



Analyse du marché foncier sur 5 sites du département du Nord
Site 2 : commune d'Arleux
Document de travail

Sommaire

A retenir.....	2
1. Périmètre d'étude	3
2. L'occupation du sol du territoire d'Arleux	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 à Arleux	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	12
3.4.3. Indicateur de concentration de la propriété	13
4. Le prix des terres agricoles à Arleux.....	14
4.1. Orientation technico-économique majoritaire à Arleux	14
4.2. Prix des terres et prés libres.....	14
4.2.1. Prix de la région agricole du Cambrésis.....	14
4.2.2. Prix minimal et maximal de la commune d'Arleux	16
4.3. Prix des terres et prés loués	16
4.3.1. Prix de la région agricole du Cambrésis.....	16
4.3.2. Prix minimal et maximal de la commune d'Arleux	17
5. Indice de perturbation du marché foncier agricole (IPMA).....	17

A retenir

- Analyse du cadastre

La part des surfaces agricoles (65,8 %) est un peu moins élevée que la part moyenne départementale, du fait de la présence importante (19,6 %) de surfaces naturelles (marais) et boisées.

Le rythme de diminution des surfaces agricoles (- 65 m²/ha) est moins soutenu qu'en moyenne dans le Nord (- 86 m²/ha), pour la période 2008-2012. Le rythme de progression des surfaces urbanisées est à l'inverse légèrement plus fort (+ 431 m²/ha, contre + 339 m²/ha) ; la part des surfaces urbanisées (14,6 % en 2012) reste pour autant inférieure à la moyenne départementale (17 %).

- Analyse du marché foncier rural

Après une année 2009 ne comptabilisant qu'une seule transaction, le marché foncier rural a nettement augmenté en 2010 et 2011, avant de diminuer à nouveau en 2012.

Le marché foncier agricole représente 50 % des surfaces mises en vente entre 2007 et 2012 à Arleux.

L'année 2011 est marquée par l'acquisition de surfaces à destination de l'urbanisation par le secteur public et des personnes morales privées, pour une valeur très importante.

Le prix moyen des terres agricoles du Cambrésis, région agricole d'appartenance de la commune d'Arleux, est très proche de la moyenne départementale.

1. Périmètre d'étude

Ce volet concerne la commune d'Arleux.

> Situation de la commune d'Arleux dans le département du Nord



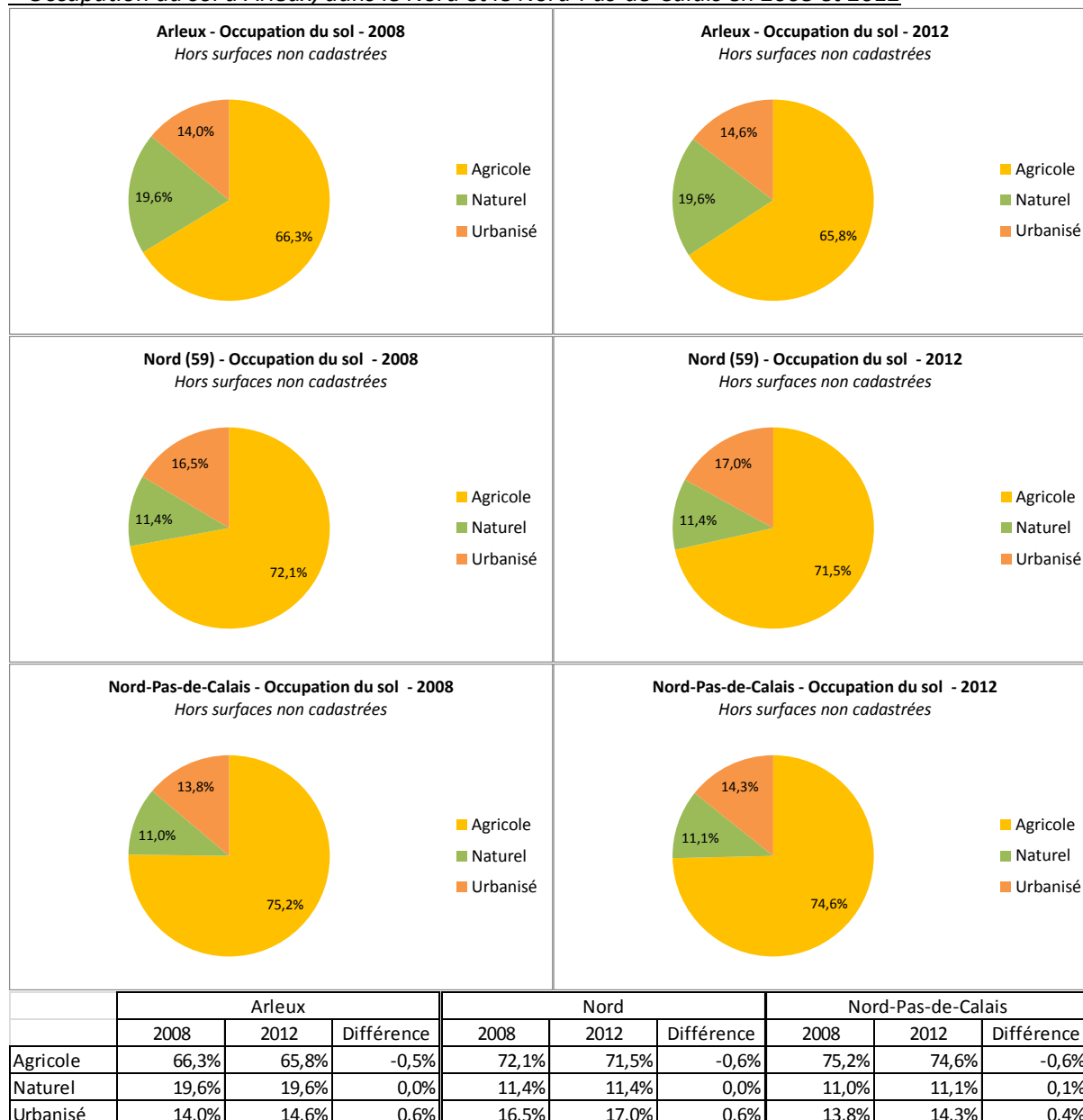
Source : Terres d'Europe-Scafr

2. L'occupation du sol du territoire d'Arleux

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 à Arleux, dans le Nord et le Nord-Pas-de-Calais en 2008 et 2012*



