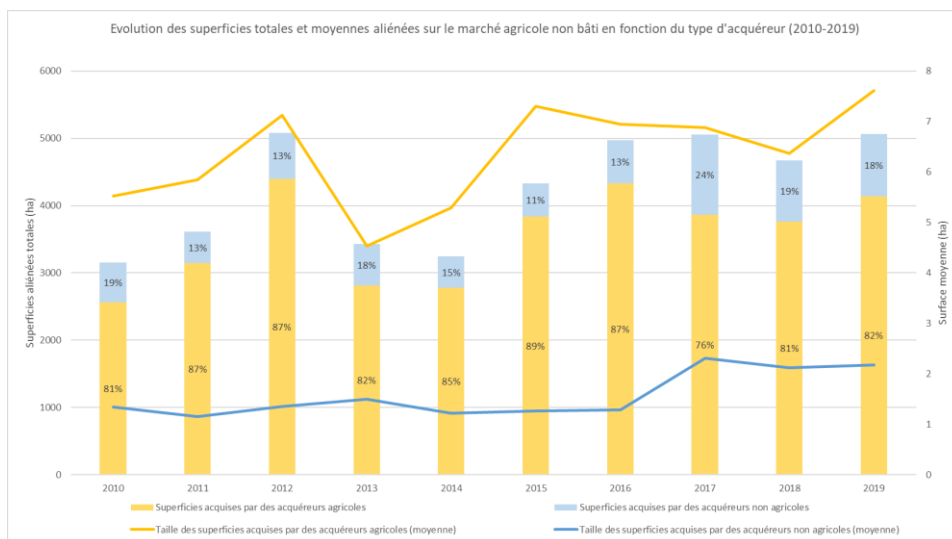
2.1 Nombre de transactions et surfaces vendues

Les terres agricoles sont majoritairement acquises par des agriculteurs : au cours des dix dernières années, ils ont capté 50 à 60 % des ventes. Leur attention se porte en effet prioritairement sur ce type de fond (70 à 75 % de leurs acquisitions). Cela étant, les non-agriculteurs sont de plus en plus souvent à l'origine des achats de terres agricoles au fil des années. L'importance des acquéreurs non agricoles s'explique en partie par l'importance du fermage en Île-de-France. Ce statut de location concerne 84%⁴ des surfaces agricoles utiles et confère une priorité d'achat à l'exploitant en place lors de la mise en vente des terres par les propriétaires. Les autres systèmes de location, tels que le commodat ou les conventions de mises à disposition de la Safer sont par ailleurs négligeables en Ile-de-France.



4. Agreste, RGA 2010

Les terres agricoles non bâties vendues annuellement représentent des surfaces totales variant de 3153 ha en 2010 à 5064 ha en 2019. Sur la période 2010-2019, 84 % des surfaces ont été maîtrisées par des agriculteurs (35 626 ha sur un total de 42 627 ha). En effet, les agriculteurs se positionnent sur des biens plus étendus que les non-agriculteurs. Sur la période étudiée, leurs acquisitions sont en moyennes quatre fois plus vastes : 6,4 ha, contre 1,6 ha pour les acquéreurs non agricoles. En effet, quatre fois sur cinq, les acquéreurs non agricoles achètent des biens inférieurs à 1 ha alors que 60 % des acquisitions des agriculteurs portent sur des biens de plus d'un hectare.



	Répartition de la taille des biens achetés et des prix moyens en fonction du type d'acquéreur (2010-2019)					
	< 1 ha	1 à 5 ha		> 5 ha		
	Agriculteurs	Non agriculteurs	Agricu	Non agriculteu	Agriculteurs	Non agriculteurs
Répartition de la taille des biens	40%	78%	33%	17%	27%	6%
Prix moyen (€/m ²)	1,72 €	21,49 €	0,68 €	13,34 €	0,66 €	5,58 €

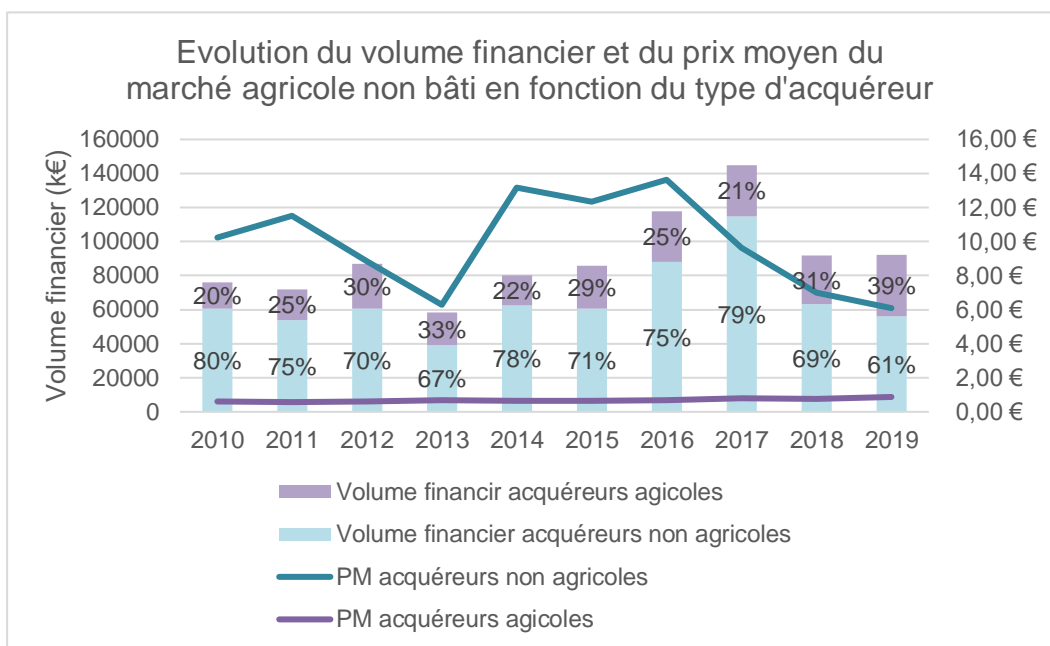
2.2 Volumes financiers et prix moyens

Le volume financier total des transactions de terres agricoles non bâties atteint un sommet de 145 millions d'euros en 2017. En 2019, il s'affiche à 92 millions d'euros. En moyenne, les acquéreurs agricoles. Chaque année, le volume financier lié à l'achat de terres agricoles par des agriculteurs sont à l'origine de 28 % de ces masses financières.

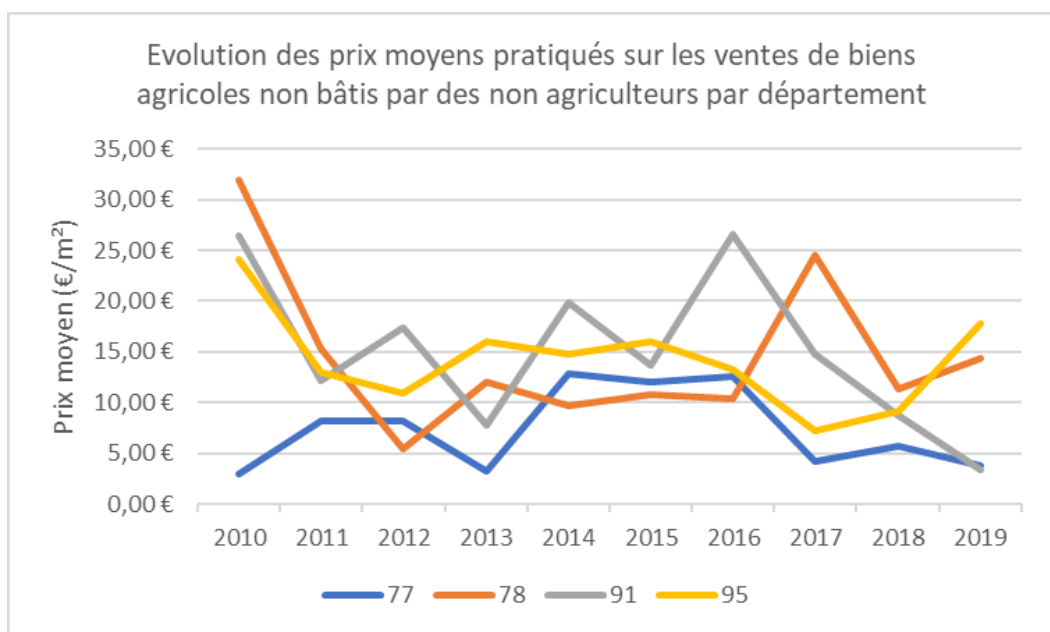
Notons une évolution à la hausse de leur poids financier sur ce marché : il atteint 39 % en 2019. Cela s'explique par une augmentation du nombre des achats par des agriculteurs, mais aussi par l'augmentation des prix pratiqués pour les biens libres ou occupés au cours de la période : ils passent en moyenne 0,61 €/m² en 2010 à 0,87 €/m² en 2019.

