



Analyse du marché foncier sur 5 sites du département du Nord
Site 3 : 3 communes de l'agglomération de Dunkerque
Document de travail

Sommaire

A retenir.....	2
1. Périmètre d'étude	3
2. L'occupation du sol du territoire des 3 communes de l'agglomération de Dunkerque	4
2.1. L'occupation du sol entre 2008 et 2012	4
2.2. Caractéristiques des parcelles par catégorie d'usage	7
3. Les volumes du marché foncier rural des 3 communes de l'agglomération de Dunkerque ..	8
3.1. Le marché foncier rural : biens non bâtis et biens bâtis	8
3.2. Les cinq sous-marchés du marché foncier rural	9
3.3. Le marché foncier rural par type d'acquéreurs.....	11
3.4. Le marché foncier agricole	13
3.4.1. Ouverture du marché foncier agricole.....	13
3.4.2. Situation locative des biens	14
3.4.3. Indicateur de concentration de la propriété	15
4. Le prix des terres agricoles dans les 3 communes de l'agglomération de Dunkerque.....	16
4.1. Orientation technico-économique majoritaire	16
4.2. Prix des terres et prés libres.....	16
4.2.1. Prix de la région agricole de la Flandre maritime	16
4.2.2. Prix minimal et maximal des 3 communes de l'agglomération de Dunkerque.....	18
4.3. Prix des terres et prés loués	18
4.3.1. Prix de la région agricole de la Flandre maritime	18
4.3.2. Prix minimal et maximal des 3 communes de l'agglomération de Dunkerque.....	19
5. Indice de perturbation du marché foncier agricole (IPMA)	20

A retenir

- Analyse du cadastre

L'occupation du sol de chacune des trois communes est variée. Téteghem présente la part de surfaces agricoles plus grande (75 %) tandis que Leffrinckoucke présente les parts de surfaces urbanisées (31 %) et naturelles (26 %) les plus grandes.

Entre 2008 et 2012, Coudekerque-Village présente les mutations les plus fortes en termes de surfaces urbanisées et naturelles. Sur les trois communes, le rythme d'augmentation des surfaces urbanisées y est le plus important (+ 1 937 m²/ha), de même que le rythme de diminution des surfaces naturelles (- 958 m²/ha). A Leffrinckoucke, il faut signaler le rythme élevé de disparition des surfaces agricoles (- 304m²/ha). Enfin, à Téteghem, les rythmes de changements d'usage sont très faibles (inférieurs aux rythmes des deux autres communes et à la moyenne départementale).

- Analyse du marché foncier rural

La part des biens bâtis sur le marché est élevée, bien que fluctuante d'une année sur l'autre, tant en termes de nombre de biens que de leur valeur.

Le marché de l'urbanisation est très important, représentant un tiers des transactions et des surfaces (34 %) pour trois quarts de la valeur (76 %).

Les particuliers (personnes physiques non agricoles) réalisent près de la moitié des acquisitions sur le marché foncier rural du territoire (47 %). Leurs acquisitions concernent les cinq sous-marchés sans distinction.

Les acquisitions des personnes morales privées correspondent aux trois quarts de la valeur du marché (73 %). Il s'agit uniquement d'acquisitions destinées à l'urbanisation.

L'ouverture du marché foncier agricole dans les trois communes est inférieure à la moyenne départementale. Ce faible niveau peut s'expliquer par la proximité directe avec l'agglomération dunkerquoise. Les propriétaires de biens agricoles peuvent être tentés de miser sur un déclassement de leurs terres agricoles (c'est-à-dire un classement en zone urbanisable) et conservent leurs biens dans cette éventualité.

Le prix moyen des terres agricoles de la Flandre maritime, région agricole d'appartenance du territoire, est parmi les plus élevés du département.

1. Périmètre d'étude

Ce volet concerne les communes suivantes :

- Coudekerque-Village,
- Leffrinckoucke,
- Tétéghem.

> Situation des 3 communes de l'agglomération de Dunkerque dans le département du Nord



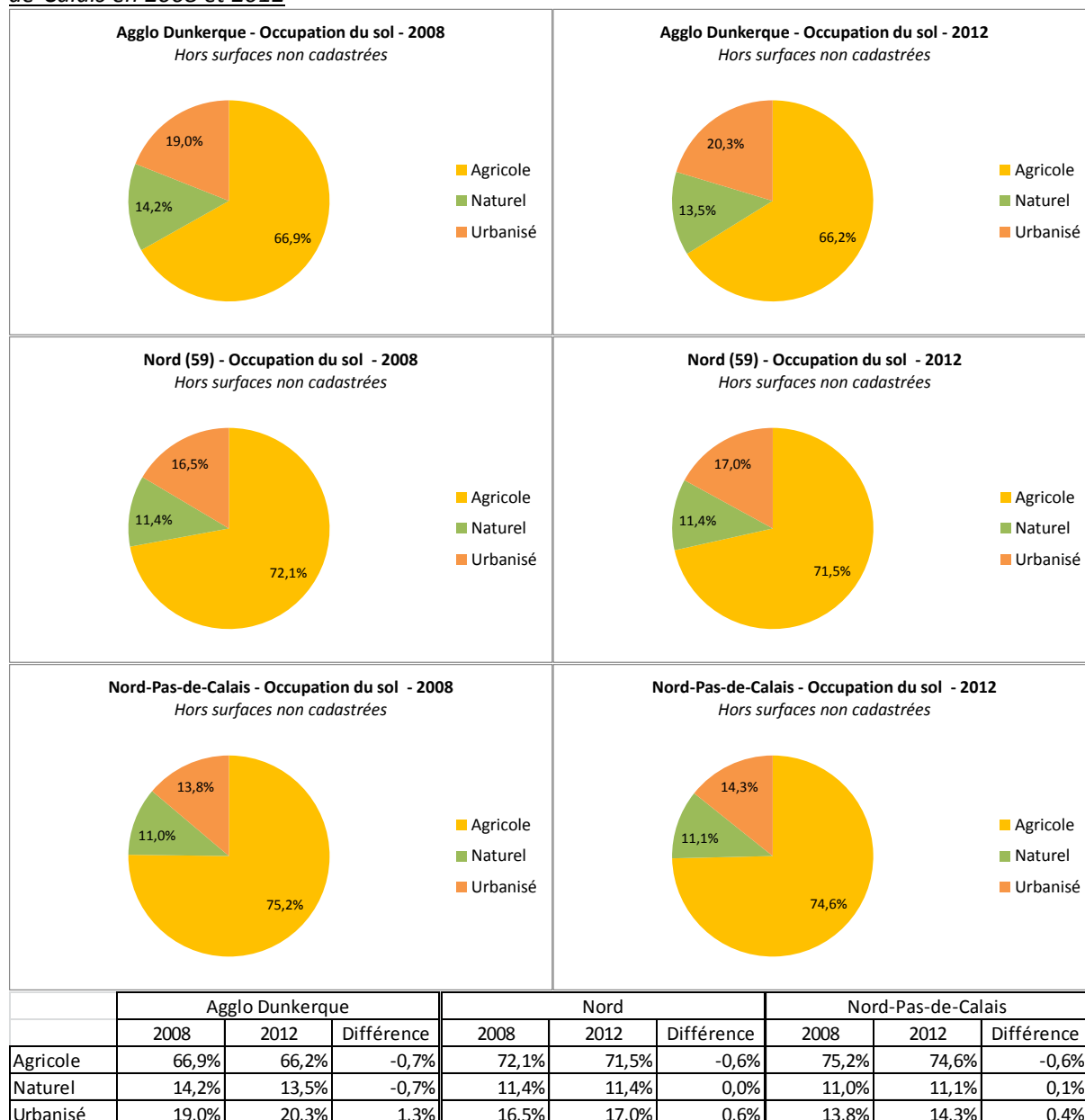
Source : Terres d'Europe-Scafr

2. L'occupation du sol du territoire des 3 communes de l'agglomération de Dunkerque

Note : pour la définition des trois regroupements de natures cadastrales, se référer à la partie *Méthodologie*.

