



# 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

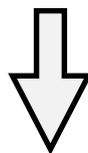
# Point méthodologique

# Quelles données prises en compte ?



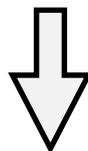
**Période analysée : 2009 – 2016**

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 m<sup>2</sup> 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

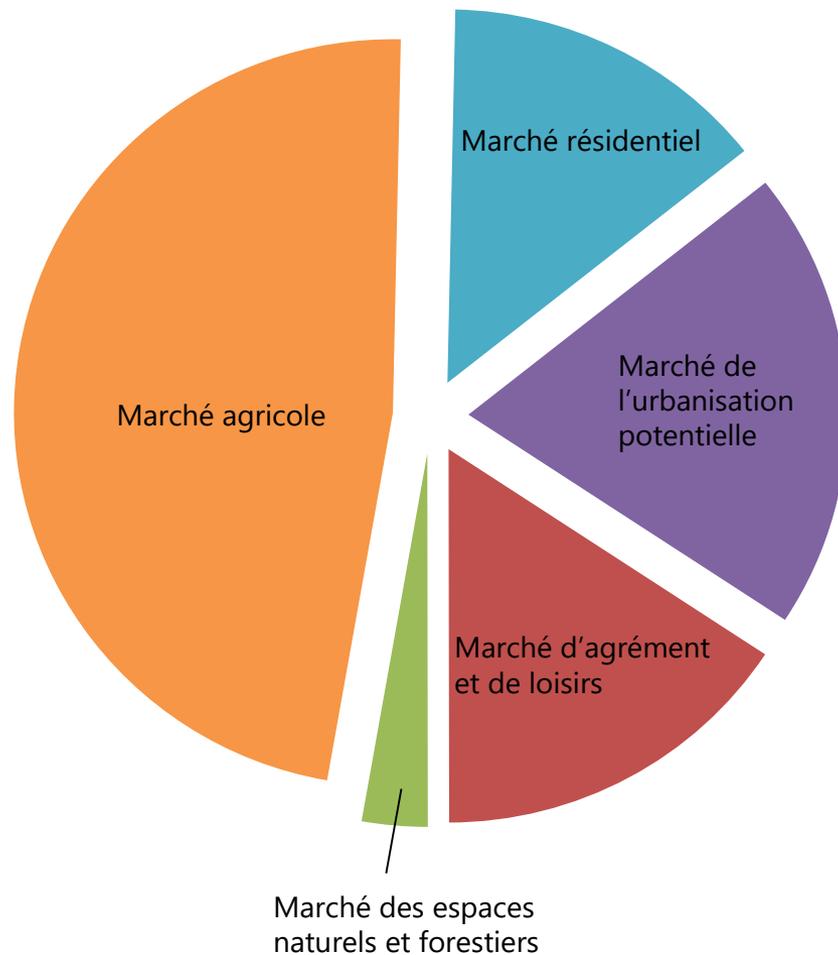
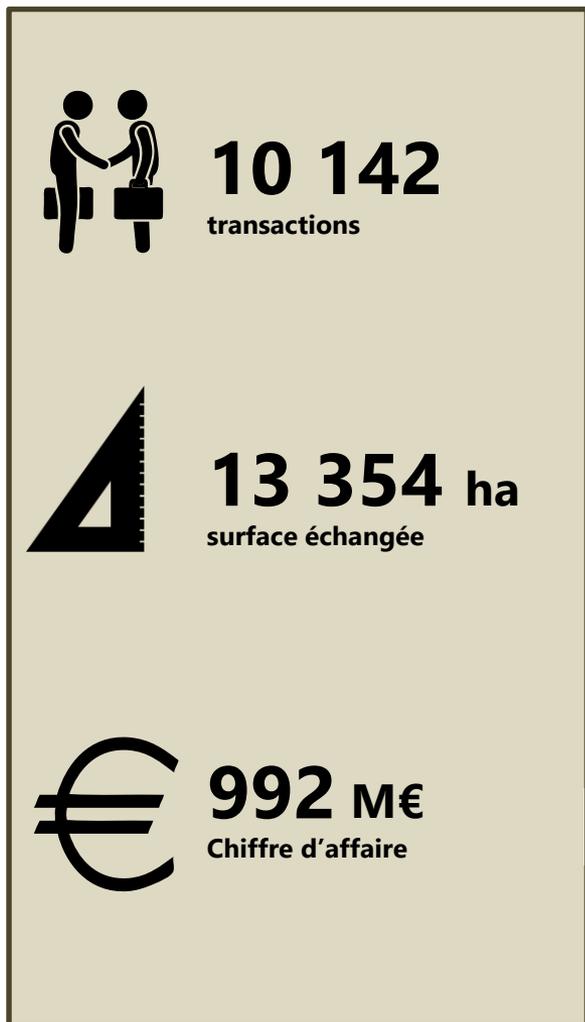