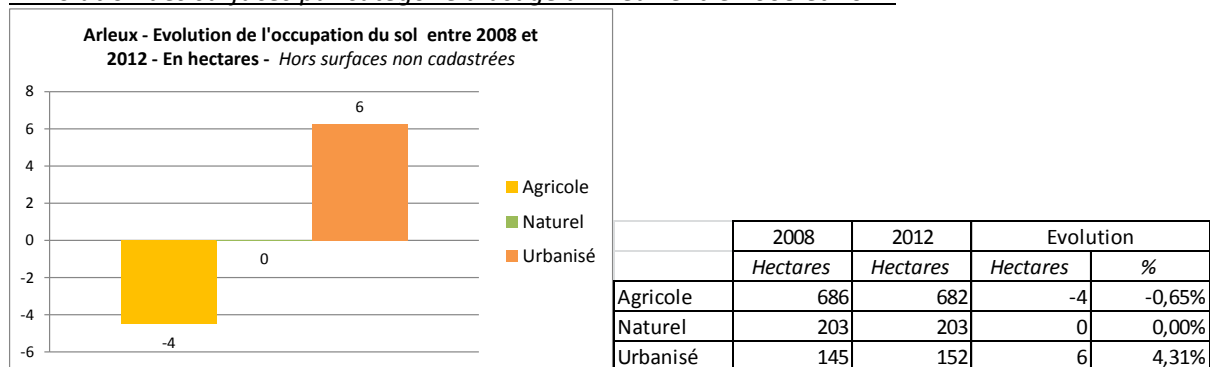
Source : Terres d'Europe-Scafr d'après DGFIP

Les **surfaces agricoles** représentent les deux tiers des surfaces cadastrées de la commune d'Arleux en 2012 (65,8 %), une part inférieure de près de 6 points à la moyenne du département.

Cette part relativement peu élevée des surfaces agricoles s'explique par des **surfaces naturelles** à l'inverse importantes, qui représentent près d'un cinquième des surfaces cadastrées de la commune (19,6 %, contre 11,4 % en moyenne départementale).

Enfin, la part des **surfaces urbanisées** est de 14,6 %, inférieure de 2,4 points à la moyenne départementale.

> Evolution des surfaces par catégorie d'usage à Arleux entre 2008 et 2012



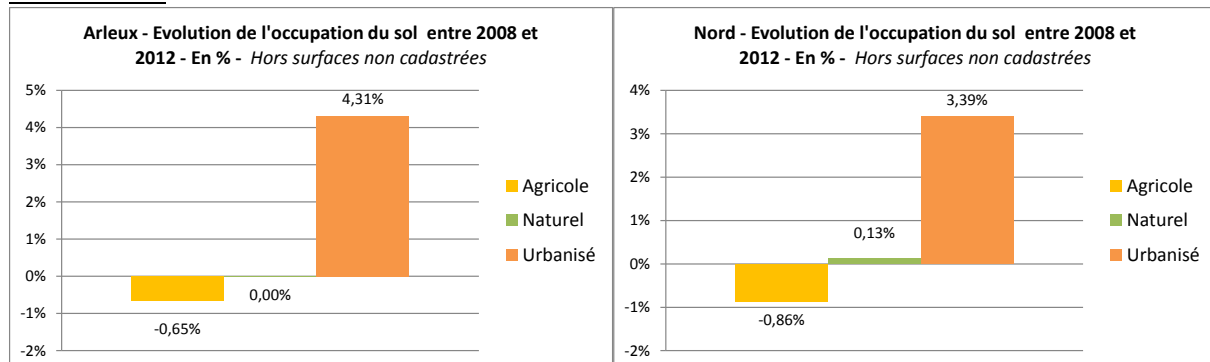
Source : Terres d'Europe-Scafr d'après DGFIP

Entre 2008 et 2012, les surfaces agricoles d'Arleux diminuent au profit des surfaces urbanisées. Dans le détail :

- les surfaces agricoles perdent 4 ha, soit une baisse de 0,65 %,
- les surfaces urbanisées progressent de 6 ha, soit un gain de 4,31 %,
- les surfaces naturelles sont stables.

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 (6 ha) peuvent être supérieures aux surfaces agricoles et naturelles ayant disparu (4 ha).

> Evolution du rythme de changement d'usage par catégorie d'usage à Arleux et dans le Nord entre 2008 et 2012



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

Le rythme de changement d'usage entre 2008 et 2012 est moins élevé en ce qui concerne les terres agricoles à Arleux (- 65 m²/ha) que dans le Nord (- 86 m²/ha). Par contre, il est plus soutenu concernant les terres urbanisées, avec 431 m²/ha à Arleux contre 339 m²/ha dans le Nord.