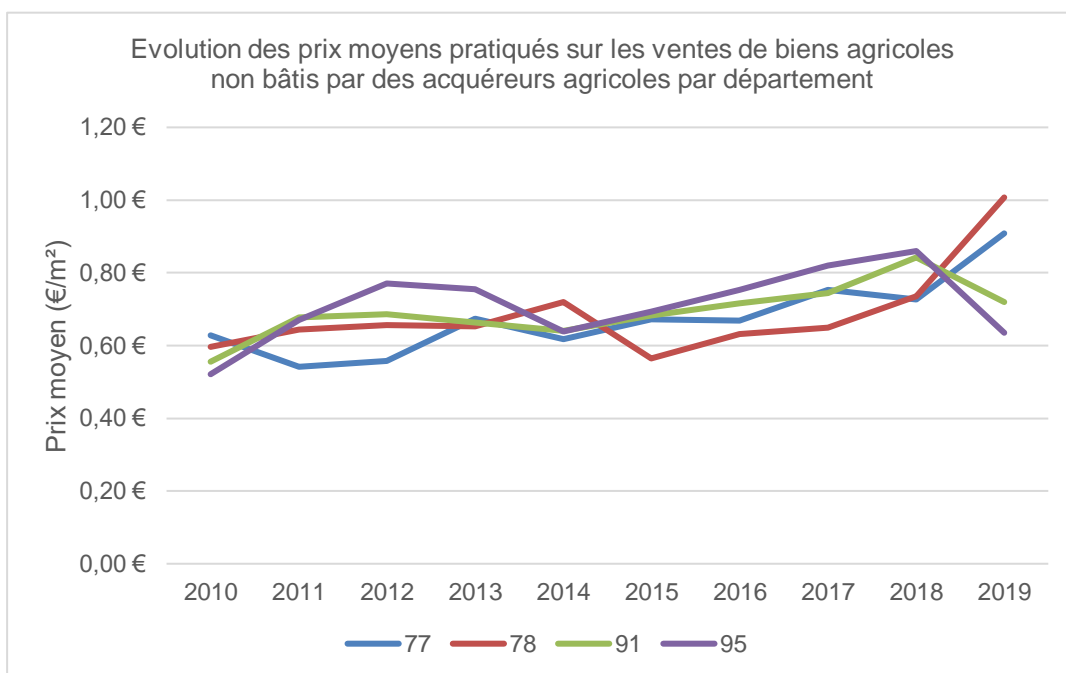
Les prix pratiqués par les acquéreurs non agricoles sont, en moyenne 6 à 10 fois plus élevés et fluctuent beaucoup d'une année à l'autre.

Les prix moyens pratiqués diminuent à mesure que les surfaces des biens vendues augmentent. Ce constat s'explique par « l'effet surface » : pour les biens de petites surfaces le prix au mètre carré est souvent plus élevé que pour les biens supérieurs à 1 ha car il devient « forfaitaire » et ne tient pas forcément compte de la valeur réelle de la terre. Les prix moyens constatés pour les acquéreurs non agricoles témoignent très nettement de cet « effet surface » : les biens d'une superficie comprise entre 1 et 5 ha sont en moyenne achetés 2,4 fois chers que les biens dont la superficie est supérieure à 5 ha. En revanche, les agriculteurs sont peu affectés par « l'effet surface » dans leurs achats de terres : au-delà d'un hectare, les prix pratiqués par les agriculteurs et la Safer deviennent homogènes et ne s'éloignent guère du prix moyen avoisinant 0,67 €/m².



Les prix moyens, libres et occupés confondus, pratiqués par les acquéreurs non agricoles présentent un fort clivage est-ouest, reflétant l'asymétrie de valorisation sociale et des marchés immobiliers franciliens. Ainsi, sur les 10 années, le prix moyen pratiqué en Seine-et-Marne est de 6,33 €/m² alors qu'il est de 14,92 €/m² dans les Yvelines, de 13,05 €/m² en Essonne et de 13,74 €/m² dans le Val d'Oise.





Dans chaque département, les prix moyens, libres et occupés confondus, augmentent au cours de la période cependant, ils ne permettent pas de distinguer une réelle fracture en fonction des départements. Entre 2010 et 2019, les prix varient de 0,63 €/m² à 0,91 €/m² en Seine-et-Marne, de 0,60 €/m² à 1€/m² dans les Yvelines, de 0,56€/m² à 0,72€/m² en Essonne, de 0,52€/m² à 0,64€/m² dans le Val d'Oise avec quelques pics certaines années dus à biens vendus à des montants élevés. Les prix moyens sont influencés par les ventes « extrêmes », seul l'identification des prix médians permet d'obtenir les prix réellement pratiqués par les acquéreurs agricoles.

Le marché agricole est un marché restreint, dont les dynamiques annuelles dépendent notamment d'avènements passés. Son analyse reste difficile en raison d'un nombre importants de transactions « extrêmes » ou « hors marché » déstabilisantes, des anticipations des réformes fiscales, de la baisse du prix des actes notariés, de l'anticipations de crises et de beaucoup d'autres motifs relevant de la sociologie et de la conjoncture.

FOCUS : Le marché des vignes

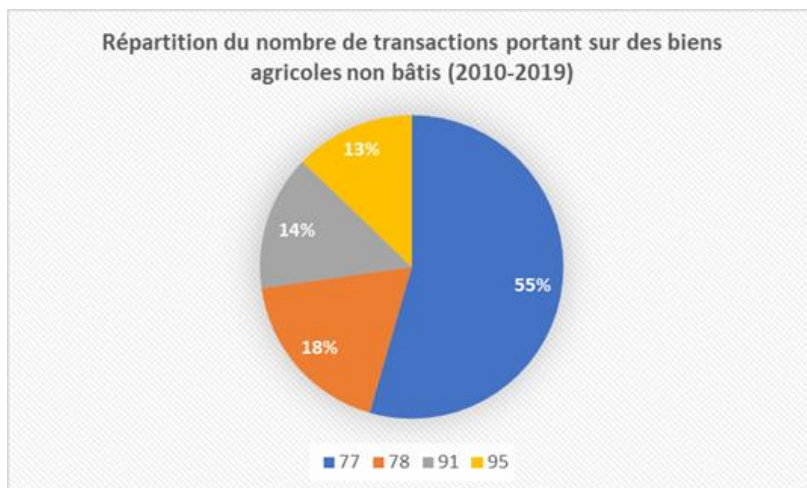
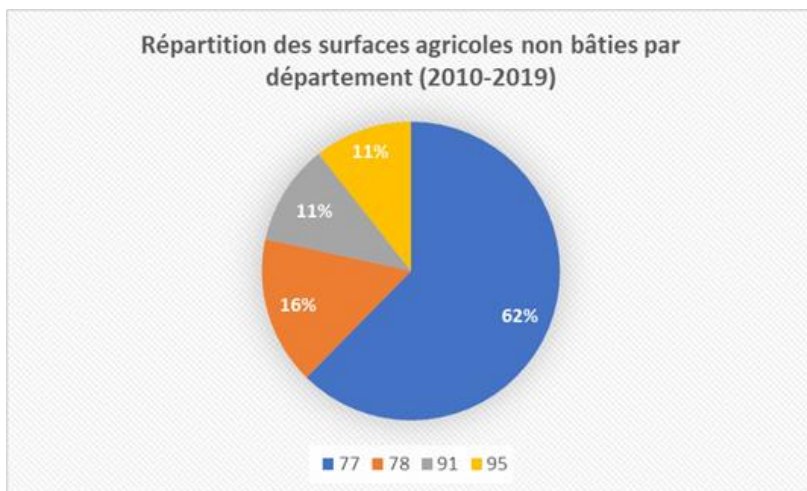
En Île-de France, sur dix ans, ce marché représente 29 ventes sur 3 communes, toutes de moins d'un hectare : 6ha 36a 93ca ont été vendus, pour un volume financier de plus de 4,3 millions d'€ (soit 67.73€/m²).

Trop restreint en Ile-de-France, le marché des vignes n'a pas fait l'objet d'analyse de pressions foncières.