2

# Le marché fonciers ruraux

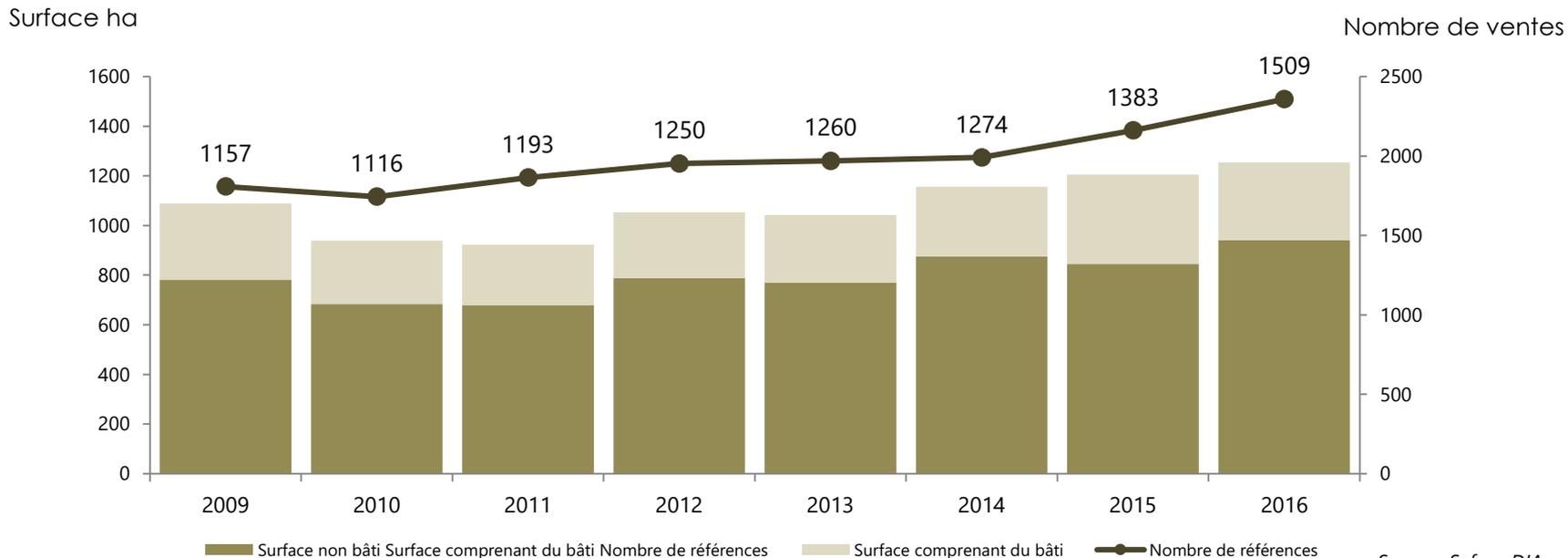
# Le marchés fonciers ruraux analysés

## 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.