



Analyse du marché foncier sur 5 sites du département du Nord
Site 4 : 4 communes du PNR Scarpe-Escaut
Document de travail

Sommaire

A retenir.....	2
1. Périmètre d'étude	3
2. L'occupation du sol du territoire des 4 communes du PNR Scarpe-Escaut.....	4
2.1. L'occupation du sol entre 2008 et 2012	4
2.2. Caractéristiques des parcelles par catégorie d'usage	6
3. Les volumes du marché foncier rural des 4 communes du PNR Scarpe-Escaut.....	7
3.1. Le marché foncier rural : biens non bâtis et biens bâtis	7
3.2. Les cinq sous-marchés du marché foncier rural	8
3.3. Le marché foncier rural par type d'acquéreurs.....	10
3.4. Le marché foncier agricole	12
3.4.1. Ouverture du marché foncier agricole.....	12
3.4.2. Situation locative des biens	13
3.4.3. Indicateur de concentration de la propriété	14
4. Le prix des terres agricoles dans les 4 communes du PNR Scarpe-Escaut.....	15
4.1. Orientation technico-économique majoritaire.....	15
4.2. Prix des terres et prés libres.....	15
4.2.1. Prix de la région agricole de la Plaine de la Scarpe	15
4.2.2. Prix minimal et maximal des 4 communes du PNR Scarpe-Escaut.....	17
4.3. Prix des terres et prés loués	17
4.3.1. Prix de la région agricole de la Plaine de la Scarpe	17
4.3.2. Prix minimal et maximal des 4 communes du PNR Scarpe-Escaut.....	18
5. Indice de perturbation du marché foncier agricole (IPMA).....	19

A retenir

- Analyse du cadastre

Le territoire est caractérisé par une forte part de surfaces naturelles et boisées (45,4 % des surfaces cadastrées en 2012).

Le rythme de diminution des surfaces agricoles (- 82 m²/ha) est très proche de la moyenne départementale (- 86 m²/ha) entre 2008 et 2012.

- Analyse du marché foncier rural

Le marché foncier rural enregistre une baisse d'activité en 2009, dans le sillage de la crise économique. Toutes les catégories d'acquéreurs marquent le pas, sauf les particuliers qui restent actifs tout au long de la période 2007-2012.

La part des biens bâtis mis sur le marché est importante, concernant principalement le marché des maisons à la campagne.

Les personnes physiques non agricoles sont les acquéreurs majoritaires du marché foncier rural du territoire. Plus de la moitié de leurs acquisitions concernent le marché des espaces de loisirs non bâtis et celui des maisons à la campagne.

Sur ce territoire orienté principalement vers l'élevage, le prix moyen des terres et prés est parmi les plus bas du département, notamment les terres louées.

1. Périmètre d'étude

Ce volet concerne les communes suivantes :

- Condé-sur-Escaut,
- Crespin,
- Saint-Aybert,
- Thivencelle.

> Situation des 4 communes du PNR Scarpe-Escaut dans le département du Nord



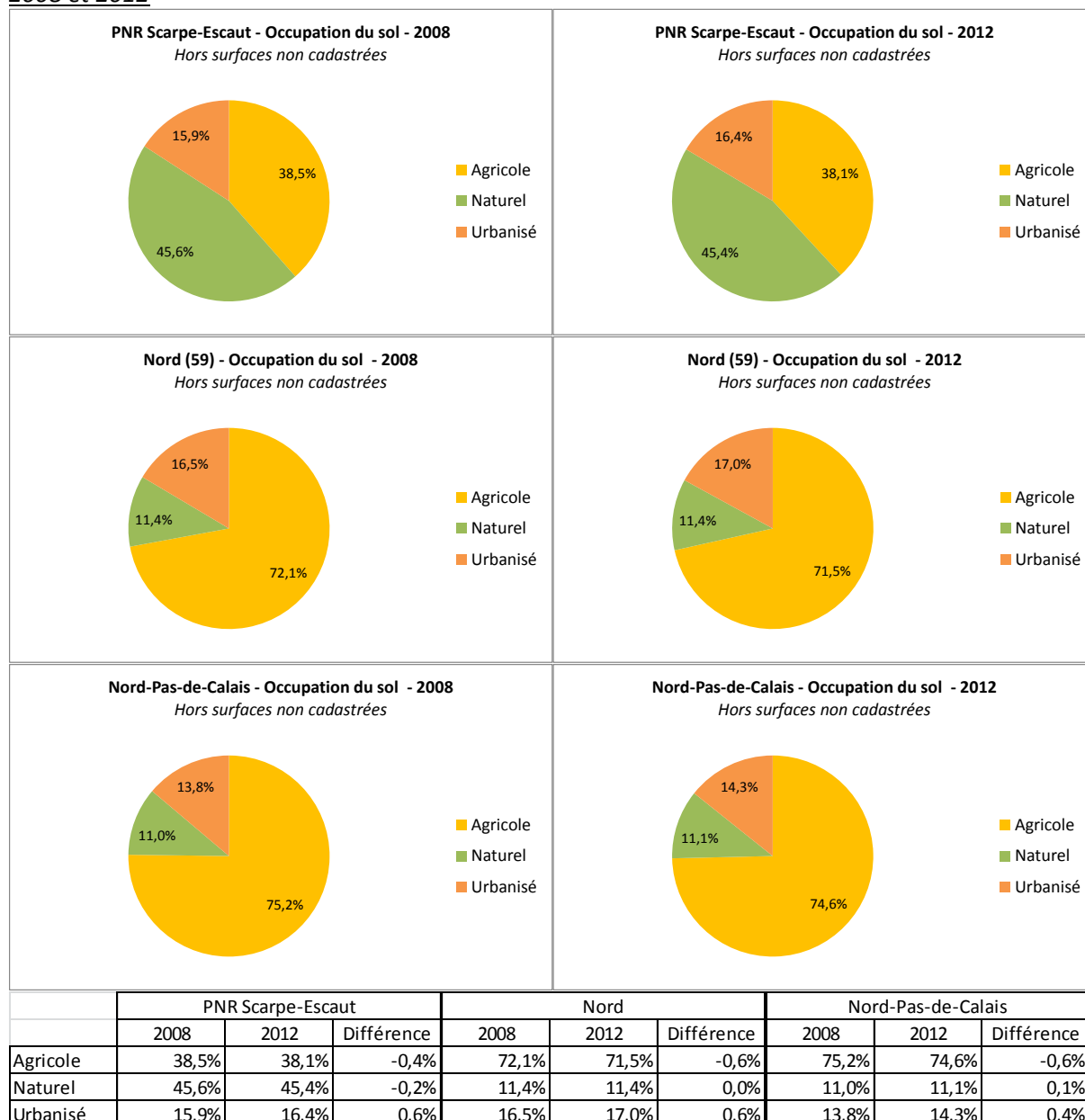
Source : Terres d'Europe-Scafr

2. L'occupation du sol du territoire des 4 communes du PNR Scarpe-Escaut

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 4 communes du PNR Scarpe-Escaut, dans le Nord et le Nord-Pas-de-Calais en 2008 et 2012



