

Marché foncier rural : des acquisitions fortement touchées par la crise de fin 2008

2009 voit une contraction d'un quart à un tiers des marchés fonciers ruraux, bâti comme non bâti (en surface et en valeur). Le marché toulousain présente quelques originalités par rapport aux tendances nationales, avec notamment un marché de terrains agricoles qui semble avoir mieux résisté qu'ailleurs, même si les pressions se confirment en périphérie de l'aire urbaine.

Des tendances brusquement infléchies en 2008

Alors que le marché immobilier rural national était dans un cycle de hausse généralisée depuis 1997, on assiste en 2007 à un retournement de situation, qui affecte tous les sous-marchés.

Les ventes des maisons à la campagne et des terrains constructibles ont diminué d'un quart à un tiers ; elles n'ont montré des signes de reprise qu'en 2009 ou 2010 selon les régions et le type de bien.

Le marché des biens agricoles s'est lui réduit en 2008. Les acquéreurs les plus âgés se tournent cependant à nouveau vers les biens agricoles et forestiers depuis 2009 et 2010, ceux-ci faisant désormais figure de valeur refuge.

Les marchés reflètent bien la crise financière : les achats de biens de luxe, comme les résidences secondaires ou les espaces de loisirs, sont reportés.

Un retour récent à la hausse

Malgré le rebond de 2010, le nombre, la surface et la valeur totale des transactions restent néanmoins inférieurs de 15 à 20 % du maximum de 2007.

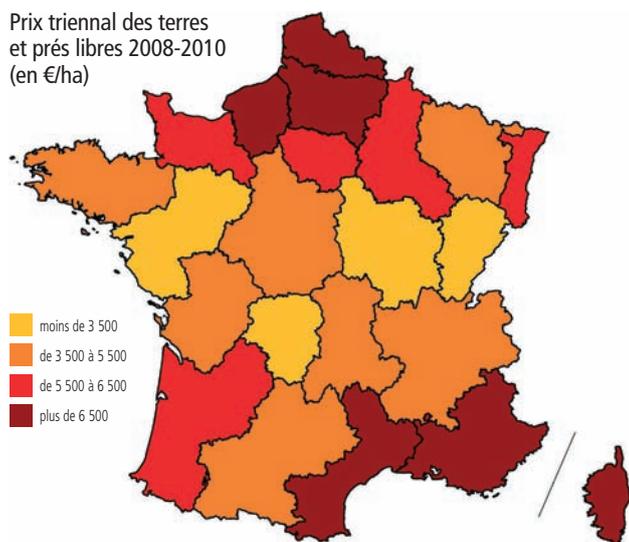
Le marché foncier rural est établi à partir des notifications de projets de ventes que les notaires adressent aux Safer et des rétrocessions Safer. Ces informations couvrent l'ensemble du marché relatif aux espaces naturels, agricoles et forestiers.

Quelques chiffres clés

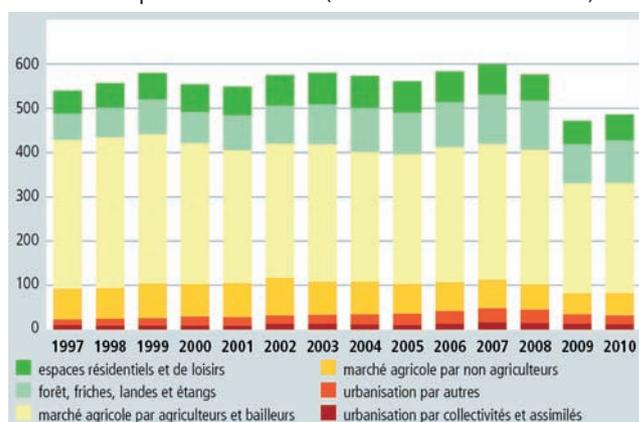
Aire urbaine de Toulouse 2010 :

- Surfaces vendues : 3 200 ha
Évolution depuis 1997 : - 33 %
- Prix triennal des terres et prés : 0,69 €/m²
Évolution depuis 1997 : + 103 %
- Prix triennal des terrains constructibles non viabilisés : 22,80 €/m²
Évolution depuis 1997 : + 479 %