2.1. L'occupation du sol entre 2008 et 2012

> Occupation du sol des 3 communes de l'agglomération de Dunkerque, dans le Nord et le Nord-Pas-de-Calais en 2008 et 2012



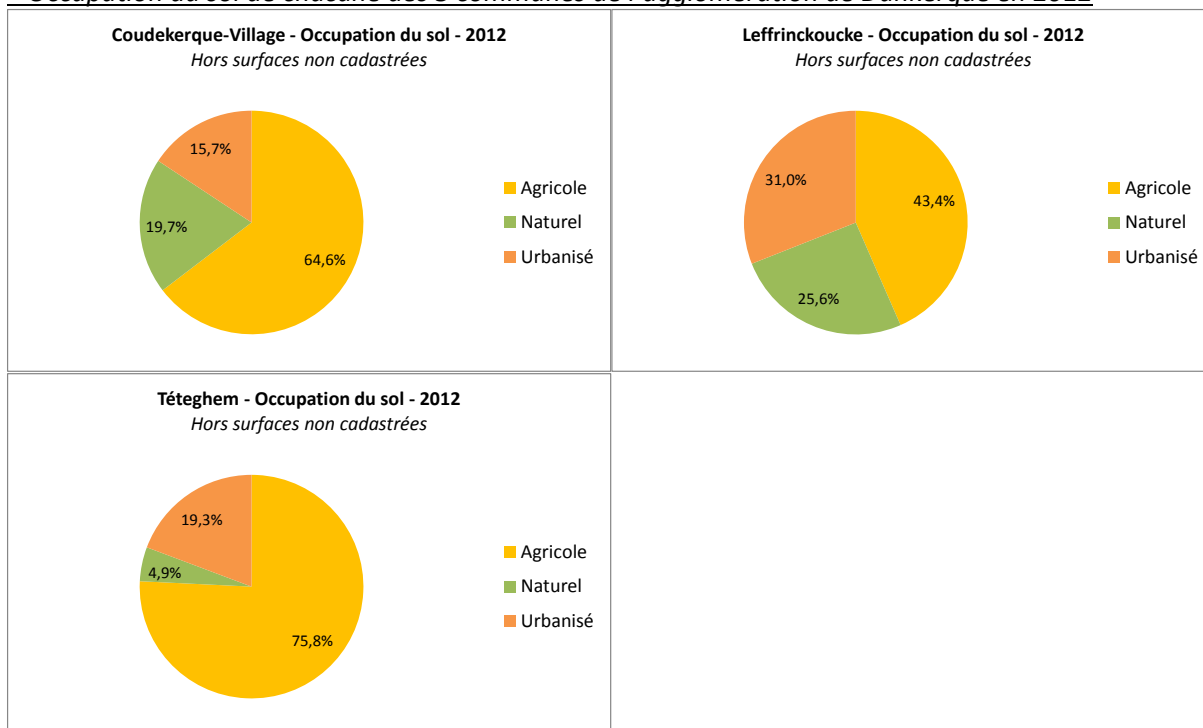
Source : Terres d'Europe-Scafr d'après DGFIP

Les **surfaces agricoles** représentent deux tiers des surfaces cadastrées du territoire (66,2 % en 2012), une part inférieure de 5,3 points à la moyenne départementale.

Les **surfaces urbanisées** sont à l'inverse plus importantes que dans le département : 20,3 % sur les trois communes en moyenne, contre 17 % dans le Nord.

Les **surfaces naturelles** représentent 13,5 % des surfaces cadastrées, valeur légèrement supérieure à la moyenne départementale (11,4 %).

> Occupation du sol de chacune des 3 communes de l'agglomération de Dunkerque en 2012

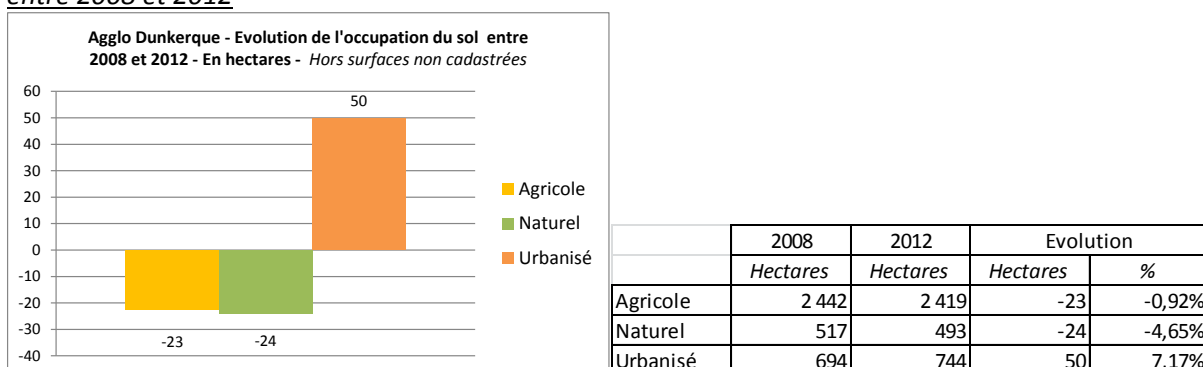


Source : Terres d'Europe-Scafr d'après DGFIP

Dans le détail, des différences significatives existent entre les trois communes :

- Tétheghem présente la part de surfaces agricoles la plus forte (75,8 %) et une part en surfaces naturelles très faible (4,9 %),
- Coudekerque-Village présente également une part de surfaces agricoles importante (64,6 %), mais une part en surfaces naturelles relativement importante (19,7 %),
- Leffrinckoucke présente la part de surfaces urbanisées la plus grande, représentant près d'un tiers des surfaces cadastrées (31 %), ainsi que la part de surfaces naturelles la plus grande (25,6 %) du fait des surfaces littorales (dunes).

> Evolution des surfaces des 3 communes de l'agglomération de Dunkerque par catégorie d'usage entre 2008 et 2012



Source : Terres d'Europe-Scafr d'après DGFIP

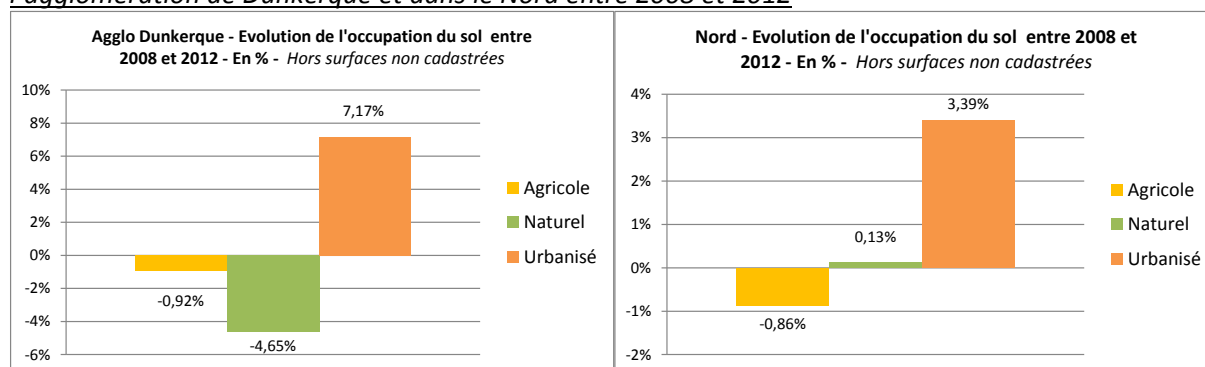
Entre 2008 et 2012, les surfaces agricoles et naturelles du territoire des trois communes diminuent, au profit de surfaces urbanisées. Dans le détail :

- les surfaces agricoles reculent de 23 ha, soit une baisse de 0,92 %,
- les surfaces naturelles cèdent 24 ha, soit une baisse de 4,65 %,

les surfaces urbanisées gagnent 50 ha, soit un gain de 7,17 %.