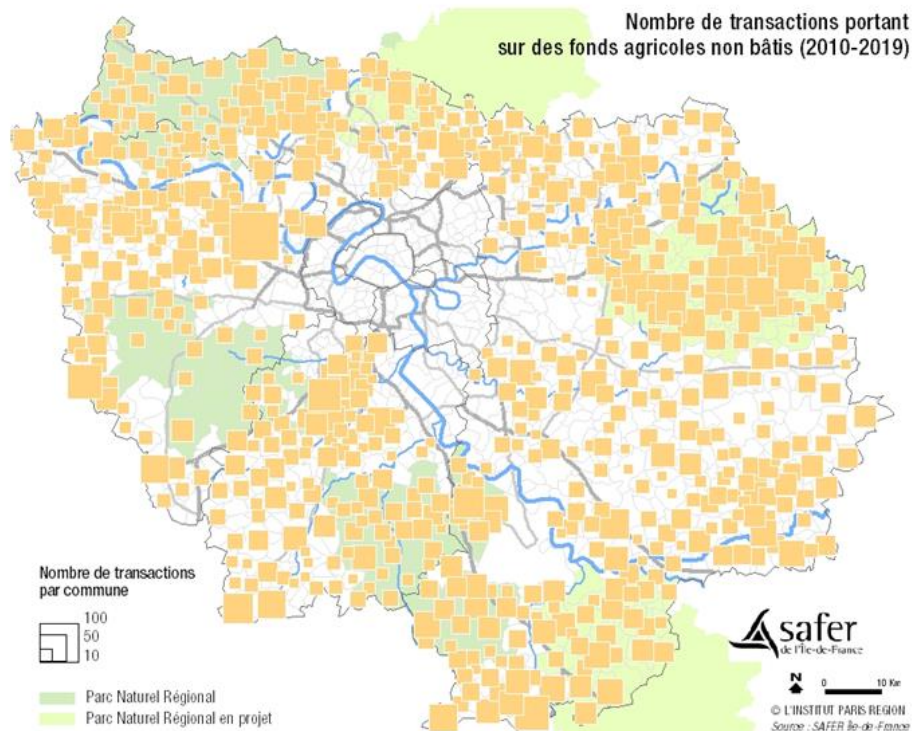


2.3 Localisation des transactions agricoles non bâties

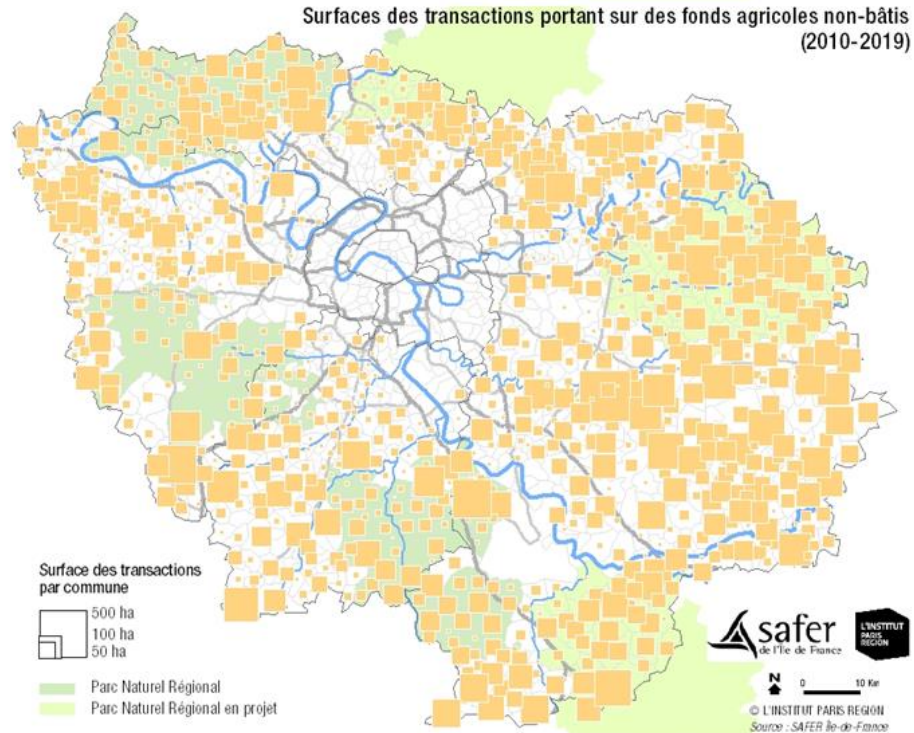
Comme pour le marché global, les transactions portant sur des biens agricoles non bâtis sont réparties dans toute la région avec une forte concentration dans les vallées. Par ailleurs, les parcs naturels régionaux (PNR) sont des secteurs assez dynamiques. Alors que le périmètre du PNR de la Haute vallée de Chevreuse est relativement peu dynamique le sud et l'ouest du PNR du Vexin, le PNR du Gâtinais et les territoires des PNR en projet du Bocage Gâtinais, de l'Oise Pays-de-France et des deux Morin affichent de très fortes dynamiques de marché. Par ailleurs, les franges de l'Île-de-France sont également très dynamiques. Globalement, les surfaces vendues augmentent à mesure que les biens vendus s'éloignent de la Ceinture de Paris et des agglomérations en général. Autour des vallées et des axes routiers, les surfaces vendues sont relativement petites. Ainsi, si l'on observe un nombre élevé de transactions dans la Vallée de la Seine, proche de l'autoroute A13, les surfaces vendues au sein de ce territoire sont relativement faibles. La Seine-et-Marne, qui couvre près de la moitié de l'Île-de-France, concentre plus de la moitié des transactions et 60 à 70% des surfaces vendues (4509 ha en 2010, 528 ha en 2019). Sur le territoire de la Brie, les ventes sont peu nombreuses mais portent sur de grandes surfaces



Nombre de transactions portant sur des fonds agricoles non bâtis (2010-2019)



Surfaces des transactions portant sur des fonds agricoles non-bâti (2010-2019)



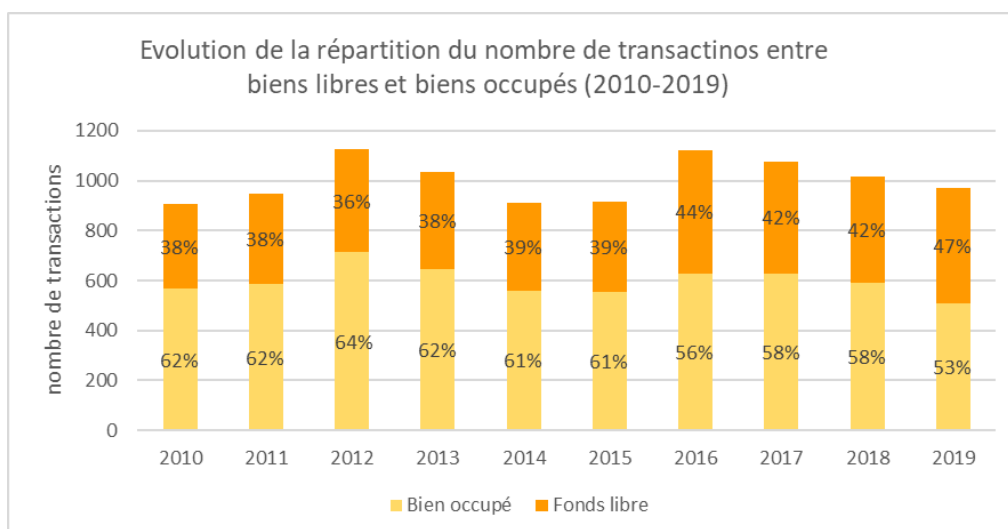
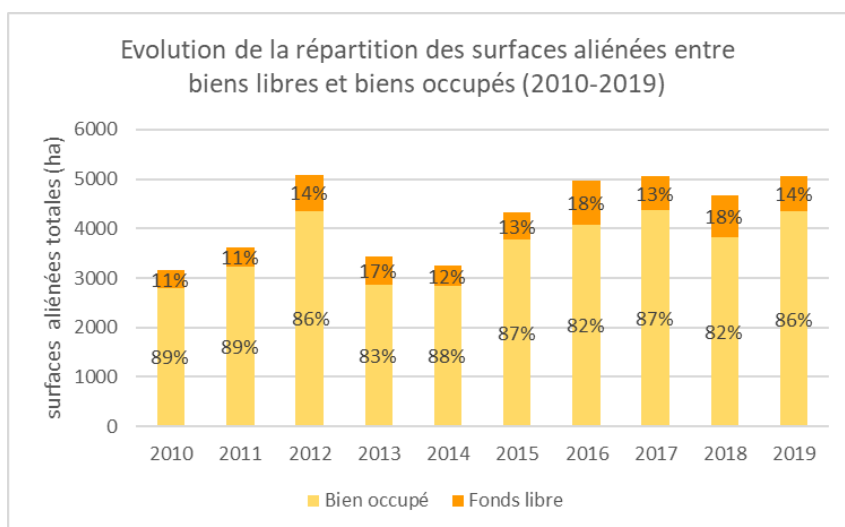
2.4 Les biens agricoles non bâtis « libres » et « occupés »

En Île-de-France, 84% de la SAU est exploitée en bail rural. Qu'il soit verbal ou écrit, le bail est automatiquement soumis au statut du fermage lorsque la superficie des terres louées est au moins égale à 1 hectare. Le fermage confère un statut protecteur à l'exploitant en place, puisqu'en cas de vente, le fermier en place dispose d'un droit de priorité à l'achat. Le marché agricole non bâti est largement dominé par les biens occupés. Entre 2010 et 2019, 5 979 transactions portent sur des biens occupés, 4051 sur des biens libres. Ces transactions représentent 36 490 hectares pour les biens occupés, et 6 133 hectares pour les fonds libres. Chaque année, les biens occupés représentent environ 60% des transactions de fonds non bâtis à dominante agricole, 85% des surfaces et environ la moitié du volume financier.

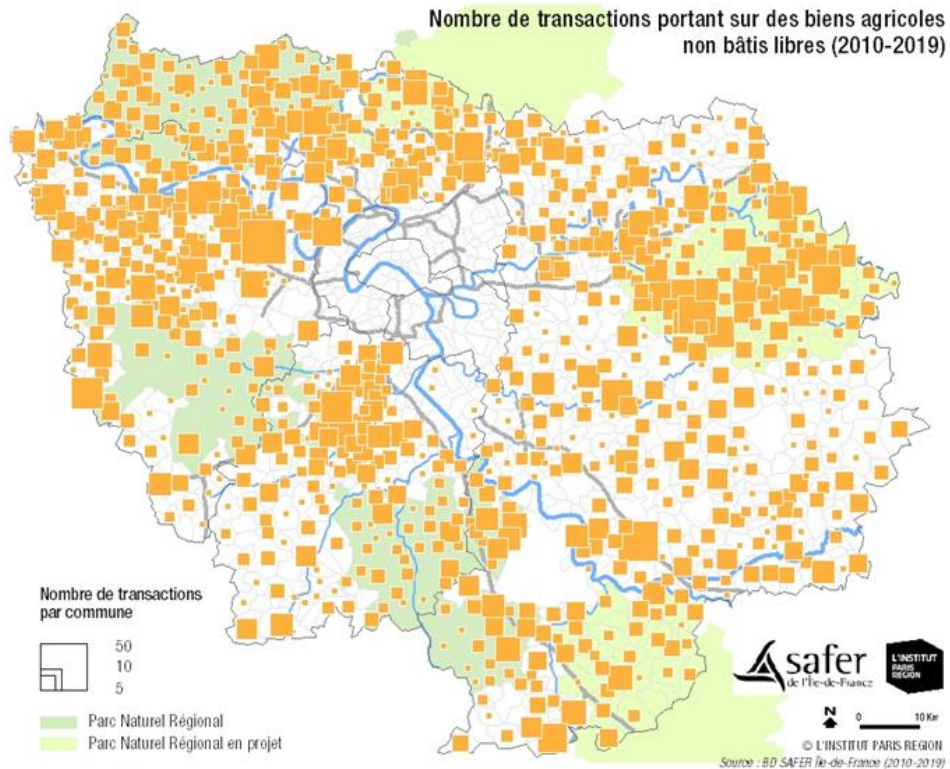
Les biens libres représentent 40% des transactions de fonds non bâtis à dominante agricole, 15% des surfaces, en la moitié du volume financier. Chaque année, 70 à 80% des biens occupés sont achetés par des acquéreurs agricoles. Au contraire, les biens libres sont majoritairement acquis par des non-agriculteurs (70 à 80%).