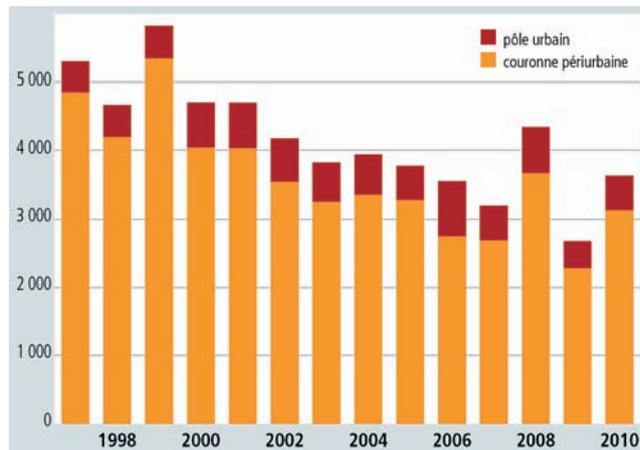
Prix triennal des terres et prés libres 2008-2010 (en €/ha)



Marché de l'espace rural en France (surface en milliers d'hectares)

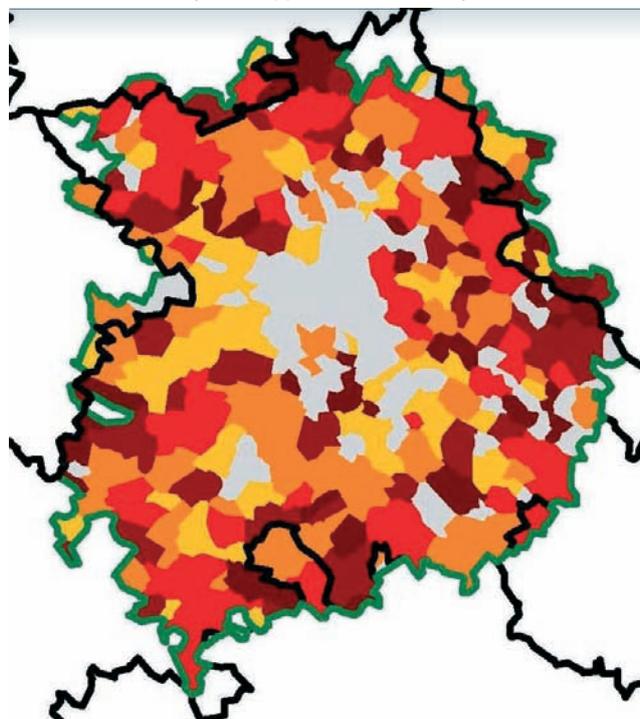


Le marché foncier rural dans l'aire urbaine de Toulouse, tous marchés confondus (ha)



Une évolution similaire des surfaces vendues entre pôle urbain et couronne périurbaine

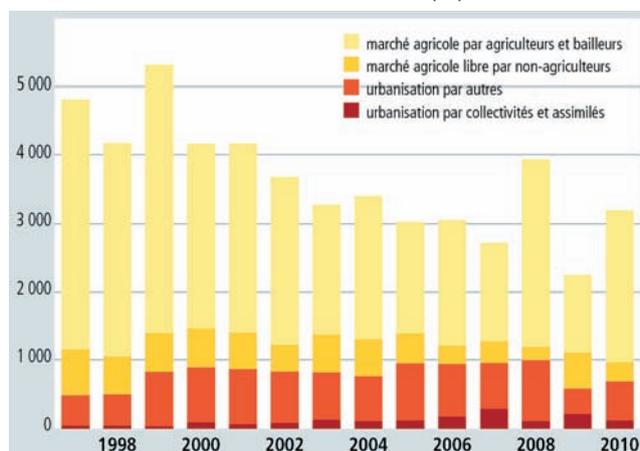
Surface du marché agricole rapporté à la Surface agricole utile (SAU)



Une absence de marché sur l'agglomération, des ventes qui augmentent dès qu'on s'en éloigne, sauf vers l'ouest



Marché foncier dans l'aire urbaine de Toulouse (ha)



Une diminution des ventes de terres agricoles

Une originalité toulousaine

Hors marché résidentiel, la baisse du nombre des transactions n'apparaît qu'en 2009 (990), le niveau atteint en 2010 étant comparable à celui de 2007-2008 (1 170).