Remarque : les surfaces urbanisées peuvent provenir des surfaces du domaine public, non cadastrées initialement, mais qui entrent dans le cadastre au moment de leur urbanisation. Ce qui explique que les surfaces devenues urbanisées entre 2008 et 2012 (50 ha) peuvent être supérieures aux surfaces agricoles et naturelles ayant disparu (23+24=47 ha).

> Evolution du rythme de changement d'usage par catégorie d'usage dans les 3 communes de l'agglomération de Dunkerque et dans le Nord entre 2008 et 2012



Source : Terres d'Europe-Scafr d'après DGFIP

Sur la période 2008-2012, le rythme de changement d'usage des surfaces agricoles sur les trois communes (- 92 m²/ha) est très proche du niveau moyen départemental (- 86 m²/ha).

En revanche, le rythme de changement d'usage des surfaces naturelles est fortement négatif sur les trois communes (- 465 m²/ha) alors qu'il est légèrement positif en moyenne dans le Nord (+ 13 m²/ha).

Le rythme de progression des surfaces urbanisées est quant à lui plus de 2 fois supérieur pour les trois communes (+ 717 m²/ha) que dans le département (+ 339 m²).

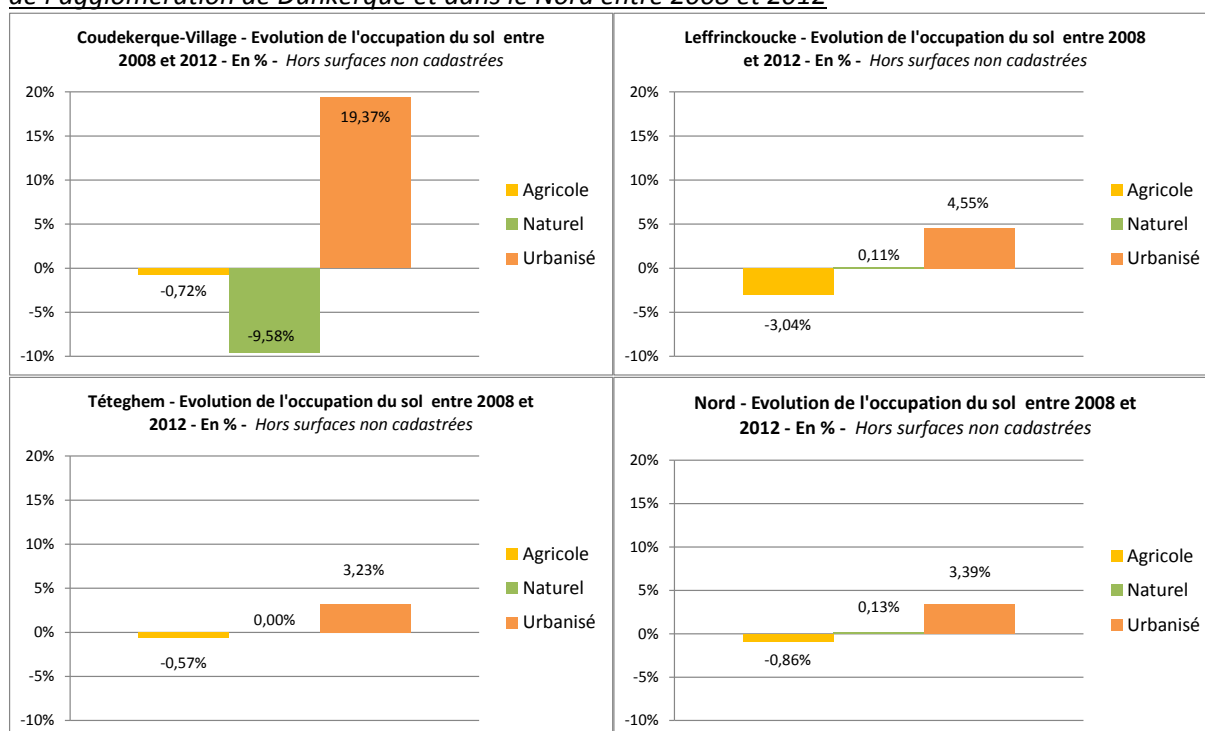
Par ailleurs, la comparaison entre les trois communes montre des amplitudes de changements d'usages différentes (voir graphiques page suivante).

Coudekerque-Village présente les mutations les plus fortes en termes de surfaces urbanisées et naturelles. Sur les trois communes, le rythme d'augmentation des surfaces urbanisées y est le plus important (+ 1 937 m²/ha), et est près de 6 fois supérieur à la moyenne départementale (+ 339 m²/ha). Le rythme de diminution des surfaces naturelles y est aussi le plus élevé des trois communes (- 958 m²/ha).

A Leffrinckoucke, il faut signaler le rythme élevé de disparition des surfaces agricoles (- 304m²/ha).

Enfin, à Tétéghem, les rythmes de changements d'usage sont très faibles. Ils sont inférieurs aux rythmes des deux autres communes mais également de la moyenne départementale.

> Evolution du rythme de changement d'usage par catégorie d'usage dans chacune des 3 communes de l'agglomération de Dunkerque et dans le Nord entre 2008 et 2012



Source : Terres d'Europe-Scafr d'après DGFIP

2.2. Caractéristiques des parcelles par catégorie d'usage

> Caractéristiques des parcelles des 3 communes de l'agglomération de Dunkerque, dans le département du Nord et dans la région Nord-Pas-de-Calais en 2012

	Agglo Dunkerque		Nord	NPDC	
	Nombre de comptes de propriété	Surface (ha)			Surface moyenne par compte (ha)
Agricole	1 765	2 419	1,37	0,81	0,86
Naturel	286	493	1,72	1,21	1,02
Urbanisé	7 670	744	0,10	0,07	0,07

Source : Terres d'Europe-Scafr d'après DGFIP

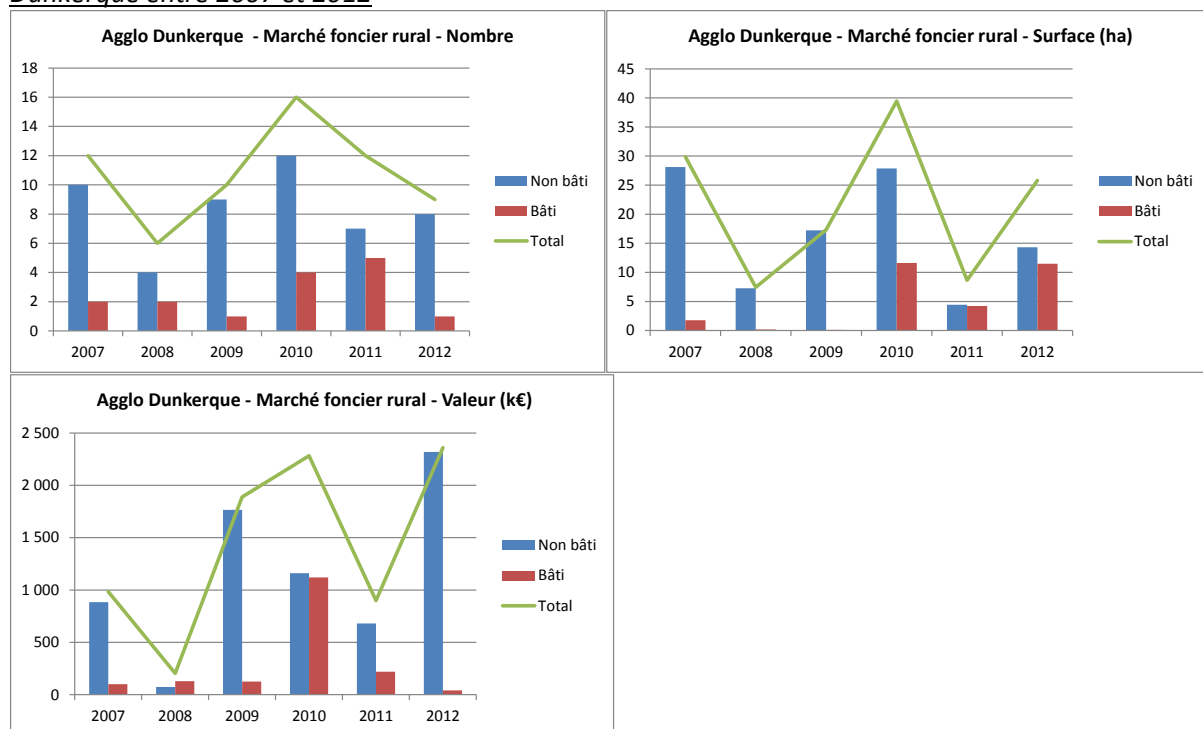
Les parcelles sur les trois communes sont d'une surface moyenne supérieure aux moyennes départementale et régionale. Par rapport au département, la surface moyenne est ainsi plus grande de :