**

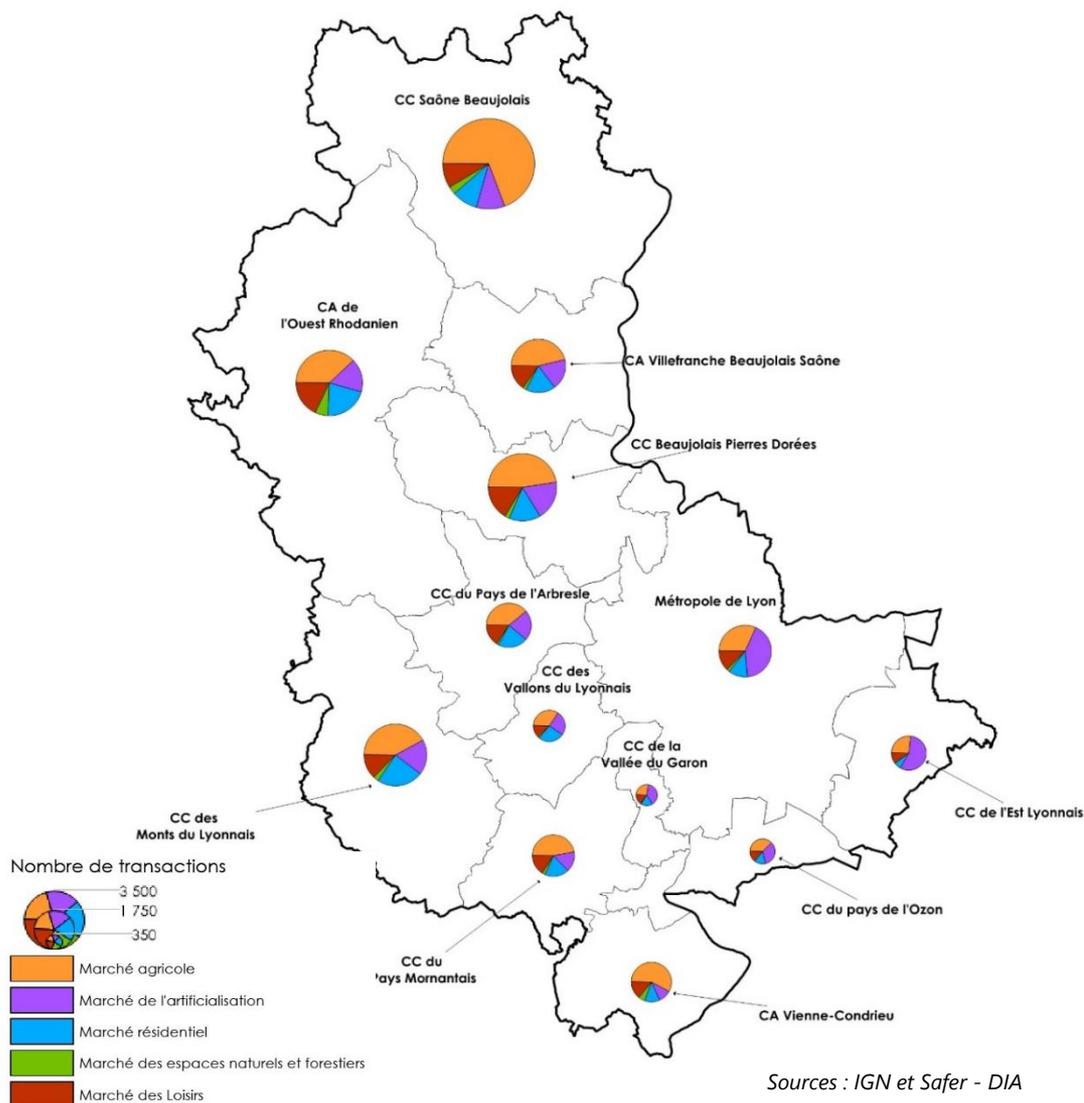


La superficie de la couche agricole transmise par l'agence d'urbanisme est 162 000 ha