Les biens occupés arborent des surfaces plus importantes que les biens libres. Ainsi, chaque année environ 53 à 67% des biens occupés ont une superficie supérieure à 1 ha, contre 16 à 20% des biens libres. Le prix moyen des biens occupés acquis par des agriculteurs et la Safer fluctue entre 0,55€/m² et 0,85€/m² entre 2010 et 2019, pour une moyenne de 0,65 €/m² sur les dix ans, contre une moyenne de 5,9 €/m² pour les acquéreurs non agricoles.

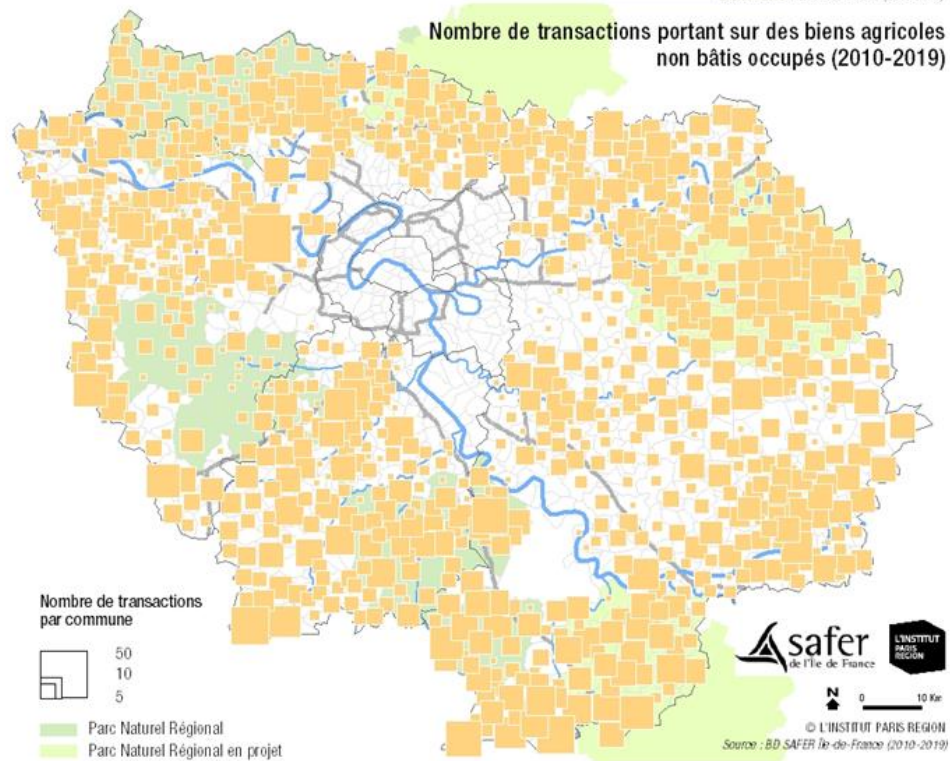
Entre 2010 et 2019, les biens libres sont acquis par les agriculteurs et la Safer à un prix moyen de 1 €/m² contre 15,8 €/m² pour les acquéreurs non agricoles. Cette différence notable s'explique par la constructibilité de la majorité des biens acquis par les acquéreurs non agricoles.

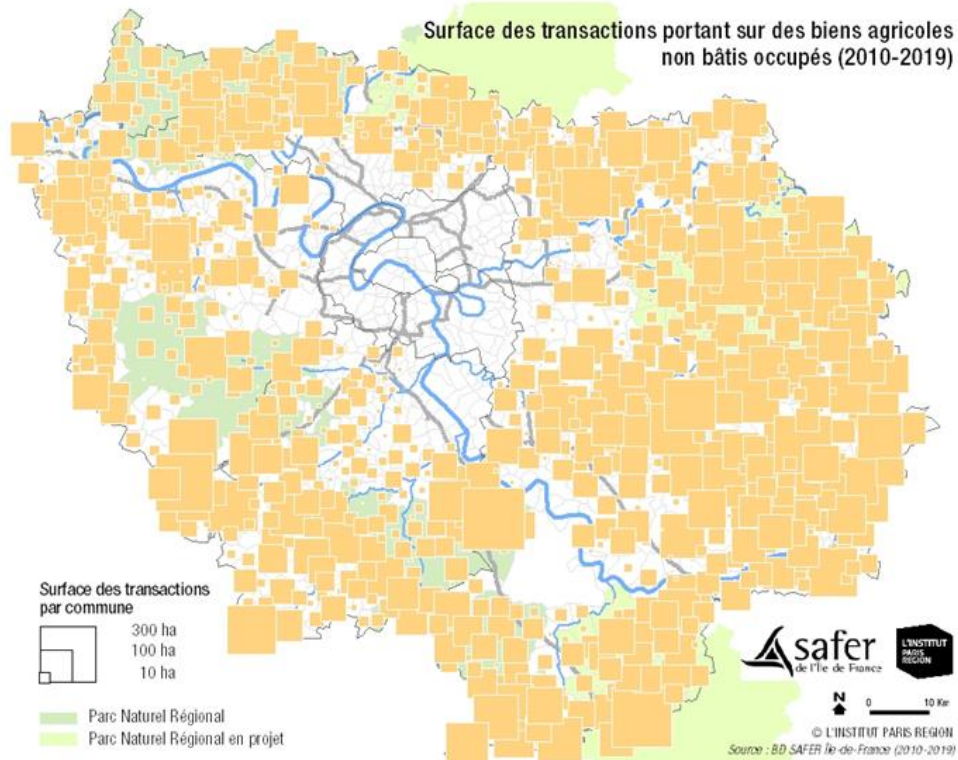
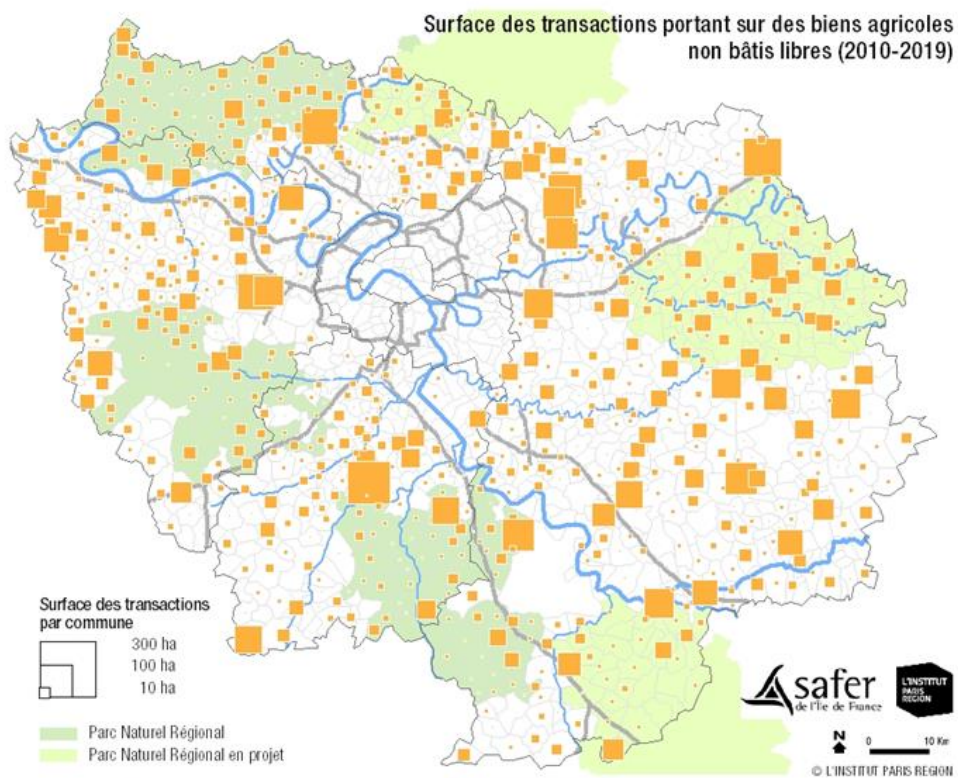


Nombre de transactions portant sur des biens agricoles non bâtis libres (2010-2019)



Nombre de transactions portant sur des biens agricoles non bâtis occupés (2010-2019)