2.2. Caractéristiques des parcelles par catégorie d'usage

> Caractéristiques des parcelles à Arleux, dans le département du Nord et dans la région Nord-Pas-de-Calais en 2012

	Arleux		Nord	NPDC	
	Nombre de parcelles	Surface (ha)			Surface moyenne par parcelle (ha)
Agricole	1 681	682	0,41	0,81	0,86
Naturel	699	203	0,29	1,21	1,02
Urbanisé	2 185	152	0,07	0,07	0,07

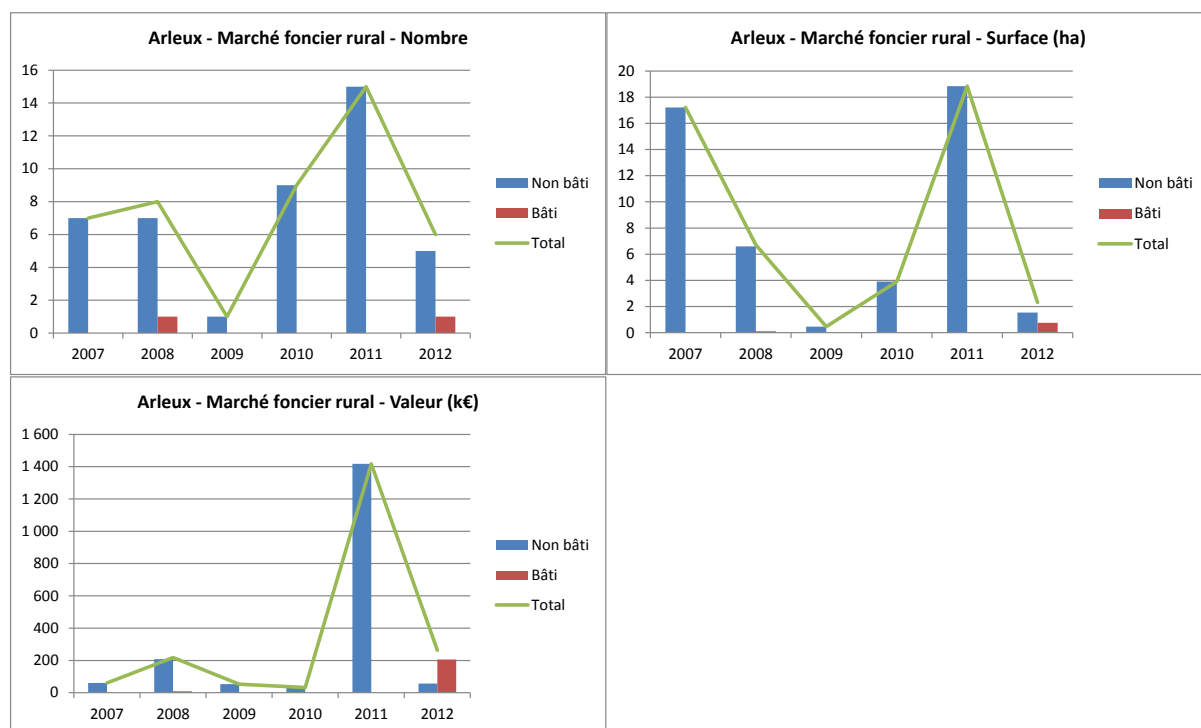
Source : Terres d'Europe-Scafr d'après DGFIP

Les parcelles agricoles sont moitié plus réduites qu'en moyenne dans le Nord. L'écart est encore plus marqué pour les parcelles de surfaces naturelles, dont la superficie moyenne est 4 fois plus petite à Arleux qu'en moyenne dans le Nord. Par contre, les parcelles de surfaces urbanisées d'Arleux (690 m²) sont dans la moyenne départementale (680 m²).

3. Les volumes du marché foncier rural à Arleux

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

> Evolution du marché foncier rural par type de biens à Arleux entre 2007 et 2012



	Non bâti			Bâti			Total		
	Nombre	Surface (ha)	Valeur (k€)	Nombre	Surface (ha)	Valeur (k€)	Nombre	Surface (ha)	Valeur (k€)
2007	7	17,2	61	0	0,0	0	7	17,2	61
2008	7	6,6	208	NS	NS	NS	NS	NS	NS
2009	NS	NS	NS	0	0,0	0	NS	NS	NS
2010	9	3,9	32	0	0,0	0	9	3,9	32
2011	15	18,8	1 418	0	0,0	0	15	18,8	1 418
2012	5	1,5	57	NS	NS	NS	NS	NS	NS
Total 2007-2012	44	48,6	1 830	2	0,9	215	46	49,4	2 045
Moy. 2007-2012	7	8,1	305	0	0,1	36	8	8,2	341

