

## PROPOSITION POUR LE SUIVI DES MARCHÉS FONCIERS

La première option se basait sur l'exploitation des données des Domaines, potentiellement les plus exhaustives, mais elle est complexe en raison de la longueur des délais de traitement et des coûts que représenteraient la codification et la saisie.

La deuxième option possible, s'appuie sur les bases SAFER et PERVAL, en les améliorant. Ces bases sont renseignées depuis de nombreuses années et donnent donc la possibilité de construire des tendances longues, en revanche, elles sont incomplètes. Face à cet écueil, une proposition est faite de construire des échantillons du territoire plutôt qu'une exploitation exhaustive, selon la méthode des géotypes. Pour PACA, il est proposé de retenir :

- pour les communes de plus de 20 000 habitants de sélectionner 1/5 de leur territoire ;
- pour les communes de moins de 20 000 habitants de traiter une commune sur 5.

## PROPOSITION POUR L'OBSERVATION DE L'USAGE DES SOLS ET DE LEUR APPROPRIATION

Cette observation ne peut se faire qu'à partir du cadastre. Deux méthodes sont possibles pour observer les stocks : la cartographie exhaustive ou la technique statistique par échantillon de points (cf. encadré).

Le coût élevé de la cartographie exhaustive rend cette technique inadaptée pour une observation des sols dans une région aussi vaste que la région PACA. Il est donc proposé de constituer des échantillons de points à l'instar du système « Teruti » du ministère de l'Agriculture, car cette technique permet un niveau d'observation important pour un moindre coût.

### TERUTI «UTILISATION DU TERRITOIRE»

Fonctionne sur la base d'un échantillon de 15 000 photographies aériennes (un point par m<sup>2</sup>) et permet d'observer l'occupation physique du territoire national.

55 000 points sont visités chaque année par des enquêteurs qui répondent à deux questions :

- l'occupation physique du sol ;
- l'usage fonctionnel du sol (habitat, équipements, etc.).

## QUELLE ORGANISATION DU SYSTÈME D'OBSERVATION ?

L'étude propose 3 principes pour mettre en place un système d'observation efficace et pérenne :

- un organisme inter-professionnel et inter-administratif de pilotage ;
- une cellule technique régionale pour assurer l'utilisation, le suivi et l'enrichissement des bases, ainsi que la restitution des résultats ;
- l'animation d'un réseau technique avec les cellules d'observation des agglomérations pour la mise en commun des méthodes, l'homogénéisation des codifications et le développement des échanges.

## LES SUITES DE L'ÉTUDE

Dans le cadre du Club Régional des Opérateurs Fonciers créé par l'Etat et la Région, et plus particulièrement du groupe de travail « observation foncière », le système d'observation est actuellement en cours de réflexion.

En ce qui concerne les marchés fonciers agricoles, la SAFER a développé, en partenariat avec l'Etat et la Région, une application web interactive à destination des collectivités territoriales.

Pour l'observation de l'ensemble des marchés, l'Etat et la Région développent un partenariat avec les collectivités pour l'accès au PCI, vecteurs et données MAJIC, et le suivi des marchés sur la base des données de la DGI.

Contact :  
DRE PACA : Mélanie LAFARGE - Service Logement Construction - melanie.lafarge@developpement-durable.fr  
Annie MONDRAGON - Service Logement Construction - annie.mondragon@developpement-durable.fr

Conseil Régional PACA : Sandrine HENCKEL - Service Foncier Urbanisme - shenckel@regionpaca.fr  
Patrick LACOSTE - Mission Etudes, Observation, Prospective - placoste@regionpaca.fr

La fiche de lecture de cette étude est disponible sur les sites Internet de la DRE PACA et du Conseil Régional PACA. Les études sont consultables sur rendez-vous dans les locaux de la DRE et du Conseil Régional PACA.

direction  
régionale  
de l'Équipement  
Provence - Alpes -  
Côte d'Azur

service  
Logement  
Construction

les études

37, bd Périer  
13285 Marseille  
cedex 8  
téléphone :  
04 91 00 52 00  
télécopie :  
04 91 00 52 00

5

## L'ÉVOLUTION DES PRIX DU FONCIER

Dans la continuité du partenariat Etat-Région, issu du Contrat de Plan, un programme d'études foncières portant sur l'ensemble du territoire régional a été lancé fin 2003 et achevé en 2005.