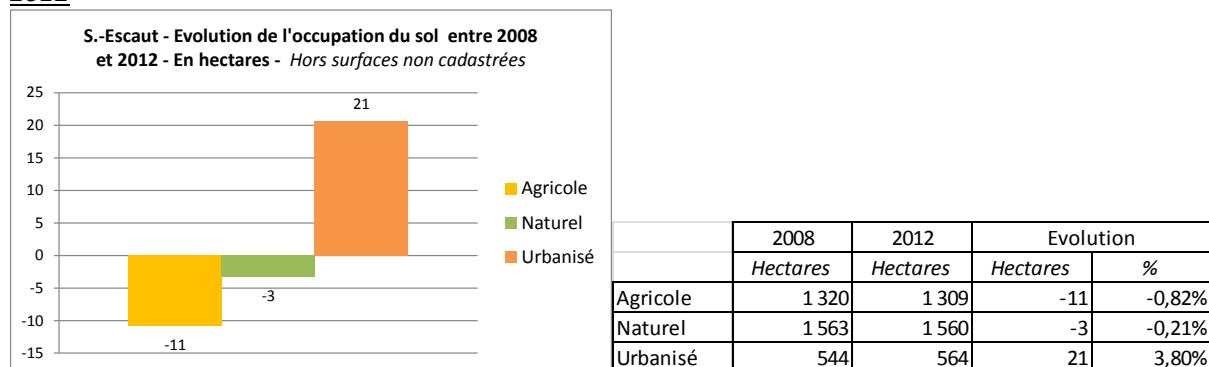
Source : Terres d'Europe-Scafr d'après DGFIP

Les **surfaces agricoles** représentent 38,1 % des surfaces cadastrées des quatre communes considérées en 2012, une part presque 2 fois plus réduite que la moyenne du département.

Ce sont les **surfaces naturelles** qui sont majoritaires (45,4 %), avec une part plus de 4 fois supérieure à la moyenne départementale, reflétant l'importance des surfaces boisées de ces quatre communes situées à l'extrémité orientale du PNR Scarpe-Escaut, contre la frontière avec la Belgique.

Les **surfaces urbanisées** comptent quant à elles pour 16,4 % des surfaces cadastrées, légèrement en dessous du niveau départemental (17 %).

> Evolution des surfaces des 4 communes du PNR Scarpe-Escaut par catégorie d'usage entre 2008 et 2012



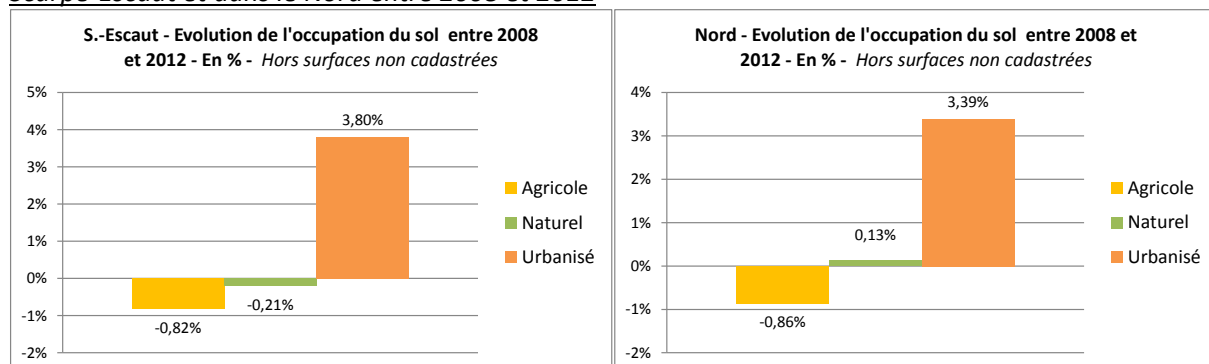
Source : Terres d'Europe-Scafr d'après DGFIP

Entre 2008 et 2012, les surfaces agricoles et les surfaces naturelles des quatre communes considérées diminuent. Dans le détail :

- les surfaces agricoles se réduisent de 11 ha, soit une baisse de 0,82 %,
- les surfaces naturelles cèdent 3 ha, soit une baisse de 0,21 %,
- les surfaces urbanisées progressent de 21 ha, soit un gain de 3,80 %.

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 (21 ha) peuvent être supérieures aux surfaces agricoles et naturelles ayant disparu (11+3=14 ha).

> Evolution du rythme de changement d'usage par catégorie d'usage dans les 4 communes du PNR Scarpe-Escaut et dans le Nord entre 2008 et 2012



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

Le rythme de diminution des surfaces agricoles des quatre communes est presque identique à la moyenne du département, avec - 82 m²/ha, à comparer à - 86 m²/ha. Les surfaces naturelles, elles aussi en diminution (- 21 m²/ha), enregistrent toutefois un rythme de réduction presque 4 fois moins élevé que les surfaces agricoles. Enfin, les surfaces urbanisées présentent un rythme de + 380 m²/ha, légèrement supérieur à la moyenne départementale (+ 339 m²/ha).