Le marché en valeur a continué de croître en 2008 (240 M€). Mais le rattrapage de 2010 (200 M€) par rapport à 2009 ne compense pas la chute notée entre 2008 et 2009 (150 M€ en 2009).

La vente de terrains agricoles a mieux résisté en 2008 et 2010, du fait des achats par les agriculteurs et les bailleurs. Ce marché a été très actif en surface en 2008 (2 940 ha).

Le marché de l'urbanisation a fortement évolué. A contrario des tendances nationales, les acquisitions par des personnes publiques ont reculé entre 2007 et 2008 (290 à 120 ha), alors que celles des personnes morales privées ont augmenté (350 à 600 ha). En 2009, ce marché a été soutenu par le secteur public, mais moins qu'au niveau national. En 2010, la reprise de ce marché est le fait des personnes morales privées : 340 ha sur 700 ha.

Une crise plus ressentie dans le centre de l'aire urbaine

Le marché foncier rural a réagi plus fortement dans le pôle urbain qu'en couronne périurbaine : une réduction plus forte entre 2008 et 2009 (680 ha à 400 ha) et un rebond moins marqué entre 2009 et 2010 (500 ha en 2010). Plusieurs raisons à cela : une correction du marché, atteignant des prix trop élevés pour beaucoup d'acquéreurs, une rétention par des vendeurs attentistes face à la crise financière et des biens atypiques dans le pôle urbain.

Un marché agricole toujours majoritaire

Le marché agricole représente toujours la majorité du marché foncier rural. Depuis 1997 (4 300 ha), il tend à la baisse ; 1999 et 2008 font exception, avec 4 500 et 2 900 ha. Fait inhabituel au niveau national, les pics de 2008 et de 2010 (2 500 ha) sont directement liés aux achats par des agriculteurs.

Un marché plus actif aux franges

Le marché agricole est plus ouvert aux marges de l'aire urbaine : de 0,75 à plus de 2,5 % de Surface Agricole Utile par an. Le blocage sur le centre traduit toujours une rétention par des propriétaires en attente d'une évolution des règles d'urbanisme.

Des prix des terres agricoles impactés par la crise

Après 10 ans de hausse des prix, le retournement du marché en 2007 a eu un effet très marqué sur le pôle urbain.

Le prix moyen triennal a perdu plus du tiers de sa valeur en 3 ans : de plus de 1,5 €/m² en 2006 à moins de 1 €/m² en 2009. Il continue de diminuer, alors que le prix s'est stabilisé autour de 0,6 €/m² dans les communes périurbaines à partir du pic de 2006.

L'écart de prix entre pôle urbain et couronne périurbaine est ainsi descendu d'un rapport de 2,7 en 2006 à 1,6 en 2009. Ce n'est plus la logique agricole qui dicte les prix des espaces agricoles dans l'urbain : le pic de prix observé en 2006 correspond sans doute à la fin du cycle de hausse des prix engagé en 1997.

La baisse du prix moyen a plusieurs explications : une augmentation de la surface moyenne des achats, corrélée à un prix inférieur au m², une baisse de la pression sur les espaces agricoles non constructibles liée à la crise économique ou bien une régulation plus forte du marché via les documents d'urbanisme.

Des prix de terrains constructibles qui poursuivent leur ascension

On constate tout au plus une stagnation autour de 21 €/m², entre 2008 et 2009, du prix moyen triennal à l'hectare des acquisitions par des personnes physiques.

Les prix sont plus élevés que la moyenne nationale et ont plus progressé depuis le point bas de 1997.