- 69 % pour les parcelles agricoles,
- 43 % pour les parcelles naturelles,
- 42 % pour les parcelles urbanisées.

3. Les volumes du marché foncier rural des 3 communes de l'agglomération de Dunkerque

3.1. Le marché foncier rural : biens non bâtis et biens bâtis

> Evolution du marché foncier rural par type de biens des 3 communes de l'agglomération de Dunkerque entre 2007 et 2012



	Non bâti			Bâti			Total		
	Nombre	Surface (ha)	Valeur (k€)	Nombre	Surface (ha)	Valeur (k€)	Nombre	Surface (ha)	Valeur (k€)
2007	10	28,1	884	NS	NS	NS	12	29,9	985
2008	4	7,3	74	NS	NS	NS	6	7,5	204
2009	9	17,2	1 765	NS	NS	NS	NS	NS	NS
2010	12	27,9	1 160	4	11,6	1 121	16	39,5	2 281
2011	7	4,4	680	5	4,2	220	12	8,7	900
2012	8	14,3	2 319	NS	NS	NS	NS	NS	NS
Total 2007-2012	50	99,2	6 882	15	29,4	1 737	65	128,6	8 619
Moy. 2007-2012	8	16,5	1 147	3	4,9	289	11	21,4	1 436

Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer Flandres-Artois

Le marché foncier rural du territoire enregistre une tendance haussière entre 2008 et 2010, tant en nombre qu'en surface et en valeur. En 2011, le nombre de transactions diminue nettement. Cette baisse se poursuit en 2012, même si la surface et la valeur correspondantes se redressent.

> Evolution de la part des biens bâtis sur le marché foncier rural des 3 communes de l'agglomération de Dunkerque entre 2007 et 2012

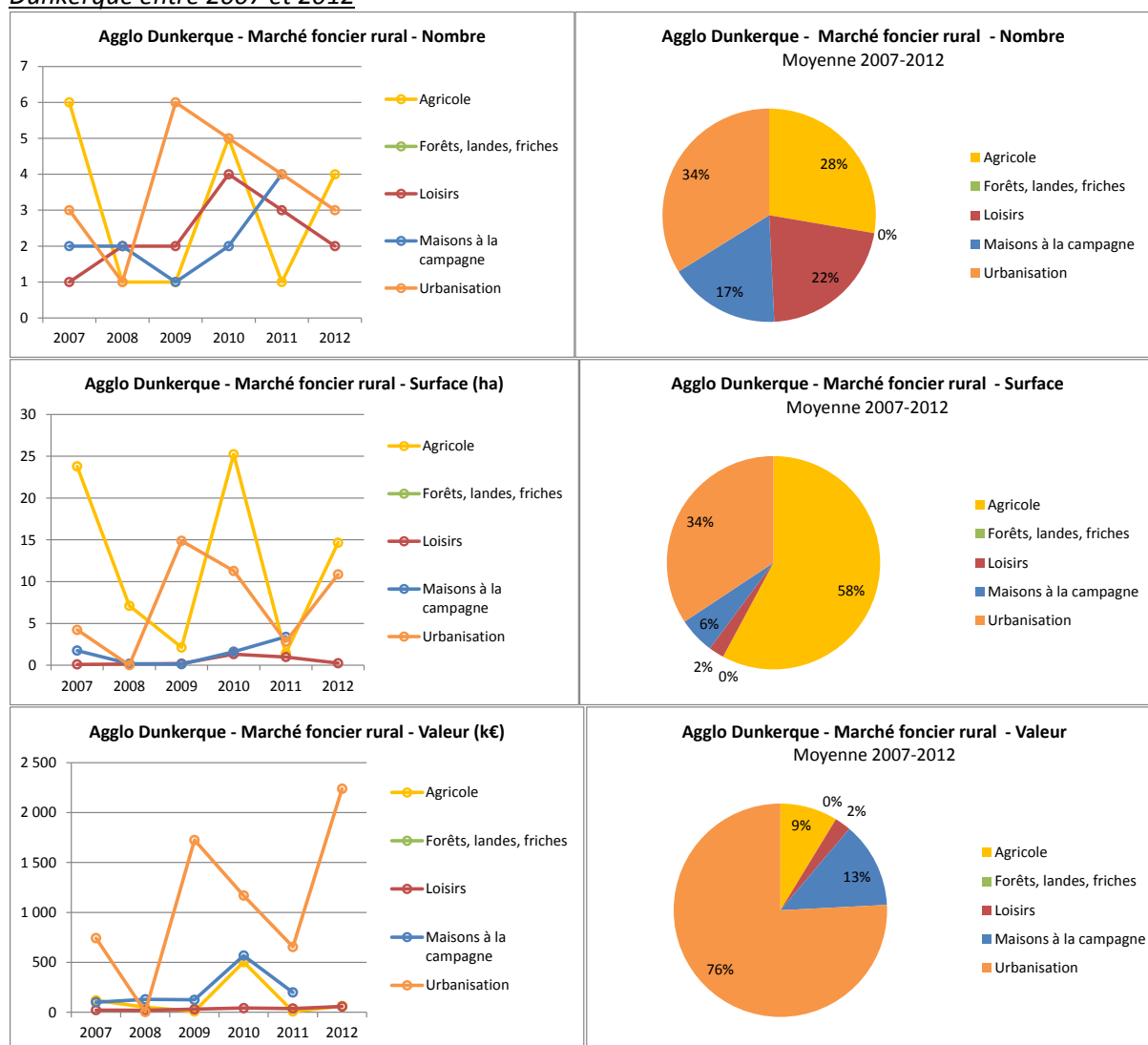
	Nombre	Surface	Valeur
2007	17%	6%	10%
2008	33%	2%	64%
2009	NS	NS	NS
2010	25%	29%	49%
2011	42%	49%	24%
2012	NS	NS	NS
Moy. 2007-2012	23%	23%	20%

Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer Flandres-Artois

La part des biens bâtis est relativement élevée sur le territoire de l'agglomération dunkerquoise, avec un taux de 23 % en moyenne sur les six années.