2.2. Caractéristiques des parcelles par catégorie d'usage

> Caractéristiques des parcelles des 4 communes du PNR Scarpe-Escaut, dans le département du Nord et dans la région Nord-Pas-de-Calais en 2012

	PNR Scarpe-Escaut		Nord	NPDC	
	Nombre de parcelles	Surface (ha)			Surface moyenne par parcelle (ha)
Agricole	2 171	1 309	0,60	0,81	0,86
Naturel	1 207	1 560	1,29	1,21	1,02
Urbanisé	8 185	564	0,07	0,07	0,07

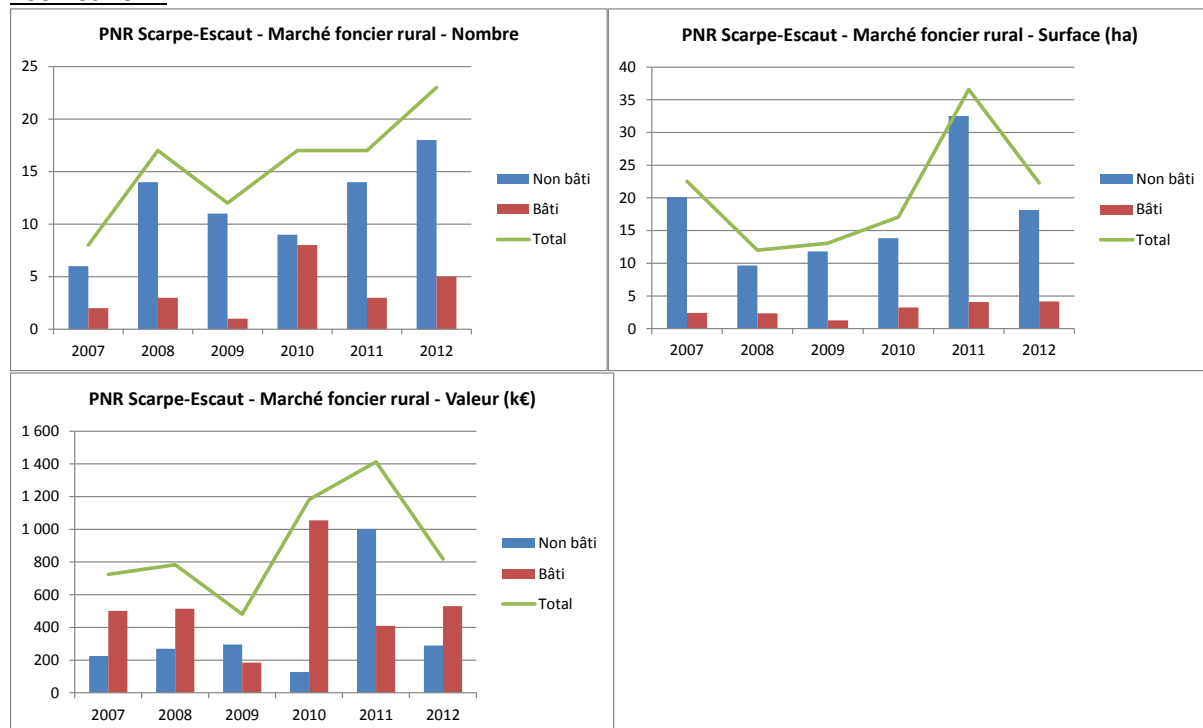
Source : Terres d'Europe-Scafr d'après DGFIP

Les parcelles agricoles sont de 0,6 ha, soit 26 % moins grandes que la moyenne départementale (0,81 ha). Les parcelles de surfaces naturelles (1,29 ha) sont en revanche légèrement plus grandes (7 %). Enfin, les parcelles de surfaces urbanisées (690 m²) sont très proches de la moyenne départementale (680 m²).

3. Les volumes du marché foncier rural des 4 communes du PNR Scarpe-Escout

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

> Evolution du marché foncier rural par type de biens des 4 communes du PNR Scarpe-Escout entre 2007 et 2012



	Non bâti			Bâti			Total		
	Nombre	Surface (ha)	Valeur (k€)	Nombre	Surface (ha)	Valeur (k€)	Nombre	Surface (ha)	Valeur (k€)
2007	6	20,1	225	NS	NS	NS	8	22,5	725
2008	14	9,7	270	3	2,3	514	17	12,0	783
2009	11	11,8	296	NS	NS	NS	NS	NS	NS
2010	9	13,8	127	8	3,2	1 055	17	17,1	1 182
2011	14	32,5	1 002	3	4,1	410	17	36,6	1 412
2012	18	18,1	289	5	4,2	530	23	22,3	819
Total 2007-2012	72	106,1	2 209	22	17,5	3 194	94	123,5	5 402
Moy. 2007-2012	12	17,7	368	4	2,9	532	16	20,6	900

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

Le nombre de transactions sur le marché foncier rural des quatre communes est en augmentation sur la période 2007-2012, sauf en 2009, où le marché marque le pas : cette année constitue d'ailleurs un point bas en termes de surface et de valeur. L'augmentation du nombre de transactions se traduit par une surface et une valeur au plus haut en 2011, avant une baisse importante en 2012, malgré la poursuite de la hausse des échanges.

Les biens bâtis représentent près d'un quart des transactions pour une part particulièrement élevée en valeur : 59 %. Par ailleurs, même si la part fluctue d'une année sur l'autre, elle est au minimum de 8 %, et peut atteindre 47 %.

Le point bas, enregistré en 2009, peut être une conséquence de la crise économique qui a fermé le marché, et affecté davantage les biens bâtis que les biens non bâtis. A l'inverse, le point haut de 2010 (47 %) est le résultat de nombreuses ventes de maisons à la campagne, pouvant s'expliquer par le report d'acquisitions non réalisées en 2009, dans un contexte économique incertain.