# 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**

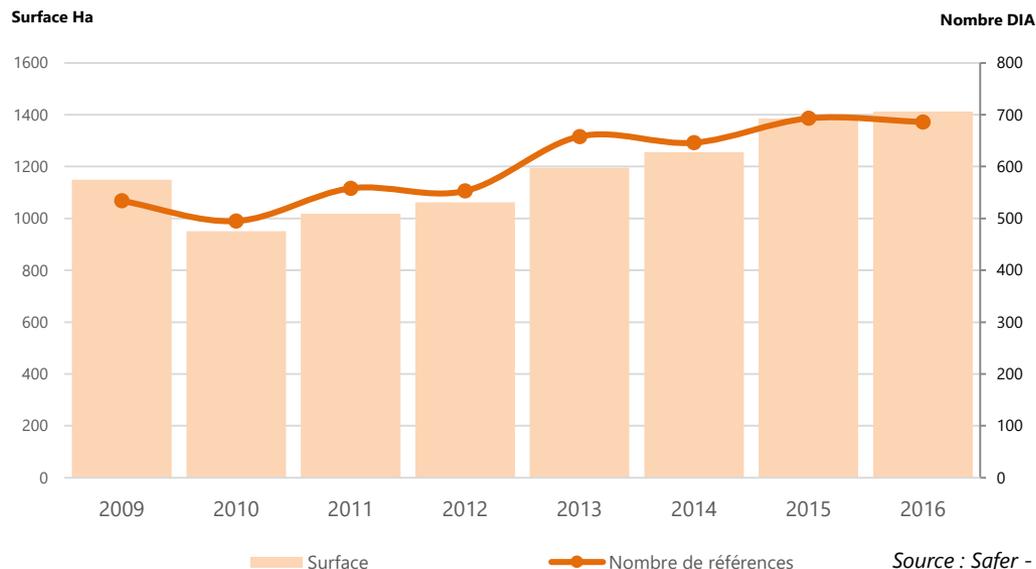
surface échangée



**226 M€**

Chiffre d'affaire

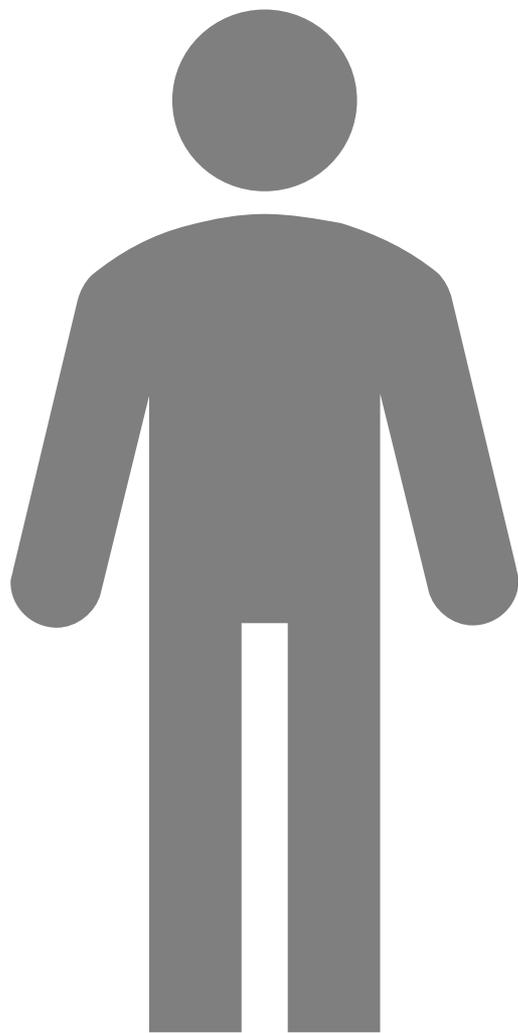
Evolution du nombre de transactions et des surfaces (2009 – 2016)



- 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

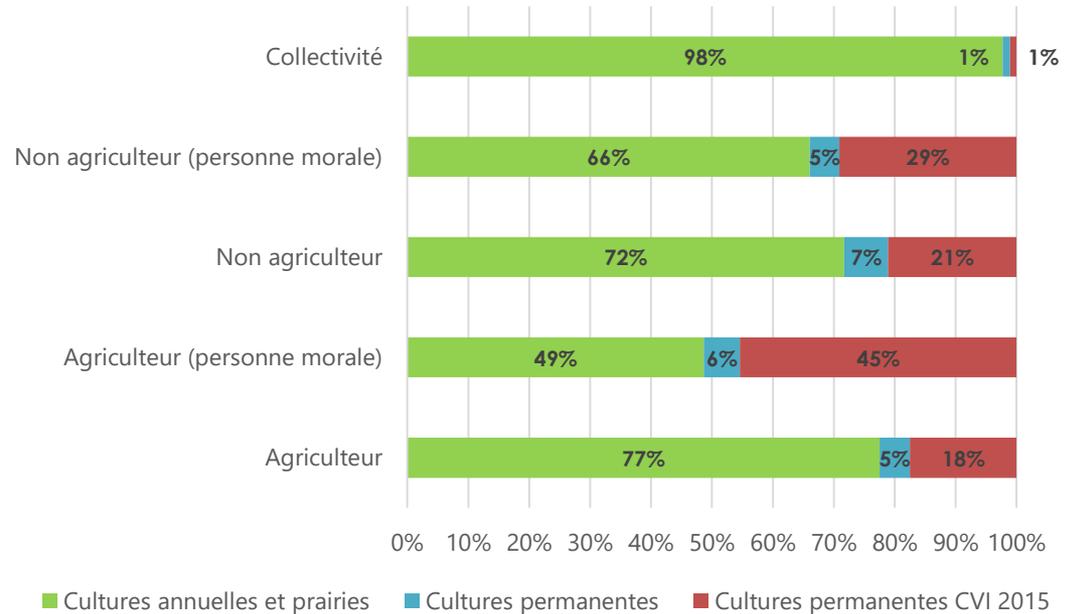
achats par des collectivités (2 %)