3.2. Les cinq sous-marchés du marché foncier rural

> Evolution du marché foncier rural par sous-marché des 3 communes de l'agglomération de Dunkerque entre 2007 et 2012



Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer Flandres-Artois

> Evolution du marché foncier rural par sous-marché des 3 communes de l'agglomération de Dunkerque entre 2007 et 2012

	Agricole			Forêt			Loisirs		
	Nombre	Surface (ha)	Valeur (k€)	Nombre	Surface (ha)	Valeur (k€)	Nombre	Surface (ha)	Valeur (k€)
2007	6	23,8	119	0	0,0	0	NS	NS	NS
2008	NS	NS	NS	0	0,0	0	NS	NS	NS
2009	NS	NS	NS	0	0,0	0	NS	NS	NS
2010	5	25,2	503	0	0,0	0	4	1,3	42
2011	NS	NS	NS	0	0,0	0	3	1,0	37
2012	4	14,7	62	0	0,0	0	NS	NS	NS
Total 2007-2012	18	74,4	752	0	0,0	0	14	3,0	211
Moy. 2007-2012	3	12,4	125	0	0,0	0	2	0,5	35
	Maisons à la campagne			Urbanisation			Total		
	Nombre	Surface (ha)	Valeur (k€)	Nombre	Surface (ha)	Valeur (k€)	Nombre	Surface (ha)	Valeur (k€)
2007	NS	NS	NS	3	4,2	743	12	29,9	985
2008	NS	NS	NS	NS	NS	NS	6	7,5	204
2009	NS	NS	NS	6	14,9	1 725	10	17,3	1 889
2010	NS	NS	NS	5	11,3	1 168	16	39,5	2 281
2011	4	3,4	199	4	2,8	655	NS	NS	NS
2012	0	0,0	0	3	10,9	2 239	9	25,8	2 359
Total 2007-2012	11	7,1	1 123	22	44,1	6 533	65	128,6	8 619
Moy. 2007-2012	2	1,2	187	4	7,4	1 089	11	21,4	1 436

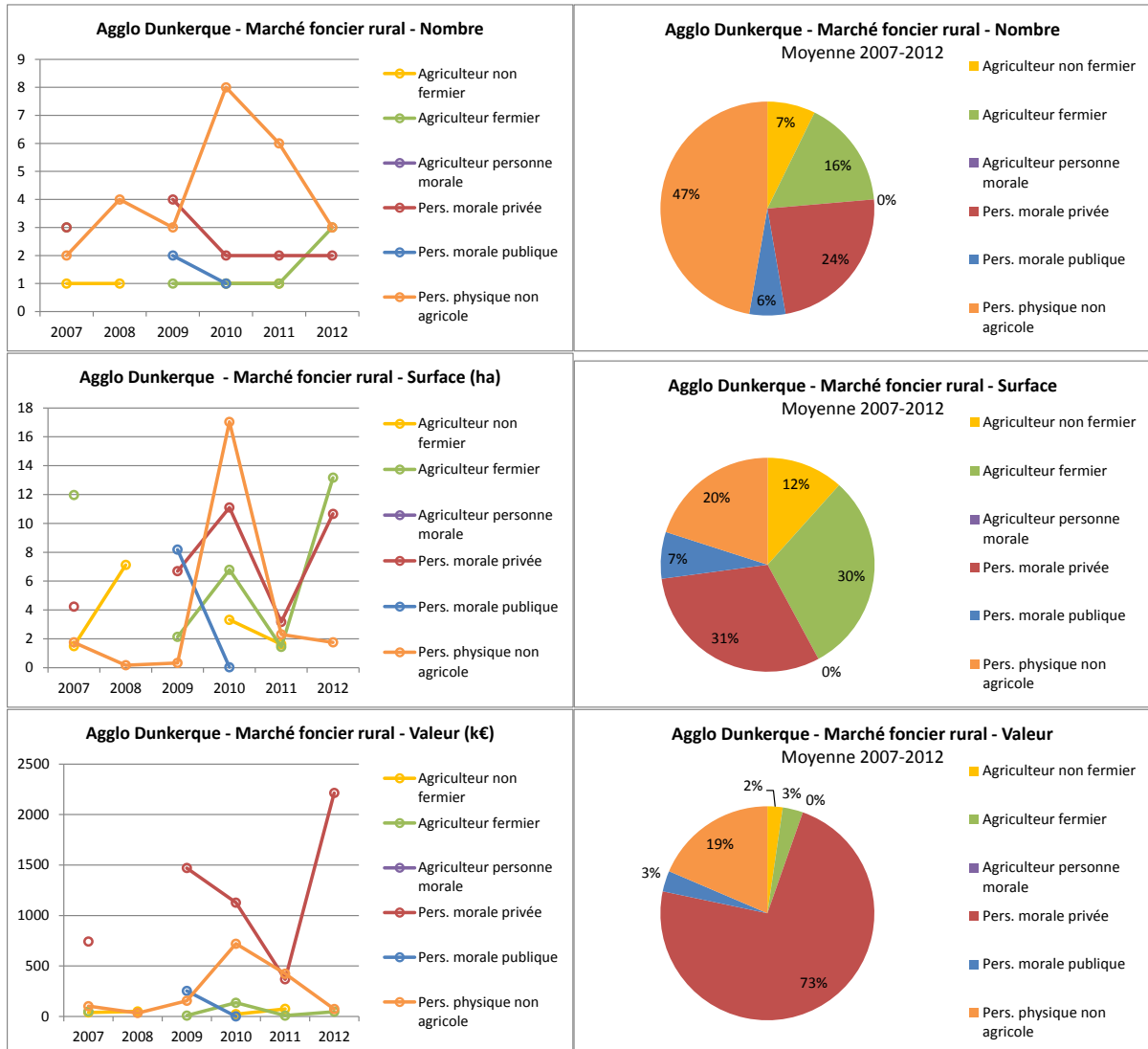
Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer Flandres-Artois

Plusieurs points sont à retenir du marché foncier rural de l'agglomération dunkerquoise sur la période 2007-2012 :

- le **marché agricole** représente un gros quart des transactions (28 %) pour un peu plus de la moitié de la surface (58 %) mais seulement 9 % de la valeur,
- sur un territoire situé à proximité directe de l'agglomération dunkerquoise, le **marché de l'urbanisation** est omniprésent, avec un tiers des transactions et des surfaces (34 %) pour trois quarts de la valeur (76 %). Le lot moyen est d'une superficie de 2,00 ha,
- le **marché des espaces de loisirs non bâtis** représente une part significative des transactions (22 %), signe là aussi du caractère urbain du territoire. Pour autant, il ne représente que 2 % des surfaces et de la valeur. Le lot moyen est d'une surface réduite : 2 150 m²,
- le **marché des maisons à la campagne** représente 17 % des transactions, pour une part en surface de 6 % et une part en valeur de 13 %,
- le **marché des forêts** est quant à lui inexistant sur la période 2007-2012.

3.3. Le marché foncier rural par type d'acquéreurs

> Evolution du marché foncier rural par type d'acquéreurs dans les 3 communes de l'agglomération de Dunkerque entre 2007 et 2012



Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer Flandres-Artois

> Evolution du marché foncier rural par type d'acquéreurs dans les 3 communes de l'agglomération de Dunkerque entre 2007 et 2012

	Agriculteur non fermier			Agriculteur fermier			Agriculteur personne morale		
	Nombre	Surface (ha)	Valeur (k€)	Nombre	Surface (ha)	Valeur (k€)	Nombre	Surface (ha)	Valeur (k€)
2007	NS	NS	NS	3	12,0	49	0	0,0	0
2008	NS	NS	NS	0	0,0	0	0	0,0	0
2009	0	0,0	0	NS	NS	NS	0	0,0	0
2010	NS	NS	NS	NS	NS	NS	0	0,0	0
2011	NS	NS	NS	NS	NS	NS	0	0,0	0
2012	0	0,0	0	3	13,2	47	0	0,0	0
Total 2007-2012	4	13,6	188	9	35,5	249	0	0,0	0
Moy. 2007-2012	1	2,3	31	2	5,9	42	0	0,0	0
	Personne morale privée			Personne morale publique			Personne physique non agricole		
	Nombre	Surface (ha)	Valeur (k€)	Nombre	Surface (ha)	Valeur (k€)	Nombre	Surface (ha)	Valeur (k€)
2007	3	4,2	743	0	0,0	0	NS	NS	NS
2008	0	0,0	0	0	0,0	0	4	0,2	34
2009	4	6,7	1 471	NS	NS	NS	3	0,3	156
2010	NS	NS	NS	NS	NS	NS	8	17,0	720
2011	NS	NS	NS	0	0,0	0	6	2,3	424
2012	NS	NS	NS	0	0,0	0	3	1,8	73
Total 2007-2012	13	35,9	5 924	3	8,2	254	26	23,3	1 509
Moy. 2007-2012	2	6,0	987	1	1,4	42	4	3,9	251
	Total (hors non déclaré)								
	Nombre	Surface (ha)	Valeur (k€)						
2007	9	19,5	933						
2008	NS	NS	NS						
2009	10	17,3	1 889						
2010	13	38,3	2 007						
2011	10	8,5	876						
2012	8	25,6	2 334						
Total 2007-2012	55	116,5	8 124						
Moy. 2007-2012	9	19,4	1 354						

Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer Flandres-Artois

En moyenne sur la période 2007-2012, le comportement des différentes catégories d'acquéreurs permet de relever les points suivants :

- les **agriculteurs** (non-fermiers et fermiers réunis) représentent un petit quart des acquisitions (23 %) pour 42 % des surfaces et seulement 5 % de la valeur. Par ailleurs, aucune acquisition de la part des personnes morales agricoles n'est comptabilisée,
- les acquisitions des **personnes morales privées** représentent également un petit quart des acquisitions du territoire (24 %) pour environ un tiers des surfaces (31 %) et près de trois quarts de la valeur (73 %). La très grande majorité de ces acquisitions appartient au marché de l'urbanisation. Ces acquéreurs sont en effet généralement des promoteurs immobiliers acquérant des terrains agricoles en vue de leur urbanisation (infrastructures, logements, zones d'activité),
- le **secteur public**, en comparaison, est relativement peu actif, avec seulement 6 % des acquisitions, pour 7 % des surfaces et 3 % de la valeur,
- les **particuliers** (personnes physiques non agricoles) réalisent la majorité des acquisitions (47 %) pour 20 % des surfaces et 19 % de la valeur. Ils sont présents sur les cinq sous-marchés.

3.4. Le marché foncier agricole

3.4.1. Ouverture du marché foncier agricole

> Ouverture du marché foncier agricole dans les 3 communes de l'agglomération de Dunkerque
Moyenne 2007-2012

	Surface marché agricole (moy. 2007-2012) (ha)	Recensement agricole (SSP)		Cadastré (DGFIP)	
		SAU 2010 (ha)	Rapport	Surface agricole* 2012 (ha)	Rapport
Agglo Dunkerque	12,4	1 552	0,8%	2 419	0,5%
Nord	3 295	354 241	0,9%	391 968	0,8%

* Natures cadastrales terres, prés, vignes et vergers

Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer Flandres-Artois, SSP et DGFIP

L'ouverture du marché foncier agricole correspond au rapport entre la surface du sous-marché agricole (c'est-à-dire les surfaces agricoles vendues pour un usage agricole uniquement, hors sous-marchés des espaces de loisirs non bâtis, des maisons à la campagne ou de l'urbanisation) et la surface agricole totale de la commune.

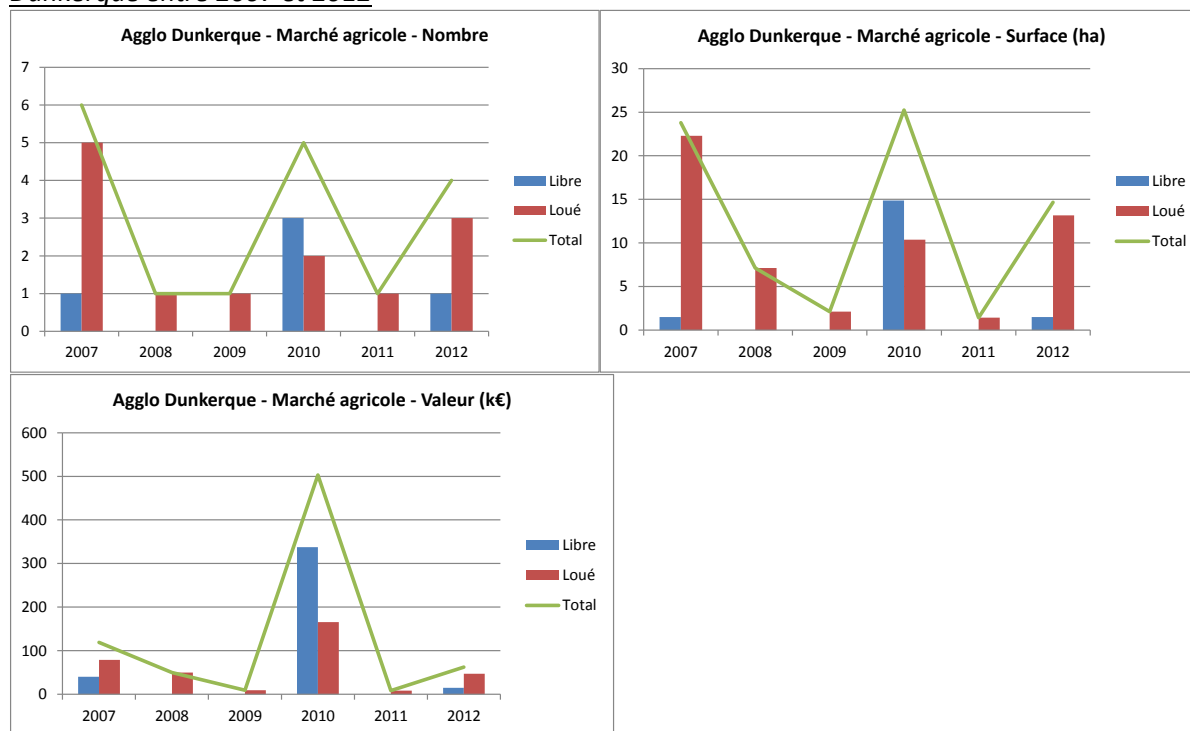
Par rapport à la SAU (surface agricole des exploitations dont le siège se trouve sur le territoire des trois communes), l'ouverture du marché agricole est de 0,8 % en moyenne sur la période 2007-2012, un chiffre légèrement inférieur à la moyenne du département (0,9 %).

Par rapport à la surface agricole « réelle » des trois communes selon le cadastre, l'ouverture est près de 2 fois plus faible (0,5 %) et devient nettement inférieure à la moyenne départementale (0,8 %).

Le faible niveau de l'ouverture du marché foncier agricole dans les trois communes peut s'expliquer par la proximité directe avec l'agglomération dunkerquoise. Les propriétaires de biens agricoles peuvent être tentés de miser sur un déclassement de leurs terres agricoles (c'est-à-dire un classement en zone urbanisable) et conservent leurs biens dans cette éventualité.

3.4.2. Situation locative des biens

> Evolution du marché foncier agricole libre et loué dans les 3 communes de l'agglomération de Dunkerque entre 2007 et 2012



Ces graphiques comprennent l'ensemble des biens du marché agricole, non bâtis et bâtis
Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer Flandres-Artois

> Evolution du marché foncier agricole libre et loué dans les 3 communes de l'agglomération de Dunkerque entre 2007 et 2012

	Libre			Loué			Total		
	Nombre	Surface (ha)	Valeur (k€)	Nombre	Surface (ha)	Valeur (k€)	Nombre	Surface (ha)	Valeur (k€)
2007	NS	NS	NS	5	22,3	79	NS	NS	NS
2008	0	0,0	0	NS	NS	NS	NS	NS	NS
2009	0	0,0	0	NS	NS	NS	NS	NS	NS
2010	3	14,9	338	NS	NS	NS	NS	NS	NS
2011	0	0,0	0	NS	NS	NS	NS	NS	NS
2012	NS	NS	NS	3	13,2	47	NS	NS	NS
Total 2007-2012	5	17,9	393	13	56,5	360	18	74,4	752
Moy. 2007-2012	1	3,0	65	2	9,4	60	3	12,4	125

Ce tableau comprend l'ensemble des biens du marché agricole, non bâtis et bâtis
Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer Flandres-Artois

Le marché foncier agricole du territoire dunkerquois enregistre en moyenne sur la période trois transactions par an, pour une surface de 12,4 ha et une valeur de 125 000 euros.