> Evolution de la part des biens bâtis sur le marché foncier rural des 4 communes du PNR Scarpe-Escout entre 2007 et 2012

	Nombre	Surface	Valeur
2007	NS	NS	NS
2008	18%	20%	66%
2009	NS	NS	NS
2010	47%	19%	89%
2011	18%	11%	29%
2012	22%	19%	65%
Moy. 2007-2012	23%	14%	59%

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

3.2. Les cinq sous-marchés du marché foncier rural

> Evolution du marché foncier rural par sous-marché des 4 communes du PNR Scarpe-Escout entre 2007 et 2012



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

> Evolution du marché foncier rural par sous-marché des 4 communes du PNR Scarpe-Escaut entre 2007 et 2012

	Agricole			Forêt			Loisirs		
	Nombre	Surface (ha)	Valeur (k€)	Nombre	Surface (ha)	Valeur (k€)	Nombre	Surface (ha)	Valeur (k€)
2007	NS	NS	NS	0	0,0	0	NS	NS	NS
2008	6	4,0	259	NS	NS	NS	NS	NS	NS
2009	4	6,5	107	NS	NS	NS	4	2,8	14
2010	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS
2011	8	21,8	351	5	8,4	80	0	0,0	0
2012	8	10,7	50	NS	NS	NS	6	3,0	17
Total 2007-2012	30	58,3	1 025	10	20,4	156	15	9,4	73
Moy. 2007-2012	5	9,7	171	2	3,4	26	3	1,6	12
	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	4	12,2	199	8	22,5	725
2008	NS	NS	NS	7	4,7	310	17	12,0	783
2009	NS	NS	NS	NS	NS	NS	12	13,1	481
2010	8	3,2	1 055	4	1,5	62	17	17,1	1 182
2011	NS	NS	NS	NS	NS	NS	17	36,6	1 412
2012	3	0,3	367	4	3,6	335	23	22,3	819
Total 2007-2012	16	8,1	2 302	23	27,4	1 847	94	123,5	5 402
Moy. 2007-2012	3	1,4	384	4	4,6	308	16	20,6	900

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

En ce qui concerne les cinq sous-marchés, quelques points sont à retenir de la période 2007-2012 :

- le **marché agricole** est majoritaire en termes de nombre de transactions, représentant près d'un tiers du total des échanges (32 %) et près de la moitié des surfaces (47 %), mais seulement 19 % de la valeur,
- reflétant la couverture forestière importante du territoire, le **marché des forêts** est bien représenté : il constitue 11 % des échanges et 16 % des surfaces. Sa part en valeur est toutefois minime (3 %),
- le **marché des biens de loisirs non bâtis** représente une part significative en nombre (16 %) pour 8 % des surfaces et 1 % de la valeur,
- le **marché des maisons à la campagne** constitue près d'une vente sur cinq sur le territoire des quatre communes (17 %) et 43 % de la valeur totale des échanges,
- le **marché de l'urbanisation** compte pour un quart des transactions (24 %) et 22 % des surfaces, pour un tiers de la valeur (34 %). Le lot moyen est d'une superficie de 1,19 ha.

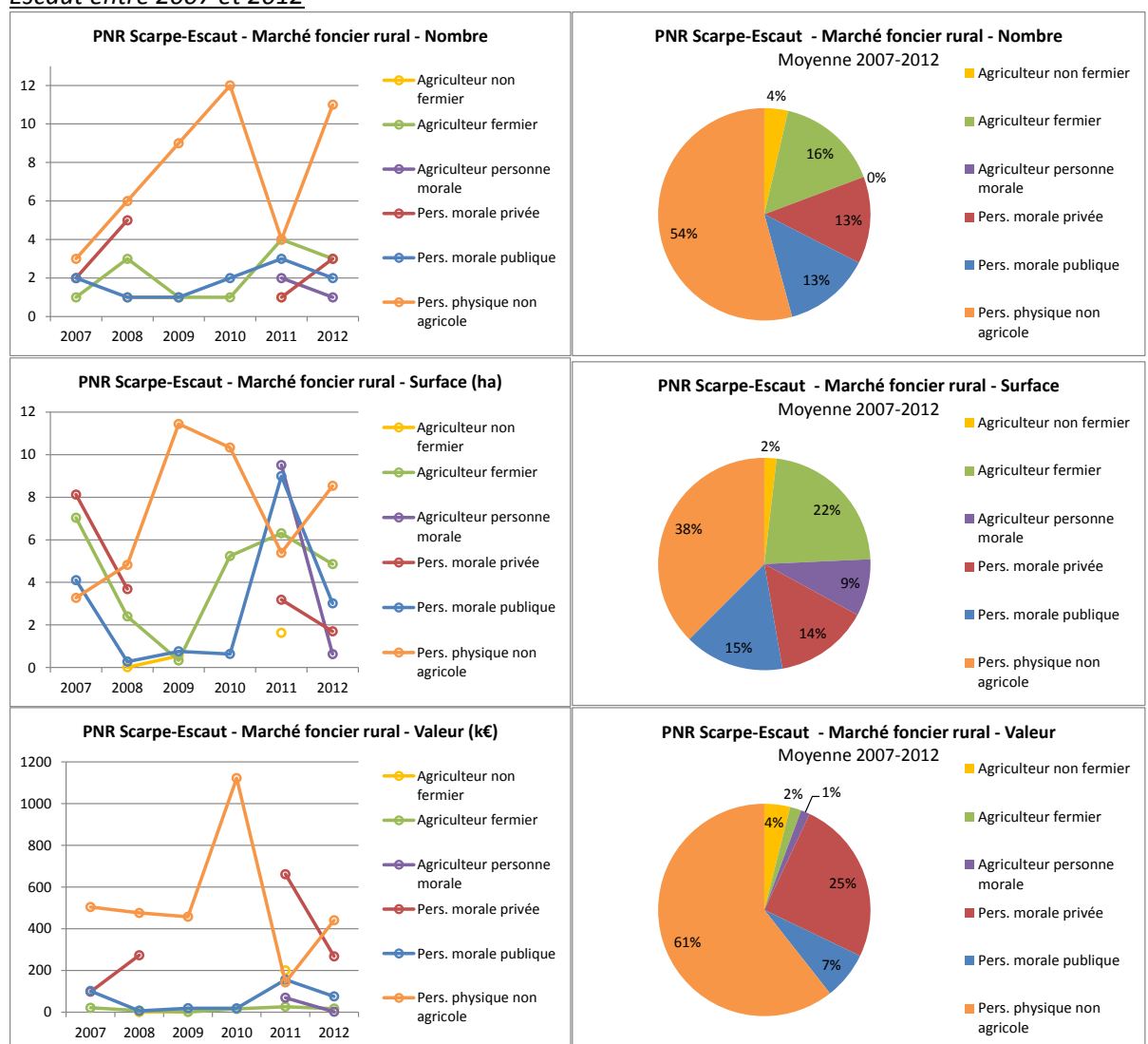
D'une manière générale, le marché foncier rural des quatre communes du PNR Scarpe-Escaut reflète la diversité du territoire et de ses usages, puisque chacun des cinq sous-marchés compte pour au moins 10 % des transactions et 7 % des surfaces.

