



Dynamique des marchés fonciers ruraux entre 2009 et 2016 sur l'espace agricole du département du Nouveau Rhône et de la Métropole de Lyon

COTECH – Observatoire des espaces agricoles
et naturels – 21-05-2019

Département Recherche, Etudes et Développement

Safer Auvergne-Rhône-Alpes

Agrapole – 23, rue Jean Baldassini – 69364 – Lyon Cedex 07

Sommaire

1

**Point
méthodologique**

4

**Le marché des biens
agricoles voués à
l'artificialisation**

2

**Les marchés fonciers
ruraux**

5

**Le marché des
biens à vocation
résidentielle**

3

**Le marché des
biens à destination
agricole**

6

**Le marché des biens
agricoles à destination
de loisirs**



1

Point méthodologique

Quelles données prises en compte ?



Période analysée : 2009 – 2016

Ensemble des DIA transmises par les notaires + rétrocessions opérées par la Safer AuRA
= 18 248 transactions



Couche « agricole » 2009 transmise par
l'Agence d'Urbanisme

Intersecte la couche agricole
sous certaines conditions



> 25% de la superficie de la vente **ou** surface
> 1 000 m² comprise dans la couche agricole

Nombre de transactions analysées
= 10 142 transactions soit 55% du marché foncier rural total



Objectifs de l'analyse

1. Contexte, évolutions et dynamiques des marchés fonciers ruraux → Nombre, surface, valeur, destination des biens...
2. Typologie des acquéreurs → Qui achète quoi ?
3. Identification et quantification des pressions exercées sur l'espace agricole du Rhône

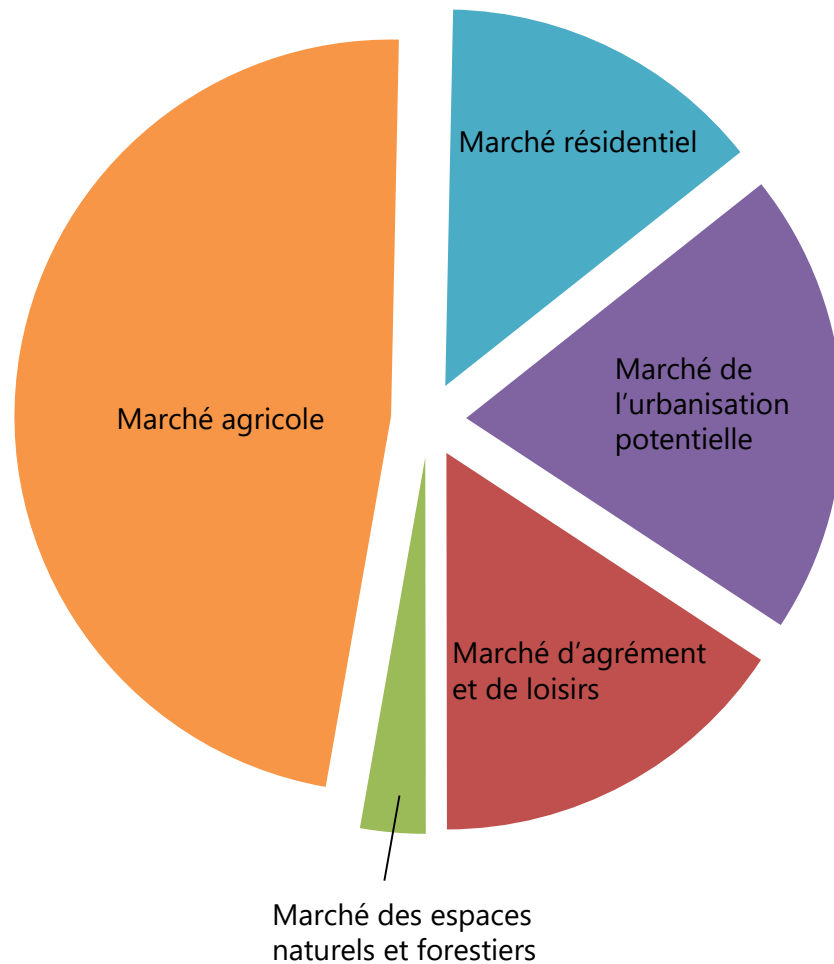
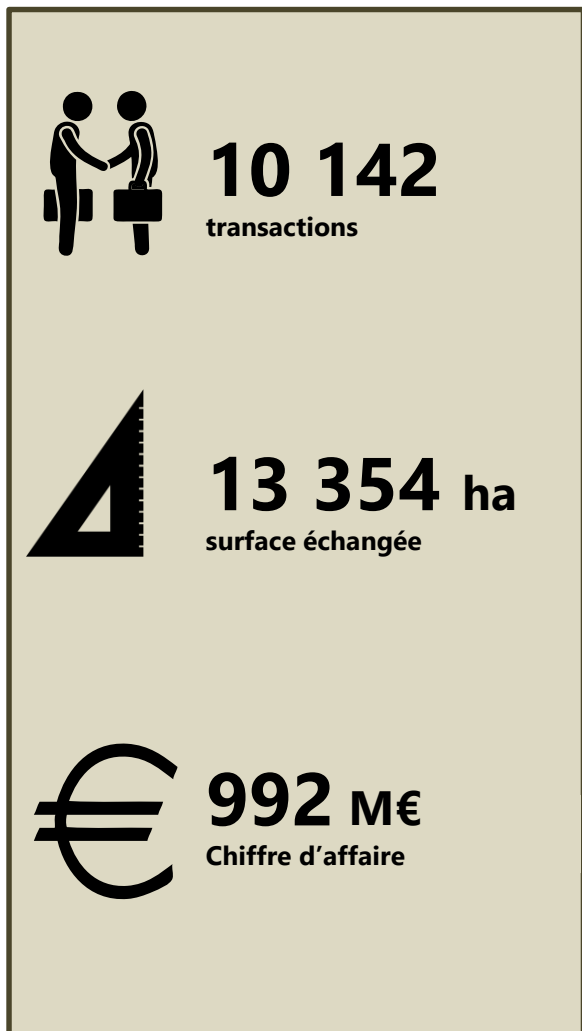