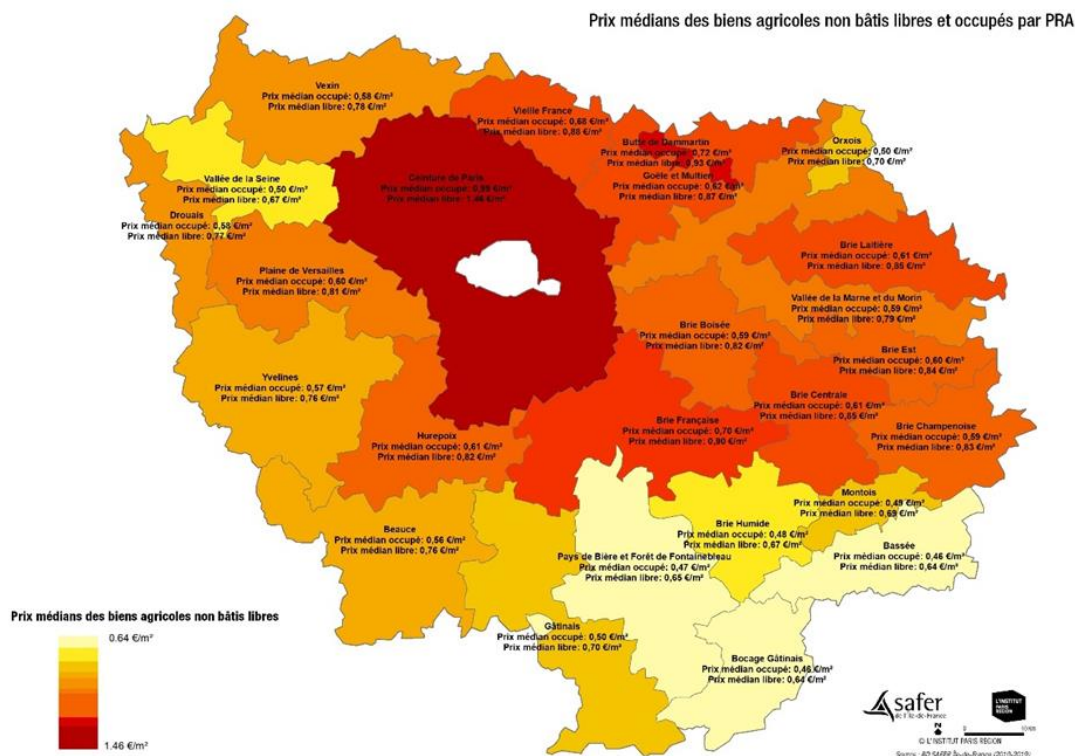




Prix médians pratiqués par les agriculteurs par PRA :

Les prix pratiqués sont plus élevés dans le Ceinture de Paris (autour de 0,99€/m² pour les biens occupés, 1,46 €/m² pour les biens libres) et dans les PRA qui lui sont contigües (0,6 à 0,7 €/m² pour les biens occupés, 0,75 à 0,9€/m² pour les biens libres). Le gradient historique entre les prix pratiqués à l'est et ceux pratiqués à l'ouest de la région s'est résorbé, avec une montée en flèche des prix en Seine-et-Marne.

Un net clivage persiste entre les prix pratiqués au sud de l'Essonne et de la Seine-et-Marne (autour de 0,5 €/m²) et ceux pratiqués au nord-est de la Seine-et-Marne et dans le Val d'Oise (autour de 0,6 €/m²) où les terres agricoles sont recherchées pour l'excellente qualité de leur sol.

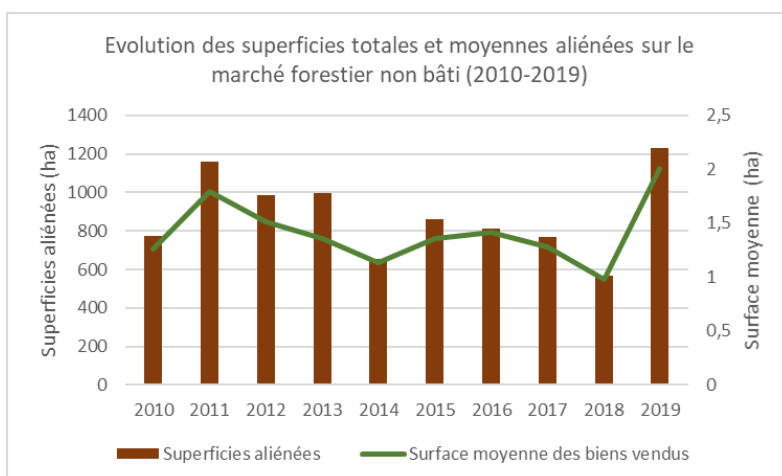


3. Le marché forestier

Avec environ 600 transactions chaque année, les acquisitions forestières constituent un marché très étroit. Les ventes portent majoritairement sur des petites surfaces : 1,4 ha en moyenne sur les 10 ans et les superficies annuelles totales évoluent entre 700 et 1 200 ha par an.

3.1 Nombre de transactions et surfaces vendues

La répartition des surfaces vendues est assez stable au cours de la période. On constate que chaque année, plus de 80% des surfaces vendues sont inférieures à un hectare, dont 62 à 70% inférieures à 5000 m². Entre 2010 et 2019, 54% des surfaces vendues sont en Seine-et-Marne (4761 ha), 21% dans les Yvelines (1809 ha), 17% en Essonne (1456 ha) et 9% dans le Val d'Oise (776 ha).

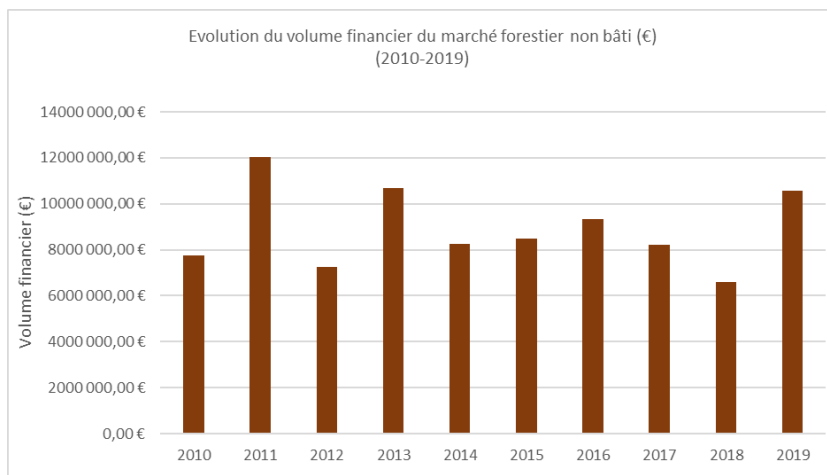


Un nouveau droit de préemption permettant d'agir sur la majorité des ventes de biens boisés

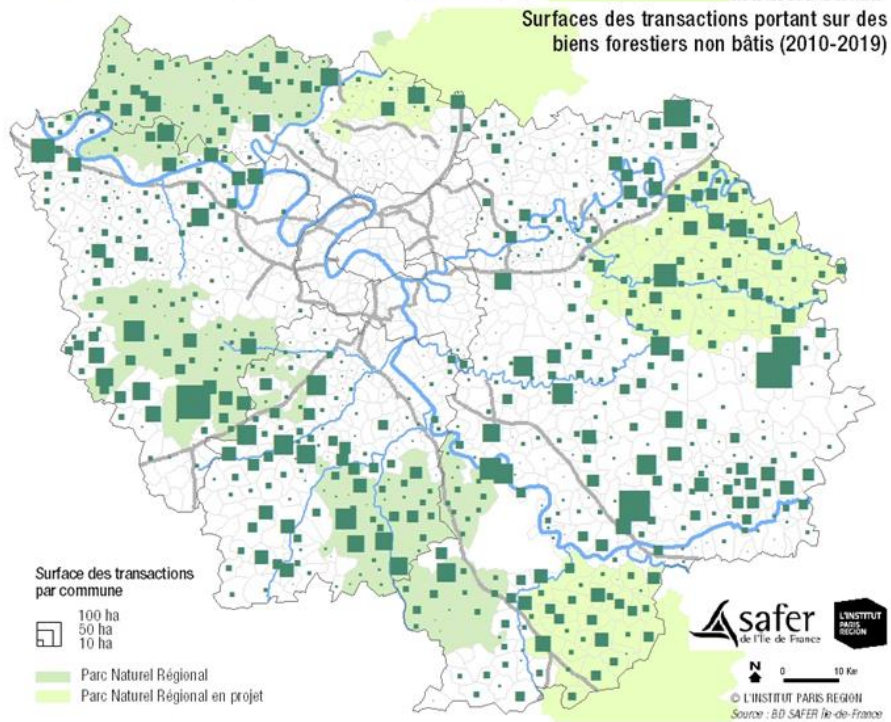
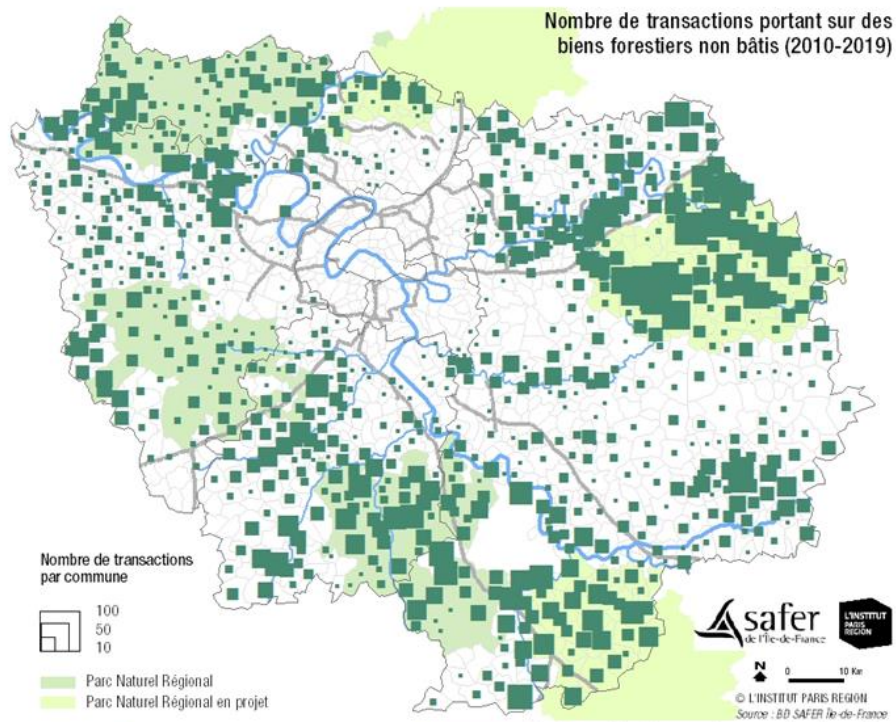
90 % des ventes du marché forestier correspondent à des biens de moins de 3ha. Depuis 2017, la Safer Ile-de-France bénéficie d'un nouveau droit de préemption sur les biens boisés de moins de 3ha, favorisant la restructuration des massifs et utilisé dans la lutte contre le mitage et la spéculation foncière.