En termes d'évolution entre 2007 et 2012, quelques points peuvent être signalés :

- le **marché de l'urbanisation** a ralenti en 2009-2010, mais tend à repartir sur les années 2011 et 2012, en tous cas en surface, sans toutefois retrouver le niveau de 2008 (en surface),
- le **marché des maisons à la campagne** est représenté chaque année. Il enregistre un pic en 2010, après trois années avec une seule transaction (2007, 2008 et 2009). Ce pic peut correspondre à un report des acquisitions, non réalisées au plus fort de la crise économique,
- à part en 2007, le **marché des forêts** enregistre au moins une transaction par an,
- de même, le **marché agricole** enregistre des transactions tous les ans. Les années 2011 et 2012 sont notamment caractérisées par un nombre élevé de transactions.

3.3. Le marché foncier rural par type d'acquéreurs

> Evolution du marché foncier rural par type d'acquéreurs dans les 4 communes du PNR Scarpe-Escout 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	0	0,0	0	NS	NS	NS	0	0,0	0
2008	NS	NS	NS	3	2,4	7	0	0,0	0
2009	NS	NS	NS	NS	NS	NS	0	0,0	0
2010	0	0,0	0	NS	NS	NS	0	0,0	0
2011	NS	NS	NS	4	6,3	26	NS	NS	NS
2012	0	0,0	0	3	4,9	17	NS	NS	NS
Total 2007-2012	3	2,2	204	13	26,2	89	3	10,1	71
Moy. 2007-2012	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS
	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	NS	NS	NS	NS	NS	NS	3	3,3	504
2008	5	3,7	273	NS	NS	NS	6	4,8	476
2009	0	0,0	0	NS	NS	NS	9	11,4	457
2010	0	0,0	0	NS	NS	NS	12	10,3	1 122
2011	NS	NS	NS	3	9,0	156	4	5,4	143
2012	3	1,7	268	NS	NS	NS	11	8,5	440
Total 2007-2012	11	16,7	1 301	11	17,8	377	45	43,8	3 143
Moy. 2007-2012	NS	NS	NS	NS	NS	NS	8	7,3	524

	Total (hors non déclaré)		
	Nombre	Surface (ha)	Valeur (k€)
2007	8	22,5	725
2008	16	11,2	763
2009	12	13,1	481
2010	15	16,2	1 156
2011	15	35,0	1 256
2012	20	18,7	803
Total 2007-2012	86	116,8	5 185
Moy. 2007-2012	14	19,5	864

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

En moyenne sur la période 2007-2012, quelques points peuvent être notés selon les acquéreurs :

- ce sont les **particuliers** (personnes physiques non agricoles) qui sont les acquéreurs majoritaires du marché foncier rural des quatre communes, tant en nombre de transactions (54 %) qu'en surface (38 %) ou en valeur (61 %).
- les **agriculteurs** (non-fermiers, fermiers et personnes morales réunis) réalisent une acquisition sur cinq pour un tiers des surfaces et seulement 7 % de la valeur. Il faut noter que les personnes morales se positionnent sur des lots de taille moyenne plus importante (3,4 ha) que les personnes physiques (1,8 ha), ce qui explique qu'avec moins d'1 % des transactions, les personnes morales acquièrent tout de même 9 % des surfaces,
- les **personnes morales privées** ont une place assez faible, avec 13 % des acquisitions pour 14 % des surfaces. Leur part en valeur atteint tout de même 25 %, du fait d'une part de biens bâtis élevée (voir plus bas),
- le **secteur public** est présent dans des proportions similaires aux personnes morales privées, en termes de nombre de transactions (13 %) et de surface (15 %) mais se positionne sur des lots moins chers (part de 7 % en valeur, contre 25 % pour les personnes morales privées).

En ce qui concerne l'évolution entre 2007 et 2012, il faut noter :

- une baisse importante des surfaces acquises par les **agriculteurs fermiers** entre 2007 et 2009, avant le retour à un niveau important entre 2010 et 2012,
- un ralentissement des acquisitions du **secteur public** en 2008 et 2009, puis des surfaces importantes acquises en 2011 et 2012,
- l'absence d'acquisitions par les **personnes morales privées** en 2009 et 2011,
- les acquisitions des **particuliers** s'étalent tout au long de la période.

> Part des biens bâtis dans les acquisitions par type d'acquéreurs dans les 4 communes du PNR Scarpe-Escout

Moyenne 2007-2012

	Nombre	Surface	Valeur
Agriculteurs	11%	13%	59%
Personne morale privée	18%	6%	18%
Personne morale publique	9%	14%	19%
Personne physique non agricole	33%	20%	80%

Agriculteurs : non-fermiers, fermiers, agriculteurs personnes morales.

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

Les **personnes physiques non agricoles** présentent la plus forte part de biens bâtis : un tiers de leurs acquisitions et 80 % de la valeur. Ces achats correspondent majoritairement à des maisons à la campagne.

Une acquisition sur dix de la part des **agriculteurs** contient du bâti. Seules les personnes physiques (non-fermiers ou fermiers) se positionnent sur des biens bâtis, les personnes morales agricoles n'acquérant que des biens non bâtis.

Les **personnes morales privées** présentent un taux important de biens bâtis acquis, mais qui ne représentent pas un taux très élevé en valeur.

3.4. Le marché foncier agricole

3.4.1. Ouverture du marché foncier agricole

> Ouverture du marché foncier agricole dans les 4 communes du PNR Scarpe-Escout
Moyenne 2007-2012

	Surface marché agricole (moy. 2007-2012) (ha)	Recensement agricole (SSP)		Cadastre (DGFiP)	
		SAU 2010 (ha)	Rapport	Surface agricole* 2012 (ha)	Rapport
PNR Scarpe-Escout	9,7	902	1,1%	1 309	0,7%
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