Sur la période 2007-2012, l'année 2010 enregistre la plus forte activité.

3.4.3. Indicateur de concentration de la propriété

> Rapport entre la surface du lot moyen agricole et la surface moyenne des exploitations des 3 communes de l'agglomération de Dunkerque

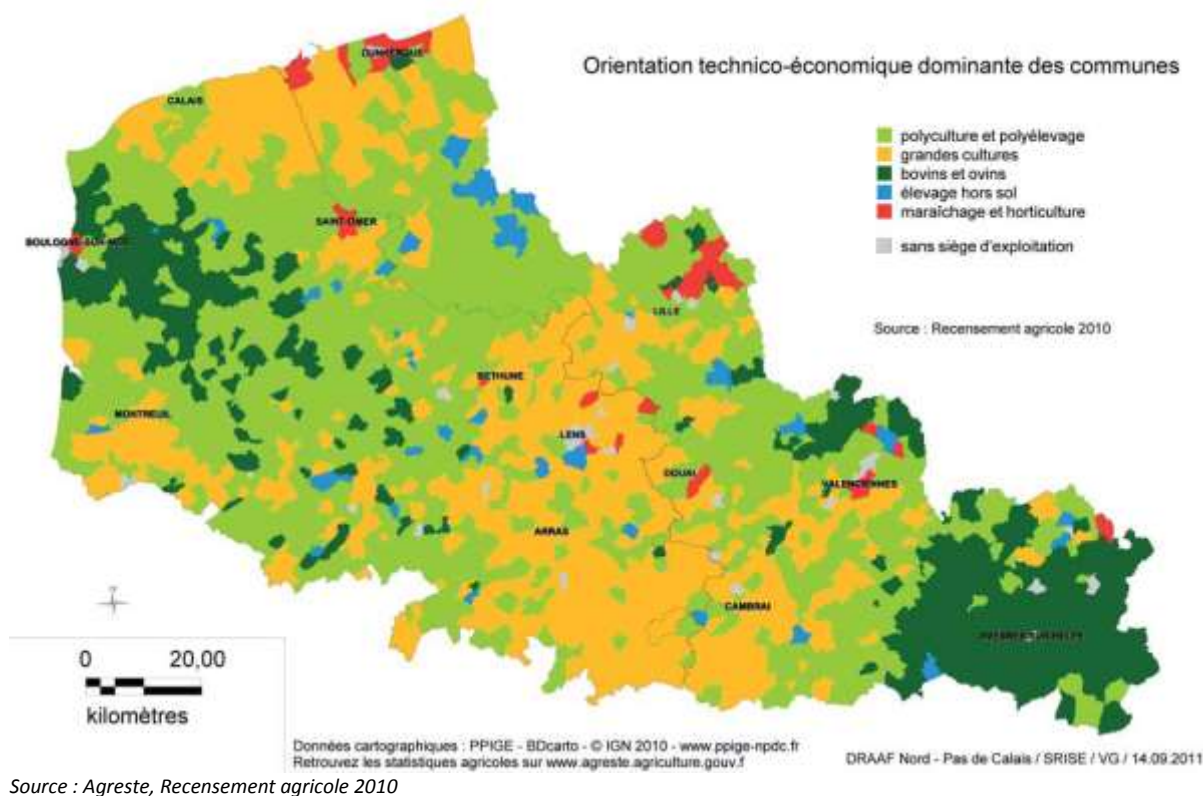
	Surface moyenne lot agricole (moy. 2007-2012) (ha)	Surface moyenne des exploitations (2010) (ha)	Rapport
Agglo Dunkerque	4,13	50,06	8,3%
Nord	2,13	52,71	4,0%

Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer Flandres-Artois et SSP

Le lot moyen agricole mis en vente est d'une surface de 4,13 ha (moyenne 2007-2012). Cette surface représente 8,3 % de la surface moyenne des exploitations du territoire (50,06 ha).

4. Le prix des terres agricoles dans les 3 communes de l'agglomération de Dunkerque

4.1. Orientation technico-économique majoritaire



Les orientations technico-économiques majoritaires des trois communes considérées de l'agglomération de Dunkerque sont variées :

- *Polyculture et polyélevage* à Tétéghem, *Cultures générales et autres grandes cultures* à Coudekerque-Village. La Flandre maritime est en effet caractérisée par la présence d'exploitations de grandes cultures et/ou d'élevage bovin,
- *Fleurs et horticulture diverse* à Leffrincoucke. Comme dans le reste du département, il s'agit d'une OTEX fréquemment rencontrée à proximité directe des grandes agglomérations.

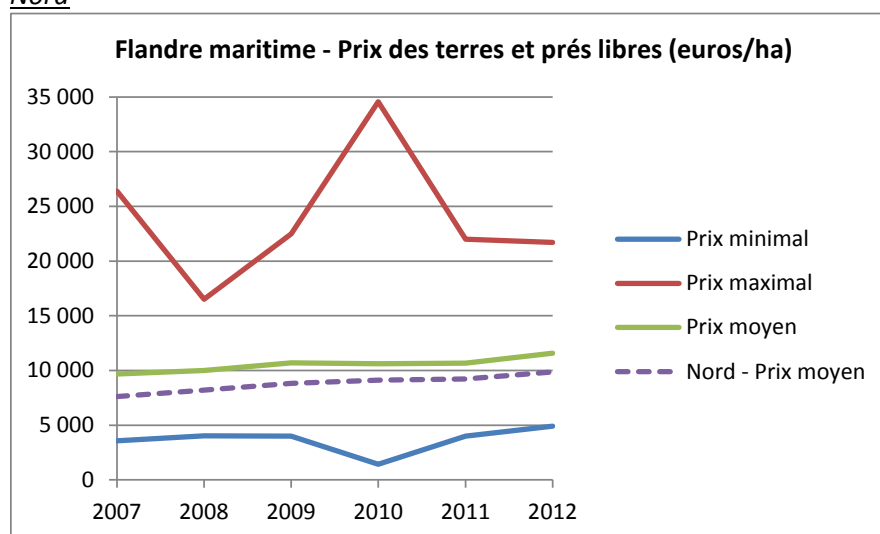
NB : les terres destinées aux cultures spéciales (maraîchage ou horticulture, notamment) ne sont pas prises en compte dans le calcul du prix moyen des terres et prés.

4.2. Prix des terres et prés libres

4.2.1. Prix de la région agricole de la Flandre maritime

Ce paragraphe présente le prix moyen, minimal et maximal de la petite région agricole à laquelle appartiennent les trois communes de l'agglomération de Dunkerque, à savoir la Flandre maritime, ainsi que le prix moyen du département du Nord.