3.2 Volumes financiers et prix moyens

Le volume financier sur ce marché évolue peu, il fluctue entre 7 millions d'euros et 12 millions d'euros. Les prix moyens sont plus faibles que pour les biens agricoles : ils oscillent entre 0,85 €/m² et 1,16 €/m².



3.3 Localisation des transactions



La répartition spatiale de la forêt est très hétérogène, on distingue quelques gros massifs forestiers (forêts domaniales de Fontainebleau, Rambouillet, Sénart, etc.) et des zones forestières plus fragmentées dans le reste de l'Île-de-France. Les ventes de biens boisés sont concentrées autour de ces forêts domaniales. La majorité des transactions ont lieu dans la Brie (28% des transactions entre 2010 et 2019) et dans le Gâtinais (20% des transactions la même période). Elles portent surtout sur des biens situés aux abords et dans les futurs PNR de la Brie et des deux Morins et du Bocage Gâtinais, le long de la Marne et de l'Yerres et à la frontière de l'Aube, dans la vallée de la Seine amont. Les transactions se concentrent également aux abords de la forêt de Fontainebleau, notamment dans le PNR du Gâtinais français, qui comprend 18 000 ha de forêt détenus par des propriétaires privés⁵.

Enfin, les abords du PNR du Vexin, les vallées de l'Orge, de la Juine, et de l'Essonne et le PNR Oise Pays de France sont également des secteurs très dynamiques en termes de transactions. A l'inverse, certains secteurs comptent très peu de transactions forestières. Par exemple, le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse qui couvre une partie de la forêt de Rambouillet, n'est pas un secteur dynamique. La majorité des surfaces boisées de ce PNR sont détenues par de grands propriétaires forestiers. En effet, les espaces boisés représentent 40% du territoire du Parc. Près des deux tiers appartiennent à la forêt privée, constituée principalement de grandes propriétés en production ou dédiées à la chasse.

Dans toute la région, les surfaces vendues sont relativement faibles et 80% de communes concernées par des ventes de biens boisés enregistrent moins de 14,6 ha vendus entre 2010 et 2019. Seules six communes (Cerneux, Crouy-sur-Ourcq, Laval-en-Brie et les Marets en Seine-et-Marne, et Clairefontaine-en-Yvelines et La Villeneuve-en-Chevrie en Yvelines) enregistrent des surfaces vendues supérieures à 100 ha. Dans chacune de ces communes, ces valeurs élevées sont dues à une transaction en particulier, au profit de gestionnaires forestiers.

5. <http://www.parc-gatinais-francais.fr/mission-foret/>

Les pressions foncières en milieu agricole et forestier

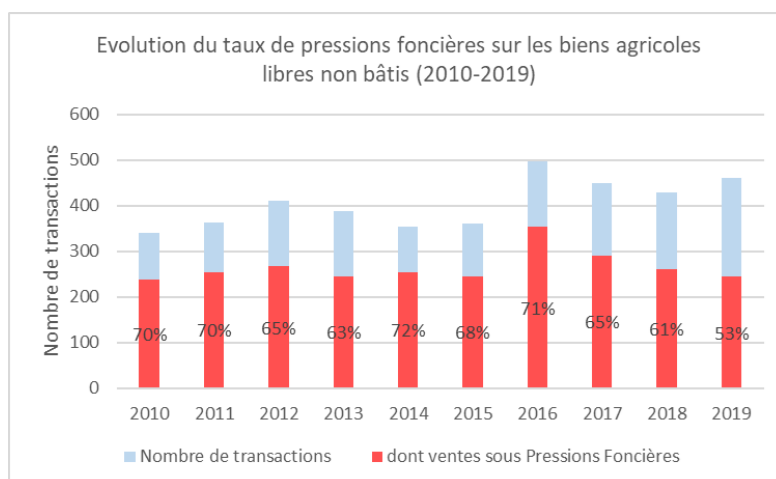
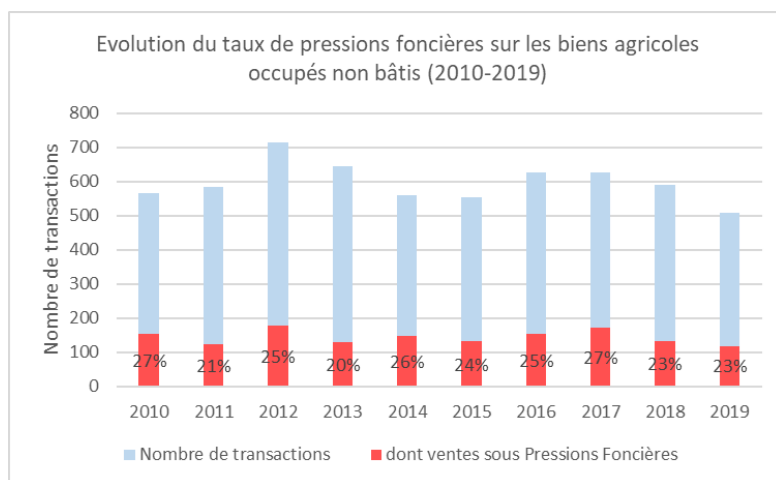
Les transactions sous pressions constituent des références de prix sur lesquelles sont susceptibles de s'aligner les ventes suivantes. Dès lors, si la surface concernée par ces ventes reste limitée, leur impact économique est en revanche très important. A défaut d'intervention foncière visant à rétablir des références de prix compatibles avec une valorisation agricole ou forestière des terres, quelques ventes réalisées à des prix élevés entraîneront une inflation sur l'ensemble du secteur concerné.

1. Les pressions foncières en milieu agricole

Les espaces agricoles ont un équilibre fragile. Le changement d'usage de quelques parcelles et les conséquences qui en découlent (rupture d'îlots agricoles, difficultés de circulation agricole, dégradation des cultures) peuvent porter atteinte au fonctionnement de l'ensemble des espaces agricoles alentour, voire entraîner un retrait progressif de l'agriculture.

1.1 Transactions révélatrices de pressions foncières

Entre 2010 et 2019, 41 % des transactions qui représentent 19 % des surfaces à dominante agricole ont été réalisées à un prix au-delà des seuils de pressions foncières (hors donations et cessions de parts de société). Cela représente 4104 transactions dont 2 659 sur des biens libres et 1 445 sur des biens occupés. Le phénomène touche en grande majorité les biens libres. En effet, celui des biens occupés, très encadré par le droit du fermage, est moins concerné par les pressions foncières.



1.2 Les surfaces soumises aux pressions foncières

Chaque année, 75 à 85% des transactions sous pressions touchent des biens d'une superficie inférieure ou égale à un hectare. Ces biens subissent un « effet de surface » mais sont aussi ceux avec le plus de concurrence.

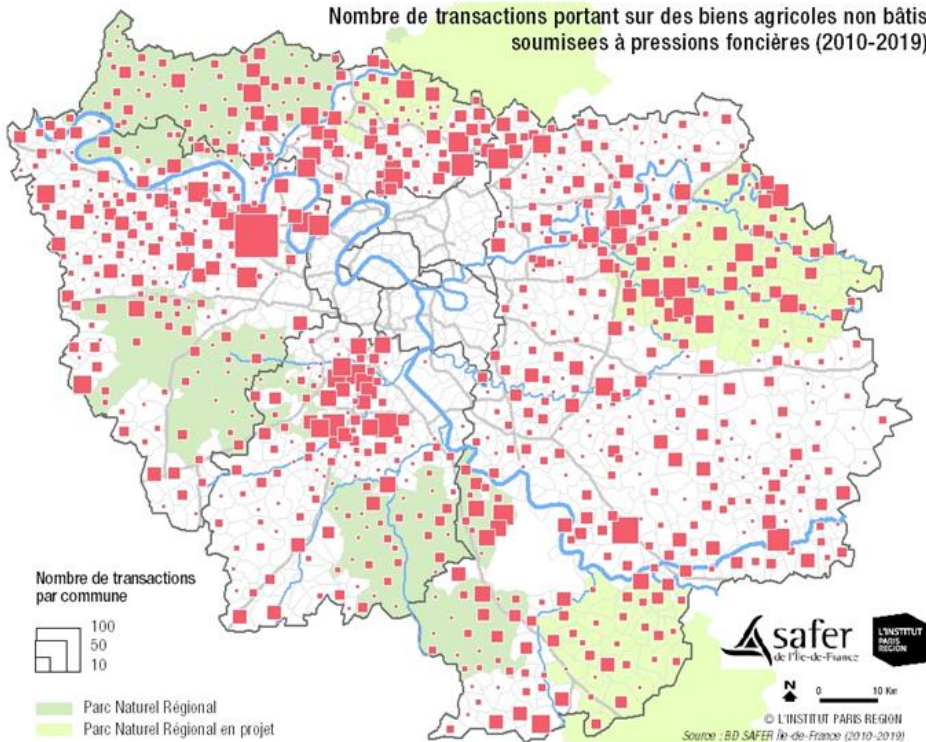
1.3 Localisation des transactions soumises aux pressions foncières

Les pressions foncières sont un phénomène diffus, qui touche l'ensemble de l'Île-de-France. Les transactions sous pressions sont principalement situées le long des routes, des cours d'eau et en tissus périurbains, tandis que les plateaux et plaines sont plus épargnés. Les vallées, territoires stratégiques du fait de leur proximité avec les agglomérations et les infrastructures de transports sont davantage soumises aux pressions foncières. Les phénomènes de déprises agricoles y sont également plus importants du fait de fortes pressions urbaines et de la perte relative de fonctionnalité des espaces agricoles. En raison d'une ère d'étude relativement courte et d'un marché agricole restreint, les résultats obtenus ne permettent pas d'analyser statistiquement les tendances évolutives des pressions foncières. Cette analyse pourra être effectuée à une échelle plus fine (communautés d'agglomérations, PNR etc.).