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

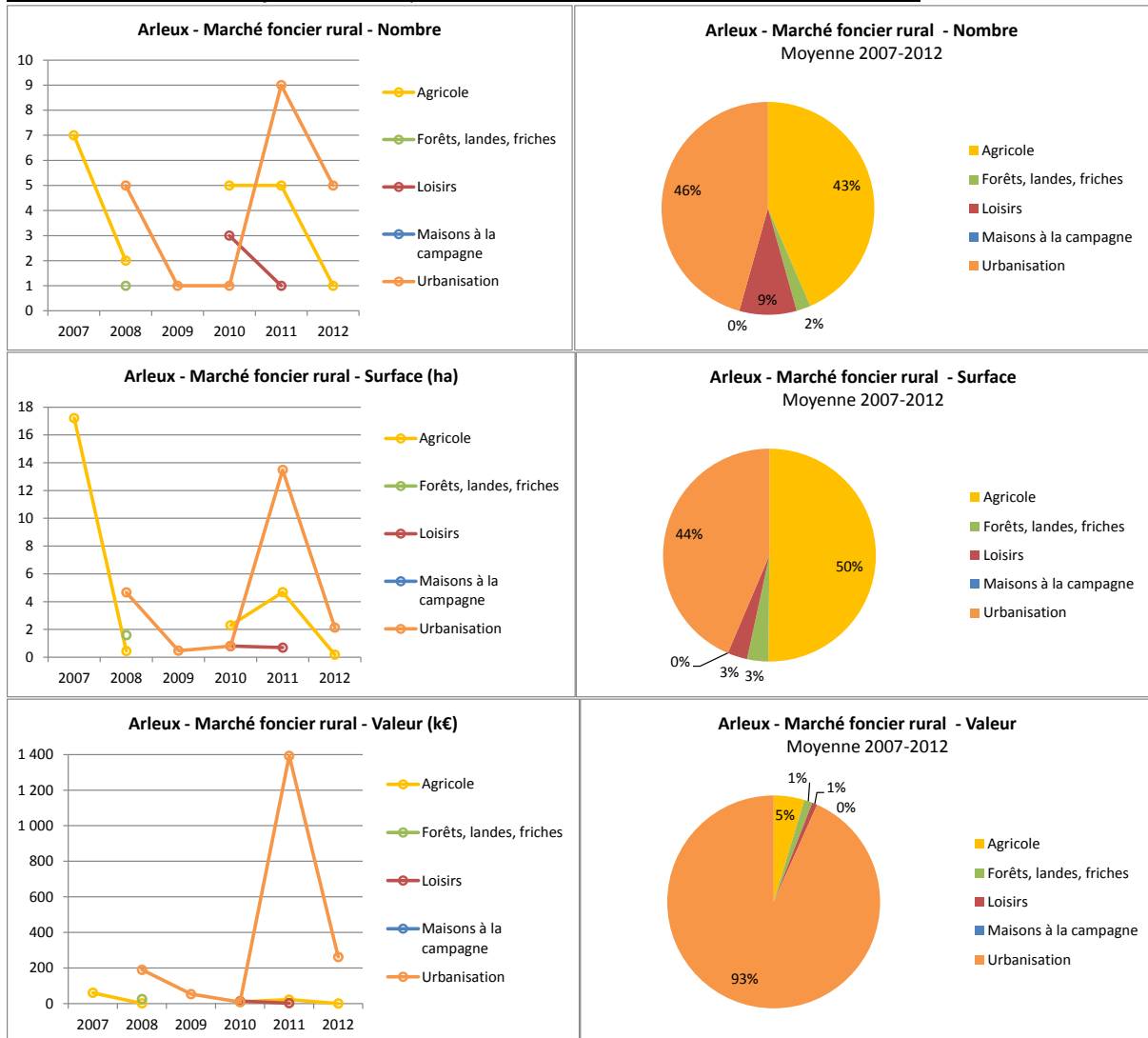
Le marché foncier rural de la commune d'Arleux a été quasiment inexistant en 2009, année de fermeture du marché foncier rural au niveau national. Depuis, les transactions ont repris, avec notamment 15 ventes en 2011, représentant une surface de près de 19 ha et une valeur de 1,4 M€.

En moyenne sur les six années, huit transactions sont réalisées chaque année, pour une surface de 8,2 ha et une valeur de 341 000 euros.

Par ailleurs, la part des transactions de biens comportant du bâti est extrêmement réduite à Arleux, avec seulement deux transactions enregistrées entre 2007 et 2012, soit 4 % du total des transactions de la période.

3.2. Les cinq sous-marchés du marché foncier rural

> Evolution du marché foncier rural par sous-marché à Arleux entre 2007 et 2012



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

> Evolution du marché foncier rural par sous-marché à Arleux entre 2007 et 2012

	Agricole			Forêt			Loisirs		
	Nombre	Surface (ha)	Valeur (k€)	Nombre	Surface (ha)	Valeur (k€)	Nombre	Surface (ha)	Valeur (k€)
2007	7	17,2	61	NS	NS	NS	0	0,0	0
2008	NS	NS	NS	NS	NS	NS	0	0,0	0
2009	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS
2010	5	2,3	10	NS	NS	NS	NS	NS	NS
2011	5	4,7	23	NS	NS	NS	NS	NS	NS
2012	NS	NS	NS	NS	NS	NS	0	0,0	0
Total 2007-2012	20	24,8	95	1	1,6	26	4	1,5	16
Moy. 2007-2012	3	4,1	16	0	0,3	4	1	0,2	3

	Maisons à la campagne			Urbanisation			Total		
	Nombre	Surface (ha)	Valeur (k€)	Nombre	Surface (ha)	Valeur (k€)	Nombre	Surface (ha)	Valeur (k€)
2007	0	0,0	0	0	0,0	0	7	17,2	61
2008	0	0,0	0	5	4,7	190	8	6,7	217
2009	0	0,0	0	NS	NS	NS	NS	NS	NS
2010	0	0,0	0	NS	NS	NS	9	3,9	32
2011	0	0,0	0	9	13,5	1 393	15	18,8	1 418
2012	0	0,0	0	5	2,1	262	6	2,3	263
Total 2007-2012	0	0,0	0	21	21,5	1 908	46	49,4	2 045
Moy. 2007-2012	0	0,0	0	4	3,6	318	8	8,2	341

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

Plusieurs caractéristiques à retenir du marché foncier rural de la commune d'Arleux, en moyenne sur la période 2007-2012 :

- le **marché agricole** représente plus de deux transactions sur cinq du marché foncier rural communal (43 %) pour la moitié des surfaces (50 %), mais seulement 5 % de la valeur,
- la part en valeur du **marché des biens destinés à l'urbanisation** est en effet très majoritaire (93 %), laissant peu de place pour les autres marchés. Cette place prépondérante s'explique par des transactions importantes, en 2011, réalisées par des personnes morales privées et le secteur public. Le marché de l'urbanisation est également important en termes de nombre (46 %) et de surface (44 %), se plaçant en deuxième position derrière le marché agricole. Le lot moyen est d'une superficie de 1,03 ha,
- le **marché des forêts** est quasi inexistant, avec une seule transaction enregistrée en six ans,
- le **marché des espaces de loisirs non bâtis** représente un nombre non négligeable de transactions (9 %), mais pour des parts en surface (3 %) et en valeur (1 %) faibles. Le lot moyen est de 0,37 ha (3 700 m²) contre 1,2 ha pour les biens du marché agricole,
- le **marché des maisons à la campagne** est inexistant à Arleux.