Son objectif est triple :

- comprendre les évolutions qui ont marqué la région ;
- analyser les spécificités, les acteurs ;
- proposer des moyens d'actions dans une perspective plus générale de maîtrise de l'étalement urbain, de préservation des espaces naturels et de protection des espaces agricoles.

Le programme d'études appréhende le territoire régional en fonction des types d'espaces (naturel, agricole, périurbain, urbain) et en fonction de 5 espaces spécifiques (espace rhodanien, littoral, espace durancien, moyen pays, haut pays). L'étude intitulée « L'évolution du prix du foncier » présentée synthétiquement dans ce document constitue l'un des huit volets du programme d'études régionales engagées par l'Etat et la Région.

La hausse rapide des prix du foncier en PACA constitue un handicap majeur au développement des territoires et rend difficile la production de logements diversifiés, la création d'équipements, l'implantation d'activités et la conservation d'espaces agricoles. Pour infléchir cette tendance, les collectivités ont besoin d'outils pour comprendre, mesurer, anticiper et évaluer l'évolution de leur territoire et les guider dans la définition et la mise en place de politiques foncières leur permettant d'augmenter l'offre de constructibilité tout en conservant les espaces à protéger.

Plus qu'une analyse des prix du foncier par territoire, une étude des marchés fonciers, en vue de mettre en place un **système d'observation neutre et pérenne à l'échelle, à minima, de l'agglomération ou du bassin d'habitat, et à disposition de tous les acteurs** du foncier, s'est avéré nécessaire.

L'étude conduite par l'ADEF (Association des Etudes Foncières) examine la faisabilité d'un tel système d'observation, par rapport à une problématique de 6 marchés fonciers identifiés comme pertinents pour comprendre l'évolution des logiques à l'œuvre. Une analyse détaillée des données à mobiliser pour l'observation est ainsi proposée.

## Les huit études foncières

1. Les grands propriétaires fonciers en Provence-Alpes-Côte d'Azur
2. Les grands acteurs fonciers et immobiliers
3. La consommation de l'espace littoral
4. La consommation des espaces dans les anciennes zones NB

### 5. L'évolution des prix du foncier

6. Le bilan et les perspectives des opérations de réhabilitation des centres anciens
7. L'identification qualitative des espaces disponibles pour une urbanisation nouvelle
8. La consommation des espaces agricoles NC dans les périmètres des agglomérations

Pour comprendre le fonctionnement des marchés fonciers, la nécessaire création d'un outil d'observation.





# LES BESOINS DE DIAGNOSTIC SUR LES MARCHÉS FONCIERS

Les trois principales problématiques foncières régionales identifiées sont :

- l'étalement urbain, sa nature, ses facteurs, et la disparition des espaces naturels et agricoles ;
- le niveau de plus en plus élevé des charges foncières associé à une certaine pénurie de terrains à bâtir : comment fabriquer une plus grande offre de constructibilité nouvelle exprimée en SHON ;
- le renouvellement urbain et la nécessaire intervention de la puissance publique.

Au regard de ces enjeux, le système d'observation doit permettre d'éclairer les besoins de suivi et de diagnostic pour :

- surveiller la conservation des espaces naturels et agricoles (marchés 1 et 2) ;
- comprendre, pour les réguler, les mécanismes d'augmentation du niveau des charges foncières (marchés 3 et 4) en étudiant :
  - la contribution des nouveaux droits à bâtir ;
  - la géographie de l'évolution des charges foncières ;
  - la spéculation active ou la rétention passive sur les terrains bruts ;
- saisir les enjeux du renouvellement urbain (marchés 5 et 6), sa géographie, sa distance par rapport aux marchés, ses potentialités.

Un système d'observation doit donc satisfaire ces besoins de diagnostic et combiner pour être pertinent :

- l'observation des mutations des terrains sur les 6 marchés fonciers (observation des flux) ;
- l'observation de l'usage et de l'appropriation des sols (observation des stocks) ;

L'étude a permis de déterminer, parmi les bases de données existantes, celles pouvant répondre à ces besoins d'observation.

## PRINCIPALES LIMITES À LA MISE EN PLACE D'UN SYSTÈME D'OBSERVATION

De manière générale, les sources de données ne recouvrent jamais l'ensemble des mutations foncières et ne sont pas exhaustives (par exemple la base des notaires PERVAL est renseignée par volontariat).

Elles ne peuvent parfois pas être traitées de façon statistique et ne sont généralement pas assez homogènes dans le temps pour une observation pérenne. Les échantillons de données sont parfois trop petits pour une exploitation pertinente et le caractère disparate des collectes d'information rend difficile leur coordination à l'échelle régionale.