=

# 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**

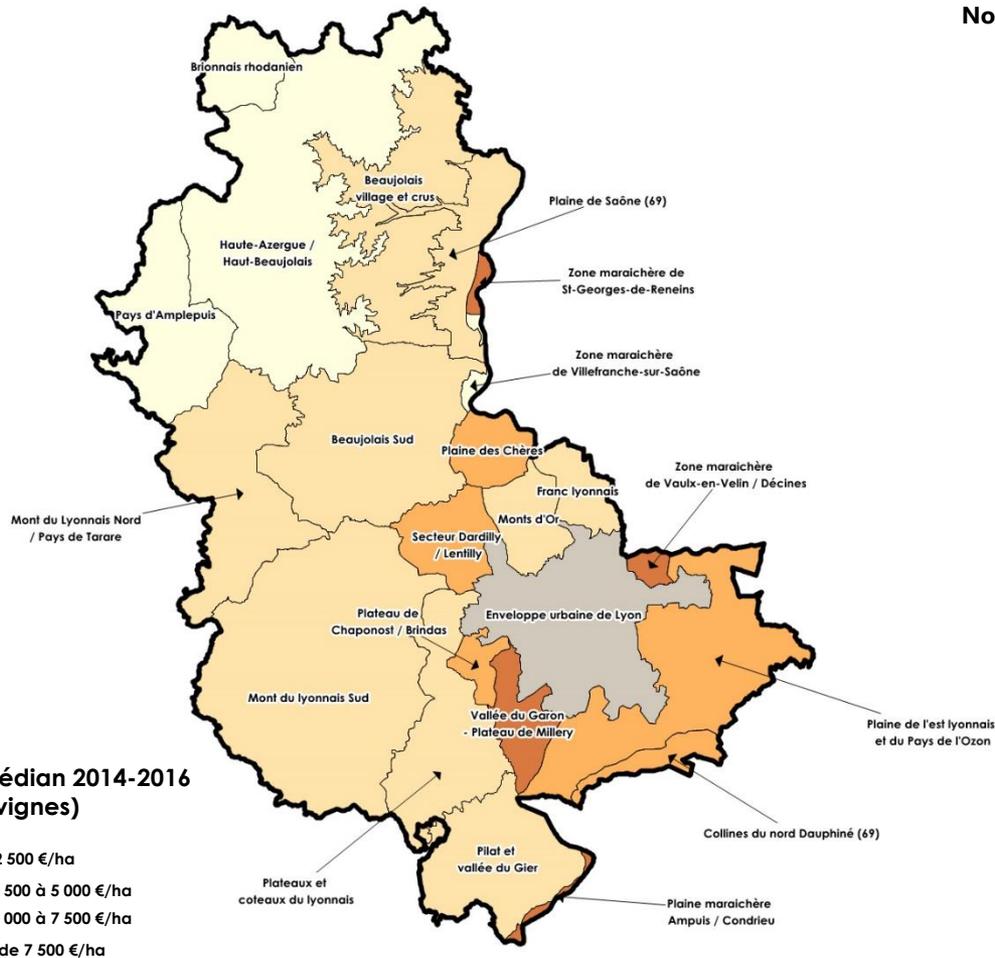


\* Cultures permanentes = vergers, pépinières, etc.

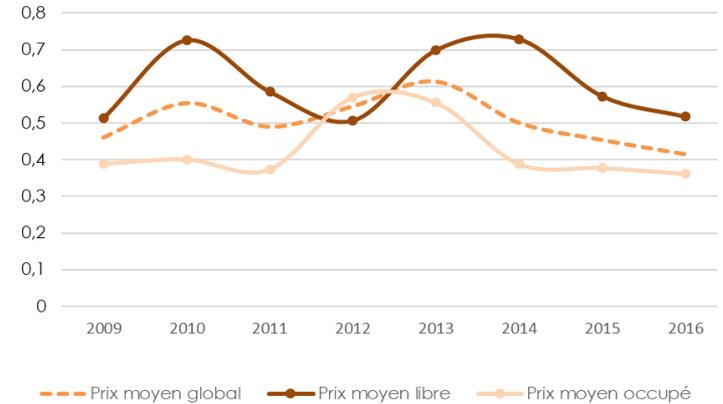
\*\* Cultures permanentes CVI = Parcelles déclarées en vignes par les exploitants agricoles

# Le marché des biens à destination agricole

## Les prix moyens pratiqués



Non bâti (hors vignes) : Evolution du prix moyen au m<sup>2</sup> (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