En ce qui concerne l'évolution dans le temps, il faut noter le faible niveau des transactions sur le **marché de l'urbanisation** entre 2008 et 2010, qui peut s'expliquer par la crise économique, avant le retour à un niveau plus élevé en 2011 et 2012.

3.3. Le marché foncier rural par type d'acquéreurs

> Evolution du marché foncier rural par type d'acquéreurs à Arleux 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	5	15,0	54	0	0,0	0
2008	NS	NS	NS	NS	NS	NS	0	0,0	0
2009	NS	NS	NS	0	0,0	0	0	0,0	0
2010	NS	NS	NS	5	2,3	10	0	0,0	0
2011	NS	NS	NS	4	4,0	19	0	0,0	0
2012	NS	NS	NS	NS	NS	NS	0	0,0	0
Total 2007-2012	NS	NS	NS	17	21,9	85	0	0,0	0
Moy. 2007-2012	NS	NS	NS	3	3,6	14	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	0	0,0	0	0	0,0	0	NS	NS	NS
2008	NS	NS	NS	4	3,6	64	NS	NS	NS
2009	NS	NS	NS	0	0,0	0	NS	NS	NS
2010	0	0,0	0	NS	NS	NS	NS	NS	NS
2011	2	3,8	628	7	9,6	765	NS	NS	NS
2012	NS	NS	NS	4	1,4	56	NS	NS	NS
Total 2007-2012	5	6,2	1 014	16	15,4	894	NS	NS	NS
Moy. 2007-2012	NS	NS	NS	3	2,6	149	NS	NS	NS

	Total (hors non déclaré)		
	Nombre	Surface (ha)	Valeur (k€)
2007	7	17,2	61
2008	7	5,1	192
2009	NS	NS	NS
2010	7	3,3	21
2011	14	18,2	1 415
2012	6	2,3	263
Total 2007-2012	42	46,5	2 006
Moy. 2007-2012	7	7,8	334

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

En moyenne sur la période 2007-2012, quelques points se distinguent en fonction des acquéreurs :

- les **agriculteurs** sont très présents sur le marché : ils réalisent près de la moitié des transactions (non-fermiers et fermiers réunis, 45 %) pour la moitié des surfaces du marché foncier rural (52 %), mais pour seulement 4 % de la valeur. Cette faible part s'explique par l'absence de biens bâtis (voir plus bas). Par ailleurs, il faut noter l'absence d'acquisitions par des personnes morales agricoles,
- le **secteur public** arrive en deuxième position, réalisant 38 % des acquisitions du marché pour un tiers des surfaces (33 %) et 45 % de la valeur. Ces acquisitions ne sont toutefois pas régulières, étant surtout concentrées en 2011 et 2012. En 2011, le secteur public a notamment réalisé des acquisitions très importantes en valeur ; cela concernait des biens non bâtis destinés à l'urbanisation,
- les **personnes morales privées** représentent 12 % des transactions et 13 % des surfaces, pour une part en valeur de 51 %. Comme pour le secteur public, cette forte part en valeur s'explique par des acquisitions de biens non bâtis, réalisées en 2011, à destination de l'urbanisation,
- les **personnes physiques non agricoles** sont peu présentes sur le marché foncier rural d'Arleux, représentant 5 % des transactions, 2 % des surfaces et moins de 1 % de la valeur.

En ce qui concerne l'évolution des acquisitions dans le temps :

- les **fermiers en place**, après un niveau élevé en 2007, et un creux en 2008-2009, reprennent leur activité entre 2010 et 2011, avant une nouvelle baisse en 2012,
- d'une manière générale, une majorité des acquisitions est réalisée entre 2010 et 2012, quel que soit le type d'acquéreur, après un creux en 2008 et 2009.

Par ailleurs, la part des biens bâtis est très réduite sur le marché foncier rural de la commune, avec seulement deux ventes comptabilisées sur la période. Un bien est acquis par une personne morale privée et un autre par un particulier non agricole.

3.4. Le marché foncier agricole

3.4.1. Ouverture du marché foncier agricole

> Ouverture du marché foncier agricole à Arleux

Moyenne 2007-2012

	Surface marché agricole (moy. 2007-2012) (ha)	Recensement agricole (SSP)		Cadastré (DGFIP)	
		SAU 2010 (ha)	Rapport	Surface agricole* 2012 (ha)	Rapport
Arleux	4,1	370	1,1%	682	0,6%
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