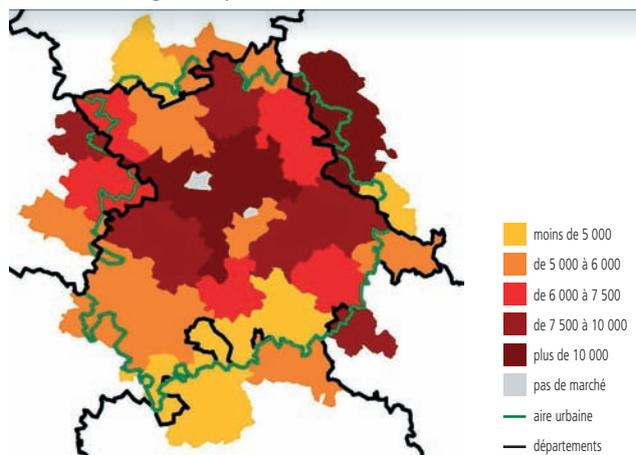
Une différence des prix pratiqués, selon le type d'acquéreurs de terrains à urbaniser

La différence de surface moyenne selon le type d'acquéreur explique en partie la différence de prix moyen : les biens de plus grande surface sont en moyenne moins chers au m² que les petits terrains, le droit à construire représentant une part importante du prix du lot.

Les terrains acquis sont plus grands en périphérie que dans le centre, et les personnes morales (privées et publiques) achètent des terrains plus grands que les particuliers.

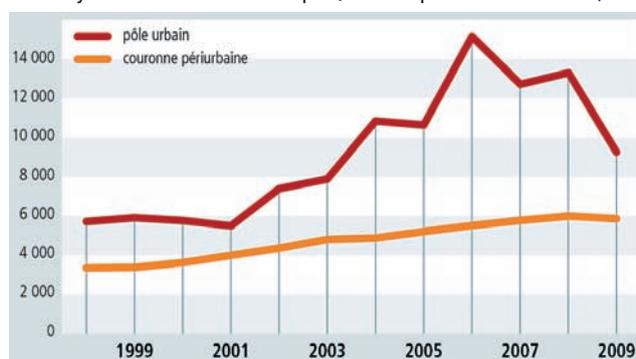
La tendance à long terme semble cependant être à une diminution de la surface moyenne quel que soit le sous-marché, sous la pression de l'augmentation des prix.

Prix des terres agricoles par canton (€/ha)



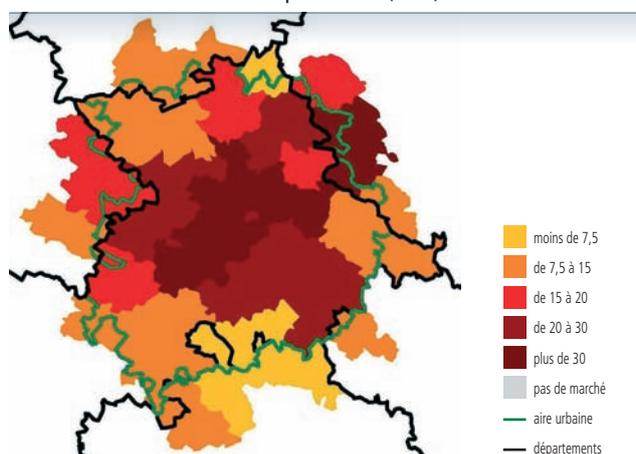
Des prix qui restent élevés sur le pôle urbain

Prix moyen triennal des terres et prés, tous acquéreurs confondus (€/ha)



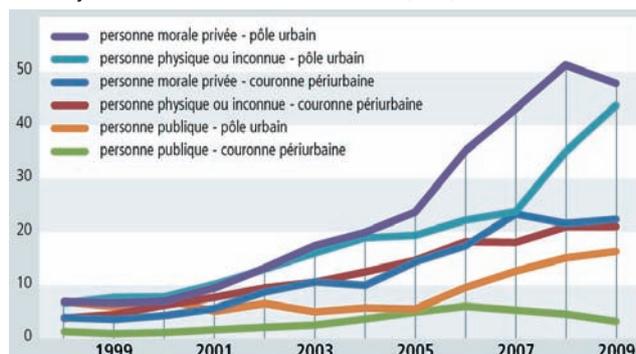
Des prix fortement impactés par la crise sur le pôle urbain, peu sur la couronne périurbaine