> Prix des terres et prés libres non bâtis de la région agricole 'Flandre maritime' et du département du Nord



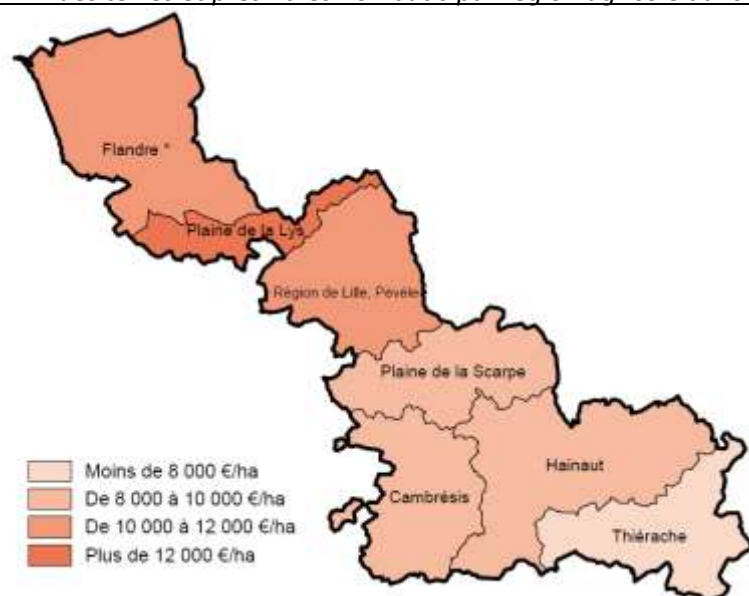
		2007	2008	2009	2010	2011	2012	Evol. 07-12
Région agricole - Flandre maritime	Prix minimal	3 560	4 020	4 000	1 420	4 000	4 900	-
	Prix maximal	26 380	16 500	22 480	34 550	22 000	21 690	-
	Prix moyen	9 670	10 000	10 690	10 620	10 660	11 570	20%
Nord	Prix moyen	7 600	8 200	8 810	9 120	9 210	9 850	30%

Unité : Euros/ha. Prix moyen : moyenne triennale. Prix minimal et maximal : valeur annuelle.

Source : Safer Flandres-Artois – SSP – Terres d'Europe-Scafr

Le prix moyen des terres et prés libres de la Flandre maritime enregistre une hausse quasi continue sur la période 2007-2012, passant de 9 670 euros/ha en 2007 à 11 570 euros/ha en 2012, soit + 20 % en six ans. La hausse est moins soutenue qu'en moyenne dans le département (+ 30 %), du fait de prix déjà élevés en 2007, 27 % au-dessus de la moyenne nordiste. De ce fait, l'écart est plus réduit en 2012, mais il reste significatif : 17 %.

> Prix des terres et prés libres non bâtis par région agricole dans le Nord en 2012



Unité : Euros/ha. Moyennes triennales

* Flandre maritime et Flandre intérieure

Source : Safer Flandres-Artois – SSP – Terres d'Europe-Scafr

4.2.2. Prix minimal et maximal des 3 communes de l'agglomération de Dunkerque

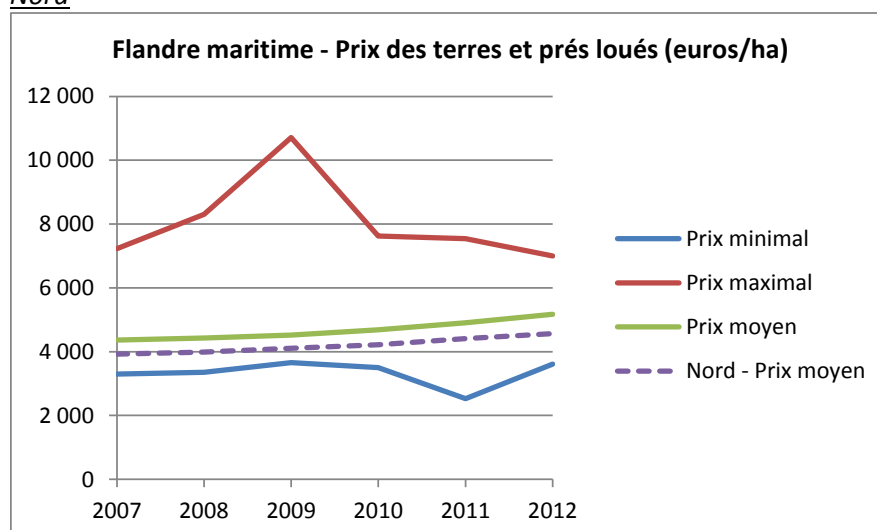
Le nombre de transactions sur les trois communes de l'agglomération de Dunkerque est insuffisant pour fournir une gamme de prix minimal-maximal.

4.3. Prix des terres et prés loués

4.3.1. Prix de la région agricole de la Flandre maritime

Ce paragraphe présente le prix moyen, minimal et maximal de la petite région agricole à laquelle appartiennent les trois communes de l'agglomération de Dunkerque, à savoir la Flandre maritime, ainsi que le prix moyen du département du Nord.

> Prix des terres et prés loués non bâtis de la région agricole 'Flandre maritime' et du département du Nord



		2007	2008	2009	2010	2011	2012	Evol. 07-12
Région agricole - Flandre maritime	Prix minimal	3 300	3 350	3 660	3 500	2 530	3 610	-
	Prix maximal	7 230	8 300	10 710	7 620	7 540	7 000	-
	Prix moyen	4 360	4 430	4 520	4 690	4 910	5 170	19%
Nord	Prix moyen	3 920	3 990	4 110	4 220	4 410	4 570	17%

Unité : Euros/ha. Prix moyen : moyenne triennale. Prix minimal et maximal : valeur annuelle.

Source : Safer Flandres-Artois – SSP – Terres d'Europe-Scafr

Le prix moyen des terres et prés loués de Flandre maritime est plus élevé que le prix moyen du département, se situant quasiment au même niveau que les prix les plus élevés, enregistrés dans la région agricole de la Région de Lille et de la Pévèle.

Le prix moyen de la région agricole enregistre une hausse régulière, de 19 % en six ans.

> Prix des terres et prés loués non bâtis par région agricole dans le Nord en 2012



Unité : Euros/ha. Moyennes triennales

* Flandre maritime et Flandre intérieure

Source : Safer Flandres-Artois – SSP – Terres d'Europe-Scafr

4.3.2. Prix minimal et maximal des 3 communes de l'agglomération de Dunkerque

Le nombre de transactions sur les trois communes de l'agglomération de Dunkerque est insuffisant pour fournir une gamme de prix minimal-maximal.

5. Indice de perturbation du marché foncier agricole (IPMA)

Seule la commune de Tétéghem enregistre des transactions répondant aux critères d'un marché perturbateur (cf. définition dans la partie *Méthodologie*). Pour les trois autres communes, aucune transaction n'est enregistrée entre 2007 et 2012.

> Indicateur de perturbation du marché foncier agricole en 2012

	1	2	3	4
	Surface (ha) marché perturbateur	Surface agricole + landes (ha)	IPMA	IPMA, base 100 = Nord
Tétéghem	3,23	1 379,61	0,23%	1 242
Nord	83,51	443 432,59	0,02%	100

(1) En hectares. Moyenne triennale 2010-2012. Pour la définition des surfaces du marché perturbateur, se reporter à la partie *Méthodologie*

(2) En hectares. Surface agricole : natures cadastrales terres, prés, vignes, vergers et landes ; DGFIP 2012

(3) IPMA : rapport entre la surface du marché perturbateur et la surface agricole

(4) La base 100 correspond à l'IPMA moyen du département du Nord (valeur moyenne triennale 2010-2012)

Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer Flandres-Artois et DGFIP

En 2012, la commune enregistre 3,23 ha répondant aux critères d'un marché perturbateur. Rapportée à la surface agricole (y compris landes) de la commune, cela donne une part de 0,23 %, ce qui, en comparaison à la moyenne départementale, donne un IPMA-base 100 élevé : 1 242.

> Evolution de l'IPMA à Tétéghem entre 2007 et 2012

	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Tétéghem	136	153	170	948	1 300	1 098

Base 100. La base 100 correspond à l'IPMA moyen du département du Nord (valeurs moyennes triennales)

Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer Flandres-Artois et DGFIP

Sur la période 2007-2012, l'IPMA augmente sur la commune de Tétéghem. Cette hausse résulte d'une part de l'augmentation des surfaces du marché perturbateur sur la commune, et d'autre part de la diminution de ces surfaces, dans le même temps, à l'échelle du département.