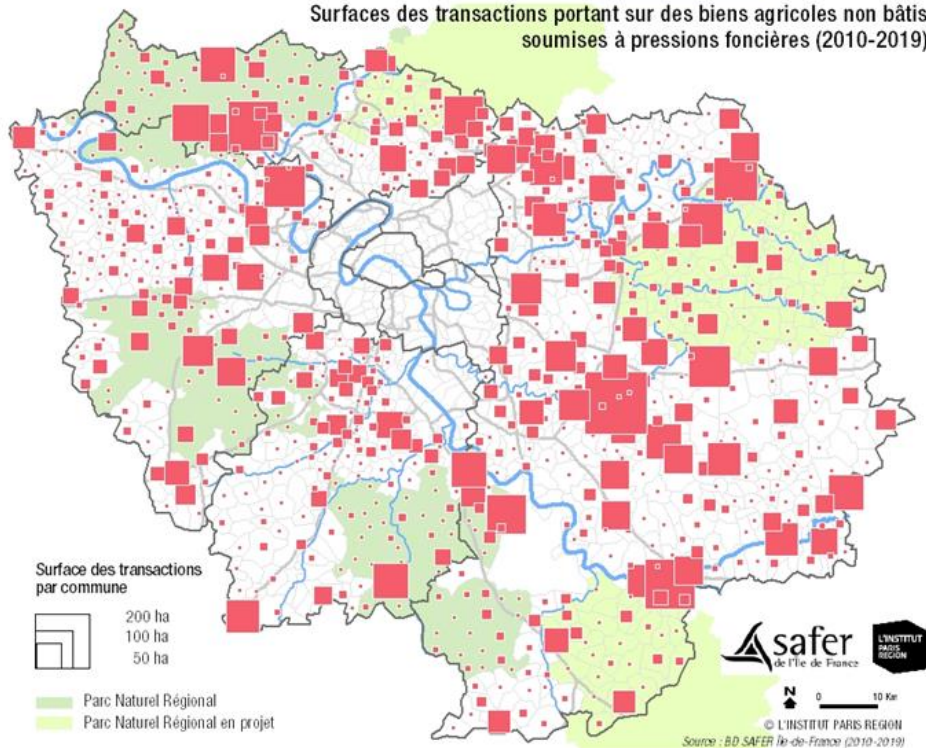
Dynamique du phénomène des pressions foncières en milieu agricole à l'échelle des PRA

La localisation des pressions foncières par PRA évolue peu. Seules l'Orxois et la Butte de Dammartin voient leur taux de pressions foncières fortement augmenter. Cela s'explique par la petite surface et le faible dynamisme de ces secteurs. Les PRA les plus touchées par les pressions foncières ne sont pas forcément celles qui affichent les prix les plus élevés. La Bassée enregistre des prix médians très faibles mais un taux de pressions foncières qui fluctue autour des 40%.

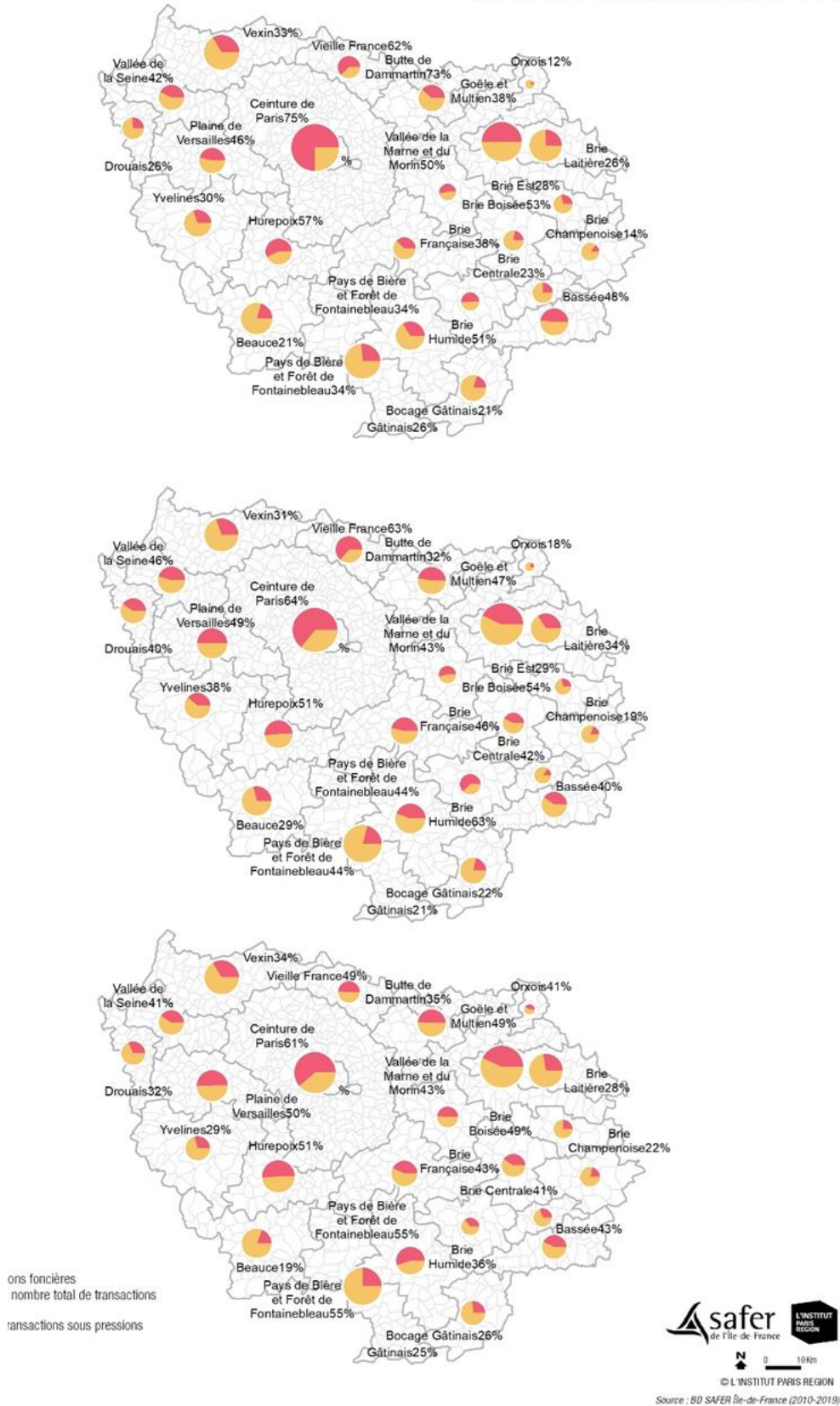
**Nombre de transactions portant sur des biens agricoles non bâtis
soumises à pressions foncières (2010-2019)**



**Surfaces des transactions portant sur des biens agricoles non bâtis
soumises à pressions foncières (2010-2019)**



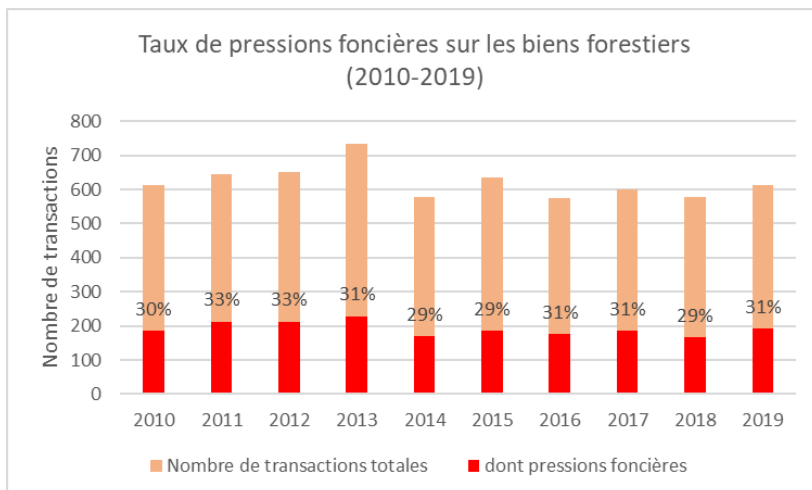
Taux de pressions foncières par PRA (2010-2012)



2. Les pressions foncières en milieu forestier

2.1 Nombre de pressions foncières

Le taux de pressions foncières reste stable autour de 30 % des transactions tout au long de la décennie.