2

Le marché fonciers ruraux

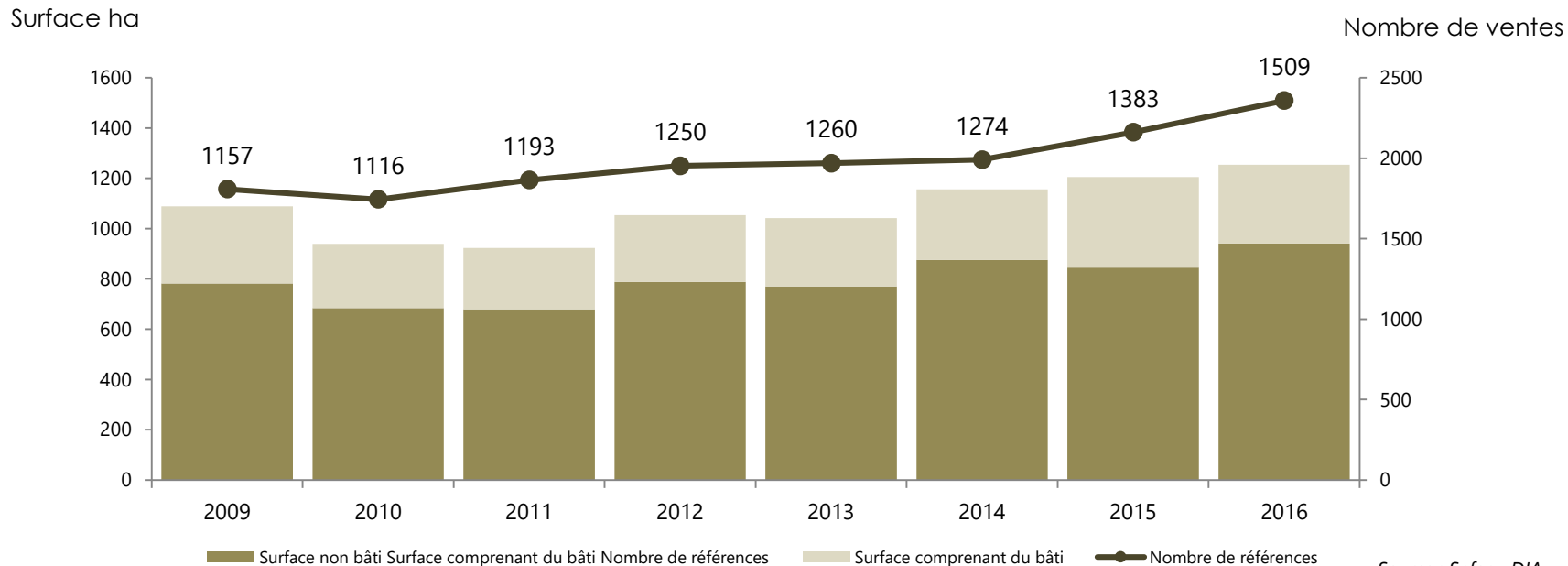
Le marchés fonciers ruraux analysés

Définition et segmentation



Le marchés fonciers ruraux analysés

Evolution et dynamique



- **2009 – 2016 nombre de ventes (+30 %), surface échangée (+15%) et valeur totale (+97%)**
- **23 %** des transactions réalisées comprennent du bâti
- Chaque année, **1% de la superficie agricole totale du département fait l'objet d'une mutation.**