Prix des terrains constructibles par canton (€/m²)



Des prix élevés qui s'étendent de plus en plus loin autour du pôle urbain

Prix moyen triennal des biens constructibles (€/m²)



Des prix toujours tirés vers le haut par des sociétés privées sur le pôle urbain

Des terres agricoles toujours fortement convoitées au nord et à l'est de l'aire urbaine

La pression urbaine particulièrement forte se confirme au Nord et au Nord-Est, tant en surface qu'en valeur, dans le triangle Toulouse-Albi-Montauban, où le réseau autoroutier entre ces trois agglomérations facilite le développement urbain. Elle se confirme également de la même façon au Sud-Est de l'aire urbaine, dans l'Aude, poursuivant un phénomène déjà observé sur la période 2003-2006. L'attrait touristique de ce département et sa proximité en temps de parcours, grâce à l'autoroute, figurent parmi les principales raisons évoquées.

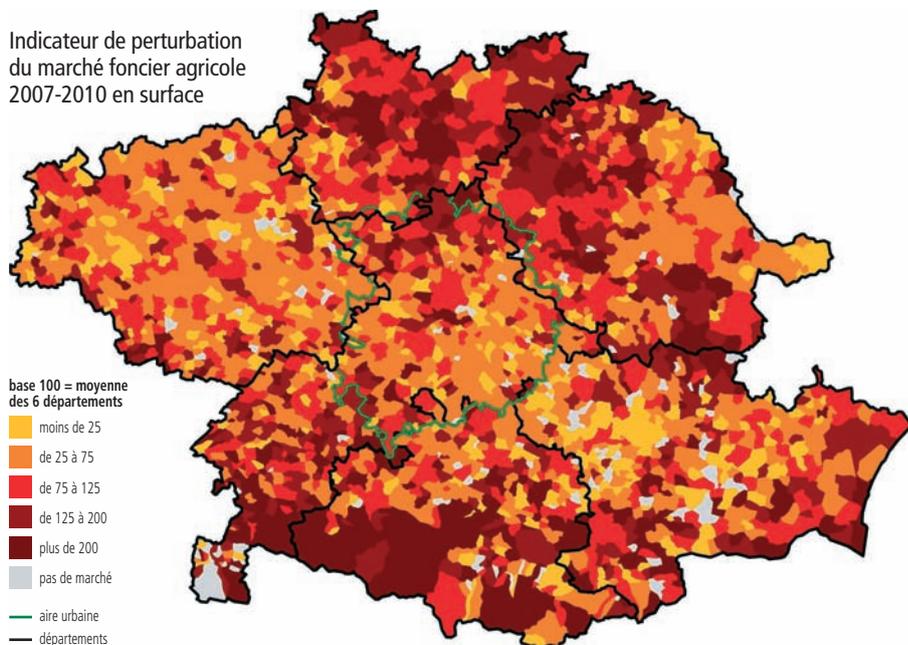
Une nouvelle pression foncière au sud

De nouvelles pressions, en surface mais aussi en valeur, apparaissent également au-delà de l'aire urbaine : au Sud, dans les vallées pyrénéennes (Ariège et extrême Sud de la Haute-Garonne). Là aussi, l'attrait pour les vallées pyrénéennes, combiné également à la rareté du foncier et au développement des axes de communication, apportent quelques explications à ce phénomène.