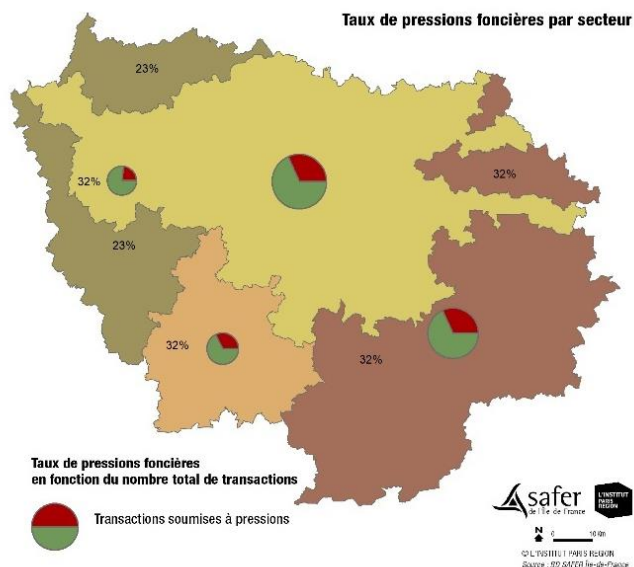


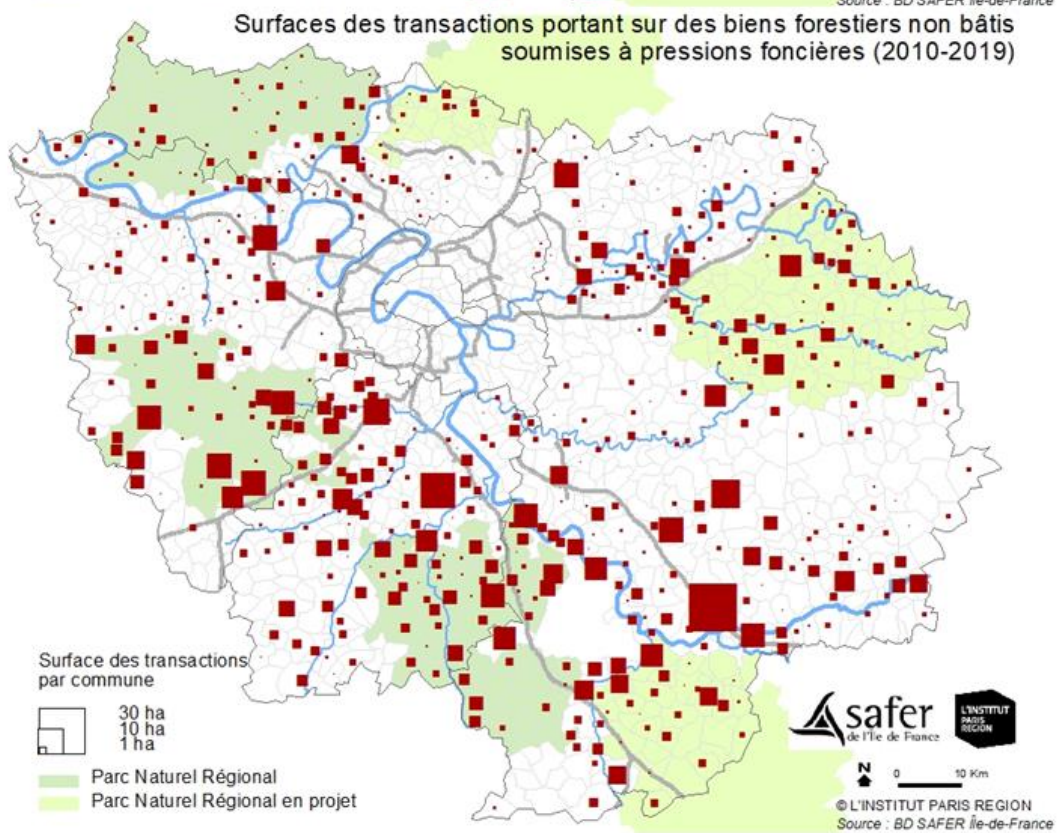
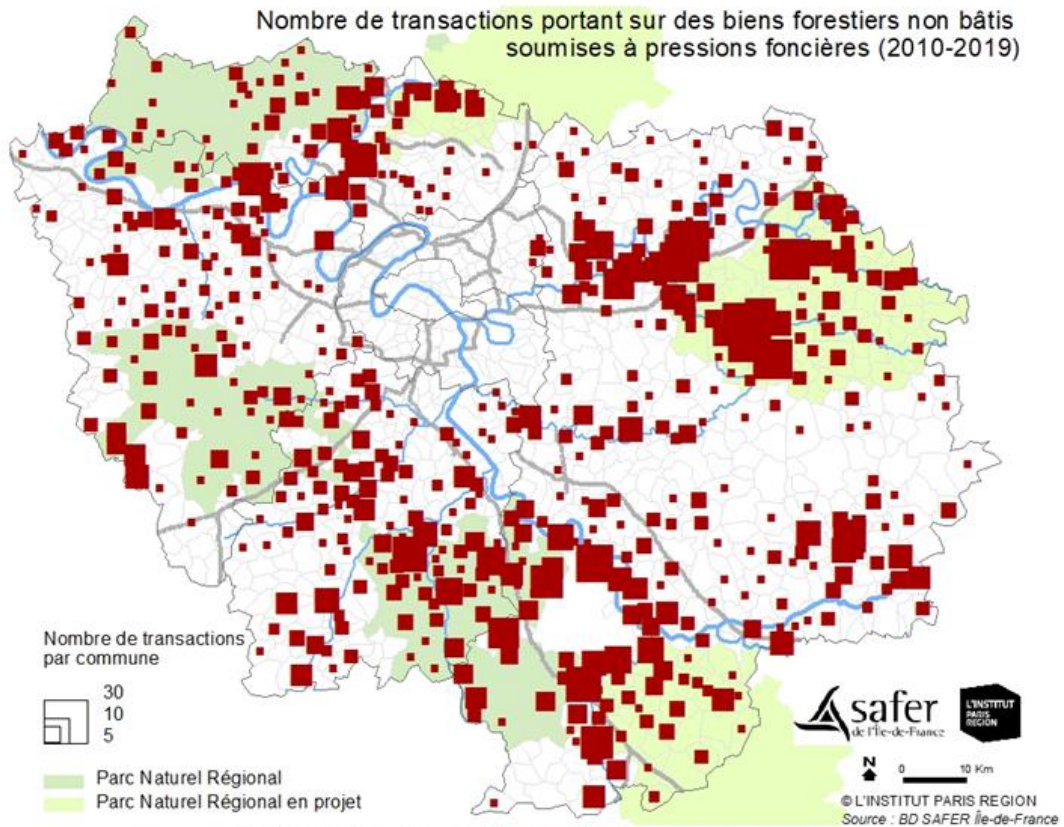
2.2 Les surfaces soumises aux pressions foncières

Sur la période, 98 % des biens touchés par les pressions foncières concernent des surfaces inférieures à 1 ha, dont 83 % inférieurs ou égal à 5 000 m². À terme, si la tendance se poursuit, le nouveau droit de préemption Safer relatif aux biens boisés de moins de 3ha en Ile-de-France pourrait permettre de lutter contre les pressions foncières.

2.3 Localisations des transactions soumises aux pressions foncières

On retrouve une géographie des pressions foncières assez similaire à celle des biens agricoles. Les vallées et les abords des PNR sont particulièrement exposés aux pressions foncières. Les transactions soumises à pressions se concentrent notamment le long de la Seine et dans la vallée de la Marne et du Morin et de l'Yerres. Les alentours de la forêt de Fontainebleau sont également fortement soumis aux pressions foncières, aussi bien dans le PNR du Gâtinais français que dans le PNR en projet du Bocage Gâtinais. Les PNR de la Haute vallée de Chevreuse, du Vexin et le PNR Oise Pays de France sont moins touchés par le phénomène.





Conclusion

Depuis 1994, la Safer et l'Institut Paris Region s'associent pour suivre les évolutions du marché rural et identifier les pressions foncières. L'intégration du MOS à la base de données et l'élaboration de seuils de pressions foncières agricoles en fonction des PRA et du statut locatif des terres agricoles vendues, renforcent la méthodologie jusqu'à présent mise en œuvre pour décrire le marché rural et les pressions foncières.

Le marché agricole pourrait se concevoir comme deux sous-marchés distincts, en fonction de la profession des acquéreurs, avec d'un côté les acquéreurs agricoles, qui se positionnent sur des superficies importantes à des prix relativement faibles et, de l'autre, les acquéreurs non agricoles, qui se positionnent sur des biens de petites surfaces, à des prix assez élevés laissant présager un changement de destination. Le marché forestier subit cette même pression, avec une concurrence accrue entre gestionnaires forestiers et acquéreurs de terrains de loisirs et d'agrément ou lié au phénomène de mitage.

Ces deux marchés ne représentent que peu de transactions, et les territoires étudiés (PRA) semblent trop importants pour être homogènes en termes de valeur foncière. Il est donc aujourd'hui difficile de décrire les dynamiques des pressions foncières. Cependant, une base de données plus complète (PLU, profession des acquéreurs etc.), allié à un découpage territorial plus fin et la mise en place d'un suivi dans le temps des biens vendus permettraient d'analyser les stratégies des vendeurs / acquéreurs et les éventuels changements de destination des biens sous pressions. Aujourd'hui, à travers une large diffusion de ces résultats, cette étude pourrait constituer un support de sensibilisation, et de réflexion quant à la mise en place d'outils de lutte contre le phénomène de pressions foncières sur l'ensemble de la région, parmi lesquels

La veille et l'observation foncières l'observation foncière est un instrument stratégique permettant d'identifier les facteurs qui favorisent les pressions foncières (proximité avec l'urbanisation, micro parcellaire, enfrichement, mitage) et les secteurs agricoles et forestiers les plus exposés aux pressions foncières pour mieux les endiguer par la suite. Dans le cadre de sa mission d'observation foncière, la Safer Île-de-France fournit des informations sur le marché rural aux collectivités et aux organismes sous convention, et préempte à leur demande.

Sur la période étudiée, la part de préemptions en révision de prix représente $\frac{3}{4}$ des préemptions totales à des prix en moyenne 81% moins élevés que les prix initialement demandés. L'élargissement du droit de préemption Safer aux ventes de parts de sociétés, qui représentent une part de plus en plus conséquente du marché rural, pourrait permettre de lutter efficacement contre les pressions foncières.

La mise en œuvre de portage foncier pourrait permettre de soutenir les collectivités locales dans leurs politiques foncières en vue de pérenniser la vocation agricole des terres tout en facilitant l'installation de nouveaux agriculteurs.

Une meilleure sensibilisation des élus locaux, l'intégration de l'agriculture dans les projets d'aménagement locaux et la création d'outils de protection du foncier (ZAP, PAEN, PNR etc.) contribuent à l'affirmation de la vocation agricole et naturelle des biens et à la diminution des pressions foncières.