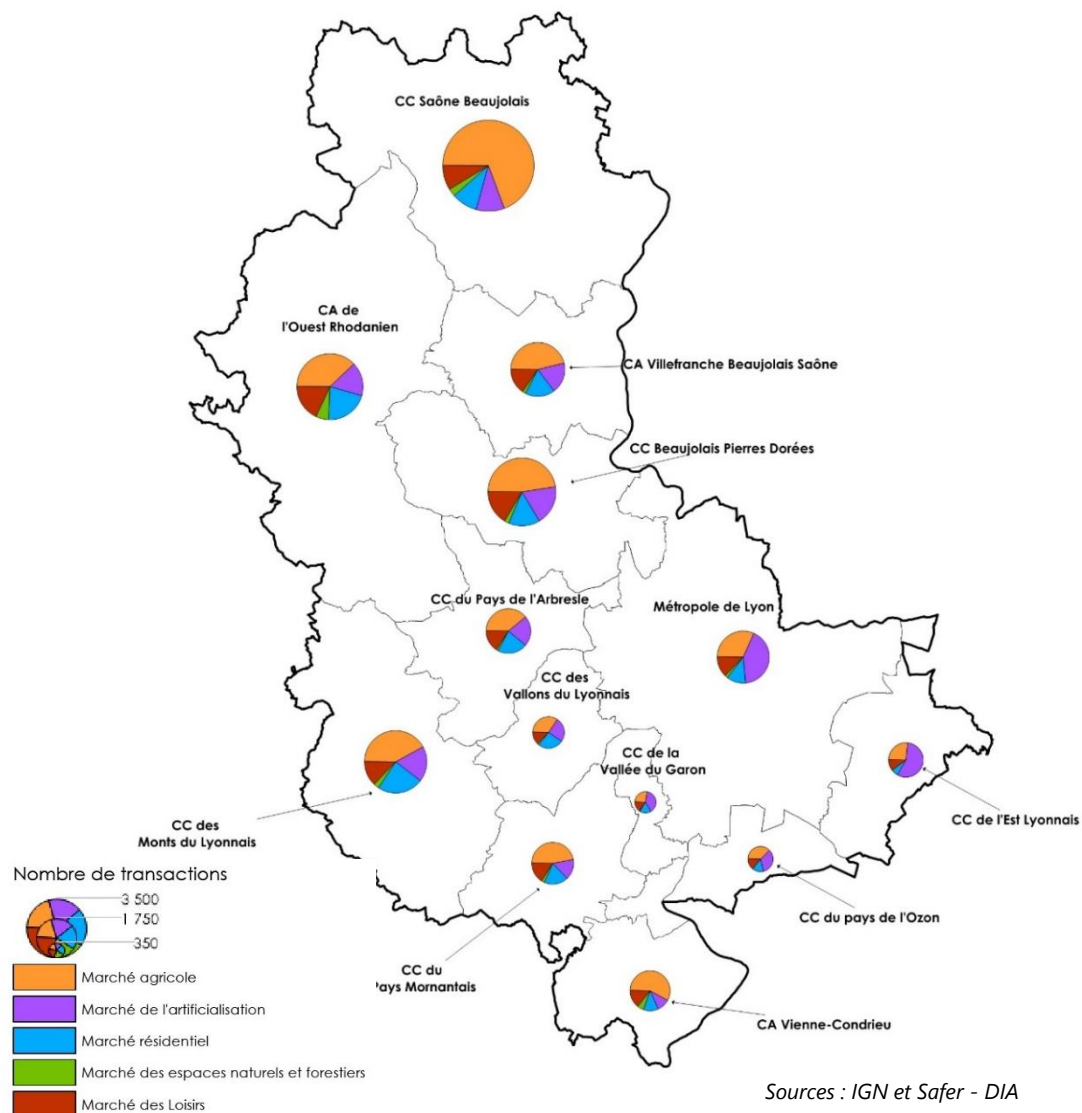


La superficie de la couche agricole transmise par l'agence d'urbanisme est 162 000 ha

Les marchés fonciers ruraux analysés

Chiffres-clés par EPCI

Nombre de ventes concernant l'espace agricole par EPCI entre 2009 et 2016



Sources : IGN et Safer - DIA

Surface « agricole » vendue par EPCI entre 2009 et 2016

EPCI	Surface vendue	Part de l'espace agricole de l'EPCI
CA Villefranche Beaujolais S.	1 010 ha	12%
CC Saône-Beaujolais	2 926 ha	10%
CC Monts du Lyonnais	2 138 ha	9%
CA de l'Ouest Rhodanien	1 966 ha	8%
CC Beaujolais Pierre Dorées	1 086 ha	8%
CC Pays de l'Abresle	863 ha	8%
CC de l'Est Lyonnais	717 ha	8%
CA Vienne-Condrieu (69)	578 ha	8%
Métropole de Lyon	867 ha	7%
CC Vallons du Lyonnais	389 ha	7%
CC Pays de l'Ozon	300 ha	7%
CC Vallée du Garon	123 ha	6%
CC du Pays Mornantais	532 ha	5,5 %

Source : Safer – DIA et Agence d'Urbanisme Grand Lyon

3

Le marché des biens à destination agricole

Le marché des biens à destination agricole en surface, représente 70% des transactions analysées