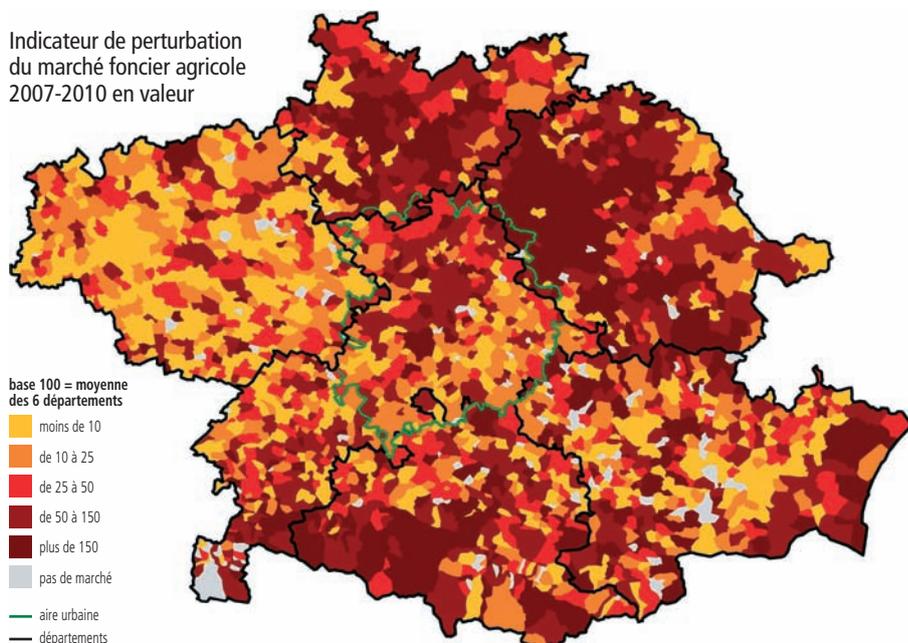
Des écarts désormais plus marqués entre pôle urbain et territoires périphériques

Fait nouveau, les écarts au sein de l'aire urbaine sont plus marqués que pour la période d'observation précédente, le centre connaissant une plus forte pression.

Indicateur de perturbation du marché foncier agricole 2007-2010 en surface



Indicateur de perturbation du marché foncier agricole 2007-2010 en valeur



Définitions

La définition des marchés utilisée dans cette étude est différente de celle présentée dans les documents édités par Terres d'Europe-Scafr et la Fnsafer.

Les marchés des espaces naturels

Terres et prés : ils constituent l'une des composantes des terres agricoles, comme les vignes et cultures spéciales et les biens mixtes. Pour le calcul des prix, seuls les terres et prés ont été pris en compte.

Forêts, landes, friches et étangs : qualifié de non productif, ce marché se situe entre le marché à destination non agricole et le marché foncier agricole ou forestier, la friche étant un état transitoire. Ces biens peuvent être acquis en vue d'une utilisation de loisirs, de protection de l'environnement, d'une urbanisation ultérieure ou d'une production agricole ou forestière après défrichement.

Les marchés résidentiels de loisirs et de l'urbanisation

Maisons à la campagne : bâtiments d'origine agricole, sur des terrains de moins de 5 ha, achetés par des non-agriculteurs.

Espaces résidentiels et de loisirs : petites parcelles qui devraient conserver un usage agricole au regard des documents d'urbanisme et qui sont acquises à d'autres fins.

Espace rural destiné à l'urbanisation : terrains constructibles non viabilisés, destinés à être bâtis dans les 5 ans après acquisition par des personnes physiques ou morales ; biens acquis en vue d'équipements ; emprises d'infrastructures ; carrières.

Moyenne triennale : l'ensemble des volumes et des prix sont calculés sur cette base. Elle est établie par la moyenne arithmétique de trois moyennes annuelles corrigées par l'inflation. Les prix exprimés correspondent à la moyenne des prix de marché enregistrés sur la période 2008-2010.

L'indicateur de perturbation du marché agricole :

l'indicateur en surface est le rapport entre les surfaces des terres dont les prix indiquent qu'elles semblent vouées à l'urbanisation, alors qu'elles ne devraient pas l'être, vu leur localisation et leur classement dans le document d'urbanisme et la SAU des communes. Il est ramené sur une base 100, établie à partir du même rapport calculé pour l'ensemble des 6 départements ayant au moins une commune dans le périmètre de l'aire urbaine.

L'indicateur en valeur est le rapport entre le prix moyen des mêmes biens dans chaque commune et la SAU à l'échelle des 6 départements qui constitue la base 100. Si la valeur de l'indicateur est inférieure à 100, cela signifie que la pression de l'urbanisation sur les espaces naturels est inférieure à la moyenne des 6 départements. Elle est supérieure lorsque l'indice dépasse 100.

Sources

Terres d'Europe - Scafr d'après Safer pour tous graphiques et cartes.