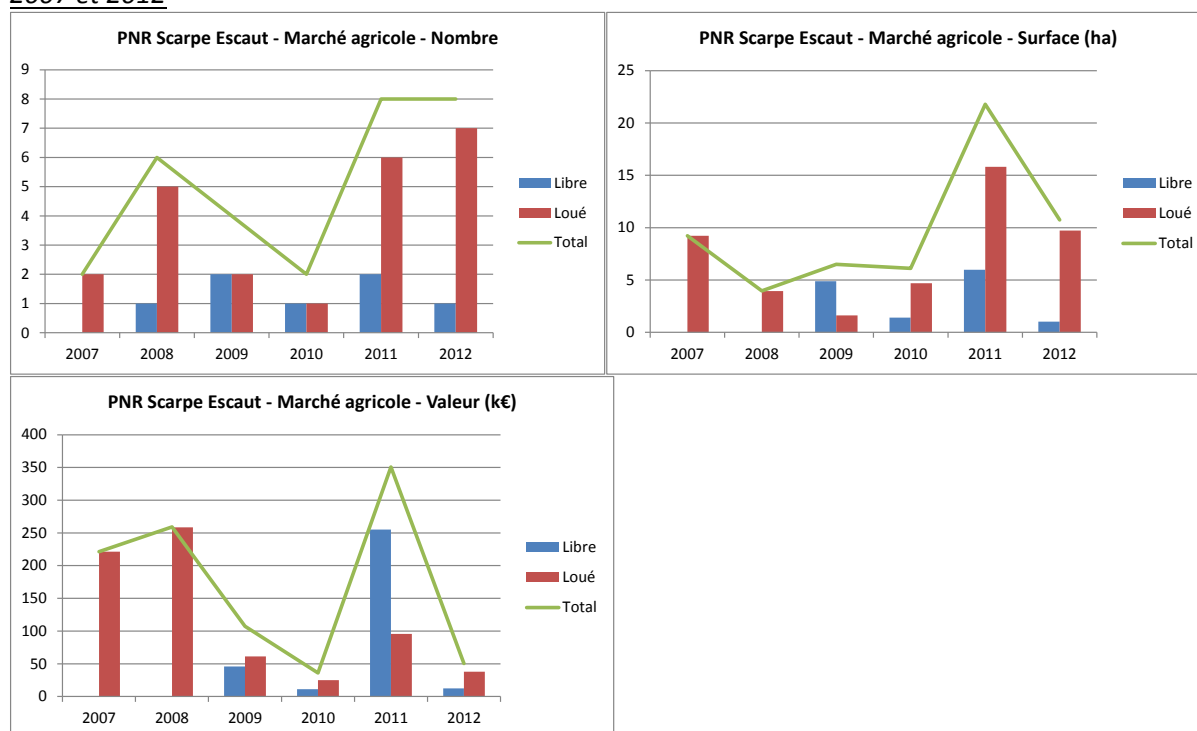
L'ouverture du marché foncier agricole correspond au rapport entre la surface du sous-marché agricole (c'est-à-dire les surfaces agricoles vendues pour un usage agricole uniquement, hors sous-marchés des espaces de loisirs non bâtis, des maisons à la campagne ou de l'urbanisation) et la surface agricole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

Par rapport à la SAU (surface agricole des exploitations dont le siège se trouve sur la commune du territoire), l'ouverture du marché agricole est de 1,1 % en moyenne sur la période 2007-2012, un chiffre légèrement supérieur à la moyenne du département (0,9 %).

Cependant, par rapport à la surface agricole « réelle » du territoire selon le cadastre, l'ouverture est plus faible (0,7 %) et est inférieure à la moyenne du département à 0,8 %.

3.4.2. Situation locative des biens

> Evolution du marché foncier agricole libre et loué dans les 4 communes du PNR Scarpe-Escout 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

Après une nette baisse d'activité en 2009 et 2010, le marché foncier agricole enregistre un niveau assez soutenu en 2011 et 2012, en comparaison avec les années précédentes.

> Evolution du marché foncier agricole libre et loué dans les 4 communes du PNR Scarpe-Escout 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	NS	NS	NS	NS	NS	NS
2008	NS	NS	NS	5	3,9	258	6	4,0	259
2009	NS	NS	NS	NS	NS	NS	4	6,5	107
2010	NS	NS	NS	NS	NS	NS	2	6,1	36
2011	NS	NS	NS	6	15,8	96	8	21,8	351
2012	NS	NS	NS	7	9,7	38	8	10,7	50
Total 2007-2012	7	13,3	325	23	45,0	700	30	58,3	1 025
Moy. 2007-2012	NS	NS	NS	4	7,5	117	5	9,7	171

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 des quatre communes du PNR enregistre en moyenne cinq transactions par an, pour une surface de 9,7 ha et une valeur de 171 000 euros.

> Part des biens loués sur le marché foncier agricole dans les 4 communes du PNR Scarpe-Escout entre 2007 et 2012

	Nombre	Surface	Valeur
Moy. 2007-2012	77%	77%	68%

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

Les biens loués représentent en moyenne un peu plus des trois quarts des biens mis en vente sur le marché foncier agricole. Le chiffre varie entre 50 et 100 % selon les années.

3.4.3. Indicateur de concentration de la propriété

> Rapport entre la surface du lot moyen agricole et la surface moyenne des exploitations des 4 communes du PNR Scarpe-Escaut Merville