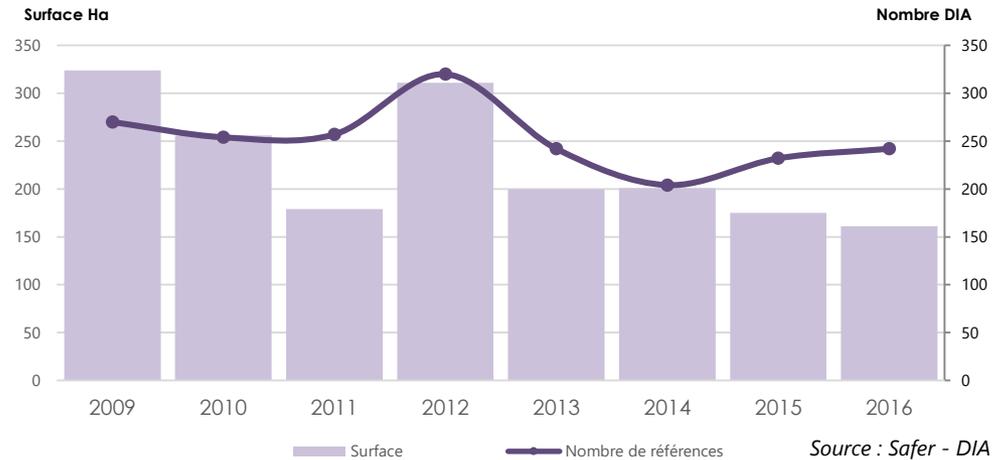


**1 809 ha**  
surface échangée



**295 M€**  
Chiffre d'affaire

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

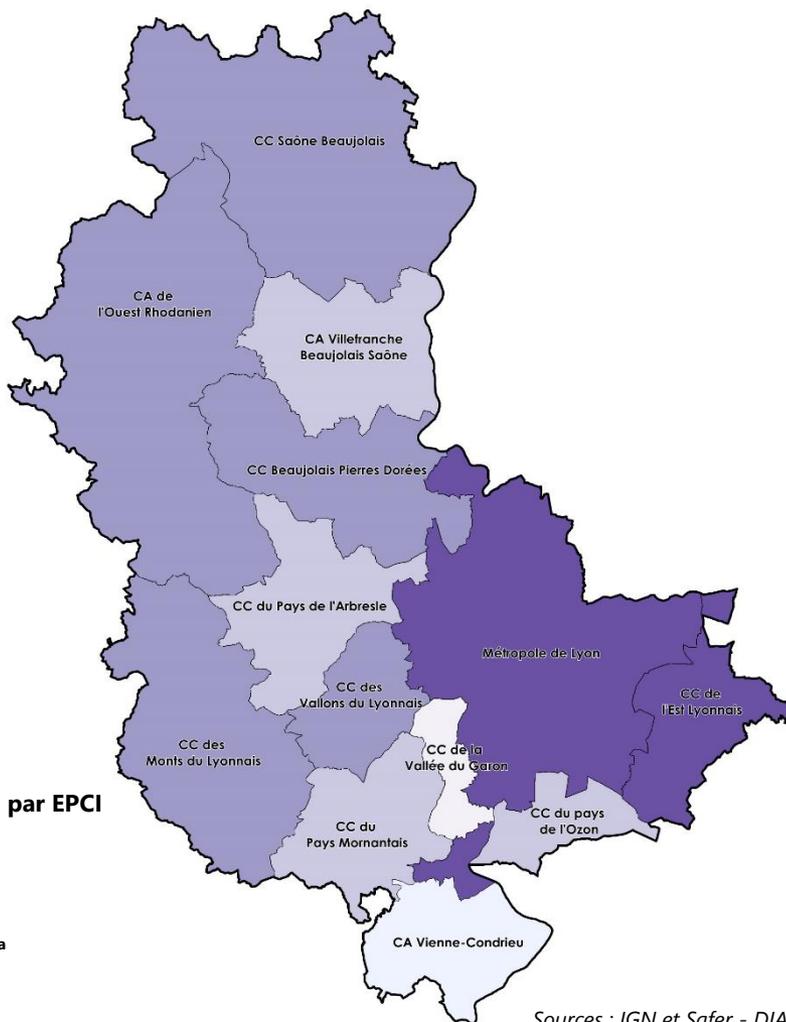


- Incidence directe sur la consommation d'espace puisqu'on estime à environ **226 ha/an** (sur l'ensemble de la période analysée) la surface agricole acquise dans un objectif d'artificialisation.
- Plus de **90% des surfaces vendues au sein de ce marché sont des cultures annuelles et prairies.**