4 823

transactions

Dont 547 comprenant du bâti



9 429 ha

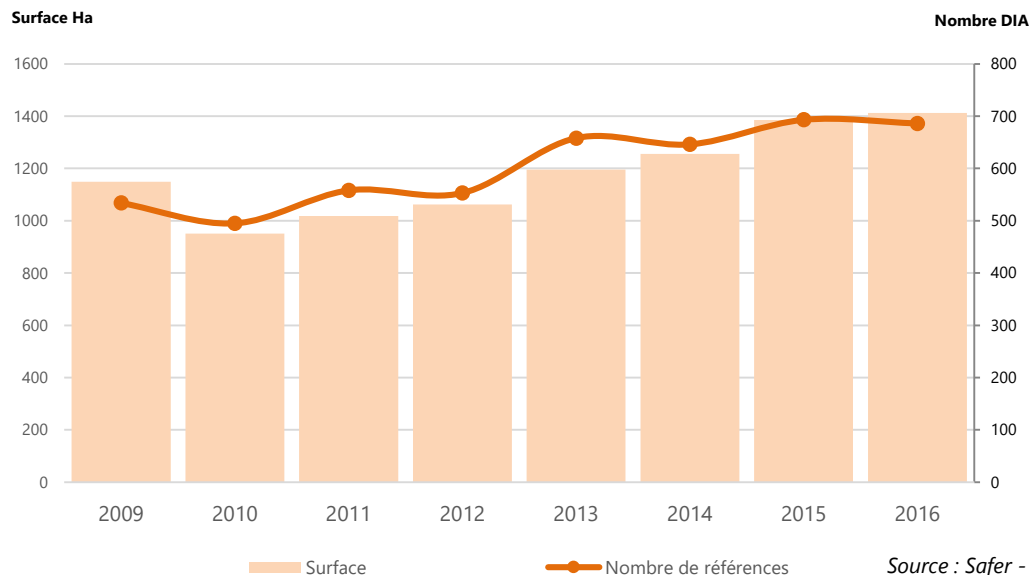
surface échangée



226 M€

Chiffre d'affaire

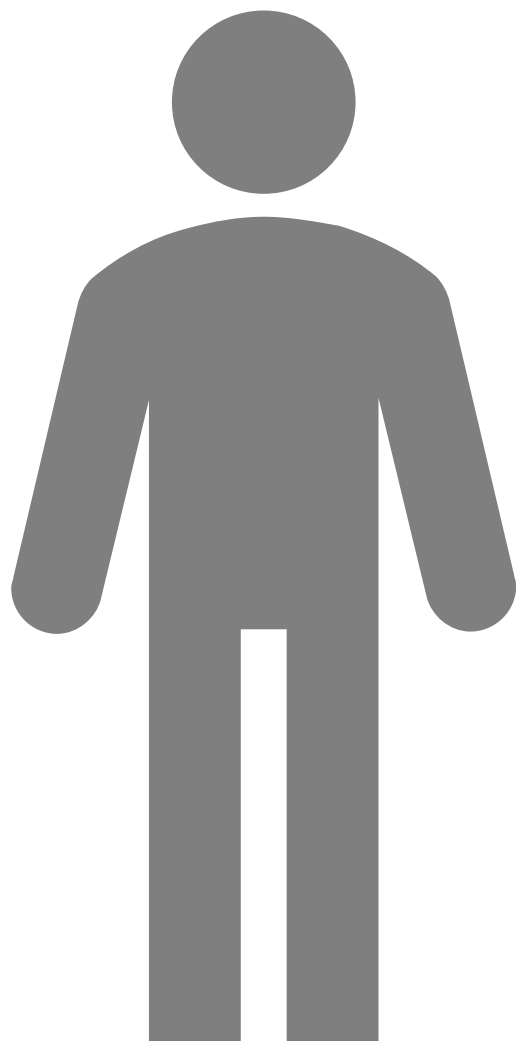
Evolution du nombre de transactions et des surfaces (2009 – 2016)



- Marché **en progression constante entre 2010 et 2015** (nombre de ventes et surfaces échangées)
- **11%** des ventes à destination agricole **comprennent du bâti.**

Le marché des biens à destination agricole

Typologie des acquéreurs et surfaces acquises



5 345 ha

achats par des agriculteurs (57 %)



1 038 ha

achats par des personnes morales agricoles (11 %)



2 396 ha

achats par des non-agriculteurs (25 %)

=

451 ha

achats par des personnes morales non-agricoles (5 %)



201 ha

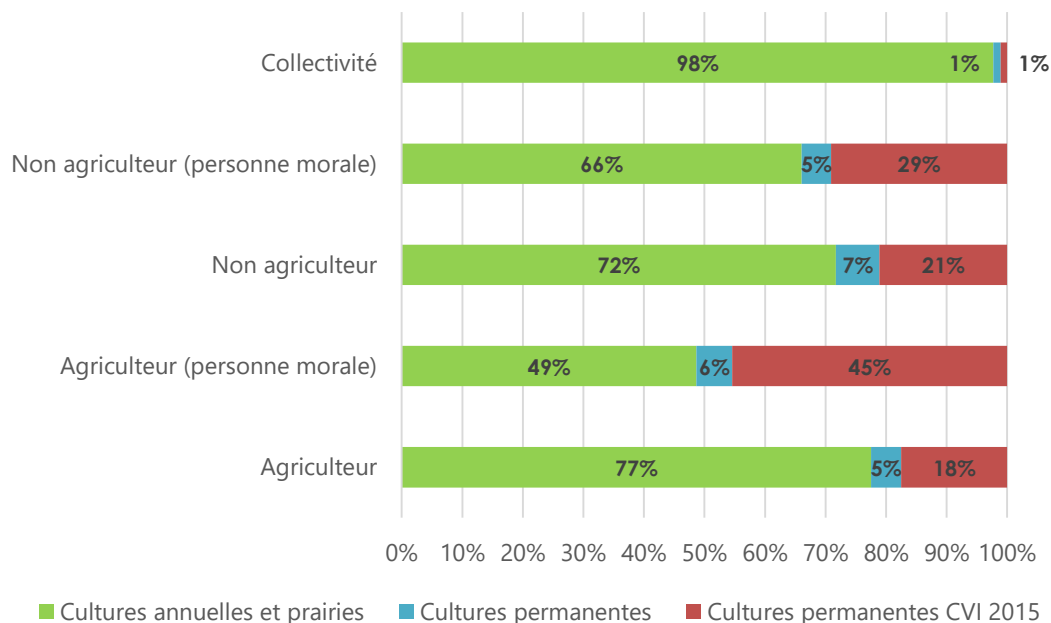
achats par des collectivités (2 %)

=

Le marché des biens à destination agricole

Qui achète quoi ?

Type de culture	Surface vendue (2009-2016)
Cultures annuelles et prairie	6 857 ha
Cultures permanentes*	525 ha
Cultures permanentes CVI**	2 047 ha



- Un **marché des vignes au dynamisme important** (près d'1/4 des surfaces échangées concentré sur 10% de l'espace agricole).
- **Les formes sociétaires sont privilégiées pour l'acquisition des vignes**