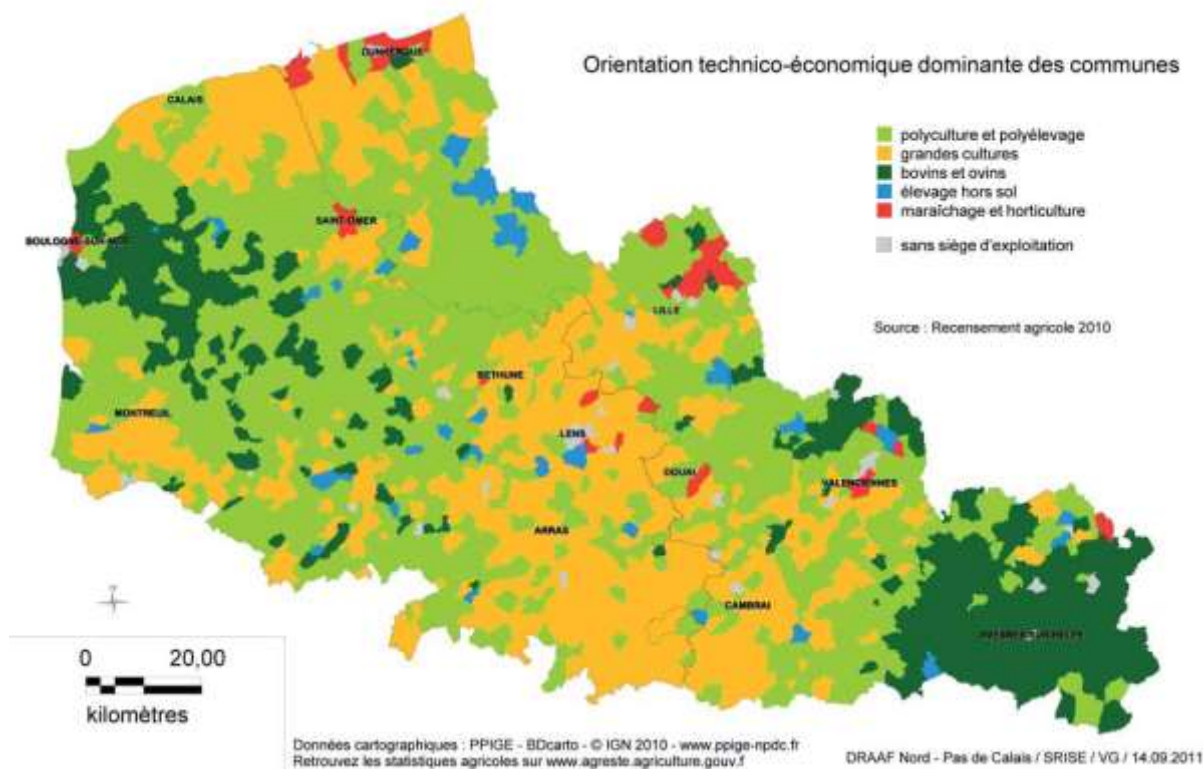
	Surface moyenne lot agricole (moy. 2007-2012) (ha)	Surface moyenne des exploitations (2010) (ha)	Rapport
PNR Scarpe-Escaut	1,94	42,95	4,5%
Nord	2,13	52,71	4,0%

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

Le lot moyen mis en vente est d'une surface de 1,94 ha (moyenne 2007-2012). Cela représente 4,5 % de la surface moyenne des exploitations du territoire (42,95 ha).

4. Le prix des terres agricoles dans les 4 communes du PNR Scarpe-Escout

4.1. Orientation technico-économique majoritaire



Source : Agreste, Recensement agricole 2010

Comme dans une grande partie du périmètre du PNR Scarpe-Escout, l'orientation technico-économique majoritaire des quatre communes sélectionnées a trait à l'élevage, soit dans le détail :

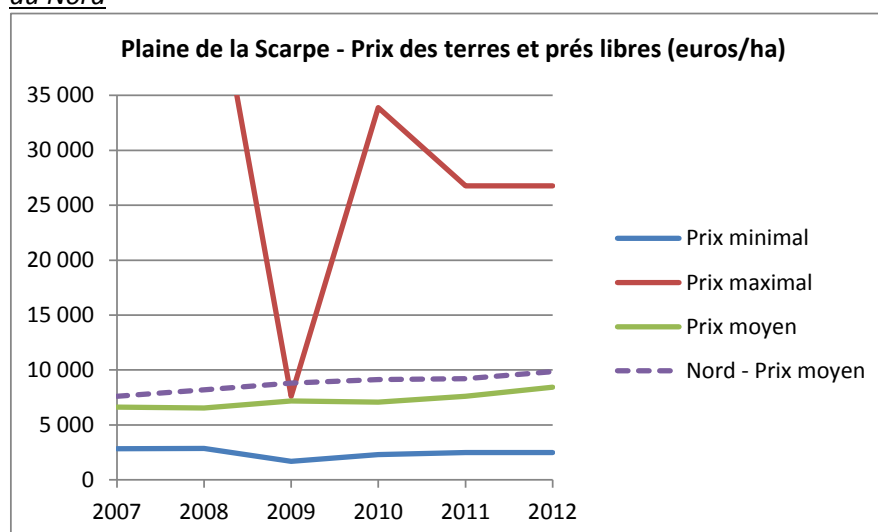
- *Bovins mixte* à Condé-sur-Escout et Crespin,
- *Bovins lait* à Saint-Aybert et Thivencelle.

4.2. Prix des terres et prés libres

4.2.1. Prix de la région agricole de la Plaine de la Scarpe

Ce paragraphe présente le prix moyen, minimal et maximal de la petite région agricole à laquelle appartiennent les quatre communes du PNR Scarpe-Escout, à savoir la Plaine de la Scarpe, ainsi que le prix moyen du département du Nord.

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



		2007	2008	2009	2010	2011	2012	Evol. 07-12
Région agricole - Plaine de la Scarpe	Prix minimal	2 840	2 870	1 690	2 300	2 490	2 490	-
	Prix maximal	35 920	51 550	7 600	33 900	26 760	26 760	-
	Prix moyen	6 620	6 540	7 190	7 090	7 600	8 430	27%
Nord	Prix moyen	7 600	8 200	8 810	9 120	9 210	9 850	30%

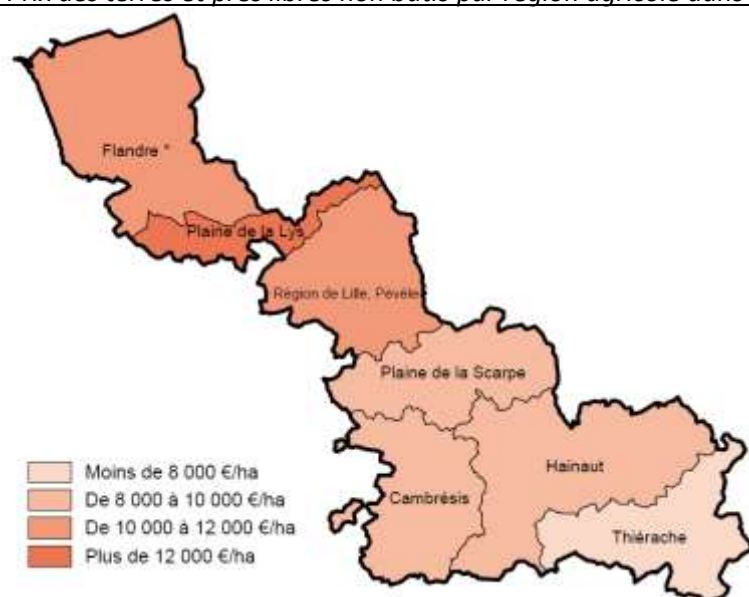
Unité : Euros/ha. Prix moyen : moyenne triennale. Prix minimal et maximal : valeur annuelle.