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

Sources : IGN et Safer - DIA

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

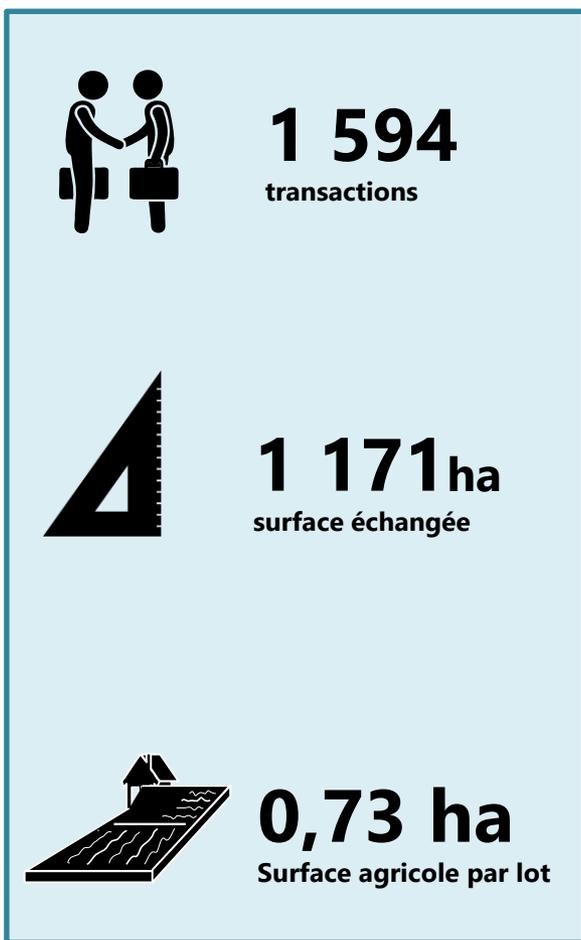


5

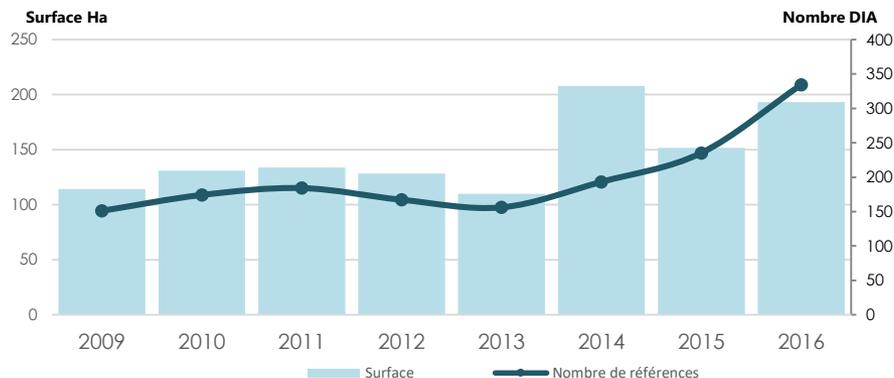
# Le marché des biens à vocation résidentielle incluant des espaces agricoles