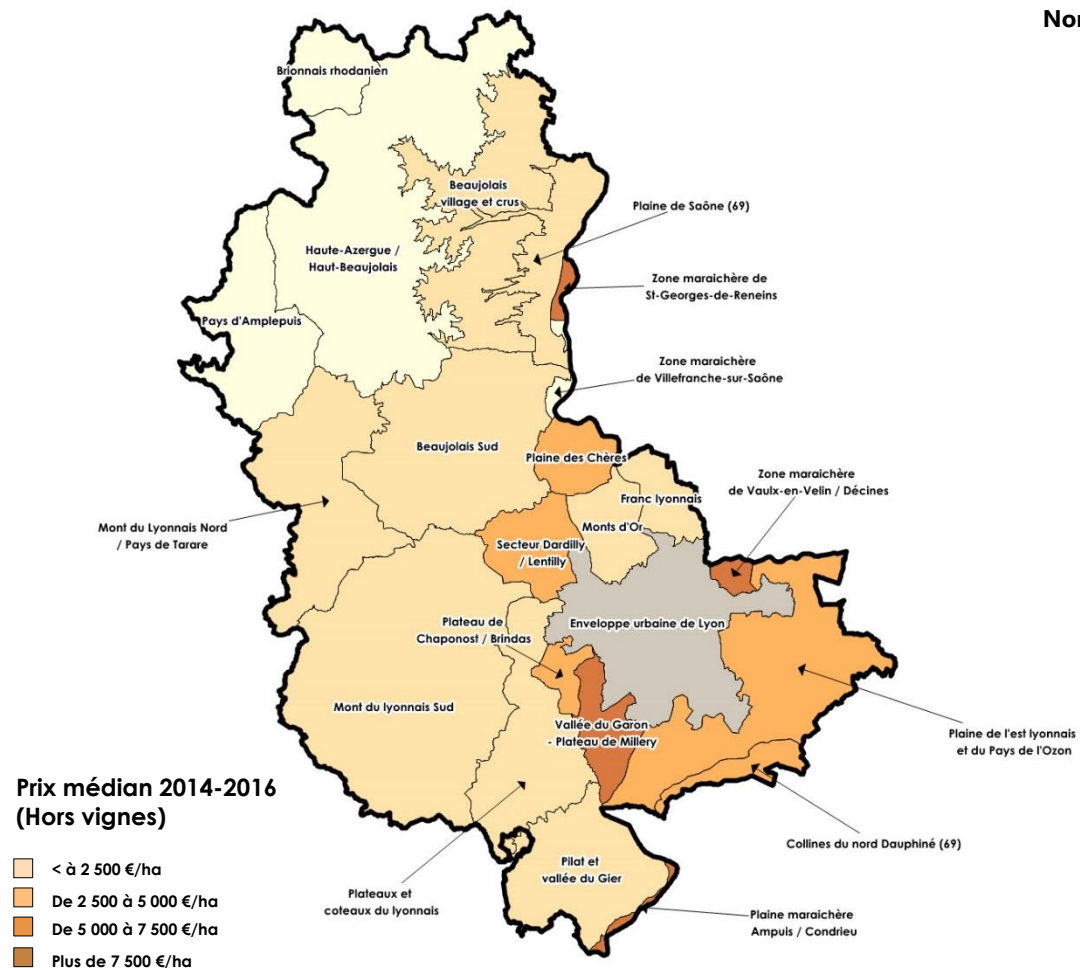


* Cultures permanentes = vergers, pépinières, etc.

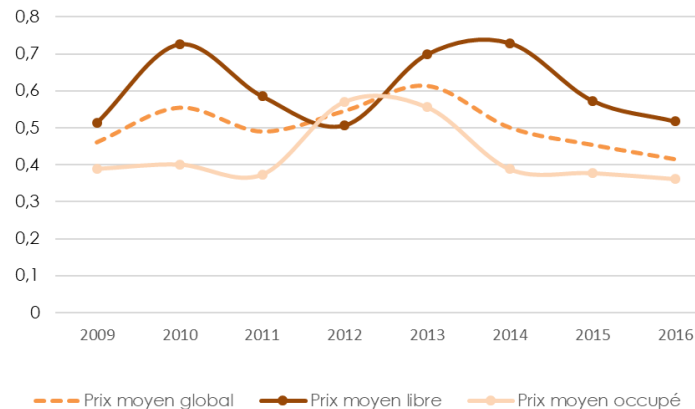
** Cultures permanentes CVI = Parcelles déclarées en vignes par les exploitants agricoles

Le marché des biens à destination agricole

Les prix moyens pratiqués



Non bâti (hors vignes) : Evolution du prix moyen au m² (2009 – 2016)



Source : Safer - DIA

Prix des vignes 2018 en fonction de l'appellation



- **Beaujolais et Beaujolais Village**: 12 000 €/ha
- **Beaujolais Blanc** : 38 000 €/ha
- **Crus du beaujolais (Brouilly, Côte de Brouilly, Morgon, etc.)** : entre 15 000 €/ha et 87 000 €/ha
- **Côteaux du Lyonnais** : 14 000 €/ha
- **Côte Rôtie** : entre 1M€/ha et 1,2 M€/ha

Pas significatif sur le secteur de l'enveloppe urbaine de Lyon du fait du peu de références enregistrées sur ce secteur

4

Le marché des biens agricoles voués à l'artificialisation

Le marché des biens agricoles voués à l'artificialisation en surface, représente 13 % des transactions analysées



2 021
transactions

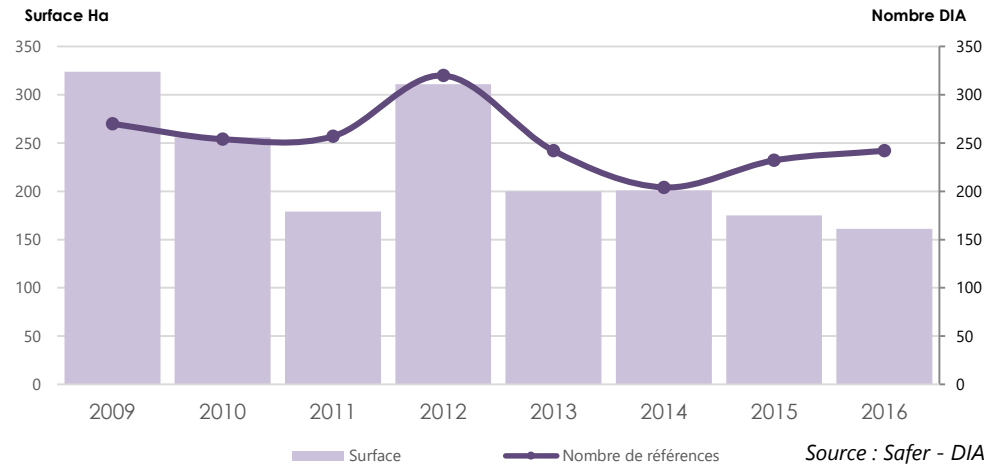


1 809 ha
surface échangée



295 M€
Chiffre d'affaire

Evolution du nombre de transactions et des surfaces (2009 – 2016)