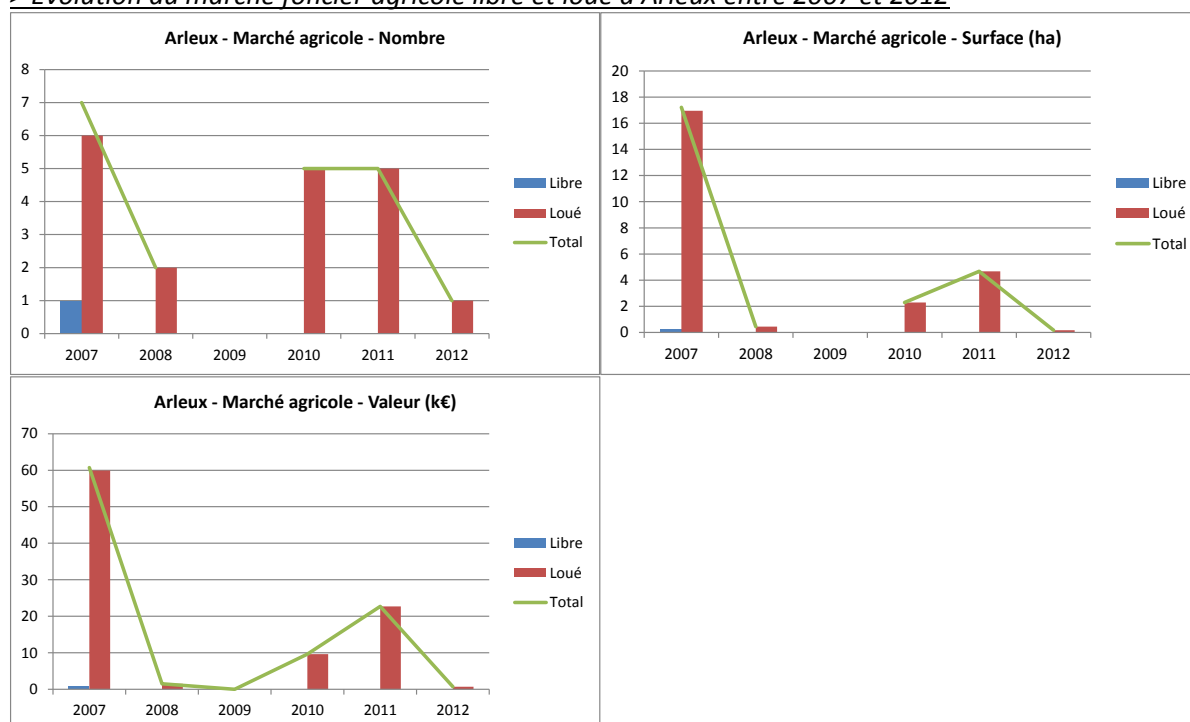
L'ouverture du marché foncier agricole correspond au rapport entre la surface du sous-marché agricole (c'est-à-dire les surfaces agricoles vendues pour un usage agricole uniquement, hors sous-marchés des espaces de loisirs non bâtis, des maisons à la campagne ou de l'urbanisation) et la surface agricole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

Par rapport à la SAU (surface agricole des exploitations dont le siège se trouve sur la commune d'Arleux), 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 %).

Par rapport à la surface agricole « réelle » de la commune d'Arleux selon le cadastre, qui représente près du double de la SAU, l'ouverture est près de 2 fois plus faible (0,6 %) et devient inférieure à la moyenne départementale (0,8 %).

3.4.2. Situation locative des biens

> Evolution du marché foncier agricole libre et loué à Arleux 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	6	16,9	60	7	17,2	61
2008	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS
2009	NS	NS	NS	0	0,0	0	0	0,0	0
2010	NS	NS	NS	5	2,3	10	5	2,3	10
2011	NS	NS	NS	5	4,7	23	5	4,7	23
2012	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS
Total 2007-2012	1	0,3	1	19	24,5	95	20	24,8	95
Moy. 2007-2012	NS	NS	NS	3	4,1	16	3	4,1	16

Ces graphiques et le tableau comprennent 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, après une fermeture en 2008 et 2009, enregistre à nouveau des transactions en 2010 et 2011, avant une nouvelle baisse d'activité en 2012.

En moyenne entre 2007 et 2012, le marché agricole concerne trois transactions par an, pour une surface de 4,1 ha et une valeur de 16 000 euros.

Enfin, il faut noter que la majorité des biens agricoles mis en vente sont des biens loués. Seule une transaction sur les 20 enregistrées sur la période concerne en effet un bien libre.

3.4.3. Indicateur de concentration de la propriété

> Rapport entre la surface du lot moyen agricole et la surface moyenne des exploitations d'Arleux

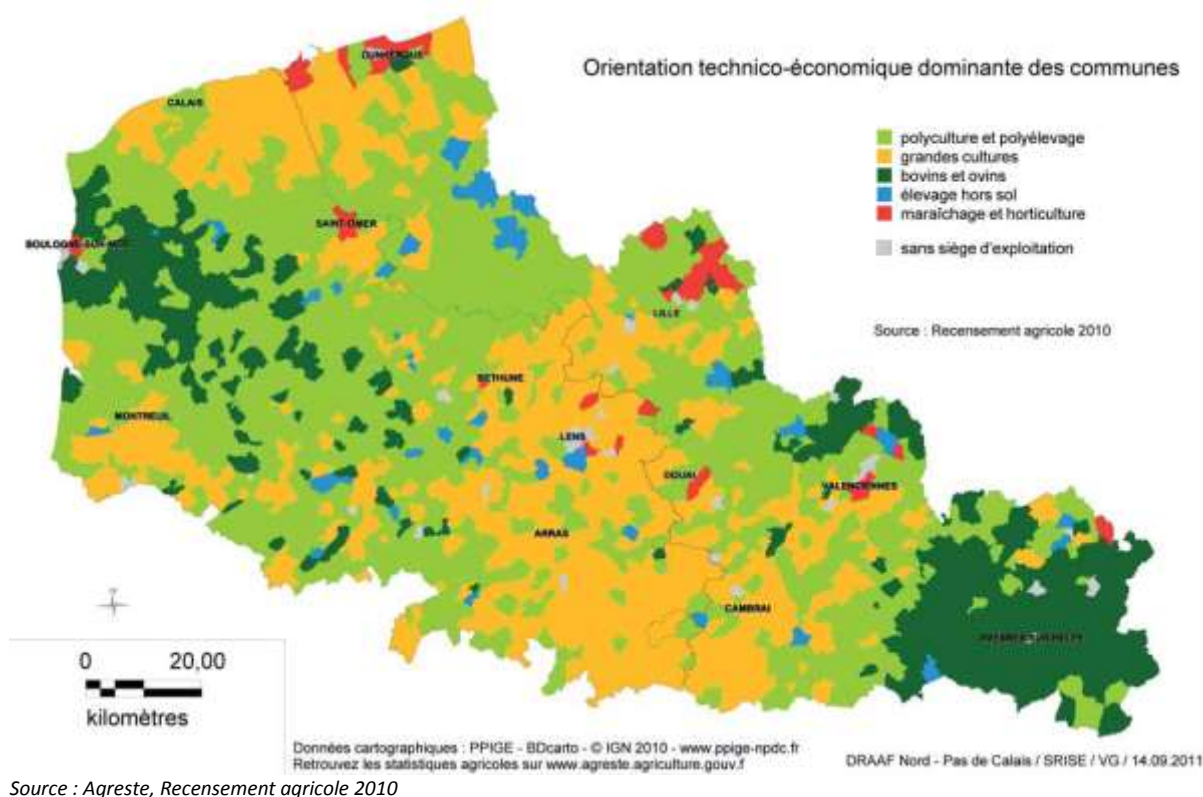
	Surface moyenne lot agricole (moy. 2007-2012) (ha)	Surface moyenne des exploitations (2010) (ha)	Rapport
Arleux	1,38	16,82	8,2%
Nord	2,13	52,71	4,0%