### LES DIFFÉRENTS MARCHÉS FONCIERS

Les 6 marchés fonciers définis dans la typologie de l'ADEF sont les suivants :

1. Marché des terres acquises dans un but de production agricole et forestière.
2. Marché des terres acquises dans un but de loisir et d'agrément.
3. Marché des terres acquises pour être aménagées.
4. Marché des nouveaux terrains à bâtir aménagés avec les terrains bruts achetés sur le marché 3.
5. Marché des terrains urbains à recycler (renouvellement urbain).
6. Marché des nouveaux droits à bâtir produits avec les terrains bruts achetés sur le marché 5.

Sur chacun des 6 marchés le mécanisme de formation de la valeur foncière est différent et les modes d'intervention sont spécifiques.

### LES SOURCES DE DONNÉES EXPLOITABLES ET LEURS LIMITES

	Données exploitables	Résultats du test
Marché 1 Espaces naturels productifs	DIA des SAFER	Notification de ventes de chaque commune de PACA entre 1970 et 2003. <b>Pertinent</b> sauf pour les Alpes-Maritimes (saisie depuis 1988).
Marché 2 Espaces naturels récréatifs	DIA des SAFER, des départements du Conservatoire du littoral	<b>Exploitation des données SAFER est limitée</b> : soit volume trop important à traiter, soit insuffisant pour être représentatif.
Marché 3 Espaces naturels à aménager	DIA Safer DIA des communes	<b>Exploitation des données SAFER est limitée</b> : soit volume trop important à traiter, soit insuffisant pour être représentatif.
Marché 4 Nouveaux terrains à bâtir	PERVAL IMO DIA des communes Crédit Foncier DGI	<b>Données nombreuses et disparates. PERVAL est limité</b> : n'existe que depuis 1996 en PACA et ne couvre que le Vaucluse (sauf Pertuis) et 16 communes.  Données complètes permettant une compréhension globale des marchés, mais difficile d'accès pour les collectivités.
Marché 5 Terrains urbains à recycler	PERVAL DIA des communes DGI	Données trop peu nombreuses pour un traitement statistiques fiable.  Données complètes permettant une compréhension globale des marchés, mais difficile d'accès pour les collectivités.
Marché 6 Droits à bâtir urbains	PERVAL Crédit foncier DIA des communes DGI	Base PERVAL mieux renseignée que sur marché 5 mais des données plus ou moins faibles selon les années.  Données complètes permettant une compréhension globale des marchés, mais difficile d'accès pour les collectivités.

DIA : Déclaration d'intention d'aliéner - SAFER : Société d'aménagement foncier et d'établissement rural.

# LES OBJECTIFS D'UN SYSTÈME D'OBSERVATION FONCIÈRE

Les règles de l'observation foncière :

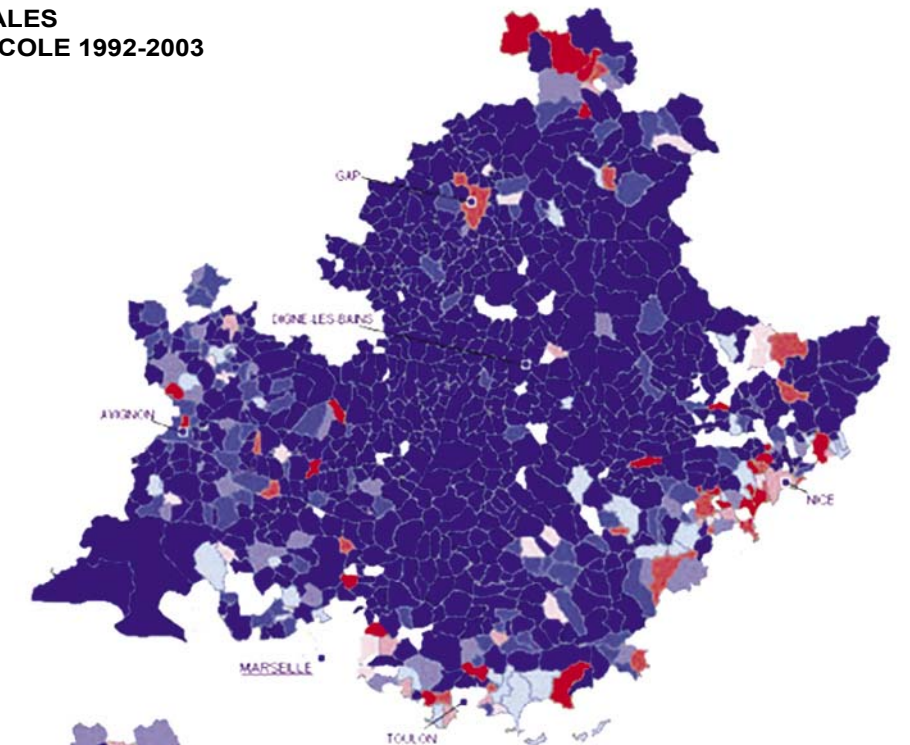
- l'observation doit être pérenne et s'organiser institutionnellement ;
- il faut passer d'une logique de simple collecte des prix des terrains à la mise en place d'un véritable système d'observation afin de comprendre les processus à l'oeuvre et de savoir comment adapter les politiques publiques ;
- la bonne échelle d'observation est l'agglomération ou le bassin d'habitat, car c'est à cette échelle que se forment les marchés et s'évaluent les politiques foncières, mais un support technique peut être fourni à une échelle supérieure ;
- l'observation doit se faire sur la durée pour aboutir à des résultats intelligibles ;
- l'organisation de la diffusion des résultats fait partie intégrante de la mise en oeuvre de l'observation. Elle est un gage de suivi et de sérieux de l'observation.