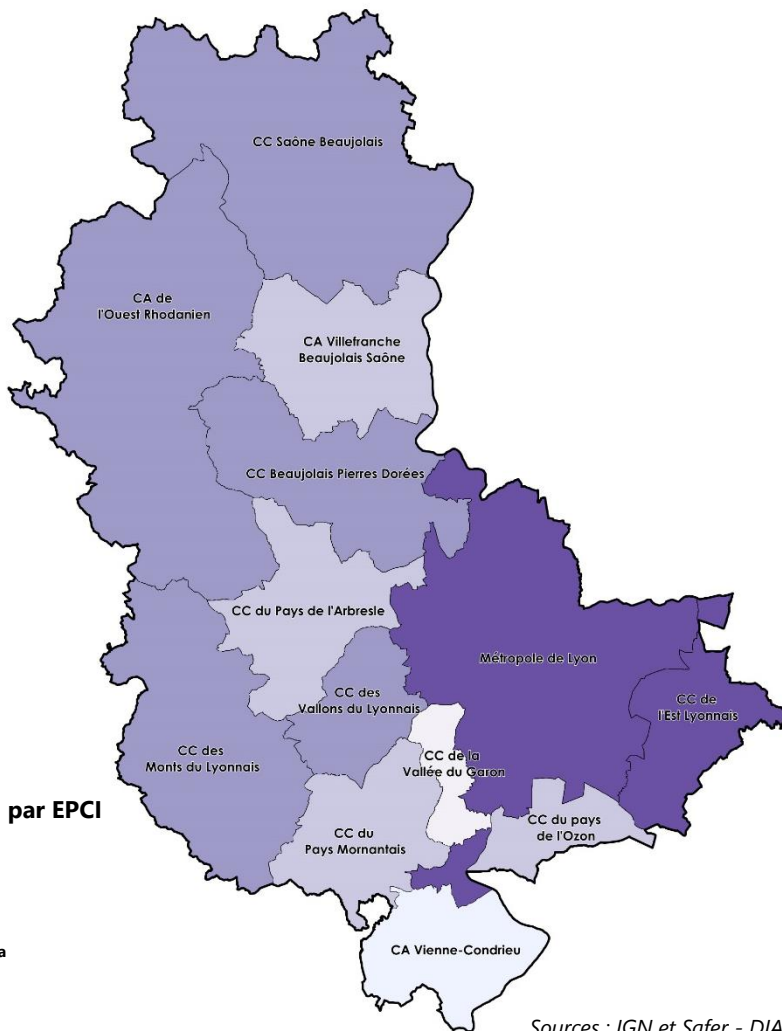


- Incidence directe sur la consommation d'espace puisqu'on estime à environ **226 ha/an** (sur l'ensemble de la période analysée) la surface agricole acquise dans un objectif d'artificialisation.
- Plus de **90% des surfaces vendues au sein de ce marché sont des cultures annuelles et prairies.**

Le marché des biens agricoles voués à l'artificialisation

Chiffres-clés par EPCI

Surface agricole échangée au sein du marché des biens voués à l'artificialisation par EPCI entre 2009 et 2016



EPCI	Surface vendue	Part de l'espace agricole de l'EPCI
CC de l'Est Lyonnais	420 ha	5%
Métropole de Lyon	318 ha	2,5%
CC Pays de l'Ozon	69 ha	2%
CC Vallée du Garon	49 ha	2%
CC du Pays Mormantais	54 ha	2%
CC Vallons du Lyonnais	117 ha	1%
CA Villefranche Beaujolais S.	88 ha	1%
CC Pays de l'Abresle	92 ha	0,9%
CC Beaujolais Pierre Dorées	119 ha	0,8%
CC Monts du Lyonnais	164 ha	0,7%
CA de l'Ouest Rhodanien	162 ha	0,6%
CC Saône-Beaujolais	139 ha	0,5%
CA Vienne-Condrieu (69)	19 ha	0,2%