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

Le lot moyen agricole mis en vente est de 1,38 ha (moyenne 2007-2012). Cette surface représente 8,2 % de la surface moyenne des exploitations de la commune d'Arleux (16,82 ha).

4. Le prix des terres agricoles à Arleux

4.1. Orientation technico-économique majoritaire à Arleux



Source : Agreste, Recensement agricole 2010

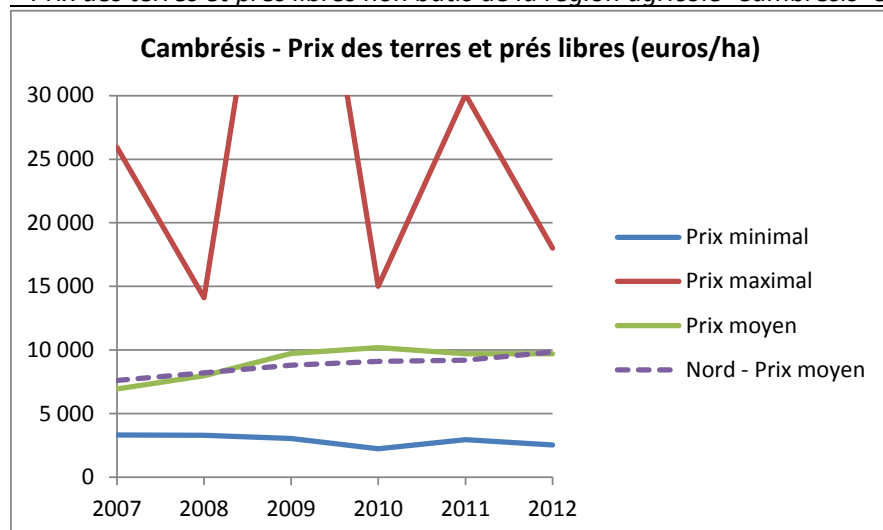
L'orientation technico-économique majoritaire de la commune d'Arleux est l'OTEX *Cultures générales et autres grandes cultures*. La présence de nombreux producteurs en maraîchage ne transparaît pas dans le calcul.

4.2. Prix des terres et prés libres

4.2.1. Prix de la région agricole du Cambrésis

Ce paragraphe présente le prix moyen, minimal et maximal de la petite région agricole à laquelle appartient la commune d'Arleux, à savoir le Cambrésis, ainsi que le prix moyen du département du Nord.

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



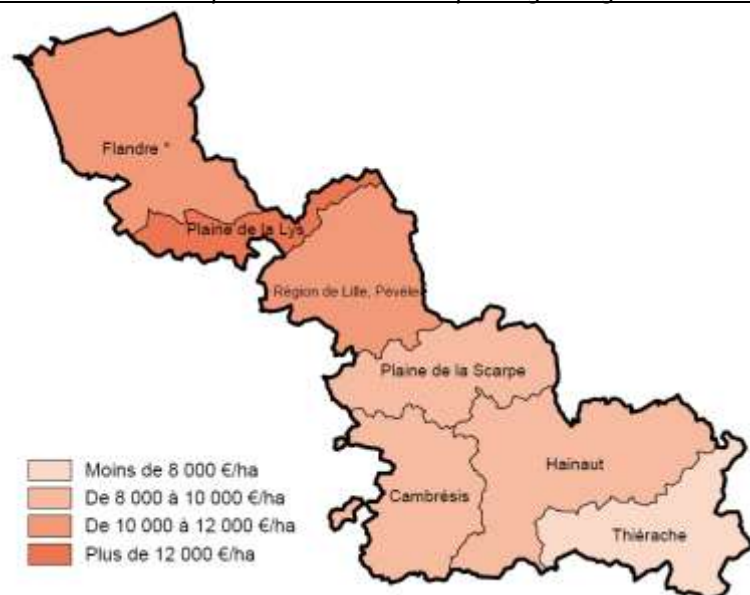
		2007	2008	2009	2010	2011	2012	Evol. 07-12
Région agricole - Cambrésis	Prix minimal	3 330	3 300	3 050	2 250	2 950	2 540	-
	Prix maximal	25 940	14 110	57 230	15 000	30 080	18 000	-
	Prix moyen	6 940	7 980	9 730	10 200	9 720	9 700	40%
Nord	Prix moyen	7 600	8 200	8 810	9 120	9 210	9 850	30%

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

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

Entre 2007 et 2012, le prix moyen des terres et prés du Cambrésis reste relativement proche de la moyenne départementale, suivant de près son évolution tout au long de la période.