Le bureau d'étude a donc formulé, au regard des différents objectifs et contraintes énumérés jusqu'ici, des propositions pour la mise en place d'un système d'observation foncière qui permette d'assurer dans le temps et à moindre coût le suivi des marchés fonciers (les flux) et l'observation de l'usage des sols et de leur appropriation (les stocks).

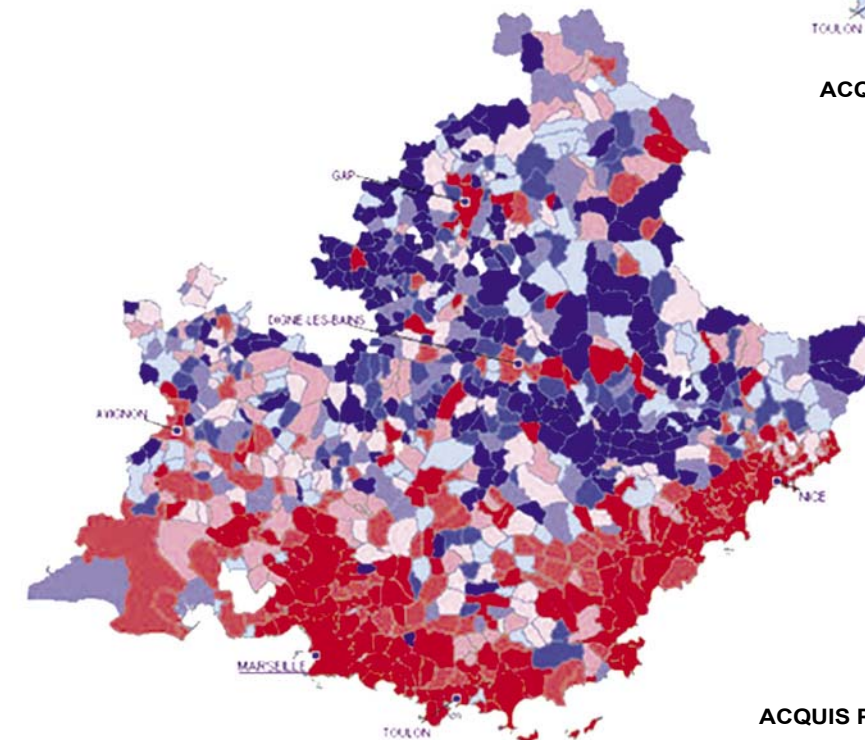
### VALEURS VÉNALES COMMUNALES MOYENNES DU FONCIER AGRICOLE 1992-2003

Euros constants 2003 / hectare

- Moins de 18 870
- 18 870 - 40 470
- 40 470 - 61 190
- 61 190 - 83 640
- 83 640 - 113 790
- 113 790 - 149 680
- 149 680 - 211 230
- 211 230 - 328 800
- 328 800 - 561 050



ACQUIS PAR DES ACHETEURS AGRICOLES



ACQUIS PAR DES ACHETEURS NON-AGRICLES