Sources : IGN et Safer - DIA

Source : Safer – DIA et Agence d'Urbanisme Grand Lyon

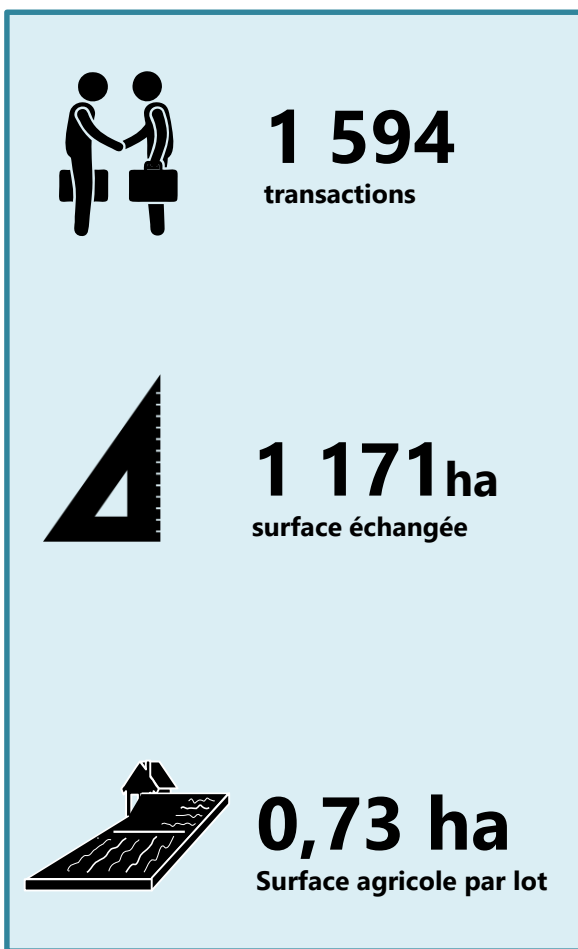


5

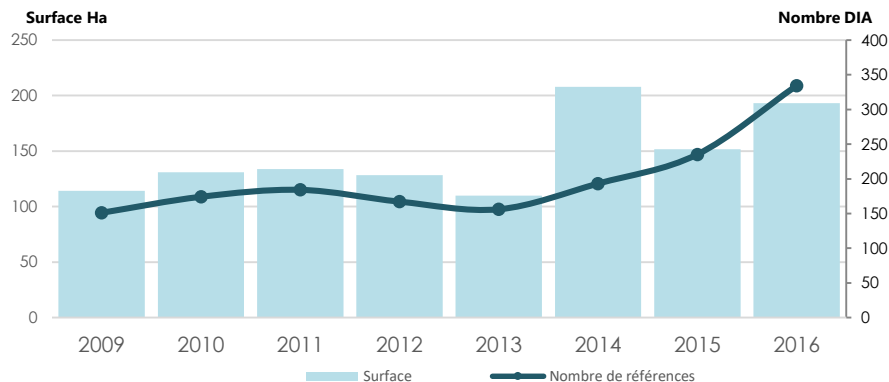
Le marché des biens à
vocation résidentielle
incluant des espaces
agricoles

Le marché des biens à vocation résidentielle incluant des espaces agricoles

en surface, représente 19 % des transactions analysées



Evolution du nombre de transactions et des surfaces (2009 – 2016)



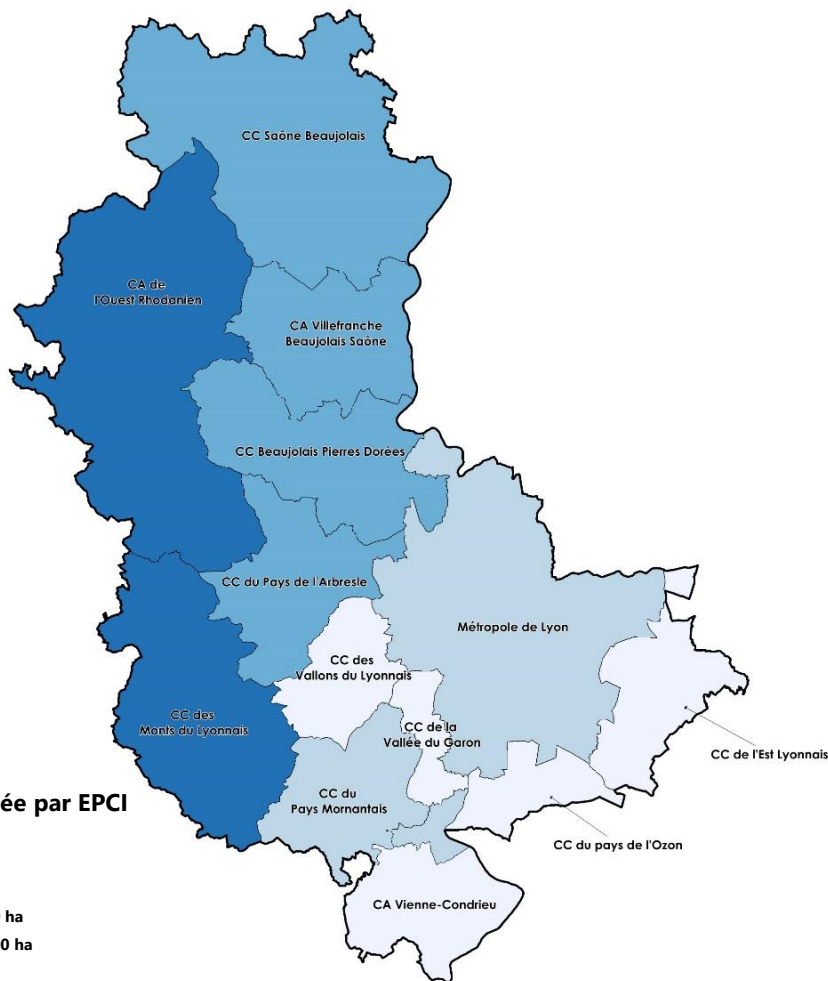
Source : Safer - DIA

Incidence sur **la consommation d'espace** puisqu'on estime à environ **146 ha/an (sur l'ensemble de la période)** la surface agricole acquise par des particuliers lors de leur achat résidentiel. Hors, ces terrains quittent dans la très grande majorité des cas l'espace productif agricole. On appelle ce phénomène la « **consommation masquée** ».

Le marché des biens à vocation résidentielle incluant des espaces agricoles

Chiffres-clés par EPCI

Surface agricole échangée au sein du marché des biens à vocation résidentielle par EPCI entre 2009 et 2016



EPCI	Surface vendue	Part de l'espace agricole de l'EPCI
CA Villefranche Beaujolais S.	104 ha	1%
CC Monts du Lyonnais	253 ha	1%
CC Pays de l'Abresle	100 ha	1%
CC Vallons du Lyonnais	48 ha	0,9%
CA de l'Ouest Rhodanien	216 ha	0,9%
CC Beaujolais Pierre Dorées	114 ha	0,8%
CC Vallée du Garon	17 ha	0,8%
CC du Pays Mornantais	59 ha	0,6%
CC Saône-Beaujolais	140 ha	0,5%
Métropole de Lyon	58 ha	0,5%
CA Vienne-Condrieu (69)	36 ha	0,5%
CC Pays de l'Ozon	13 ha	0,3%
CC de l'Est Lyonnais	12 ha	0,1%