> 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 de la commune d'Arleux

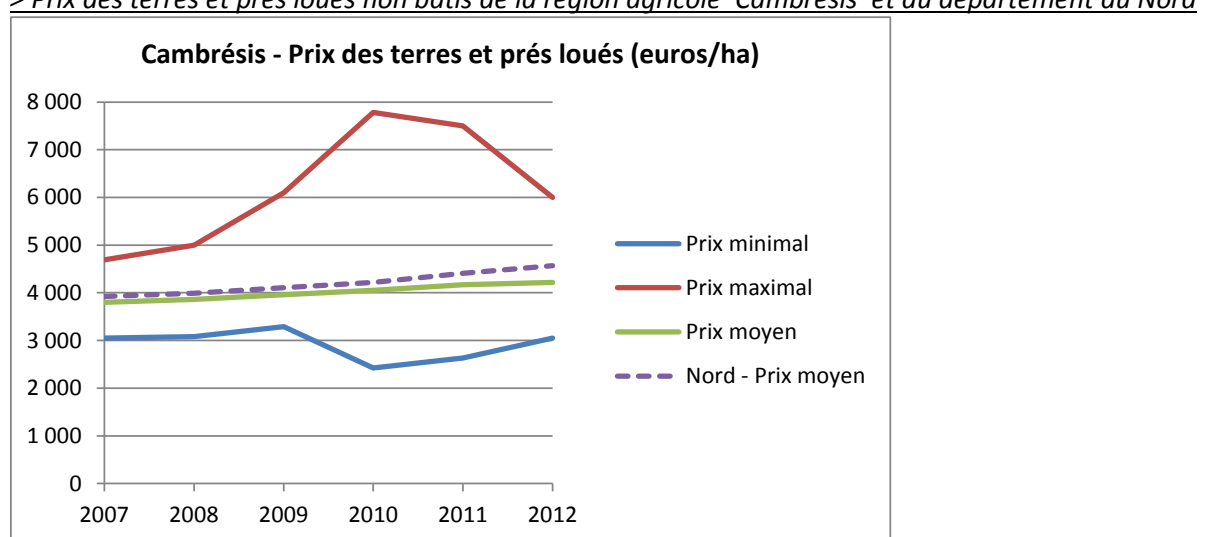
Le nombre de transactions sur la commune d'Arleux est insuffisant pour fournir une gamme de prix minimal-maximal.

4.3. Prix des terres et prés loués

4.3.1. Prix de la région agricole du Cambrésis

Ce paragraphe présente le prix moyen, minimal et maximal de la petite région agricole à laquelle appartient la commune d'Arleux, à savoir le Cambrésis, ainsi que le prix moyen du département du Nord.

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



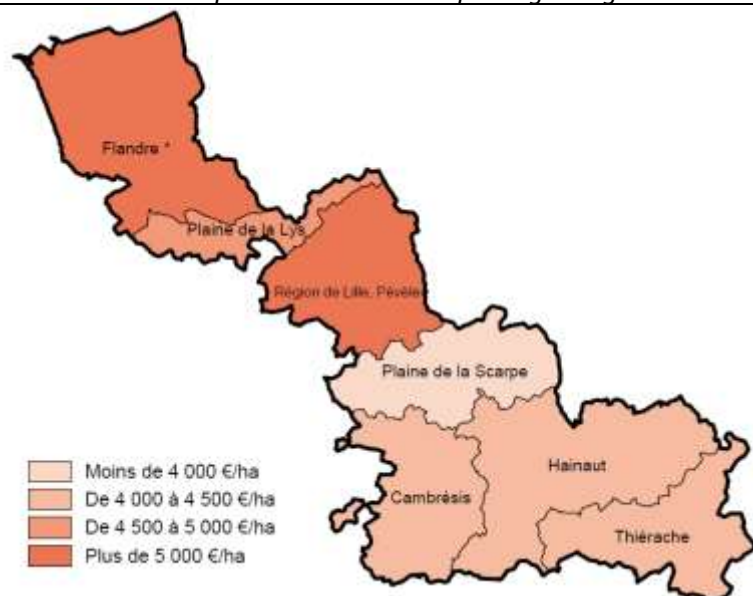
		2007	2008	2009	2010	2011	2012	Evol. 07-12
Région agricole - Cambrésis	Prix minimal	3 050	3 080	3 290	2 420	2 630	3 050	-
	Prix maximal	4 690	5 000	6 100	7 780	7 500	6 000	-
	Prix moyen	3 800	3 860	3 960	4 050	4 170	4 220	11%
Nord	Prix moyen	3 920	3 990	4 110	4 220	4 410	4 570	17%

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 du Cambrésis se situe légèrement en dessous de la moyenne départementale. L'écart se creuse même entre 2007 et 2012, avec des augmentations respectives de 11 % et 17 % en six ans. Le prix de la région agricole est inférieur de 8 % au prix moyen nordiste en 2012, contre un écart de 3 % en 2007.

> 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 de la commune d'Arleux

Ce tableau présente le prix minimal et maximal des transactions de terres et prés loués enregistrés sur la commune d'Arleux. 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
Commune d'Arleux	Prix minimal	3 200	NS	NS	3 940	3 000	NS
	Prix maximal	4 200	NS	NS	4 500	5 000	NS

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

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

Le marché des terres et prés loués étant plus important que le marché des terres et prés libres, un nombre suffisant de transactions permet d'établir une fourchette de prix minimal et maximal pour chacune des années (hors 2009). La gamme de prix minimal-maximal est comprise dans celle de la région agricole du Cambrésis, hormis en 2012, où le prix maximal dépasse la moyenne de la région, tout en restant dans les mêmes ordres de grandeur.

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

Conformément à la définition précisée dans la méthodologie, les transactions répondant aux critères d'un marché perturbateur sont inexistantes à Arleux, pour toute la période 2007-2012. Par conséquent, l'indice est nul.