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

Le prix moyen des terres et prés libres de la région agricole de la Plaine de la Scarpe s'élève à 8 430 euros/ha en 2012, se situant parmi les valeurs les moins élevées du département : 14 % en dessous de la moyenne nordiste.

La progression des prix est de 27 % en six ans, presque autant qu'en moyenne dans le département (+ 30 %).

> 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 4 communes du PNR Scarpe-Escout

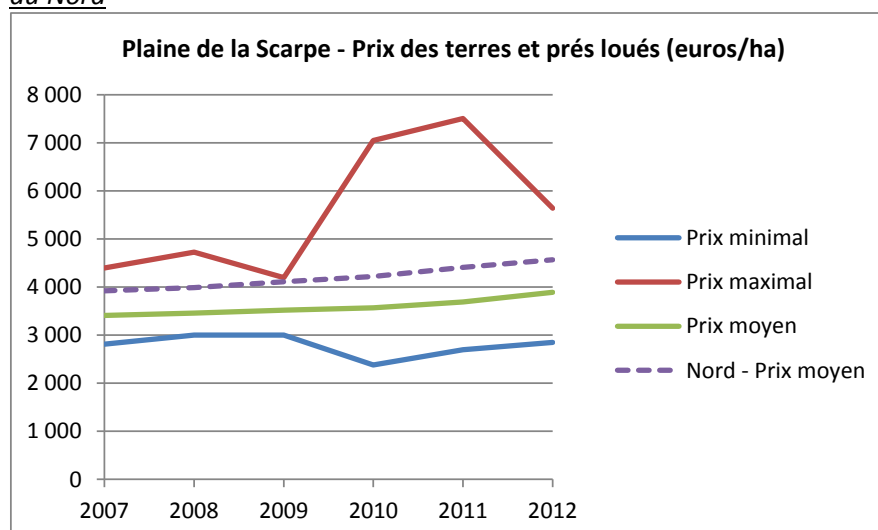
Le nombre de transactions sur les quatre communes du PNR Scarpe-Escout est insuffisant pour fournir une gamme de prix minimal-maximal.

4.3. Prix des terres et prés loués

4.3.1. Prix de la région agricole de la Plaine de la Scarpe

Ce paragraphe présente le prix moyen, minimal et maximal de la petite région agricole à laquelle appartiennent les quatre communes du PNR Scarpe-Escout, à savoir la Plaine de la Scarpe, ainsi que le prix moyen du département du Nord.

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



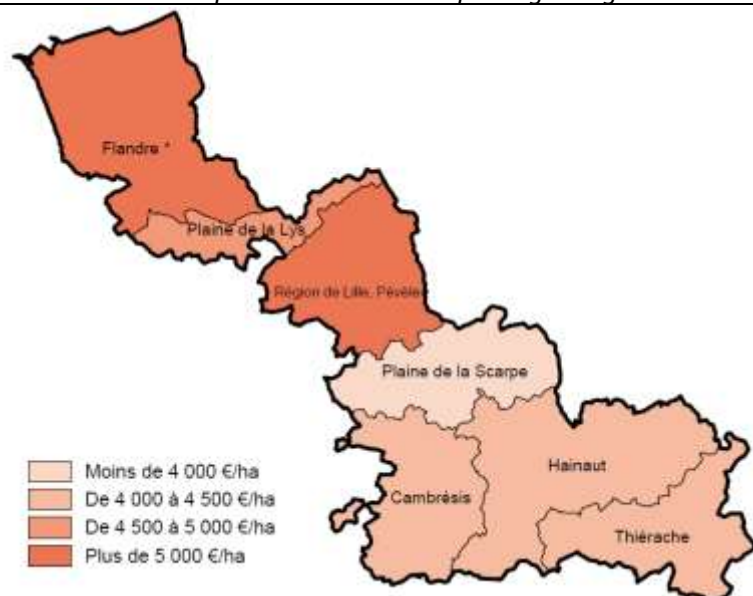
		2007	2008	2009	2010	2011	2012	Evol. 07-12
Région agricole - Plaine de la Scarpe	Prix minimal	2 810	3 000	3 000	2 380	2 700	2 850	-
	Prix maximal	4 400	4 730	4 200	7 050	7 510	5 640	-
	Prix moyen	3 410	3 460	3 520	3 570	3 690	3 890	14%
Nord	Prix moyen	3 920	3 990	4 110	4 220	4 410	4 570	17%

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

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

Comme pour les terres et prés libres, le prix moyen des terres et prés loués de la région agricole est inférieur à la moyenne départementale.

> 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 4 communes du PNR Scarpe-Escaut

Ce tableau présente le prix minimal et maximal des transactions de terres et prés loués enregistrés sur les quatre communes du PNR Scarpe-Escaut.

En cas de nombre insuffisant de transactions, la donnée n'est pas renseignée (NS).

> Prix des terres et prés loués non bâtis par commune – VALEURS INDICATIVES

		2007	2008	2009	2010	2011	2012
Communes PNR Scarpe-Escaut	Prix minimal	NS	2 990	NS	NS	3 440	2 850
	Prix maximal	NS	5 500	NS	NS	7 500	7 780

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

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

Plusieurs valeurs minimales ou maximales enregistrées sur les quatre communes se situent au-delà de la gamme de la région agricole, sans toutefois se situer très loin de la moyenne.

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

Seule la commune de Condé-sur-l'Escaut 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
Condé-sur-l'Escaut	0,80	709,87	0,11%	600
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 0,8 ha répondant aux critères d'un marché perturbateur. Rapportée à la surface agricole (y compris landes) de la commune, cette surface donne une part de 0,11 %, ce qui, en comparaison à la moyenne départementale, donne un IPMA-base 100 assez élevé : 600.

> Evolution de l'IPMA à Condé-sur-l'Escaut entre 2007 et 2012

	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Condé-sur-l'Escaut	-	160	179	205	709	600

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 Condé-sur-l'Escaut. Cette hausse résulte :

- entre 2008 et 2010, de la diminution progressive de surfaces agricoles de la commune,
- en 2011 et 2012, de l'augmentation des surfaces du marché perturbateur sur la commune, et de la diminution de ces surfaces, dans le même temps, à l'échelle du département.