Source : Safer – DIA et Agence d'Urbanisme Grand Lyon

Sources : IGN et Safer - DIA

6

Le marché des biens agricoles à destination d'agrément et de loisirs

Le marché des biens agricoles à destination d'agrément et de loisirs

en surface, représente 6 % du marché de l'espace rural



1 420
transactions

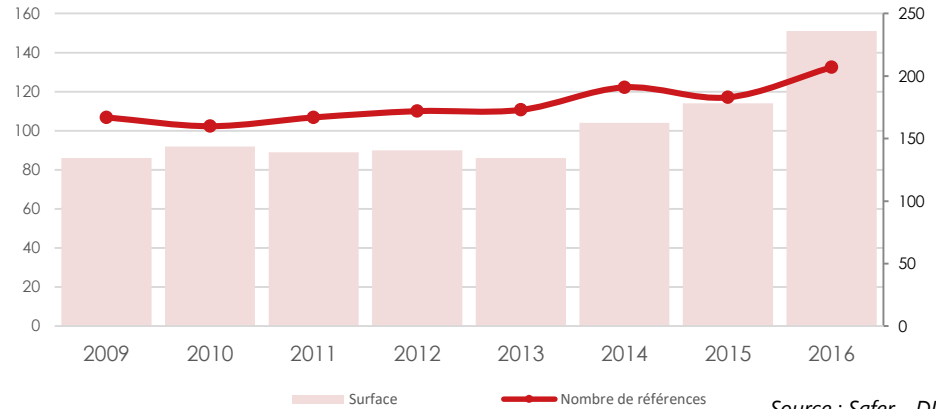


811 ha
surface échangée



4,3 €/m²
Prix moyen

Evolution du nombre de transactions et des surfaces (2009 – 2016)

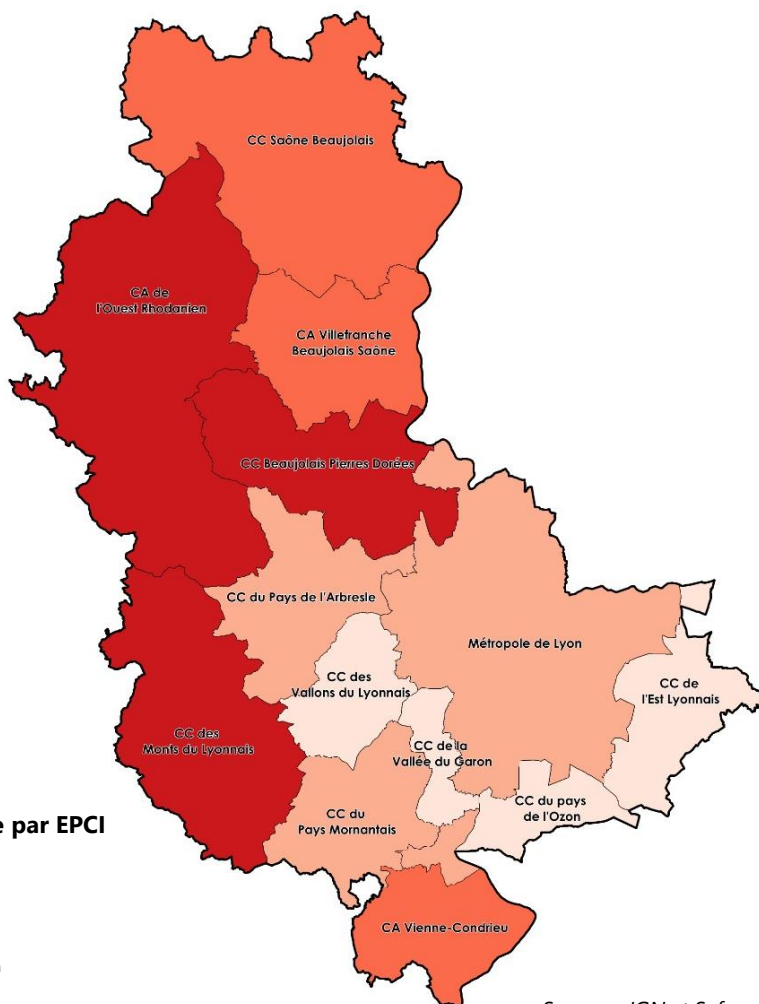


- **Le prix moyen** accepté par un particulier pour acquérir du foncier agricole pour son agrément est près de **8 fois supérieur** au prix moyen agricole.
- **Pour une partie de ces espaces, la Safer parle de également de « consommation masquée » (environ 50 ha/an)**. Compte tenu de leur prix, on considère qu'ils quittent définitivement l'espace productif agricole.

Le marché des biens agricoles à destination d'agrément et de loisirs

Chiffres-clés par EPCI

Surface agricole échangée au sein du marché des biens à destination d'agrément ou loisirs par EPCI entre 2009 et 2016



Sources : IGN et Safer - DIA

EPCI	Surface vendue	Part de l'espace agricole de l'EPCI
CA Villefranche Beaujolais S.	82 ha	1%
CC Beaujolais Pierre Dorées	128 ha	0,9%
CA Vienne-Condrieu (69)	58 ha	0,8%
CC Vallée du Garon	14 ha	0,7%
CA de l'Ouest Rhodanien	140 ha	0,6%
CC Monts du Lyonnais	118 ha	0,5%
CC Pays de l'Abresle	46 ha	0,4%
CC du Pays Mornantais	35 ha	0,4%
CC Vallons du Lyonnais	24 ha	0,4%
CC Saône-Beaujolais	94 ha	0,3%
Métropole de Lyon	41 ha	0,3%
CC de l'Est Lyonnais	13 ha	0,1%
CC Pays de l'Ozon	0 ha	0%

Source : Safer – DIA et Agence d'Urbanisme Grand Lyon



Pour conclure,

- **8% de l'espace agricole** à fait l'objet d'une mutation entre 2009 et 2016
- **La majorité** des ventes concernent des biens **conservant une destination agricole** (70% des surfaces)
- **La pression foncière liée à l'urbanisation diminue** sur l'ensemble de la période et **demeure concentrée** sur l'aire métropolitaine
- D'autres **pressions foncières dites « masquées »** ont des impacts sur les **espaces agricoles plus éloignés** des aires urbaines