# 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)



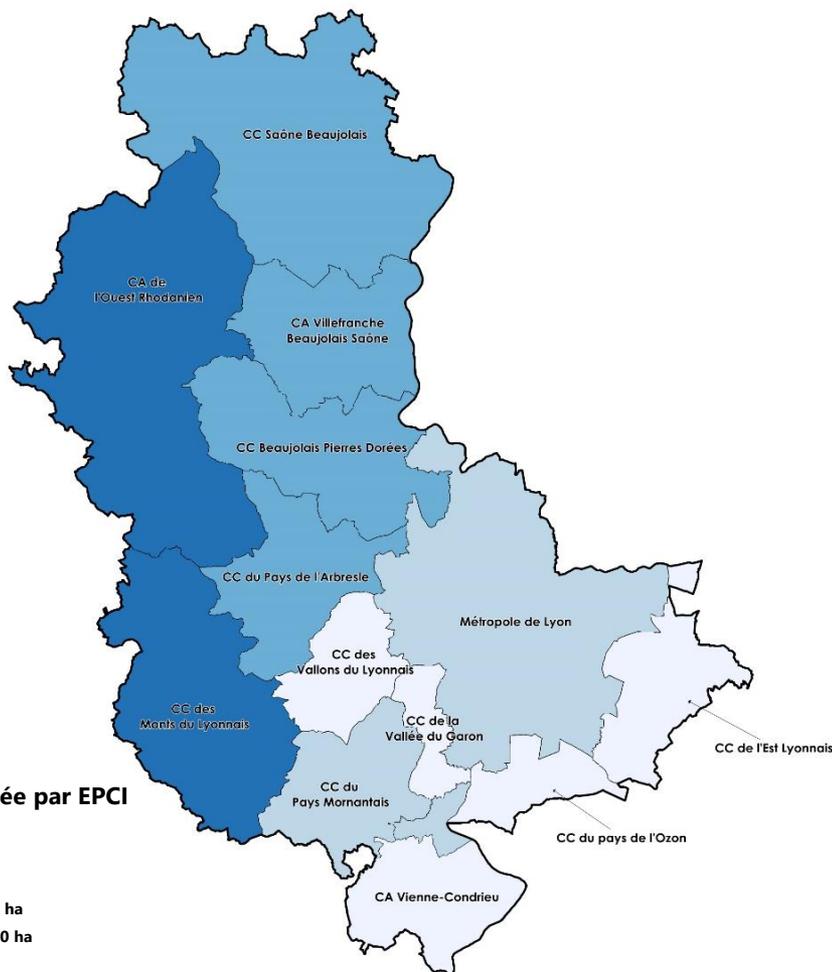
Source : Safer - DIA

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 |
|--------------------------------------|----------------|-------------------------------------|
| <b>CA Villefranche Beaujolais S.</b> | 104 ha         | 1%                                  |
| <b>CC Monts du Lyonnais</b>          | 253 ha         | 1%                                  |
| <b>CC Pays de l'Arbresle</b>         | 100 ha         | 1%                                  |
| <b>CC Vallons du Lyonnais</b>        | 48 ha          | 0,9%                                |
| <b>CA de l'Ouest Rhodanien</b>       | 216 ha         | 0,9%                                |
| <b>CC Beaujolais Pierre Dorées</b>   | 114 ha         | 0,8%                                |
| <b>CC Vallée du Garon</b>            | 17 ha          | 0,8%                                |
| <b>CC du Pays Mornantais</b>         | 59 ha          | 0,6%                                |
| <b>CC Saône-Beaujolais</b>           | 140 ha         | 0,5%                                |
| <b>Métropole de Lyon</b>             | 58 ha          | 0,5%                                |
| <b>CA Vienne-Condrieu (69)</b>       | 36 ha          | 0,5%                                |
| <b>CC Pays de l'Ozon</b>             | 13 ha          | 0,3%                                |
| <b>CC de l'Est Lyonnais</b>          | 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 €/m<sup>2</sup>**  
Prix moyen

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

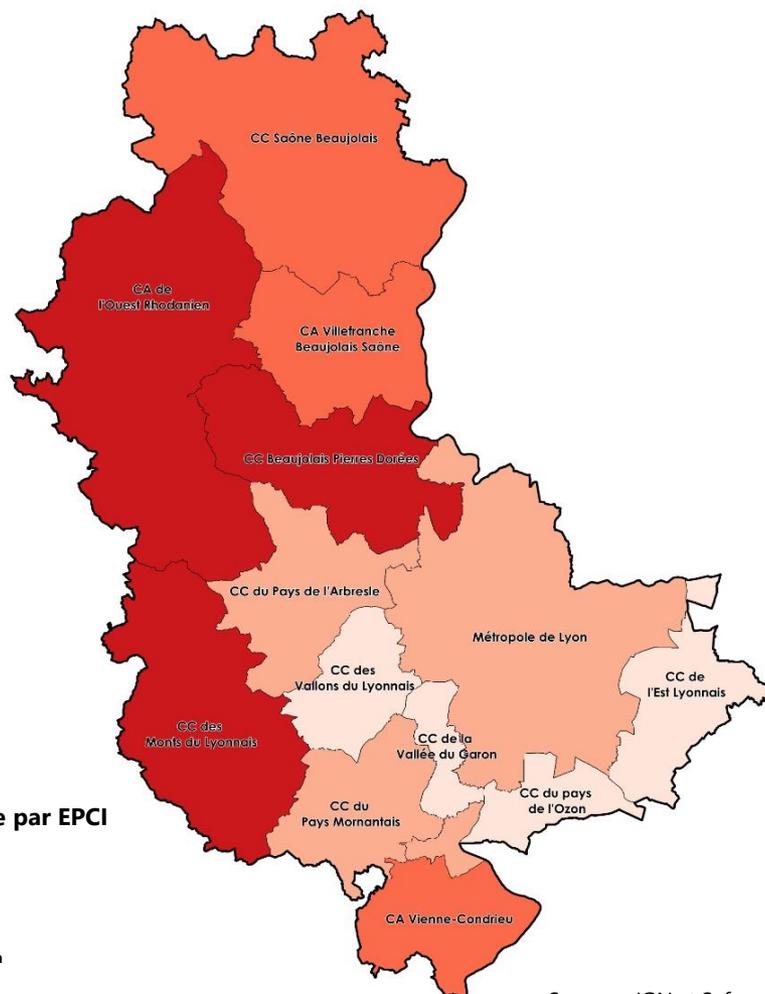


- **Le prix moyen** accepté par un particulier pour acquérir du foncier agricole pour son agrément est près de **8 fois supérieur** au prix moyen agricole.
- **Pour une partie de ces espaces, la Safer parle de également de « consommation masquée » (environ 50 ha/an)**. Compte tenu de leur prix, on considère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



| 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

Sources : IGN et Safer - DIA



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